

# RAPPORT DE CONTROLE

SOLIHA LOIRE – PUY DE DOME

EXERCICES 2015-2020

N° 2020-041

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 :	776 398 737				
Raison sociale :	SOLIHA Loire - Puy de Dôme - SOLIdaires pour l'Habitat				
Président :	M. Guy GIRAUD				
Directrice	Mme Delphine LAURENT				
Adresse :	2, Rue Aristide Briand et de la paix 42000 SAINT-ETIENNE				
Etablissement secondaire	129 rue de la république, Maison de l'Habitat, 63000 CLERMONT-FERRAND				
Actionnaire principal :	S.O. - Association				
AU 31 DÉCEMBRE 2019					
Nombre de logements familiaux gérés :	691	Nombre de logements familiaux en propriété :	80	Nombre d'équivalents logements (logements foyers...) gérés :	30
Indicateurs		Organisme 2019	Région ARA 2019	France métropolitaine 2019	Source
PATRIMOINE					
Logements vacants		17,5%	3,4%	4,6%	2
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacances technique)		6,3%	1,8%	1,3%	
Taux de rotation annuel (hors mises en service)		11,0%	10,4%	9,3%	
Evolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)		-1,7%	-	-	3
Âge moyen du parc (en années)		80	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		34,8%	40,2%	39,5%	
GESTION LOCATIVE					
Médiane des loyers mensuels (euros/m <sup>2</sup> de surface habitable)		5,1	5,6	5,6	2
Taux de créances inscrit au bilan (% des loyers et charges)		38,7%	13,1%	13,4%	3
Taux de recouvrement (% des loyers et charges)		61,1%	98,6%	98,8%	3
ORGANISATION					
Effectif total en ETP		46,3	-	-	4
STRUCTURE FINANCIÈRE ET RENTABILITÉ					
Excédent brut d'exploitation (% du chiffre d'affaires)		11,8%		46,3%	
Capacité d'autofinancement PCG (en % du chiffre d'affaires)		9,8%		39,4%	
Taux de rentabilité économique (EBE+Transfert Subv Rt.) /Immobilisations brutes)		6,6%		3,3%	
Taux de rentabilité SIEG (Résultat/ (Immobilisations brutes - endettement)		ns		1,34%	3
Fonds de roulements net global (en euro au logement géré)		1 322		2 841	
Fonds de roulements net global à terminaison des opérations (jours de dépenses courantes)		0,3		2 560	
Capacité de désendettement: Dette / CAF courante (en nombre d'années)		2,0		17,7	
Ratio d'autofinancement net HLM (R 423-9 du CCH)		so		10,4%	

(1) Enquête OPS 2018

(2) Répertoire du parc locatif social 01/01/2019

(3) Diagfin 2019



# SYNTHESE DES CONSTATS

## Points forts

- ▶ Compétence reconnue de ses interventions très sociales
- ▶ Existence d'une démarche stratégique « Toutes voiles dehors pour atteindre le cap 2025 », d'une certification qualité pour trois ans avec contrôle annuel des process, d'un plan de gestion sociale et patrimoniale (PSP de la Fédération) ;
- ▶ Croissance régulière de l'activité de son Agence Immobilière Sociale (AIS) grâce à sa politique de captation de mandats de gestion ;
- ▶ Développement de son offre de logements sociaux à bas niveau de quittance par le biais exclusif de sa filiale l'UES SOLIHA BLI Loire depuis 2014.

## Recommandations

- ▶ Recommandation 1 : La vacance locative qui affecte fortement les deux parcs nécessiterait l'adoption d'un plan d'actions dans les meilleurs délais, fixant des mesures d'amélioration et des objectifs quantifiés de réduction.
- ▶ Recommandation 2 : Le coût de gestion élevé qui pèse sur l'EBE et sa courbe ascendante, nécessiterait une meilleure maîtrise de son évolution pour dégager davantage de ressources du cycle d'exploitation.
- ▶ Recommandation 3 : Le caractère très insuffisant du recouvrement des loyers et l'incidence alarmante du taux de risque locatif nécessiterait que l'association rende opérationnelle la décision de l'instance de gouvernance de 2018 visant à mettre en place un plan pluriannuel de lutte contre les impayés locatif afin de réduire autant que possible le volume en agissant dès le premier retard.

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

- ▶ Observation 1 : Le classement énergétique des logements familiaux est très insuffisant 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 : SOLIHA LPD ne satisfait pas aux obligations réglementaires en matière d'amiante et d'exposition au risque de plomb, tant pour son parc propre que pour celui de sa filiale SOLIHA BLI qu'elle gère.

---

Inspectrice - auditrice :

Directeur du contrôle et des suites :

Contrôle effectué du 20 Octobre 2020 au 9 juin 2021

# SOMMAIRE DU RAPPORT

SYNTHESE DU RAPPORT .....	9
1. PREAMBULE .....	11
2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME .....	13
2.1 Contexte socio-économique .....	14
2.2 Descriptif du parc.....	16
2.2.1 Structure et localisation.....	16
2.2.2 Diagnostic de performance énergétique .....	17
2.2.3 Situation de la vacance et de la rotation.....	18
3. GOUVERNANCE ET MANAGEMENT.....	21
3.1 Évaluation de la gouvernance.....	21
3.1.1 Assemblée générale.....	21
3.1.2 Conseil d'administration .....	21
3.1.3 Direction.....	22
3.1.4 Projet associatif & démarche de certification qualité.....	22
3.2 Politique de groupe et relations intra-groupes .....	23
3.3 Procédures de restructuration, réorganisation et redressement .....	24
3.5 Évaluation générale de l'organisation et du management .....	27
3.6 Système d'information.....	31
3.7 Politique d'achat et commande publique .....	32
4. DIAGNOSTIC FINANCIER RETROSPECTIF .....	33
4.1 Revue de l'information comptable.....	33
4.2 Analyse de l'exploitation .....	35
4.3 Analyse de la situation financière.....	42
4.3.1 Fonds de roulement net global et situation à terminaison des opérations.....	42
4.3.2 Besoin ou ressource en fonds de roulement et trésorerie .....	43
4.4 Investissements et modalités de financement .....	44
4.5 Analyse de la dette .....	44
4.5.1 Encours de la dette.....	44

4.5.2	Annuités locatives.....	45
4.5.3	Indépendance financière.....	45
<b>4BIS.</b>	<b>DIAGNOSTIC FINANCIER RETROSPECTIF « GROUPE » SOLIHA.....</b>	<b>47</b>
<b>5.</b>	<b>POLITIQUE PATRIMONIALE.....</b>	<b>49</b>
5.1	Analyse de la politique patrimoniale.....	49
<b>6.</b>	<b>POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE.....</b>	<b>55</b>
6.1	Caractéristiques des populations logées.....	55
<b>7.</b>	<b>ANALYSE PREVISIONNELLE.....</b>	<b>67</b>
	<b>ANNEXES DU RAPPORT .....</b>	<b>69</b>
I.	Membres du conseil d'administration au 30 novembre 2020 .....	71



## SYNTHESE DU RAPPORT

Au service du logement et de l'hébergement des personnes défavorisées depuis plusieurs décennies, SOLIHA Loire – Puy de Dôme œuvre sur le territoire de la Loire et du Puy de dôme depuis 2019.

Par le biais de son agence immobilière à vocation sociale, l'association accompagne les ménages relevant du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement (PDALHPD) ou de la programmation du droit au logement opposable (DALO) avec une offre constituée de 691 logements familiaux et 30 en structures collectives, dont 80 lui appartiennent encore. L'éventail de ses activités s'étend très largement au-delà du locatif social, puisque ses interventions s'inscrivent dans des programmes sociaux thématiques, la maîtrise d'œuvre urbaine et sociale, l'assistance aux collectivités locales dans le cadre de l'animation d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) ou de programmes d'intérêt général (PIG), la lutte contre la précarité énergétique et l'adaptation des logements en faveur des personnes âgées ou handicapées...

Le conseil d'administration joue globalement son rôle, assisté d'un bureau et d'une direction impliquée, néanmoins plusieurs points doivent être améliorés. Le fonctionnement de l'association se caractérise par une forte imbrication avec sa filiale, SOLIHA BLI Loire en charge de la maîtrise d'ouvrage et de la maintenance, dont elle assure la gestion patrimoniale, locative et financière par le biais de conventions.

L'association subit l'impact d'une vacance locative forte (17,5 % en global et 6,25 % pour le segment commercial à plus de trois mois en 2019) et des impayés avec un taux de créances locatives de 38,7 % en 2019. L'amélioration de chacun de ces paramètres nécessite la mise en place d'un plan d'actions dans les plus brefs délais. La gestion des charges locatives demande à être revue, compte tenu de l'important retard enregistré en matière de régularisation notamment. L'accessibilité économique du parc est correcte (38 logements conventionnés en PLAI et PLA, les autres étant conventionnés en ANAH social (35), cinq logements sont gérés en loyer libre.

L'association dispose d'un plan de stratégie patrimoniale dont le volet développement est mis en œuvre par sa filiale, priorisant la production de logements d'insertion diffus pour favoriser l'accès des populations en difficulté et quelques structures spécifiques. La structure de financement retient la mobilisation d'emprunts et de subventions, la mobilisation des fonds propres intervenant en préfinancement et pour la réalisation de la maintenance, sauf pour les grosses opérations.

Le ratio de profitabilité (capacité d'autofinancement [CAF] courante rapportée au chiffre d'affaires) se contracte fortement en passant de 17 % à 11 %. Néanmoins, la CAF brute permet de couvrir le remboursement en capital de la dette qui se réduit très fortement, compte tenu de l'arrêt de l'activité de production directe depuis 2014.

Le fonds de roulement net global régresse jusqu'en 2018 (- 41 %), avant d'opérer une remontée en 2019 (27 %), cela à l'instar de la trésorerie de 874 milliers d'euros en 2019 versus 1 840 milliers d'euros en 2015. Ces deux agrégats traduisent l'expansion de l'activité de l'association dans le Puy de Dôme et le soutien financier constant à sa filiale. L'association ne présente pas d'endettement sur la période sauf en 2019, à un niveau faible car le taux d'endettement net de trésorerie rapporté à la capacité

d'autofinancement courant représente 2,5 mois, résultant de l'acquisition et de l'aménagement de son siège social.

SOLIHA LPD est fortement mobilisée au côté de sa filiale, confrontée depuis sa création à des tensions financières, dans le cadre d'un protocole ANPEEC-MOI depuis 2011 et d'une convention de prévention CGLLS depuis 2018, lesquelles ont notamment entraîné une réorganisation de la structure. Mais les attendus de ces dispositifs d'assistance ne sont pas atteints à la date du contrôle de l'Agence.

L'association ne dispose pas d'une projection financière sur dix ans ; cet exercice est réalisé par sa filiale porteuse du développement patrimonial.

Le directeur général par intérim

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Serge BOSSINI', is placed on a light beige rectangular background.

Serge BOSSINI

# 1. PREAMBULE

L'Ancols exerce le contrôle de SOLIHA Loire – Puy de Dôme 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 Miilos n°2009-006 de juin 2009 présenté en conseil d'administration le 14 octobre 2009, soulignait le fait que l'association PACT Loire (ancienne dénomination) réalisait une production de logements d'insertion et d'urgence pour les populations défavorisées en plus des missions classiques de réhabilitation de logements anciens des PACT. La gestion de 350 logements, dont près de 200 appartenant à sa filiale SODIHA, s'avérait satisfaisante. Son action s'inscrivait dans le cadre du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) de la Loire tant en matière d'accès au logement que d'accompagnement des personnes les plus démunies, à qui différentes solutions d'hébergement et de logement temporaire ou définitif étaient offertes. Le rapport soulignait le dynamisme de l'association, l'existence d'un plan de gestion sociale et patrimoniale, la bonne structure financière et la gestion maîtrisée des coûts de fonctionnement, ainsi que le caractère récent et bien entretenu de son patrimoine. En revanche, la production s'avérait insuffisante en regard des engagements contractualisés, ses pratiques comptables

en matière d'enregistrement des subventions étaient erronées et la comptabilité analytique manquait de fiabilité.

Le présent contrôle, réalisé sur pièces sans intervention dans l'organisme, s'intéresse à l'ensemble des diligences mises en œuvre dans le cadre des contrôles classiques, à l'exception toutefois de l'exercice de la maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI), du développement et de la maintenance du parc locatif qui sont assurés par sa filiale, SOLIHA BLI Loire, concernée par un contrôle conjoint. Compte tenu de la forte imbrication entre les deux structures, ce rapport intègre les principaux enseignements du diagnostic financier rétrospectif du « groupe » constitué par les deux organismes.

## 2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME

SOLIHA Loire – Puy de Dôme Solidaires pour l'Habitat dénommée SOLIHA LPD dans la suite du rapport, est une association régie par la loi du 1er juillet 1901 relative au contrat d'association. Exerçant son activité sous le nom de PACT Loire jusqu'à la fusion en mai 2015 des PACT et des fédérations Habitat & Développement, son changement de dénomination est intervenu en 2016, puis à nouveau en 2019 après l'intégration des activités de SOLIHA Puy de Dôme à la suite de la liquidation judiciaire de cet organisme.

Agréée en qualité de service social d'intérêt général (SSIG) par arrêté préfectoral du 19 février 2016, SOLIHA LPD s'engage pour l'accès et le maintien dans le logement des personnes exclues, sans logement ou logées dans l'habitat indigne et dans l'habitat ancien dégradé. SOLIHA LPD répond aux besoins des ménages concernés par le PDALHPD et suivis par le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO). SOLIHA LPD couvre l'ensemble des champs d'action du mouvement d'insertion par le logement.

SOLIHA LPD a développé son patrimoine composé de logements d'insertion et d'urgence jusqu'à la création de sa filiale SOLIHA BLI Loire en 1996, spécialement dédiée à la maîtrise d'ouvrage d'opérations très sociales par le biais de logements en pleine propriété et de baux emphytéotiques à réhabilitation. Depuis lors, l'association développe son offre locative uniquement par le biais de la captation de mandats de gestion pour maintenir un rythme de relogement<sup>1</sup> soutenu. Au 31 décembre 2019, SOLIHA LPD assure la gestion locative de 691 logements familiaux et 30 en structure collective par le biais de son agence immobilière sociale (AIS.) L'association met en œuvre les dispositifs concourant à la gestion locative adaptée : accompagnement social lié au logement (ASLL), attribution des allocations de logement temporaire (ALT), aide à la médiation locative (AML), accueil et hébergement des personnes en difficulté. Pour répondre aux situations le plus critiques, l'association déploie des prestations de l'Accompagnement Vers et Dans le Logement (AVDL) financées par l'Etat et permettant de mettre en place un accompagnement spécifique adapté aux ménages sortant d'une situation de rue ou de mal-logement.

SOLIHA LPD déploie aussi ses interventions à travers plusieurs dispositifs publics : mobilisation de logements privés dans le cadre de programmes sociaux thématiques, maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) ou assistance aux collectivités locales dans le cadre de l'animation d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) ou de programmes d'intérêt général (PIG). En outre, l'association apporte un appui administratif et technique aux particuliers et partenaires souhaitant développer l'offre de logements réhabilités ou adaptés en luttant contre la précarité énergétique ou en agissant en faveur des personnes âgées ou handicapées pour améliorer leurs conditions d'habitation et préserver ainsi leur maintien à domicile.

---

<sup>1</sup> L'association utilise le terme « relogement » plutôt que celui d' « attribution » dans la mesure plus adaptée au profil des entrants.

SOLIHA LPD a constitué avec l'association Asile de Nuit (agissant exclusivement dans le domaine de l'accueil d'urgence), et sa filiale SOLIHA BLI Loire, propriétaire des locaux d'accueil mis à disposition, un groupement de coopération sociale et médico-sociale « Solidarité Logement Hébergement » selon les termes d'une convention effective le 4 septembre 2017. Les objectifs de cette démarche visent à offrir une palette de services depuis l'hébergement jusqu'au logement, à mutualiser les compétences en mettant en relation les savoir-faire d'ingénierie financière et technique et juridique avec les exigences de l'insertion de publics fragilisés et à gagner en efficacité économique tout en veillant à ce que ce rapprochement ne vienne pas augmenter les charges de l'une et l'autre structure. Depuis lors, le directeur de SOLIHA LPD pilote ledit groupement et la direction de l'Asile de Nuit.

Les agréments de SOLIHA Loire – Puy-de-Dôme couvrent les champs :

- ▶ de l'intermédiation locative et de la gestion locative sociale (IL-GLS) sous la référence n° 2019-086 du 17 mars 2019 dans les départements de la Loire, de l'Allier et du Puy de Dôme).
- ▶ de l'ingénierie sociale, financière et technique (ISTF) arrivé à terme en 2020 et en cours de renouvellement d'instruction au niveau régional, accompagné d'une nouvelle demande d'agrément dans le département du Puy-de-Dôme.

## 2.1 Contexte socio-économique

Auvergne Rhône-Alpes est l'une des régions françaises qui voit sa démographie croître le plus rapidement avec un taux de croissance annuel de 0,7% entre 2012 et 2017 (contre 0,5 % pour la moyenne nationale), une évolution due à la natalité et l'attractivité de la région. La population s'établit à 7,9 millions d'habitants fin 2019, ce qui représente 12,3 % de la population française. Le département de la Loire (764 737 habitants estimés par l'Insee au 1er janvier 2020) représente 9,5 % de la région Auvergne-Rhône-Alpes (8 032 277 habitants) et le Puy de dôme (660 240 habitants) 8,2 %. Cet accroissement s'accompagne d'un vieillissement de la population, les plus de 60 ans représentant déjà 25,8 % au niveau régional.

Le département de la Loire compte une communauté urbaine « Saint-Étienne Métropole » au sud du département, deux communautés d'agglomération « Loire Forez agglomération » et « Roannais métropole » ainsi que huit communautés de communes installées dans les espaces interstitiels. Le Puy-de-Dôme compte 14 EPCI<sup>2</sup> dont « Clermont Auvergne Métropole », « Agglomération Pays d'Issoire », les communautés « Riom Limagne et Volcans » et « Thiers Dore et Montagne » notamment. La situation socio-économique de ces deux départements se caractérise par quelques paramètres qui font sens dans le cadre de ce rapport :

---

<sup>2</sup> Etablissement public de coopération intercommunale

Tableau 1 - Panorama socio-économiques				
	France métropolitaine	Auvergne Rhône Alpes	Département de la Loire	Département du Puy de Dôme
<b>Population estimée au 1er janvier 2020</b>	<b>64 897 954</b>	<b>8 032 377</b>	<b>764 737</b>	<b>660 240</b>
Population de moins de 25 ans en %	29,3%	28,0%	29,9%	28,5%
Population de 25 à 64 ans inclus en %	50,0%	49,6%	47,7%	49,6%
Population des 65 ans et plus en %	20,7%	22,4%	22,5%	21,9%
<b>Niveau de vie médian des ménages en 2017 en euros</b>	<b>21 110</b>		<b>20 220</b>	<b>21 330</b>
<b>Ménages dont l'origine principale des revenus déclarés est constituée de revenus d'activité 2020</b>				
<i>Ensemble</i>	15 927 385		175 154	163 423
<i>Ménages pauvres</i>	1 632 321		18 770	15 056
<b>Part des ménages pauvres (en %)</b>	<b>10,2%</b>		<b>10,7%</b>	<b>9,2%</b>
<b>Moyenne annuelle taux de chômage 2019</b>	<b>14,1%</b>	<b>7,3%</b>	<b>8,3%</b>	<b>7,3%</b>
<i>Intensité de pauvreté (**)</i>	20,0%	19,3%	18,9%	19,7%
<i>Intensité de pauvreté des bénéficiaires des minima sociaux</i>	20,0%	19,4%	19,4%	20,4%
<b>Population couverte par le RSA** (allocataire, conjoint et personnes à charge) en 2019</b>	<b>5,3%</b>		<b>4,8%</b>	<b>4,9%</b>
<b>Enfants dont les parents sont sans emploi en 2017</b>				
<i>Parmi l'ensemble des enfants</i>	11,2%		12,1%	9,5%
<b>Parmi les enfants vivant dans une famille monoparentale</b>	<b>32,5%</b>		<b>35,3%</b>	<b>28,8%</b>
<i>Parmi les enfants vivant dans une famille constituée d'un couple</i>	5,9%		7,2%	4,9%
<b>Part des dettes liées à des impayés d'énergie dans l'ensemble des dettes (surendettement 2017)</b>	<b>1,00%</b>		<b>1,30%</b>	<b>1,20%</b>

Sources : Insee, Diverses données d'analyse de la population

Les plans départementaux de l'habitat (PDH) de la Loire et du Puy-de-Dôme posent un constat proche en matière de logement : parc ancien avec près de la moitié de résidences principales construites avant 1946 sur certains territoires, vacance du parc locatif public [dans la plupart des territoires en déprise, le taux de vacance est plus élevé dans le parc privé que dans le parc public], parc privé potentiellement indigne... Leurs axes d'intervention priorisent d'ailleurs la revalorisation du parc ancien privé et HLM, l'adaptation des logements aux besoins des personnes âgées en perte d'autonomie et handicapées, la lutte contre la précarité énergétique, l'accès au logement des plus démunis et la maîtrise du mitage déclinés par les programmes locaux de l'habitat à l'échelle des territoires des chefs-lieux d'arrondissements.

La Loire et le Puy-de-Dôme disposent également d'un PDALHPD en cours couvrant les périodes 2020 - 2025 pour le document ligérien et 2017 - 2022 pour le puy-dômois, fixant des orientations relativement similaires en matière de logements et d'hébergement des ménages les plus démunis. Celles-ci articulent les actions autour de trois orientations principales : le renforcement des actions sur le bâti (notamment à destination des propriétaires occupants modestes) et le développement des actions conjointes d'adaptation des logements aux handicaps et d'amélioration thermique ; le renouvellement des actions préventives en matière de bon usage du logement et des fluides ; le traitement des situations de lutte contre l'habitat indigne.

En 2018, le plan quinquennal pour le logement d'abord et la lutte contre le « sans-abrisme » propose une réforme structurelle de l'accès au logement pour les personnes sans domicile stable en répondant au constat d'un phénomène persistant et à une saturation croissante des dispositifs d'hébergement d'urgence dans les territoires. Ce plan propose un changement de méthode pour réorienter rapidement et durablement les personnes sans domicile depuis la rue ou l'hébergement vers le logement, et proposer un accompagnement adapté, modulable et pluridisciplinaire.

## 2.2 Descriptif du parc

### 2.2.1 Structure et localisation

Tableau 2 - Evolution du parc locatif					
	2015	2016	2017	2018	2019
<b>Total logements</b>	86	82	80	80	80
<i>Dont logemnts familiaux</i>	86	82	80	80	80
<i>Dont logements et équivalent-logements</i>	-	-	-	-	-

Sources : Données SOLIHA Loire - Puy de Dôme

Au 31 décembre 2019, l'association détient encore en propre 80 logements d'insertion dans 21 immeubles, dont une partie affectée à l'accueil d'urgence et répartis entre Saint Etienne, la Ricamarie, Feurs, Montbrison, Panissières et Boën-sur-Lignon, Saint-Chamond et Rive de Gier. 19 logements familiaux sont dédiés à l'accueil d'urgence de familles. L'âge élevé du parc locatif (88 ans en moyenne) est cohérent avec les modalités d'acquisition de la société à l'époque où elle assurait la constitution de son parc. 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. Début 2021, compte tenu des cessions intervenues en 2020 (Cf. infra), le patrimoine ne compte plus que 70 logements.

Tableau 3 - Répartition par typologie de financement des logements au 31 décembre 2019		
	Nombre de logements	en %
PLAI	33	41,25%
PLA TS & PA AM	5	6,25%
ANAH PST	22	27,50%
ANAH OPAH	15	18,75%
Libre sans conventionnement	5	6,25%
	<b>80</b>	<b>100,00</b>

Sources : Données SOLIHA Loire - Puy de Dôme

La quasi-totalité (97,5 %) des logements est conventionnée par le biais de financement Etat<sup>3</sup> (PLA TS, PA AM et PLAI) et par l'Agence nationale d'amélioration de l'habitat (ANAH) à travers les dispositifs<sup>4</sup> PST et OPAH. Seuls cinq logements sont libres de tout conventionnement, résultant de la situation d'occupation lors de l'acquisition que l'association prévoit de régler par le biais de la réalisation de travaux financés en ANAH MOI. Quatre de ses propres logements sont inclus dans des copropriétés (sur un total de 162 logements de ce type gérés par l' AIS).

Tableau 4 - Typologie des logements familiaux détenus en propre au 31 décembre 2019						
	T1	T2	T3	T4	T5	T6
Nombre de logements	24	19	21	6	6	4
Répartition en %	30,00%	23,75%	26,25%	7,50%	7,50%	5,00%

Sources : données SOLIHA Loire - Puy de dôme

L'association dispose de l'ensemble des typologies de logement permettant de loger des personnes vivant seules, les ménages jusqu'aux familles nombreuses.

<sup>3</sup> Prêt locatif aidé très social, Prêt locatif d'intégration, Prêt locatif amélioré

<sup>4</sup> Prêts sociaux thématiques et prêts opération programmée d'amélioration de l'habitat

Au 31 décembre 2019, SOLIHA LPD assure par le biais de son AIS, la gestion locative adaptée de 691 logements familiaux, dont 80 logements familiaux lui appartenant, 294 autres gérés pour le compte de sa filiale SOLIHA BLI et 317 pour celui de bailleurs privés (dont des structures associatives) et publics (38 logements de bailleurs sociaux en intermédiation sociale). 65 logements gérés sous mandats externes au « groupe » (soit 21 %) sont situés dans les départements du Puy-de-Dôme (71 %) et de l'Allier (29 %).

L'association assure également la gestion locative de 30 logements en structure collective, dont 25 au sein de la pension de famille « Jean Parot » et huit autres intégrés dans le dispositif « Passerelle ». d'hébergement temporaires situés à sur l'ensemble du département de la Loire. Les résidents de la pension de famille disposent d'un logement sans limitation de durée et bénéficient d'un accompagnement spécifique, car leur situation personnelle ne leur permet pas d'accéder à un logement autonome. Ces personnes proviennent d'un centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), d'un hôpital psychiatrique après un ou plusieurs séjours ou d'un appartement de coordination thérapeutique. Au sein du dispositif d'hébergement temporaire « Passerelle », les personnes logées attendent une solution de relogement pérenne. A leur arrivée, elles étaient confrontées à des difficultés d'ordre personnel et/ou familial (séparation de couple avec ou sans enfant), sortie de l'asile de nuit ou fin d'hébergement par un tiers, sortie d'une situation de rue. La population logée dans l'une ou l'autre de ces deux structures présente une moyenne d'âge de 48 ans ; celle de la pension de famille s'avère plus jeune, puisque 20 % des résidents ont moins de 30 ans.

## 2.2.2 Diagnostic de performance énergétique

**Observation 1 : Le classement énergétique des logements familiaux est très insuffisant 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].**

Performance énergétique du parc locatif en propriété										
Classe énergétique	A	B	C	D	E	F	G	Total DPE	Patrimoine de référence	
Nombre de logements familiaux par classement lettre DPE	-	-	-	19	7	7	2	35	80	
En pourcentage du nombre de DPE réalisés	0,0%	0,0%	0,0%	54,3%	20,0%	20,0%	5,7%	43,8%		

Sources : SOLIHA Loire - Puy de Dôme

L'état du suivi technique du patrimoine locatif livre une couverture en DPE très faible de 44 % des logements qu'elle détient encore en propriété. 46 % du parc de logements (classés en E, F, G) révèlent un caractère très énergivore qui s'avère préoccupant compte tenu de l'occupation très sociale des logements.

L'AIS demande aux propriétaires des logements qu'elle gère sous mandats externes, la fourniture des DPE. Le résultat des logements propriété de SOLIHA BLI Loire est présenté dans le rapport de contrôle de cet organisme. Le taux de couverture s'élève à 72 %.

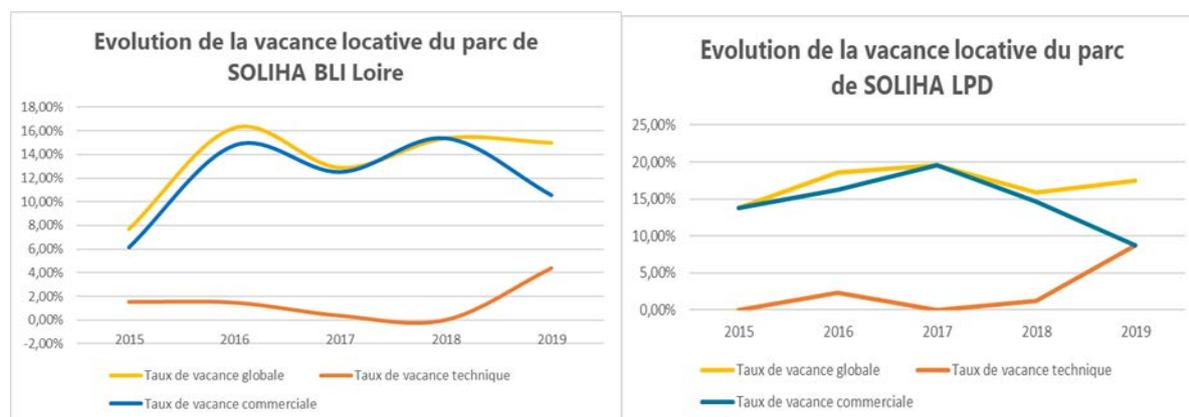
L'association souligne qu'elle ne bénéficie plus de subventions pour rénover son parc ancien n'étant plus agréée en MOI depuis la réforme des agréments. Dans contexte, une politique de transfert de parc a été engagée au profit de sa filiale SOLIHA BLI MOI dans le cadre du protocole MOI ANPEEC. Le transfert des immeubles inscrits au protocole restés en sa possession à la date du contrôle se poursuivra

dans le cadre de la procédure CGLLS afin que SOLIHA BLI procède à leur réhabilitation pour être conforme aux attentes de la loi climat en termes de classe énergétique. L'association précise qu'un tableau récapitulatif des logements disponibles mentionnant la classe énergétique est transmis à chaque commission locale territoriale et qu'une fiche logement récapitule les informations essentielles dont la classe énergétique, aucun bail n'est signé sans DPE valide depuis novembre 2016 sauf pour les locataires en place avant promulgation de la loi. SOLIHA Loire - Puy de Dôme s'engage à vérifier les diagnostics manquants et à tenir à jour un tableau actualisé qui pourra être transmis à l'agence pour contrôle au plus tard fin mars 2022.

### 2.2.3 Situation de la vacance et de la rotation

L'analyse de la vacance locative et de la rotation porte sur les logements familiaux des parcs de SOLIHA LPD et SOLIHA BLI Loire. La vacance globale moyenne sur la période s'élève à 13 % pour SOLIHA BLI Loire pour un parc de plus important en volume et à 17 % pour SOLIHA LPD. Ces ratios s'inscrivent très au-dessus des valeurs de référence régionale de 3,4 % et nationale de 3,0 % en 2018 et des ratios établis par la Fédération SOLIHA, qui livrent une valeur de vacance globale de 9 % de en 2019 versus 9 % en 2018 et 7% en 2017.

**Recommandation 1 : La vacance locative qui affecte fortement les deux parcs nécessiterait l'adoption d'un plan d'actions dans les meilleurs délais, fixant des mesures d'amélioration et des objectifs quantifiés de réduction.**

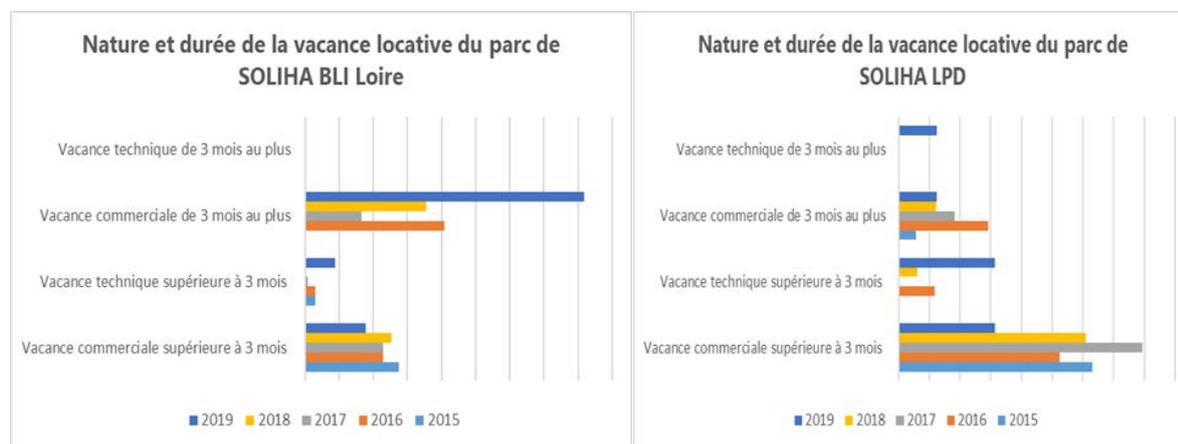


La vacance globale de SOLIHA BLI Loire s'accroît fortement avec un taux de 16,2 % en 2016 versus 7,7 % en 2015, puis la situation s'améliore provisoirement en 2017 (12,9 %) avant une nouvelle dégradation en 2018 (15,4 %) suivie d'un léger repli en 2019 (15,0 %). La vacance globale du parc de SOLIHA LPD présente un niveau élevé dès 2015 (13,8 %) qui s'élève encore par deux fois en 2016 (18,6 %) et 2017 (19,5 %) versus) avant de se réduire en 2018 (15,8 %) et d'opérer une nouvelle hausse en 2019 (17,5 %). Toutefois, la faiblesse de l'échantillon accentue les variations en pourcentage.

La vacance commerciale moyenne sur la période s'élève à 12 % pour SOLIHA BLI. Elle enregistre une très forte hausse en 2016 avec un taux de 14,8 % versus 6,1 % en 2015, puis se réduit à 12,5 % en 2017 et 10,5 % en 2019 après le rebond enregistré en 2018 à 15,4 %, le niveau le plus haut. La vacance technique pèse peu sur la vacance globale : quatre logements en 2015 et 2016, un seul en 2017, aucun en 2018, sauf en 2019 avec un taux de 4,4 % (treize logements neutralisés en vue de réhabilitation ou de cession). La vacance commerciale moyenne sur la période du parc de SOLIHA LPD s'élève à 14,6 %. Son évolution obéit à une phase ascendante de 2015 à 2017 avec des taux respectifs de 13,8 % puis

16,3 % et enfin 19,5 % avant de se réduire à 18,6 % en 2018 et 9,8 % en 2019. La vacance technique est assez faible sur la période, sauf en 2019 où le gel de sept logements pour travaux de réhabilitation explique que le taux de vacance technique sur la vacance globale atteigne 50 %.

SOLIHA Loire Puy de Dôme projette l'adoption d'un plan de lutte contre la vacance afin de répondre au problème résultant du manque d'attractivité d'une partie du parc du fait de sa localisation, de la typologie, du vieillissement. Ce plan sera articulé autour de trois axes : vacance locative, patrimoniale et technique. L'association souligne que la vacance s'observe dans des résidences nécessitant des travaux d'envergure non finançables (un plan de cession a été mis en place pour y répondre) ou situées au sein de zones non attractives. Les axes d'amélioration et les plans d'action identifieront les différents leviers d'action en fonction du type de vacance. L'association précise que les opérations nouvellement produites répondent à la demande et ne souffrent pas d'un taux de vacance important et souligne que le délai de mise en location des logements découle aussi partiellement de celui de l'orientation donnée par les commissions du PLALHPD ou du SIAO



La situation des deux parcs diffère encore sur les paramètres de durée et de nature de la vacance locative. La vacance locative commerciale de plus de trois mois de SOLIHA BLI atteint 8,8 %, tandis que celle du parc de SOLIHA LPD s'avère bien supérieure avec un ratio de 12,5 %. Ces valeurs s'avèrent très supérieures aux moyennes régionale de 1,8 % et nationale de 1,5 %.

SOLIHA LPD explique cette vacance par l'acquisition de nombreuses maisons individuelles pour loger des ménages en grande difficulté sociale ne pouvant intégrer un habitat collectif, notamment des ménages issus de la communauté de gens du voyage et ressortissants de l'Europe de l'est (dispositif d'accueil « ROM ». Le chiffrage de ces derniers conduit à devoir arbitrer entre réhabilitation ou vente car l'intervention peut générer un déséquilibre financier, ces logements supportant encore le coût de leur financement initial réalisé sur 30 à 40 ans. Pour certains autres logements, les immeubles acquis ne correspondent plus aux standards de la demande, générant un manque d'attractivité en termes de qualité et de localisation. Certains groupes entrent aussi en concurrence avec l'offre de bailleurs privés ou sociaux, accentuant le phénomène de vacance.

Fluctuant fortement entre 11,4 % et 17,3 % du total des logements familiaux, le taux de rotation du parc de SOLIHA BLI s'établit à 14 % en moyenne sur la période versus 11 % pour celle du parc de SOLIHA LPD. Ces valeurs s'inscrivent au-dessus des valeurs de référence régionale et nationale observées (10,5 %). Le niveau de rotation témoigne en 2019 d'une mobilité résidentielle élevée (la durée moyenne

d'occupation est comprise entre 298 et 346 jours soit moins d'une année). La rotation interne est inexistante au sein des logements de SOLIHA LPD et très réduite pour SOLIHA BLI Loire (deux locataires en 2019). Cette situation s'avère difficile à comprendre en regard du besoin de mobilité des locataires au sein d'un parc locatif en fonction de l'évolution de la composition du ménage.

## 3. GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

### 3.1 Évaluation de la gouvernance

#### 3.1.1 Assemblée générale

L'objet social de l'association, défini par l'article 3, vise : « *l'étude et la mise en œuvre de toute action permettant d'améliorer les conditions de vie des populations défavorisées, fragiles, vulnérables ou sans logement, de favoriser l'accès au logement pour les personnes sans abri ou mal logées, de réhabiliter l'habitat dégradé et de mener une lutte efficace contre les logements défectueux et insalubres ; ces objectifs se poursuivent dans le cadre de l'utilité sociale avec le principe de laïcité comme facteur d'innovation sociale aux services des ménages les plus défavorisés* ».

L'assemblée générale annuelle (AG) réunit les membres adhérents, qualifiés et partenaires et procède à l'élection des administrateurs siégeant au sein du conseil d'administration, pour un mandat de trois ans renouvelable par tiers. Sur la période susvisée, l'AG s'est réunie en session extraordinaire à deux reprises en 2016 pour décider du changement de dénomination consécutif à l'adhésion au Mouvement SOLIHA et en 2019, pour l'intégration des activités de l'ex-SOLIHA Puy de Dôme ayant conduit à la nouvelle dénomination SOLIHA Loire – Puy de Dôme.

#### 3.1.2 Conseil d'administration

Le conseil d'administration (CA) composé de 30 administrateurs au 30 novembre 2020 (Cf. annexe II) se réunit trois fois par an en moyenne. L'un des vice-présidents au moins doit être issu du département du Puy de Dôme depuis 2019.

Les quatre membres élus du bureau du CA (président, vice-président, trésorier et secrétaire) assurent la gestion courante de l'association entre deux séances du CA. Doté de larges attributions, le bureau propose toutes les orientations et étudie toutes les questions nécessaires à la bonne marche de l'association. Cette instance se réunit entre quatre et six fois l'an.

M. Guy GIRAUD, nommé président de SOLIHA LPD le 8 juillet 2020, a remplacé Madame Nicole PEYCELON, devenue adjointe au maire de Saint-Etienne à l'issue des dernières élections municipales. Elle assumait cette fonction depuis le 1er juillet 2017, date à laquelle elle avait succédé à M. Henri DUPOIZAT, président du CA depuis 2005. M. Guy GIRAUD assure aussi la présidence de SOLIHA BLI Loire. Il est le représentant légal de SOLIHA LPD, de SOLIHA BLI Loire et du groupement avec l'Asile de Nuit.

Le conseil d'administration n'est pas informé de l'évolution des travaux de maintenance réalisés sur son parc locatif alors qu'il devrait l'être, et cela contrairement à la situation observée au sein de l'instance de gouvernance de SOLIHA BLI Loire<sup>5</sup>. Si le parc se réduit fortement au fil des années, l'absence

---

<sup>5</sup> Etat des interventions financières effectuées sur le parc locatif en entretien courant, gros entretien dont part PGE et immobilisée régulièrement évoquées dans les procès-verbaux

d'information sur ce sujet n'est pas justifiable, les procès-verbaux portent essentiellement sur les activités de l'ARH et l' AIS, à l'instar d'ailleurs des rapports d'activité.

SOLIHA LPD précise qu'un rapport d'activité spécifique sera désormais présenté au conseil d'administration, portant mention de l'évolution du parc détenu (ventes, acquisitions), des travaux réalisés au cours de l'année écoulée et de la programmation prévue au plan de patrimoine.

Le montant annuel des créances irrécouvrables donnant lieu à un passage en pertes devrait être présenté à la validation de l'instance de gouvernance. Les créances locatives s'avèrent croissantes et les passages en pertes inéluctables compte tenu de l'impossibilité de les recouvrer du fait de l'insolvabilité des locataires défaillants ou d'une décision judiciaire d'extinction d'une créance à la suite d'une reconnaissance de redressement personnel.

SOLIHA LPD précise que l'équipe du pôle gestion locative adaptée effectue un travail rigoureux d'analyse au cas par cas des créances recouvrables et irrécouvrables avant de transmettre ces données à la comptabilité générale. Elle reconnaît que le montant des créances irrécouvrables générant un passage en perte ne fait pas l'objet d'une validation du conseil d'administration et informe que ce sujet sera inscrit à l'ordre du jour du conseil d'administration à l'avenir, dès mai 2022 dans le cadre de la présentation des comptes annuels 2021.

La directrice de l'association participe aux débats du CA et de son bureau à titre consultatif. Les procès-verbaux des séances des AG, du CA et de son bureau sont synthétiques. L'assiduité des administrateurs est correcte.

### **3.1.3 Direction**

La direction a changé de titulaire au cours du contrôle de l'Agence. M. Romaric PFLUG qui était en fonction depuis le 1er juillet 2017 en remplacement de M. Jean Loup LEMIRE (en poste depuis 2002) a quitté ses fonctions le 31 janvier 2021. M. Romaric PFLUG occupait son poste à temps partiel (75 % puis 80 %), la quotité complémentaire étant prise en charge par l'association Asile de Nuit dont il assurait également la direction. Mme Delphine LAURENT assure la direction de SOLIHA LPD, la gérance de SOLIHA BLI et la direction de l'association Asile de nuit depuis le 1<sup>er</sup> février 2021. Elle occupait précédemment la fonction de directrice adjointe chargée du service Solidarité Insertion Habitat (SIH). Son contrat de travail prévoit une affectation à 100 % du temps travaillé au sein des deux entités du « groupe » et une mise à disposition remboursée sur la fonction de direction de l'Asile de nuit. Annexée au contrat de travail, la délégation de pouvoir et de signature consentie par le président recouvre toutes les activités de l'association et n'appelle pas de remarque particulière, qu'il s'agisse de celle consentie à Mme LAURENT ou à M. PFLUG précédemment.

### **3.1.4 Projet associatif & démarche de certification qualité**

SOLIHA LPD loge des ménages démunis ne pouvant accéder au parc de logements sociaux et privé. Pour ce faire, l'association propose aux familles, dès l'entrée dans les lieux, un accompagnement social adapté pour les soutenir dans leurs démarches d'insertion, non systématique mais en fonction du degré d'autonomie du ménage et de l'orientation des partenaires institutionnels. L'objectif vise à permettre à chaque famille de vivre de façon autonome et de s'intégrer dans la vie de la cité en s'appropriant les droits et les devoirs nécessaires au développement d'une vie citoyenne.

Pour répondre de manière appropriée aux sollicitations, l'association s'est engagée dans une démarche Qualité répondant aux exigences du référentiel "Les Services d'amélioration et d'adaptation de l'habitat à finalité sociale et d'insertion par le logement », laquelle vise, sur la base des documents consultés, une meilleure efficacité d'action au sein des services et utilisation des outils partagés, des gains de temps et une traçabilité des interventions. Ce référentiel produit par le mouvement SOLIHA et accrédité par le Comité français d'accréditation (COFRAC), se compose de 20 engagements, 10 destinés aux demandeurs accompagnés dans leur projet et 10 autres déployés dans l'interface avec les partenaires, commanditaires et financeurs. SOLIHA LPD a obtenu la certification de services QUALICERT en juin 2018 pour une durée de trois ans. L'association a passé avec succès le contrôle de surveillance fin 2020 et début 2021. En outre, il ressort de l'enquête de satisfaction réalisée dans le cadre de ce dispositif en 2018 auprès des demandeurs, des partenaires commanditaires et financeurs sollicitant l'intervention de l'association, un taux très positif voire parfait, de 99 % pour le service ARH et ISH.

### **3.1.5 Contrôle Interne**

L'association ne dispose pas d'un poste dédié au contrôle interne de son organisation et de ses activités en raison de sa taille. Toutefois, l'association souligne que la bonne application des procédures est vérifiée en permanence par les responsables de services et la direction. Les validations opérées par le bureau et le conseil d'administration assureraient le contrôle des activités et la prévention des risques. De plus, la direction diligente chaque année l'audit externe prévu dans le cadre de la procédure de maintien de sa certification Qualité, les enseignements tirés de cette étude permettant, selon elle, de compléter et d'améliorer la pratique existante.

### **3.1.6 Pilotage des activités**

L'association prévoit de mettre en place des tableaux de pilotage afin de mieux suivre son activité. L'amélioration des outils informatiques intervenue depuis 2018 et la réorganisation des services devraient permettre de répondre à cet engagement et de fixer un objectif de disponibilité trimestrielle des situations prévisionnelles intégrant les données financières de la gestion locative et les coûts salariaux en lieu et place de la restitution annuelle actuelle à court terme (2021). L'agence n'a pas pu disposer de tels documents, ceux-ci restant à réaliser. Le pilotage pourrait utilement s'appuyer sur des tableaux de bord synthétiques retenant quelques indicateurs simples et aisément appropriables par le personnel, faisant l'objet d'une mise à jour mensuelle et suivis par les services et la direction. L'intérêt de ce type d'outil dès lors qu'il est approprié par l'ensemble du personnel réside dans le partage des objectifs prioritaires tels que la lutte contre la vacance locative ou les impayés, mais aussi le captage de nouveaux mandats locatifs et contrats dans le cadre de l'activité du service ARH.

L'association précise que des tableaux de suivi de l'activité mis en place à l'occasion des réunions de pôle et de service et actualisés mensuellement livrent des indicateurs clairs sur la vacance locative, technique et patrimoniale. Le développement de nouveaux supports nécessite l'harmonisation et la refonte de certains d'entre eux afin d'optimiser le traitement de l'information.

## **3.2 Politique de groupe et relations intra-groupes**

Par acte d'adhésion signé le 7 janvier 2017, l'association SOLIHA LPD a rejoint le mouvement SOLIHA issu de la fusion le 20 mai 2015 des fédérations PAC et d'Habitat & Développement. Au préalable, l'AG

du 22 juin 2016 s'est prononcée sur le changement de sa dénomination (ex-PACT Loire) pour intégrer le label SOLIHA, une démarche suivie par sa filiale, SOLIHA BLI Loire en 2018. SOLIHA LPD s'est également engagée dans la démarche stratégique initiée par la Fédération, « CAP 2025 » déclinée localement sous la dénomination « Toutes voiles dehors pour atteindre le cap 2025 ».

### 3.3 Procédures de restructuration, réorganisation et redressement

#### 3.3.1 SOLIHA LPD et sa filiale SOLIHA BLI Loire

SOLIHA LPD et sa filiale SOLIHA BLI Loire partagent les mêmes locaux et équipements, cette dernière s'insérant dans l'organigramme de la structure associative sous la dénomination « Pôle MOI et patrimoine » au sein du service SIH. Pour donner suite à l'observation formulée lors du précédent contrôle de l'Agence, l'association a mis en place une convention relative au suivi comptable, administratif et financier de SOLIHA BLI Loire pour un montant annuel forfaitaire de 45 milliers d'euros reconductible par simple vote annuel de l'instance de gouvernance. Leurs relations financières s'inscrivent dans le cadre d'un ensemble de conventions :

- ▶ le suivi du plan de gestion social et patrimonial, moyennant la rémunération de SOLIHA LPD par SOLIHA BLI de 4 % des loyers et charges locatives encaissés dans le cadre de la convention décennale du 30 juin 2010 actualisée en 2020 ;
- ▶ la gestion locative adaptée des logements d'insertion, moyennant la rémunération de SOLIHA LPD par SOLIHA BLI Loire de 7 % des loyers et charges locatives encaissés, dans le cadre d'une convention décennale du 30 juin 2010 actualisée en 2020 ;
- ▶ le suivi opérationnel et administratif du financement « MOI ANPEEC » moyennant la rémunération de SOLIHA LPD par SOLIHA BLI Loire, sur facturation du nombre d'heures réalisées par les collaborateurs exerçant cette activité. Depuis 2020, cette convention intègre les honoraires d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la cession de patrimoine sur la base forfaitaire annuelle de 2 400 euros et ceux relatifs à la gestion des sinistres, par facturation forfaitaire de même nature ;
- ▶ la gestion patrimoniale, administrative et comptable de locaux et de quatre hébergements d'urgence situés 3 rue Léon Porter et 6 rue Jacques Barbier à Saint Etienne par SOLIHA LPD, propriétés de SOLIHA BLI Loire et tous assimilés à du logement-foyer, « exploités » par l'association Asile de Nuit, moyennant une redevance d'un montant de 19 200 euros et 4 800 euros par an conformément aux avenants du 1er janvier 2019 ;
- ▶ La gestion par SOLIHA LPD de la pension de famille Jean Parot (25 logements) et de cinq studios (10 places) du dispositif Passerelle, ainsi que les bureaux et pièces d'accueil faisant l'objet d'une mutualisation (d'usage et de charges) selon les termes des deux conventions bipartites du 21 novembre 2018 fixant les conditions et le prix de la location à 61 milliers pour le premier établissement et à 13 milliers d'euros pour le second à devoir au propriétaire SOLIHA BLI Loire par SOLIHA LPD à titre de loyers.

En outre, SOLIHA LPD assure, pour le compte de sa filiale, la gestion de la convention signée entre cette dernière et l'association Asile de Nuit pour la gestion du local de la mise à l'abri d'hiver situés dans le

bâtiment B du même ensemble immobilier et de celle signée avec l'association Entraide Pierre Valdo relative au centre d'hébergement d'urgence pour demandeurs d'asile dont les logements occupent l'aile gauche du bâtiment A avec entrée indépendante du foyer-logements rue Jean Parot à Saint-Etienne. Le schéma d'organisation de l'immeuble foyers-logements est présenté en annexe du rapport 2021-040. Les clefs de répartition des charges entre gestionnaires sont notifiées dans chaque convention.

Ces accords sont validés en conseil d'administration de SOLIHA LPD, en conseil de surveillance de SOLIHA BLI Loire et visés par le commissaire aux comptes au titre des conventions réglementées. Ces prestations donnent lieu à une facturation annuelle présentée au paiement en fin d'exercice à l'exception des honoraires du mandat de gestion locative, directement perçus par le biais des relevés de situation mensuelle.

Après un effort de régularisation de sa dette ancienne jusqu'aux facturations de prestations 2018 inclus, SOLIHA BLI Loire reste selon les informations du service administratif et financier (SAF), débitrice à l'égard de l'association de 99,3 milliers d'euros facturés au titre des prestations 2019 et de celles de 2020 comme l'atteste la reconnaissance de dettes établie chaque année. Le paiement peut être effectué dans un délai de trois années à compter de la date de facturation, accordé à titre gratuit.

### **3.3.2 Incidence du protocole ANPEEC-MOI et de la convention de prévention CGLLS**

Ces procédures s'appliquent à SOLIHA BLI Loire mais concernent l'association-mère compte tenu de leurs très fortes interactions et des engagements pris par l'association dès 2011. Le rapport de contrôle de SOLIHA BLI Loire analyse les procédures découlant du protocole ANPEEC-MOI et de la convention de prévention CGLLS et l'état d'avancement des engagements pris. De manière succincte, sur les 38 logements concernés par la cession du patrimoine de SOLIHA LPD à sa filiale, le transfert effectif à la date du contrôle concerne 12 logements (32 %), SOLIHA BLI Loire n'ayant pas été en mesure, selon elle, de financer leur acquisition. Il y a lieu de souligner que la gérance de SOLIHA BLI Loire exercée par le directeur de SOLIHA LPD, a privilégié une croissance externe sur la réalisation des transferts prévus au protocole au motif du montant trop élevé des valeurs nettes comptables des opérations programmées tout en bénéficiant des prêts et aides prévus dans le cadre des acquisitions réalisées par ailleurs. L'Agence prend acte de la situation actuelle et relève la lenteur de mise en œuvre des attendus du protocole et la faiblesse des résultats obtenus dans la mesure où le protocole ANPEEC-MOI combiné à l'assistance apportée par la CGLLS a mobilisé durant plus de dix années les multiples acteurs et de moyens financiers importants.

En termes d'organisation interne des structures, les efforts de simplification et de renforcement des compétences fournis en s'appuyant sur des outils métiers plus performants doivent être poursuivis.

Courant 2019, l'association a adopté un plan d'action intégrant les orientations préconisées par les audits :

- ▶ la clarification des moyens dédiés au patrimoine propre et à la gestion locative pour le compte de tiers en créant en 2019 un pôle « Maîtrise d'Ouvrage d'insertion et Patrimoine », renforcé en 2020, en lui rattachant la gestion des états de lieux d'entrée et de sortie des logements du seul

patrimoine du « groupe », l' AIS conservant la compétence générale en matière de gestion locative adaptée ;

- ▶ La mise en place d'un nouveau système d'information général et métiers bénéficiant aux deux structures, avec une phase de déploiement et d'intégration des données de l'exercice 2019.

Les dépenses relatives à la mise en œuvre des audits et de leurs préconisations s'élèvent à 249 milliers d'euros, dont 76 milliers d'euros pour les études subventionnées par la CGLLS (70 %) et 173 milliers d'euros pour l'acquisition des logiciels pour lesquels SOLIHA BLI souhaite solliciter une aide financière complémentaire auprès de la CGLLS. L'agence relève que le coût de l'infrastructure informatique (SI et logiciels) est enregistré en immobilisations dans les comptes de l'association.

### **3.3.3 Reprise des activités de SOLIHA Puy de dôme**

Depuis plusieurs années, SOLIHA Loire suivait l'évolution de SOLIHA Puy de Dôme en grande difficulté financière projetant de reprendre ses activités avec le soutien de la Fédération. Cette structure a fait l'objet d'un redressement judiciaire en 2011 suivi d'une mise en liquidation par jugement du tribunal de commerce du 25 janvier 2019. SOLIHA LPD a repris une partie des activités (et du personnel) sans maintien d'une entité autonome pour un prix de cession de 25 milliers d'euros par jugement du 28 mars 2019 à effet du 1er avril. L'établissement secondaire créé à Clermont-Ferrand accueille huit collaborateurs fonctionnellement intégrés au sein du service ARH. La reprise de la majorité des mandats de gestion en cours dans les départements du Puy de Dôme et de l'Allier a nécessité un investissement important de remise en ordre. Depuis, le périmètre d'intervention s'est élargi, incluant un agrément MOI concédé à SOLIHA BLI Loire. Les agréments IL-GLS et ISTF ont été déposés début 2020 pour ce nouveau territoire. SOLIHA LPD prévoit de développer l'ensemble des activités rattachées à cette implantation, la première étape ayant été de déployer l' AIS avec le recrutement d'une personne pour consolider l'équipe et y développer les mandats de gestion.

## **3.4 Relations avec les partenaires**

### **3.4.1 SOLIHA LPD et Action logement**

SOLIHA LPD a signé en 2018 une convention avec Action Logement (AL) visant à apporter un soutien aux salariés en difficulté. Reconduite depuis lors, sa collaboration s'inscrit en complémentarité : l'équipe sociale d'AL Services régionale oriente les ménages concernés après un premier contact vers SOLIHA LPD, qui procède à un recensement des difficultés rencontrées et des besoins sur la base de diagnostics, puis met en place un accompagnement social pour régler les situations les plus complexes.

### **3.4.2 SOLIHA LPD et les collectivités publiques locales**

Dans le cadre des opérations d'amélioration de l'habitat, l'association participe à neuf programmes d'intérêt général (PIG) ; six opérations d'amélioration de l'habitat (OPAH) ; cinq campagnes de ravalement de façades disséminées dans le périmètre couvert par l'association ; deux conventions de lutte contre l'habitat indigne, une étude Habitat. Dans ce cadre, l'association candidate dans le cadre d'appels d'offres. Ces prestations constituent l'essentiel de l'activité productive du service ARH. Ces engagements s'ajoutent aux actions d'information destinées aux ménages ligériens fragiles (personnes âgées, handicapées, familles démunies) sur les conditions de réalisation de travaux susceptibles

d'améliorer leur condition d'habitation dans le cadre de conventions avec département de la Loire et le CCAS de la Ville de St Etienne.

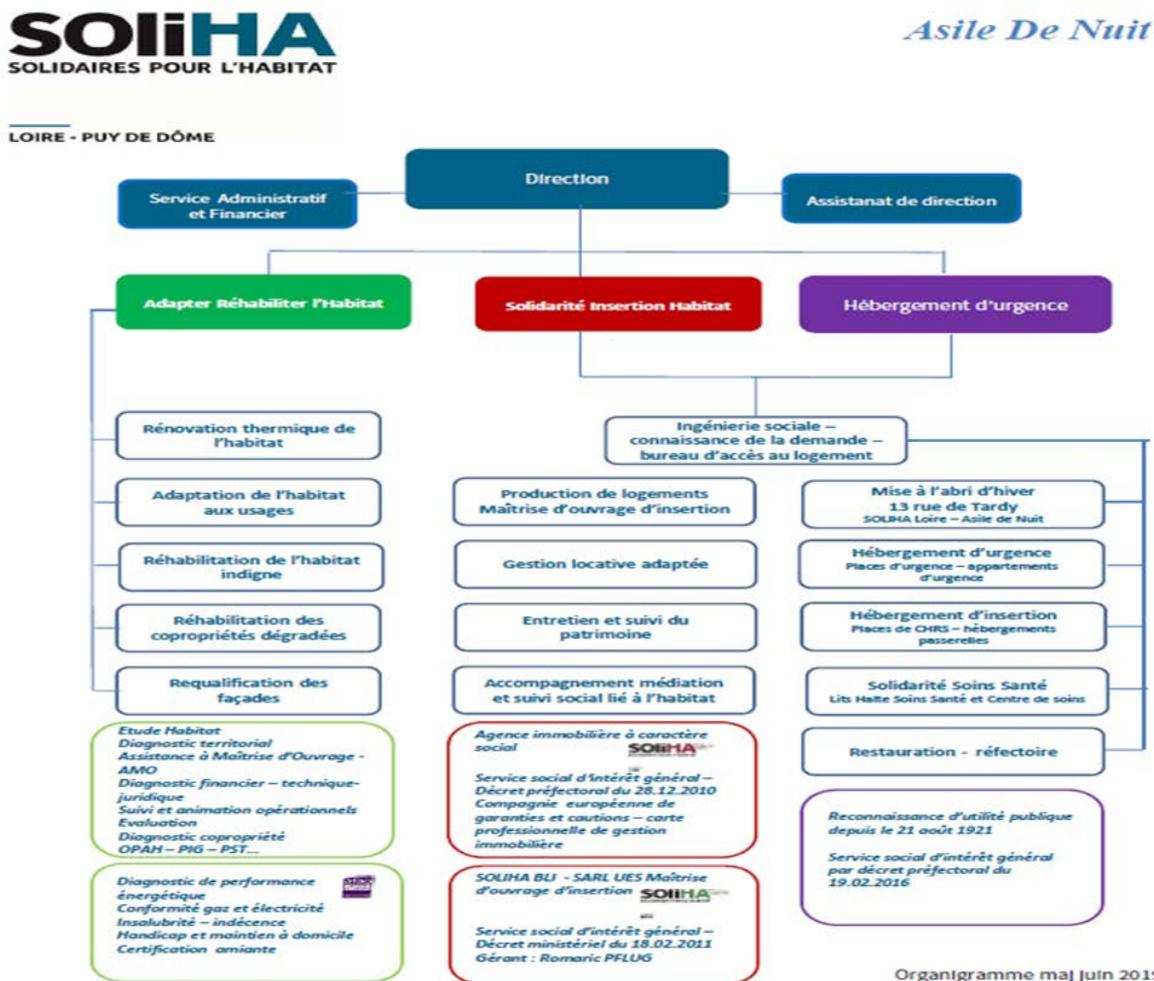
### 3.4.3 SOLIHA LPD et les bailleurs publics et privés

Dans le cadre de la maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS), et de l'accès au logement pour la prévention des expulsions (ACPE), l'association poursuit l'objectif de reloger dans son parc, par le biais de location en sous-location dans le parc public et privé, des ménages en situation d'expulsion ou en grand difficulté dans l'accès et le maintien dans un logement de droit commun pour trouver une solution aux ménages les plus précaires. De cette manière, SOLIHA LPD entend sécuriser financièrement le relogement tant pour les ménages que pour le bailleur ou l'opérateur titulaire du bail. Au titre de son partenariat avec les bailleurs publics pour l'adaptation de leur parc locatif au vieillissement, (Bâtir et Loger, Le Toit Forézien, OPHEOR), l'association intervient en étude et réalisation d'opération d'aménagement de la salle de bains.

## 3.5 Évaluation générale de l'organisation et du management

### 3.5.1 Organisation

L'organigramme de SOLIHA LPD découle de la réorganisation de la structure réalisée en 2019.



- ▶ Le service « Adapter, réhabiliter l’habitat » (ARH) dispose d’une équipe pluridisciplinaire de 27 collaborateurs, dont huit installés à Clermont-Ferrand. La cheffe du service encadre cinq pôles couvrant les différents domaines d’intervention. Dans ce cadre, l’association est liée par de nombreux partenariats (Cf. supra).
- ▶ Le service « Solidarité Insertion Habitat » (SIH), dont les activités constituent le cœur du contrôle de l’Agence, répond à la mission d’insertion par le logement et d’hébergement. La cheffe de service (nouvellement recrutée à la suite de la nomination de l’ancienne titulaire en qualité de directrice le 1er février 2021) encadre le personnel réparti au sein de de quatre pôles :
  - « Gestion locative adaptée » constitué de sept personnes ;
  - « Maîtrise d’ouvrage d’insertion » doté de quatre personnes. Ce service est assuré par SOLIHA BLI Loire disposant de l’agrément MOI ;
  - « Accompagnement et Médiation sociale », mobilisant six salariées ;
  - « Pension de famille Jean Parot », mobilisant deux personnes.
- ▶ Le service « Hébergement d’urgence » (HU) répond aux missions de l’urgence sociale (hors champ du contrôle de l’Agence). Ces activités ne sont pas étudiées mais brièvement évoquées sous le seul angle des logements du dispositif Passerelle conventionnés qui ouvre l’accès potentiel à l’hébergement pérenne au sein de la pension de famille puis de logements d’insertion.
- ▶ Le service « Administratif et financier » (SAF) assure le fonctionnement de la structure. Ses missions recouvrent la gestion comptable (hors gestion locative) et le suivi financier de l’association et de sa filiale SOLIHA BLI Loire, celle du personnel, le suivi administratif et juridique ainsi que l’informatique (en lien avec le prestataire externe spécialisé), la logistique et les services généraux.

L’association précise que cette organisation n’est plus en vigueur début 2022, un département spécifique « Production et Gestion du Logement d’Insertion (PGLI) » vient d’être créé afin de piloter au plus près les activités de gestion locative, de gestion du patrimoine et de la Maitrise d’Ouvrage d’Insertion.

### 3.5.2 Gestion des ressources humaines

Les salariés de SOLIHA LPD relèvent de la convention collective nationale du mouvement SOLIHA. La réorganisation s’est accompagnée de création de postes et du recrutement de leurs titulaires, notamment une responsable de service, une assistante pour la gestion locative, une comptable, deux gestionnaires immobiliers, une chargée de relogement, une secrétaire comptable. SOLIHA LPD externalise la gestion des paies à un cabinet comptable depuis le 1er janvier 2018 (une soixantaine de bulletins de salaires en plus des déclarations sociales et fiscale) et celle du service informatique.

Fin 2019 hors direction, l’effectif comprend 52 salariés dont une personne en contrat d’apprentissage, soit 46,3 ETP. Dans le détail, l’association emploie 10 cadres, 4 agents de maîtrise et 36 employés et un

ouvrier de régie technique. Lors du précédent contrôle de l'Agence, la structure était dotée de 31 salariés au 1er janvier 2009.

**Tableau 6 - Evolution de l'effectif entre 2016 et 2019 (au 31 décembre N)**

	2016	2017	2018	2019	Effectif annuel moyen	Taux de croissance annuel moyen	Evolution sur 5 ans
Directeurs et cadres dirigeants							
Cadres intermédiaires	11	11	10	10	11	-0,03%	-9,09%
Agent de maîtrise	5	4	4	4	4	-0,05%	-20,00%
Employés	23	30	33	36	31	20,28%	60,87%
Ouvrier de régie technique				1	1		
Personnel de proximité (*)	-	-	-	-	-		
<b>Ctts aidés (alternants, professionnalisation, autres)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>		
	<b>39</b>	<b>45</b>	<b>47</b>	<b>52</b>	<b>46</b>		
<b>Effectif global en ETP</b>	<b>36,36</b>	<b>38,36</b>	<b>36,71</b>	<b>46,31</b>	<b>39</b>		
Nombre de logements gérés	621	602	672	745			
Effectif apporté à 1000 logements	24,22	27,09	31,58	38,74			

Sources : données SOLIHA Loire - Puy de Dôme (\*) pas de personnel de proximité (gardiens ou employés d'immeubles)

La rotation du personnel interroge sur le recours numériquement important et répété à l'emploi des CDD pour répondre aux missions du service ARH pour l'essentiel. Les situations étudiées révèlent la production de nombreux actes de gestion chronophage pour des durées de temps de travail effectif réduites, voire des débours pour accompagner certaines sorties.

L'association confirme que les contrats signés en CDD découlent de l'activité du service ARH liée à des contrats pluriannuels de trois à cinq ans au maximum souvent à reconduction annuelle. La durée déterminée des missions ne permet pas d'embaucher directement des collaborateurs en CDI ce que l'association regrette et explique le turn-over des effectifs nettement plus important qu'auparavant et le fait que beaucoup de métiers soient en tension.

Dans sa projection 2021, l'association prévoit de réduire l'effectif, ce qu'elle justifie par la recherche d'une meilleure adaptation de celui-ci à son activité dans un contexte difficile (intégration du personnel localisé dans le Puy-de-Dôme en 2019, environnement économique et concurrentiel jugé fort, prise en compte de gains de productivité résultant de la disponibilité d'outils informatiques avec numérisation et nouveaux logiciels).

En plus du salaire de base incluant une part fixe forfaitaire et une part variable en fonction de l'échelon et de l'indice de rémunération multiplié par la valeur du point, la rémunération inclut une prime dite « brute », correspondant en théorie à un 13<sup>ème</sup> mois, versée à tous les salariés présents, à laquelle s'est ajoutée la prime de « pouvoir d'achat » accordée par le gouvernement en 2018 servie à 54 collaborateurs en 2018 et trois en 2019. Le directeur perçoit deux primes dites « exceptionnelles » notifiées par le président du conseil d'administration, la première en fonction du résultat de l'exercice N-1 et la seconde sans déterminant spécifique reflétant la « manière de servir ». Aucune grille d'attribution en fonction de l'atteinte d'objectifs n'a été transmise, cette modalité ne semblant pas en usage ce que l'on peut déplorer compte tenu de la situation observée.

Le caractère élevé de la masse salariale résulte de trois facteurs :

- la rémunération du directeur en fonction de 2002 à 2017 a augmenté de 18,7 % entre 2015 (125 milliers d'euros) et 2017 (148 milliers d'euros) ; cette évolution s'explique par le montant

des primes allouées de manière discrétionnaire<sup>6</sup>, qui s'ajoutent à la part fixe (2ème échelon coefficient 1300) intégrant l'ancienneté réglementaire plafonnée et à la part variable, ces deux composantes respectant la convention cadre et la grille indiciaire du Mouvement SOLIHA. Le niveau de la rémunération en 2017 est supérieur à la somme des rémunérations des trois chefs de services alors en poste et représente plus de la somme des salaires annuels des deux directeurs qui lui ont succédé ; en outre, son repositionnement en qualité de directeur-conseiller spécial auprès de la présidente du 1er juillet 2017 jusqu'à la date de son départ en retraite début janvier 2018, a conduit à faire supporter le coût de deux salaires de directeur durant sept mois sur le budget d'exploitation contraint de l'association ; dans le contexte d'intervention très social des activités de l'association, le montant de la rémunération consenti au sein d'une structure de 45 salariés alors, dotée d'un budget de fonctionnement contraint, dont les ressources proviennent des produits d'activités sociales et de subventions de fonctionnement dépassait très largement le niveau constaté dans le milieu associatif œuvrant dans le logement social rendant la décision prise alors par l'instance de gouvernance controversable ;

- ▶ le tuilage organisé, à juste titre sur le principe, pour intégrer progressivement le nouveau directeur à compter du 3 octobre 2016 en qualité d'adjoint ; ce dispositif a généré une augmentation de la masse salariale de direction de 3 % en 2016 et 18 % en 2017. Le reclassement de ce dernier est intervenu en 2019 (3ème échelon - Indice 1400 avec une baisse du complément de salaire par effet de pondération selon les termes des documents consultés) ;
- ▶ l'intégration du personnel de l'établissement secondaire de Clermont-Ferrand à partir du 1er avril 2019.

La nouvelle directrice (3ème échelon - indice 1400) perçoit une rémunération brute annuelle dont gratification égale à un 13ème mois (selon les termes de son contrat), ce qui consacre une évolution des rémunérations de direction plus conforme à celles pratiquées au sein de structures associatives en charge du logement social et souligne l'anormalité de la situation salariale du directeur précité.

En matière de formation, l'association souscrit pleinement à l'engagement de la Fédération de favoriser et promouvoir la montée en compétence des salariés et invite son personnel à suivre les actions du plan de formation. En 2019, les sessions de formation représentent 110 journées, réparties entre les thématiques : politique de l'habitat et développement durables (47 %), techniques administratives (29 %), bureautique et informatique (13 %), juridique immobilier (6 %), sécurité (5 %). Des actions de sensibilisation sont conduites dans le cadre de la responsabilité sociétale et environnementale sur tri sélectif, la consommation électrique dans les locaux, et l'engagement contre les violences.

En matière d'insertion professionnelle des personnes en situation de handicap, l'association répond à ses obligations sauf en 2017 (1 952 euros de cotisation versée à AGEFIPH). Deux salariés disposent de

---

<sup>6</sup> En 2015, une prime exceptionnelle globale de 6 548 euros (2 548 euros bruts sur résultat 2014 et 4 000 euros de prime exceptionnelle). En 2016, une prime exceptionnelle globale de 11 203 euros bruts (dont 3 202 euros bruts sur résultat 2015 et 8 000 euros brut de prime exceptionnelle). En 2017, une prime globale de 11 074 euros bruts (dont 3 074 euros bruts sur résultat 2016 et 8 000 euros bruts de prime exceptionnelle).

la reconnaissance de la qualité de travailleur handicapé, soit un taux d'emploi supérieur à la quotité d'ETP à 1,5 %.

L'association dispose d'un règlement intérieur en vigueur depuis le 11 mai 2018, remis à chaque salarié arrivant au sein de la structure. Le conseil économique et social (CSE) a été installé en remplacement des délégués du personnel.

### 3.6 Système d'information

SOLIHA LPD externalise le service informatique auprès d'un prestataire qu'elle consulte pour la majorité de ses choix pour lesquels elle adopte une approche « coût/utilité/interconnexion » pour équilibrer et rentabiliser l'investissement. L'association a fait le choix d'externaliser sa Direction Informatique afin de bénéficier d'une expertise informatique et de garantir la continuité de l'activité.

La réorganisation du système d'information (SI), découle pour une large part, de la démarche de prévention CGLLS (Cf. supra), et des préconisations de l'audit sur l'organisation. La transition numérique, engagée dès 2018, répond aussi à un choix stratégique résultant de la nécessité de renouveler les infrastructures, matériels et logiciels alors en fin de vie ou plus adaptés aux contraintes. Dans ce cadre, l'association a dénoncé le contrat qui la liait à son ancien prestataire depuis 2003. Le site internet de l'association a été lancé le 23 mars 2018 dans le cadre d'une campagne d'information interne et externe.

Le nouveau serveur installé en juin 2019 représente un investissement financier conséquent (37 milliers d'euros), configuré dans l'optique d'héberger les données de l'établissement secondaire du Puy de Dôme en plus de celles de SOLIHA BLI Loire. Cet équipement est hébergé avec l'autocommutateur dédié dans un local technique rénové en 2019 pour renforcer la sécurité. L'acquisition de nouveaux logiciels métiers ou leur renouvellement a concerné toutes les activités (la comptabilité d'emprunts et d'investissements, la maîtrise d'ouvrage d'insertion et le montage d'opérations, la gestion et le suivi des dossiers de réhabilitation, la gestion locative adaptée et le suivi des réclamations techniques, les diagnostics de performance énergétique, le contrôle des installations électriques, la gestion électronique des documents (dématérialisation des supports) en lien avec les applicatifs métiers. L'état des lieux des interactions entre les différents systèmes d'information, réalisé durant le 1er semestre 2020, a permis d'identifier les améliorations à prévoir. L'option prise pour l'installation de la fibre professionnelle en 2021, incluant une refonte complète du câblage informatique et électrique, participe à l'optimisation et à la sécurité du travail des collaborateurs.

L'organisation du traitement des appels téléphoniques entrants a également évolué au dernier trimestre 2020 pour répondre au flux très élevé émanant des différents publics, en particulier vers le service ARH avec l'acquisition d'un logiciel de téléphonie et des équipements adaptés, auxquels s'est ajouté un dispositif de visioconférence pour un coût global d'un peu plus de 30 milliers d'euros. Le service ARH sera doté courant 2021 d'un nouveau SI Métiers (délibération du CA sur le développement par une société tierce pour un coût de 92 milliers d'euros). En matière de gestion locative, un autre chantier porte sur la recherche d'un applicatif pour réaliser les états des lieux en lien avec le service d'accompagnement social.

En matière de conformité du SI à la législation relative au Règlement général sur la protection des données (RGPD), un délégué à la protection des données a été désigné en la personne de l'assistante

de direction, dans le cadre d'une démarche déroulée en plusieurs étapes : un plan d'action, cartographie des données sur le registre d'activités, identification des traitements requérant une analyse d'impact et intégration du RGPD dans la certification QUALICERT.

### **3.7 Politique d'achat et commande publique**

L'association n'est plus un pouvoir adjudicateur, seule sa filiale SOLIHA BLI Loire, titulaire de l'agrément MOI, assure la passation de marchés de commande de travaux et de services dans le cadre du développement et de la réhabilitation du parc locatif. Les subventions d'exploitation représentent moins de 31 % des produits d'exploitation en moyenne annuelle, n'excédant pas 36 % (2017), l'association ne peut être assujettie à ce titre.

Dans les faits, les personnels de l'association procèdent à des commandes hors et dans le cadre de la réglementation relative à la commande publique en fonction de leur mission.

## 4. DIAGNOSTIC FINANCIER RETROSPECTIF

### 4.1 Revue de l'information comptable

La comptabilité de l'organisme est tenue selon les dispositions du règlement n° 99-01 adopté le 16 février 1999, relatif aux modalités d'établissement des comptes annuels, ayant force obligatoire pour toutes les associations (et fondations) soumises, par des dispositions législatives ou réglementaires, à l'obligation d'établir des comptes annuels. Ce plan comptable est abrogé à compter du 31 décembre 2019, l'Autorité des normes comptables ayant adopté un nouveau règlement applicable, à partir du 1er janvier 2020 (règlement n°2018-06 du 5 décembre 2018). L'association déclare avoir pris en compte cette nouvelle réglementation.

La période 2018 - 2021 est marquée par la réorganisation du service en vue de moderniser et fiabiliser l'outil comptable et financier. L'objectif 2021 vise à détenir la capacité de procéder à une révision en cours d'année et de passer en mode pluriannuel, cette option étant facilitée par l'acquisition de l'outil adapté en matière de projection des amortissements d'immobilisations et de remboursements d'emprunts.

L'association dispose d'une comptabilité analytique réalisée sur un applicatif de la Fédération dont les éléments composant les sections analytiques ont fait l'objet de modifications afin d'apporter une plus grande facilité d'analyse et de consolidation. L'Agence n'a pas pu vérifier la réalité de ce dire, dans la mesure où ce contrôle s'est déroulé sur pièces, aucune observation de visu du fonctionnement de l'applicatif n'a pu intervenir.

Le service comptable a transmis des extractions présentées sous format « image » vierges de toutes données comptables ne permettant aucune exploitation autre que la visualisation de la structure de traitement des données. Les résultats par activité cités dans la littérature de l'organisme interrogent compte tenu des incohérences relevées. Les informations relatives à la dette n'ont pas permis d'approfondir l'analyse, celles-ci présentant des erreurs d'ailleurs reconnues des échanges avec la direction financière.

SOLIHA LPD précise que la comptabilisation de l'exercice 2019 s'est faite sur l'ancien logiciel pour la quasi-totalité de l'année, le transfert des données étant intervenu en fin d'exercice. L'association souligne que cet exercice représente l'« an 1 » de la nouvelle comptabilité analytique avec une refonte des sections comportant désormais cinq plans identiques pour SOLIHA LPD et sa filiale SOLIHA BLI Loire. Ces profondes modifications apportées pour obtenir une meilleure consolidation et analyse des données comptables expliquent la situation constatée. En outre, l'association a changé de logiciel comptable à compter de l'exercice 2019. L'année 2021 constitue le 3ème exercice clôturé sur cet applicatif et de nombreuses améliorations sont d'ores et déjà constatées sur la pertinence des imputations analytiques et sur l'exploitation des données comptables par le biais d'une interface de consolidation et requête.

Le commissariat aux comptes a certifié sans observation les comptes des exercices 2015 à 2019 et fournit un rapport spécial relatif aux conventions réglementées pour les années 2017, 2018 et 2019. L'AG du 24 juin 2018 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.

Le diagnostic financier rétrospectif de l'Agence se fonde sur les données des balances comptables transmises sous format numérique, reclassées par le biais d'une application de l'Agence (Diagfin) puis rapprochées des comptes annuels approuvés par le conseil d'administration. Les sondages et vérifications effectués conduisent à relever un certain nombre d'erreurs d'imputation et d'anomalies.

- ▶ Le plan comptable utilisé jusqu'en 2019 ne permet pas d'identifier la nature des charges et produits d'exploitation. Plusieurs libellés manquent singulièrement de clarté<sup>7</sup>. L'analyse de l'écart de récupération des charges locatives n'a pu être réalisée par défaut de lisibilité des imputations comptables. Jusqu'en 2017 inclus, les charges récupérables et les provisions appelées étaient enregistrées en compte « Crédeurs et débiteurs divers » sans que leur dénomination soit lisible et vérifiable. L'analyse des écarts sur charges récupérables ressort, en conséquence, de la seule information de l'association. L'adoption d'un indice terminal à la codification classique des comptes de charges (60, 61, 62, 63, 64) identifiant la nature récupérable de la charge sur les locataires et du compte c/703 pour enregistrer les provisions sur charges locatives, obligatoire pour les organismes de logement social permettrait d'identifier aisément les écarts sur récupération de charges.
- ▶ Les nombreuses écritures de transferts de charges et de produits d'exploitation liées aux multiples activités de l'association rendent opaques la présentation des comptes, ceci renforçant la complexité du système comptable, un fait souligné par l'audit financier externe réalisé en 2019 dans le cadre de la convention de prévention CGLLS.
- ▶ L'analyse de l'endettement a relevé des incohérences entre la situation d'ouverture N et de clôture N-1.
- ▶ L'association n'enregistre pas les créances douteuses en compte c/416 globalisant toutes les créances en compte 411 (simples retards), alors qu'elle procède à des provisions et autres dépréciations.
- ▶ L'association ne distingue pas les additions et changements de composants dans le cadre des mouvements de l'actif immobilisé.

Pour étudier la solidité financière de l'association, l'Agence a procédé au reclassement de certaines écritures dans le bilan fonctionnel visant à transférer du compte c/16 « Dettes financières », les intérêts courus non échus reportés en dettes d'exploitation et les dépôts de garanties des locataires, en trésorerie passive.

---

<sup>7</sup> Par exemple parmi de nombreux autres, le compte de produit d'exploitation C/7062 « Frais de dossier ANAH+PACT avec mandat » mouvementé sur l'ensemble de la période apparaît antinomique par rapport à la notion de produit.

## 4.2 Analyse de l'exploitation

### 4.2.1 Produits

Tableau 7 - Produits					
Montants en milliers d'euros					
	2015	2016	2017	2018	2019
<b>Prestations des service ARH</b>	<b>1 138,03</b>	<b>1 212,96</b>	<b>1 318,48</b>	<b>1 494,74</b>	<b>1 471,52</b>
<i>Prestations associatives diverses</i>	1 060,70	1 203,06	1 291,75	1 467,72	1 431,81
<i>Etudes</i>	77,33	9,90	26,73	27,02	39,71
<b>Produits locatifs</b>	<b>383,05</b>	<b>400,49</b>	<b>370,64</b>	<b>397,59</b>	<b>741,63</b>
<i>Loyers en logements d'insertion et redevances pension de famille</i>	204,16	208,48	190,80	231,62	315,02
<i>Loyers sous locations intermédiaires</i>	165,29	168,97	160,66	146,03	128,61
<i>Redevance hébergement d'urgence dont ALT dédiées</i>	13,60	23,04	19,18	19,94	298,00
<b>Autres produits d'activités annexes</b>	<b>290,78</b>	<b>300,16</b>	<b>256,56</b>	<b>252,08</b>	<b>345,05</b>
<i>Honoraires de régie GLA</i>	103,71	119,09	125,72	140,59	159,43
<i>Prestations de régie MOI</i>	0	10,17	31,03	41,81	205,23
<i>Autres produits annexes</i>	90,00	45,00	45,00	45,00	71,97
<i>Autres prestations diverses</i>	97,07	136,07	85,84	66,49	113,65
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>1 811,86</b>	<b>1 913,61</b>	<b>1 945,67</b>	<b>2 144,41</b>	<b>2 558,19</b>

Sources : SOLIHA Loire - Puy de Dôme

Le chiffre d'affaires s'accroît de 41 %, en passant de 1 812 à 2 558 milliers d'euros. Cette évolution prend en compte la progression de l'ensemble des activités : plus de 29 % pour les prestations de service, près de 94 % pour les produits locatifs et 19 % pour les autres produits d'activités annexes.

Dans le détail, la progression dynamique des produits locatifs et assimilés résulte pour l'essentiel de celle des loyers d'insertion (+ 54 %) et des indemnités d'hébergement, dont les allocations logement temporaire dédiées (ALT) notamment liées à l'ouverture de la pension de famille en 2019. Les produits de sous-locations intermédiaires fluctuent autour d'une valeur moyenne de 154 milliers d'euros, mais observent une tendance baissière en fin de période. L'ensemble des prestations assurées par le service ARH progresse régulièrement, même si le volume des études demeure marginal tout en observant une augmentation régulière après la très forte diminution de 2016. L'augmentation régulière des honoraires de régie locative résultant des efforts produits par l'équipe en charge de la captation de nouveaux mandats de location se combine avec celle des honoraires de régie MOI, qui atteignent un niveau inédit en 2019.

### 4.2.2 Excédent brut d'exploitation (EBE)

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.

Tableau 8 - Formation de l'exédent brut d'exploitation (EBE)					
Montants en milliers d'euros					
	2015	2016	2017	2018	2019
Loyers insertion, sous location intermédiaire dont urgence	383,08	400,49	370,64	397,59	741,63
Écart de récupération de charges (1)	- 44,41	- 40,51	- 32,15	- 16,74	- 17,32
Produits des autres activités associatives (706 et 708)	1 428,81	1 513,12	1 575,03	1 746,82	1 816,56
Péréquation RLS	-	-	-	-	-
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>1 767,48</b>	<b>1 873,10</b>	<b>1 913,52</b>	<b>2 127,67</b>	<b>2 540,87</b>
Suventions d'exploitation	911,70	833,73	1 085,65	913,53	947,98
<b>Produit des activités</b>	<b>2 679,18</b>	<b>2 706,83</b>	<b>2 999,17</b>	<b>3 041,20</b>	<b>3 488,85</b>
Coût personnel (hors régie)	- 1 574,94	- 1 592,27	- 1 886,40	- 1 911,63	- 2 139,32
Autres charges externes (hors CGLLS)	- 632,85	- 677,26	- 764,74	- 914,34	- 868,19
<b>Coût de gestion</b>	<b>- 2 207,79</b>	<b>- 2 269,53</b>	<b>- 2 651,14</b>	<b>- 2 825,97</b>	<b>- 3 007,51</b>
Charges de maintenance (y.c régie)	- 79,63	- 61,38	- 114,97	- 63,88	- 147,69
Cotisation CGLLS	-	-	-	-	-
Taxes foncières sur les propriétés bâties	- 29,19	- 17,69	- 23,85	- 24,15	- 25,16
Créances irrécouvrables	- 23,95	- 16,33	- 14,98	- 27,01	- 4,64
<b>Excédent brut d'exploitation</b>	<b>338,62</b>	<b>341,90</b>	<b>194,23</b>	<b>100,19</b>	<b>303,85</b>
En % du chiffre d'affaires	19,16%	18,25%	10,15%	4,71%	11,96%
En % du produit des activités	12,64%	12,63%	6,48%	3,29%	8,71%

Sources : SOLIHA Loire Puy de dôme

Sur la période sous-revue, l'exédent brut d'exploitation fluctue fortement d'un exercice à l'autre autour d'une moyenne annuelle de 256 milliers d'euros, alors même que le chiffre d'affaires progresse régulièrement (+ 45 %). Toutefois, cet agrégat se redresse fortement en 2019 (304 milliers d'euros) pour se rapprocher du niveau atteint en 2015, après s'être réduit à 100 milliers en 2018 notamment.

En intégrant les subventions d'exploitation allouées par l'Etat ou les collectivités pour prendre en considération le modèle économique de l'organisme, le produit d'activités progresse de 30 %, une ampleur moindre que celle du chiffre d'affaires compte tenu du caractère fluctuant du rythme d'octroi de ces aides.

En 2019, l'EBE représente 12 % du chiffre d'affaires et 9 % du produit des activités en 2019 versus respectivement 19 % et 13 % en 2015. L'évolution de l'EBE traduit l'incidence de l'augmentation des coûts de gestion, qui représentent 86 % des produits d'activités en 2019 versus 82 % en 2015. Les créances irrécouvrables (admissions en non-valeurs), d'un montant de 4,6 milliers d'euros en 2019, enregistrent le niveau le plus faible de la période susvisée, très inférieur à celui de 2018 en particulier. Les impayés locatifs et leur conséquence financières sont étudiés au paragraphe 6.5.

#### 4.2.3 Coûts de gestion

Pour apprécier le niveau atteint par les coûts de gestion, l'Agence retient le coût de gestion normalisé dont les modalités de calcul apparaissent dans les tableaux ci-dessous.

**Recommandation 2 : Le coût de gestion élevé qui pèse sur l'EBE et sa courbe ascendante, nécessiterait une meilleure maîtrise de son évolution pour dégager davantage de ressources du cycle d'exploitation.**

Tableau 9 - Coût de gestion en euro normalisé					
	2015	2016	2017	2018	2019
Coût de personnel en milliers d'euros après déduction des transferts	1 574,94	1 592,27	1 886,40	1 911,63	2 139,32
Autres charges externes en milliers d'euros après déduction des cotisations Cglls	632,85	677,26	764,74	914,34	868,19
<b>Coût de gestion en milliers d'euros</b>	<b>2 207,79</b>	<b>2 269,53</b>	<b>2 651,14</b>	<b>2 825,97</b>	<b>3 007,51</b>
Chiffre d'affaires	1 811,86	1 913,61	1 945,67	2 144,41	2 538,19
<b>Coût de gestion / Chiffre d'affaires en euro</b>	<b>121,9%</b>	<b>118,6%</b>	<b>136,3%</b>	<b>131,8%</b>	<b>117,6%</b>
Produits d'activités dont subventions	2 679,18	2 706,83	2 999,17	3 041,20	3 488,85
<b>Coût de gestion / Produits d'activités dont subventions en euro</b>	<b>82,41%</b>	<b>83,84%</b>	<b>88,40%</b>	<b>92,92%</b>	<b>86,20%</b>

Sources : SOLIHA Loire Puy de Dôme

Le coût de gestion normalisé s'établit à 3 008 milliers d'euros en 2019 versus 2 208 en 2015, enregistrant une augmentation constante et importante de 36 % correspondant à un rythme de croissance moyen annuel élevé de l'ordre de 9 %.

Pour prendre en compte la spécificité des activités de l'association, le coût de gestion est rapporté au chiffre d'affaires et aux produits d'activités et non aux seuls loyers et nombre de logements gérés comme le prévoit l'approche normalisée de l'Agence. En 2019, les coûts de gestion représentent 118 % du chiffre d'affaires et 86 % des produits d'activités intégrant les subventions qui participent à l'équilibre d'exploitation. Au cas d'espèce, ces ratios témoignent de l'absence de maîtrise des charges. L'association doit absolument contenir ces coûts de gestion qui impactent défavorablement l'EBE.

SOLIHA LPD considère que l'augmentation du coût de gestion concerne l'année 2019 impactée par l'intégration des activités du périmètre du Puy de Dôme au 1er avril. Le tableau de consolidation (10 « Charges du personnel » présenté par l'Agence livre une augmentation de 228 milliers d'euros entre 2018 et 2019 à rapprocher de la masse salariale du Puy de Dôme (252 milliers d'euros). La masse salariale des personnels agissant dans la Loire est bien maîtrisée puisque enregistrant une diminution de 24 milliers d'euros, un montant à corréliser avec l'augmentation des produits d'exploitation ligériens (reprises sur provisions et transferts de charges exclus). L'association ajoute que le coût de gestion qui a atteint un pic en 2017 et 2018 est revenu en 2019 au niveau de 2015-2016, ce qui montre que l'évolution haussière a été prise en compte et jugulée, dans le contexte particulier de l'intégration d'un périmètre d'activités puy-dômois en souffrance. L'association indique qu'il existe un décalage entre la hausse des charges salariales et annexes et les produits corrélatifs liée à l'intégration du périmètre précité et à la montée en puissance des plusieurs dispositifs renouvelés dans la Loire en 2018 (PIG départemental, PIG Roannais, PI Loire Forez Agglomération et PIG Saint Etienne Métropole).

Tableau 10 - Charges de personnel

Montants en milliers d'euros					
	2015	2016	2017	2018	2019
Charges de personnel	1 614,00	1 614,69	1 912,27	1 964,08	2 155,42
Personnel extérieur à l'organisme	7,97	35,78	16,83	26,83	26,00
Déduction pour coûts internes de la production immobilisée et stockée	-	-	-	-	-
Transfert de charges d'exploitation	47,03	58,20	42,70	79,28	42,10
<b>Coût de personnel</b>	<b>1 574,94</b>	<b>1 592,27</b>	<b>1 886,40</b>	<b>1 911,63</b>	<b>2 139,32</b>
Chiffre d'affaires	1 773,89	1 878,83	1 918,81	2 095,34	2 567,08
<b>Coût de personnel / chiffre d'affaires</b>	<b>88,78%</b>	<b>84,75%</b>	<b>98,31%</b>	<b>91,23%</b>	<b>83,34%</b>
Produits d'activités dont subventions	2 679,18	2 706,83	2 999,17	3 041,20	3 488,85
<b>Coût de personnel / Produits d'activités dont subventions</b>	<b>58,78%</b>	<b>58,82%</b>	<b>62,90%</b>	<b>62,86%</b>	<b>61,32%</b>

Sources : SOLIHA Loire Puy de Dôme

Le coût du personnel (après déduction des transferts de charges d'exploitation) augmente de 36 % en passant de 1 575 à 2 139 milliers d'euros, représentant un taux d'accroissement moyen annuel de 9 % très élevé. Le volume des appointements du personnel s'accroît de 18 % en 2017, de 3% en 2018 puis à nouveau de 10 % en 2019. Cette variation résulte de l'évolution de la masse salariale de la direction entre 2015 et 2017 et de l'intégration des personnels de l'établissement de Clermont-Ferrand en 2019 (sur 9 mois). Des augmentations de cette ampleur ne peuvent être viables à terme eu égard à l'origine des ressources et de l'environnement concurrentiel, que l'association souligne d'ailleurs dans ses écrits (cf. supra). Le coût de personnel rapporté au chiffre d'affaires atteint 83 % en 2019, une valeur toutefois inférieure à la moyenne annuelle sur la période ; le taux atteint 61 % en 2019 en intégrant les subventions d'exploitation, un niveau conforme à la valeur annuelle moyenne. L'accroissement de 2,7 %

de ce poste inscrit au budget prévisionnel 2020, pour prendre en compte l'embauche de plusieurs CDD afin de répondre au surcroît de missions, laisse présager une nouvelle augmentation de ce coût de gestion.

Tableau 11 - Autres charges externes					
Montants en milliers d'euros					
	2014	2015	2016	2017	2018
Achats non stockés de matériel et fournitures	82,81	94,27	134,48	140,57	120,50
Crédits bail et baux longs termes	227,39	233,34	252,31	355,07	317,92
Primes d'assurances	26,49	28,12	26,30	28,06	31,85
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	38,03	32,62	23,07	33,48	39,68
Publicité, publications, relations publiques	5,67	9,27	4,63	2,39	9,82
Déplacements, missions et réceptions	40,70	52,68	56,27	50,37	44,22
Redevances de sous-traitance générale	63,26	58,67	58,39	55,06	70,22
Autres services extérieurs	117,78	140,45	148,58	215,04	196,49
Déduction pour cotisations CGLLS	-	-	-	-	-
Déduction pour mutualisation FNAP-CGLLS	-	-	-	-	-
Impôts, taxes et versements assimilés (hors rémunérations)	17,13	22,36	25,73	33,97	35,61
Redevances et charges diverses de gestion courante	13,59	5,48	34,98	0,33	1,88
<b>Autres charges externes en milliers d'euros</b>	<b>632,85</b>	<b>677,26</b>	<b>764,74</b>	<b>914,34</b>	<b>868,19</b>
Chiffre d'affaires	1 773,89	1 878,83	1 918,81	2 095,34	2 567,08
<b>Autres charges de gestion / Chiffre d'affaire</b>	<b>35,68%</b>	<b>36,05%</b>	<b>39,86%</b>	<b>43,64%</b>	<b>33,82%</b>
Produits d'activités dont subventions	2 679,18	2 706,83	2 999,17	3 041,20	3 488,85
<b>Autres charges de gestion / Produits dont subventions</b>	<b>23,62%</b>	<b>25,02%</b>	<b>25,50%</b>	<b>30,07%</b>	<b>24,88%</b>

Sources : SOLIHA Loire - Puy de Dôme -

Les autres charges externes augmentent de 37 %, passant de 633 à 868 milliers d'euros, soit un accroissement annuel moyen de l'ordre de 9 % intégrant la réduction opérée en 2019 par rapport à 2018 (- 5 %). Rapportées au chiffre d'affaires, ces charges atteignent 33 % en 2019 pour une valeur annuelle moyenne de 38 % sur la période et de 25 % en intégrant les subventions d'exploitation, un taux conforme à la moyenne annuelle. L'augmentation affecte presque tous les postes et en particulier les postes « assurances », « publicité, publications et relations publiques », « redevances et sous-traitance générale », « autres services extérieurs ». Toutefois, retraitées des « baux long terme » qui génèrent en contrepartie des produits locatifs et cela sans que l'évolution du taux de progression diffère (36 %), le poids des charges se réduit fortement, en particulier en fin de période suite à la sortie de logements gérés par ce biais.

Tableau 11 bis - Autres charges externes retraitées des baux longs termes					
Montants en milliers d'euros					
	2014	2015	2016	2017	2018
Autres charges externes en milliers d'euros	632,85	677,26	764,74	914,34	868,19
Crédits bail et baux longs termes	- 227,39	- 233,34	- 252,31	- 355,07	- 317,92
<b>Autres charges externes en milliers d'euros retraitées</b>	<b>405,46</b>	<b>443,92</b>	<b>512,43</b>	<b>559,27</b>	<b>550,27</b>
Chiffre d'affaires	1 773,89	1 878,83	1 918,81	2 095,34	2 567,08
<b>Autres charges de gestion / Chiffre d'affaires</b>	<b>22,86%</b>	<b>23,63%</b>	<b>26,71%</b>	<b>26,69%</b>	<b>21,44%</b>
Produits d'activités dont subventions	2 679,18	2 706,83	2 999,17	3 041,20	3 488,85
<b>Autres charges de gestion / Produits dont subventions</b>	<b>15,13%</b>	<b>16,40%</b>	<b>17,09%</b>	<b>18,39%</b>	<b>15,77%</b>

Sources : SOLIHA Loire - Puy de Dôme -

#### 4.2.4 Maintenance

Tableau 12 - Evolution du coût d'intervention sur le parc locatif						
Montants en milliers d'euros						
	2015	2016	2017	2018	2019	Cumul
Charges d'exploitation liée aux immeubles	0,27	1,22	1,71	3,11	2,63	8,93
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	32,81	37,67	30,57	30,26	100,50	231,82
Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	46,55	22,50	82,69	30,50	44,54	226,78
<b>Coût de la maintenance</b>	<b>79,63</b>	<b>61,38</b>	<b>114,97</b>	<b>63,88</b>	<b>147,67</b>	<b>467,53</b>
Additions et remplacement de composants	-	-	-	-	19,58	19,58
<b>Coût total d'intervention sur le parc</b>	<b>79,63</b>	<b>61,38</b>	<b>114,97</b>	<b>63,88</b>	<b>167,25</b>	<b>487,11</b>
<i>Nombre de logements et équivalent logement en propriété gérés</i>	86	82	80	80	80	
<b>Coût de la maintenance au logement en euro</b>	<b>925,96</b>	<b>748,59</b>	<b>1 437,06</b>	<b>798,45</b>	<b>1 845,91</b>	
<b>Coût total d'intervention sur le parc au logement</b>	<b>925,96</b>	<b>748,59</b>	<b>1 437,06</b>	<b>798,45</b>	<b>2 090,66</b>	

Sources : SOLIHA Loire - Puy de Dôme -

Sur la période, l'association a mobilisé 468 milliers d'euros pour assurer la maintenance de son parc locatif. Le poste « entretien et réparations courants » intègre en 2019 des « charges diverses d'immeubles et hébergement passerelle » pour 71 milliers d'euros enregistrant de fait un niveau très supérieur de celui des autres années. Le coût de maintenance augmente de 85 %, il représente 94 milliers d'euros en moyenne annuelle. Rapporté au logement en propriété, le coût de maintenance atteint 1 846 euros en 2019, un volume extrêmement élevé.

Il y a lieu de souligner les interrogations sur ce constat émises pendant le contrôle : soit les imputations comptables ne concernent pas que le seul patrimoine de l'association (80 logements fin 2019) intégrant celui des bailleurs en mandat de gestion externes<sup>8</sup>, soit l'association inclut dans ses postes d'entretien des charges récupérables sur les locataires ce qui serait une irrégularité. Les échanges intervenus lors de la réunion de clôture permettaient de retenir cette deuxième hypothèse. En conséquence, le coût de maintenance au logement s'avère anormalement élevé et très supérieur au ratio publié par la Fédération<sup>9</sup> SOLIHA de 580 euros en 2019 versus 610 en 2018 et 470 en 2017.

Le coût total d'intervention sur le parc agrège au coût de maintenance celui des additions et changements de composants. Or, la situation des mouvements des postes de l'actif immobilisé renseignée à la demande de l'Agence n'indique aucun montant relatif aux additions et changements de composants effectués lors des gros travaux amortissables qui existent même s'ils s'avèrent relativement faibles (cf. infra). Seul le montant en 2019 ayant fait l'objet d'une communication en CA (procès-verbal) est intégré dans le tableau ci-dessus. Rapporté au logement en propriété, le coût d'intervention atteint 2 891 milliers euros en 2019.

SOLIHA LPD rappelle les très nombreuses modifications intervenues sur le plan comptable entre 2018 et 2019 qui ont rendu difficile le travail de consolidation et les échanges sur ce point lors du contrôle. Elle reconnaît que la fusion opérée entre les comptes rend peu lisible la part des charges récupérables et leur enregistrement peu approprié. En conséquence, le compte 614 022 « charges locatives récupérables » sera créé. SOLIHA LPD souligne que l'exercice 2019 enregistre une augmentation très importante du poste « Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs » qui s'explique par le fait que les montants sont consolidés sur une base plus large de comptes sociaux que celle retenue en 2018. Après retraitement des comptes réellement concernés, le montant s'établit à 63 milliers d'euros au lieu de 100 milliers d'euros, un montant à rapprocher de celui de 2018 (30 milliers d'euros) qui enregistre toutefois une augmentation importante à retraiter également car il inclut un montant de 28 milliers d'euros de charges diverses d'immeubles imputés sur un compte différent en 2018. En conclusion, le montant 2019 s'élève à 36 milliers au lieu de 100 milliers d'euros indiqués dans le rapport soit une augmentation de cinq milliers d'euros par rapport à 2018.

#### 4.2.5 Autres charges

Les taxes foncières sur les propriétés bâties s'élèvent 25 milliers d'euros en 2019 versus 29 milliers d'euros en 2015. Rapportées au logement en propriété, ces taxes représentent 312 euros en 2019. Le

---

<sup>8</sup> Le total de la charge n'aurait pas été retraité en déduction de transfert de produits par récupération auprès des mandants

<sup>9</sup> Construits sur la base de 29 organismes Moi de la Fédération

montant de ces charges est atténué par des dégrèvements de taxes comptabilisés en produits exceptionnels, générés par la mise en œuvre de travaux d'accessibilité et d'économie d'énergie. Leur montant fluctue en fonction des exercices notamment 15,8 milliers d'euros en 2017.

L'association n'est pas assujettie aux cotisations CGLLS.

#### 4.2.6 Capacité d'autofinancement et 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 13 - Capacité d'autofinancement et autofinancement net						
Montants en milliers d'euros						
	2015	2016	2017	2018	2019	
<b>Excédent brut d'exploitation</b>	<b>338,62</b>	<b>341,90</b>	<b>194,24</b>	<b>100,19</b>	<b>303,85</b>	
Autres charges d'exploitation	8,72	3,49	36,76	1,57	8,99	
Intérêts locatifs	- 43,62	- 40,03	- 34,38	- 32,59	- 35,04	
<b>Capacité d'autofinancement courante</b>	<b>303,72</b>	<b>305,36</b>	<b>196,62</b>	<b>69,17</b>	<b>277,80</b>	
<i>en % du chiffre d'affaire</i>	<i>17,18%</i>	<i>16,30%</i>	<i>10,28%</i>	<i>3,25%</i>	<i>10,93%</i>	
Produits financiers divers	11,33	8,02	4,51	2,25	1,92	
Autres charges d'intérêt	- 0,18	- 0,01	- 0,09	- 0,04	- 0,02	
Autres charges financières	-	-	-	-	-	
Autres produits et charges exceptionnels	-	- 152,45	14,85	38,01	1,22	
Impôts sur le bénéfice	-	-	10,49	10,37	28,27	
<b>Capacité d'autofinancement brute</b>	<b>314,87</b>	<b>160,92</b>	<b>205,40</b>	<b>22,99</b>	<b>252,65</b>	
<i>en % du chiffre d'affaire</i>	<i>17,81%</i>	<i>8,59%</i>	<i>10,73%</i>	<i>1,08%</i>	<i>9,94%</i>	
Remboursement en capital des emprunts locatifs *	- 57,79	- 41,24	- 40,27	- 37,63	- 39,08	
<b>Autofinancement net (rapporté au chiffre d'affaire)</b>	<b>257,09</b>	<b>119,68</b>	<b>165,13</b>	<b>14,64</b>	<b>213,57</b>	
<i>Autofinancement net rapporté au chiffre d'affaire</i>	<i>14,55%</i>	<i>6,39%</i>	<i>8,63%</i>	<i>-0,69%</i>	<i>8,41%</i>	

Sources : SOLIHA Loire Puy de Dôme

(\*) hors remboursements des avances

La CAF courante atteint 278 milliers d'euros en 2019 versus 304 en 2014, enregistrant une diminution de près 9 %, légèrement inférieure à celle de l'EBE sur la période. De la même manière, la CAF brute se réduit de 20 % en passant de 315 milliers d'euros en 2015 à 253 en 2019. Son niveau de 2018 s'explique par l'extrême faiblesse de l'EBE et le solde négatif des autres produits et charges exceptionnels. En 2016 également, le solde négatif des autres produits et charges exceptionnels (- 152.45 milliers d'euros) avait impacté le CAF brute, mais de manière moindre compte tenu du niveau beaucoup plus élevé de l'EBE. En valeur moyenne annuelle, la CAF brute ressort à 191 milliers d'euros et permet de couvrir le remboursement en capital des annuités de la dette sauf en 2018 compte tenu de l'étroitesse de l'EBE. Le ratio de profitabilité (CAF courante/CA) atteint 11 % en 2019 versus 17 % en 2015 et 3 % en 2018.

La surveillance du niveau d'autofinancement, c'est-à-dire du ratio de la CAF brute minorée du remboursement des seuls emprunts locatifs rapporté au chiffre d'affaires, ne s'impose qu'aux organismes de logement social. Ce ratio représente 8,4 % en 2019 versus 14,6 % en 2015 et 7,5 % en moyenne annuelle.

Tableau 14 - Constitution du résultat net comptable

Montants en milliers d'euros

	2015	2016	2017	2018	2019
<b>Résultat d'exploitation</b>	66,69	305,19	42,83	64,78	55,88
<b>Résultat financier</b>	- 32,46	- 32,02	- 29,96	- 30,38	- 33,14
<b>Résultat courant</b>	34,23	273,17	12,87	34,40	22,74
<b>Résultat exceptionnel</b>	75,37	- 95,63	79,76	19,81	68,18
<b>Résultat net avant impôt</b>	109,60	177,54	92,63	54,21	90,92
Impôt sur les bénéfices	-	-	- 10,49	- 10,37	- 28,27
<b>Résultat net comptable</b>	109,60	177,54	82,14	43,84	62,65

Sources : SOLIHA Loire Puy de Dôme

Le résultat d'exploitation s'établit à 56 milliers d'euros en 2019. Cet agrégat fluctue autour d'une moyenne annuelle de 58 milliers d'euros sur la période hors 2016, dont le montant spécifique de 306 milliers d'euros résulte pour l'essentiel du niveau élevé de l'EBE.

Le résultat financier est structurellement déficitaire, 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 et ceci même si l'association a cessé son développement de logements locatifs en 2014. Seuls les emprunts contractés alors pèsent sur ce résultat. Le déficit financier s'élève à 33 milliers d'euros fin 2019, une valeur conforme à la moyenne annuelle. Dans ce contexte, le résultat courant observe des variations plus fortes encore en intégrant les résultats d'exploitation.

Le résultat exceptionnel, fluctuant par nature, atteint 68 milliers d'euros en 2019 et représente une moyenne annuelle de 56 milliers d'euros sur la période. Le résultat exceptionnel améliore notablement le résultat net de l'exercice à l'exception toutefois de celui de 2016 compte tenu de la charge exceptionnelle constituée par le non-recouvrement de prêt consenti à sa filiale de 152,5 milliers d'euros, et de celui de 2017 (solde négatif des autres produits et charges exceptionnels).

Le résultat net comptable de 62,7 milliers d'euros en 2019, représentant 2,5 % du chiffre d'affaires marque un redressement par rapport à 2018 mais s'inscrit encore en-deçà du niveau atteint en début de période. D'ailleurs en 2019, SOLIHA LPD subit l'impact de l'intégration des activités du Puy de Dôme pour lesquelles elle doit encore fournir un effort d'investissement humain et financier pour relancer l'activité existante et assurer son renouvellement à court terme. L'année 2021 apparaît déterminante en vue de rechercher de nouveaux marchés basés sur une tarification adéquate.

L'association distingue comptablement deux secteurs d'activité. Le secteur dit « lucratif », majoritaire et donnant lieu à une imposition sur le bénéfice dégagé, inclut les activités de production de services et d'assistance. Le secteur non lucratif recouvre la seule activité de gestion locative d'insertion adaptée. L'évolution de ces deux secteurs sur la période susvisée apparaît significative sur l'évolution de l'activité de l'association. Le secteur « non lucratif » diminue régulièrement en passant à 64 % en 2019 versus 74 % en 2018 et 2017 et 76 % en 2016 et 2015. Le secteur lucratif, qui représentait alors 24 % des activités, demeure minoritaire mais avec une part de 36 %. En conséquence, l'impôt sur les sociétés atteint 28 milliers en 2019 versus 10 en 2017 et 2018. Auparavant, l'association n'était pas assujettie.

## 4.2.7 Rentabilité

Tableau 15 - Rentabilité des activités

Montants en milliers d'euros					
	2015	2016	2017	2018	2019
Actif locatif brut	4 914,26	4 894,65	4 969,24	4 994,98	5 628,33
Transfert subventions	106,55	58,21	64,54	75,55	66,48
Excédent Brut d'Exploitation (EBE)	339,45	342,88	195,55	101,76	303,85
<b>Taux de rentabilité économique [(EBE+Subv Rt)/Actif brut]</b>	<b>9,08%</b>	<b>8,19%</b>	<b>5,23%</b>	<b>3,55%</b>	<b>6,58%</b>
Actif locatif brut	4 914,26	4 894,65	4 969,24	4 994,98	5 628,33
Endettement	1 439,12	1 121,08	837,17	800,31	1 446,51
Résultat net comptable	109,60	177,54	82,14	43,84	62,65
<b>Taux de rentabilité SIEG [Résultat Net/(Actif brut-endettement)]</b>	<b>31,51%</b>	<b>26,53%</b>	<b>18,50%</b>	<b>16,90%</b>	<b>26,81%</b>

Sources : SOLIHA Loire - Puy de Dôme

La performance économique calculée en rapportant l'EBE augmenté des subventions amorties transférées en haut de bilan à l'actif locatif brut se réduit fortement en passant de 9,1 % à 6,6 %, l'année 2019 marquant un redressement sur 2018 (3,6 %). Le taux de rentabilité SIEG n'est pas calculé dans la mesure où seule l'activité ayant trait à la gestion locative d'insertion adaptée aux ménagers les plus démunis répond à ce critère, toutes les autres relevant du secteur concurrentiel.

## 4.3 Analyse de la situation financière

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

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.

Tableau 16 - Fonds de roulement net global

Montants en milliers d'euros					
	2015	2016	2017	2018	2019
Capital et réserves	510,70	620,28	797,83	879,95	923,79
+/- Résultat d'exploitation	109,60	177,54	82,14	43,84	62,66
+ Subventions	1 423,37	1 364,17	1 291,47	1 215,91	1 149,46
<b>Capitaux propres</b>	<b>2 043,67</b>	<b>2 161,99</b>	<b>2 171,44</b>	<b>2 139,70</b>	<b>2 135,91</b>
+ Provisions pour risques et charges	212,95	229,02	287,14	225,02	211,98
+ Provisions pour gros entretien	532,80	398,68	364,30	292,29	332,95
+ Amortissements et provisions (actifs immobilisés)	2 198,33	2 320,85	2 396,72	2 504,13	2 658,14
<b>Ressources propres</b>	<b>4 987,75</b>	<b>5 110,54</b>	<b>5 219,60</b>	<b>5 161,14</b>	<b>5 338,98</b>
+ Dettes financières	1 492,29	1 154,44	867,23	864,63	1 556,91
<b>Ressources stables</b>	<b>6 480,04</b>	<b>6 264,98</b>	<b>6 086,83</b>	<b>6 025,77</b>	<b>6 895,89</b>
- Immobilisations d'exploitation brute	- 4 914,26	- 4 894,65	- 4 969,24	- 4 994,98	- 5 628,33
<b>FRNG économique</b>	<b>1 565,78</b>	<b>1 370,33</b>	<b>1 117,59</b>	<b>1 030,79</b>	<b>1 267,56</b>
- Immobilisations financières	- 96,82	- 145,50	- 145,98	- 165,30	- 171,86
<b>Fonds de roulement net global</b>	<b>1 468,96</b>	<b>1 224,83</b>	<b>971,61</b>	<b>865,49</b>	<b>1 095,70</b>

Source : SOLIHA Loire Puy de Dôme

Les capitaux propres progressent faiblement de 92 milliers d'euros (5 %) en passant de 2 044 milliers d'euros en 2014 à 2 136 en 2019 alors que les capitaux et réserves s'accroissent de plus de 81 %. La forte modération des résultats et la diminution constante des subventions liées aux cessions expliquent cette évolution.

Les ressources propres s'accroissent régulièrement (7 %) en passant de 4 988 milliers d'euros en 2015 à 5 339 milliers en 2019, essentiellement sous l'effet de l'augmentation en volume des amortissements sur actif immobilisé. Les provisions pour risques et charges fluctuent tandis que la PGE diminue de 38 %. Augmentées des dettes financières en diminution régulière sauf en 2019 marquée par l'acquisition du siège social et son aménagement notamment, les ressources stables augmentent de 6 % en passant de 6 480 milliers d'euros en 2015 à 6 896 en 2019. L'actif d'exploitation immobilisé brut s'accroît de

15 % en passant de 4 914 milliers d'euros en 2015 à 5 628 en 2019. Cette évolution modérée résulte des travaux d'amélioration du patrimoine, le parc ne s'accroissant plus depuis l'arrêt de l'activité de production de logements en régie, et de l'acquisition du siège précitée.

Le FRNG économique ne cesse de se réduire en passant de 1 566 milliers d'euros en 2015 à 1 268 milliers d'euros en 2019. Hors immobilisations financières qui s'accroissent de 77 % (de 97 milliers d'euros en 2015 à 172 milliers d'euros en 2019), le FRNG ressort à 1 096 milliers d'euros en 2019 versus 1 469 milliers en 2015, accusant une diminution constante de plus de 41 % jusqu'en 2018, avant que cet agrégat augmente assez nettement en 2019 par rapport à 2018 (+ 23 %). Le Fonds de roulement net global représente 0,31 jours de dépenses d'exploitation soit un niveau extrêmement faible.

L'association dispose d'une comptabilité de programmes dont les éléments transmis n'appellent pas de remarque particulière dans la mesure où SOLIHA LPD n'exerce plus d'activité de production de logements, la dernière opération concernant d'ailleurs l'acquisition des bureaux de son siège social et leur aménagement pour lesquels aucune écriture ne reste en suspens

#### 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 17 - Besoin en fonds de roulement					
Montants en milliers d'euros					
	2015	2016	2017	2018	2019
Produits constatés d'avances	- 426,05	- 273,11	- 56,54	- 7,50	- 22,47
Créances locataires	- 1,03	- 15,82	- 45,97	- 155,71	- 287,11
Subventions à recevoir	-	-	-	-	-
Autres actifs réalisables	1 314,86	1 343,62	1 218,00	1 488,42	1 916,37
Dettes sur immobilisations	-	-	- 1,63	-	-
Dettes d'exploitation et autres	- 1 258,39	- 1 670,23	- 1 353,74	- 1 483,69	- 1 385,35
<b>Besoin (+) ou Ressources (-) en fonds de roulement</b>	<b>- 370,61</b>	<b>- 615,54</b>	<b>- 239,88</b>	<b>- 158,48</b>	<b>221,44</b>

Sources : SOLIHA Loire - Puy de Dôme

Le bas de bilan dégage des ressources en fonds de roulement entre 2015 à 2018 inclus, puis un besoin en 2019. Le cycle d'exploitation cette année-là se caractérise en emplois par des actifs réalisables pour un montant plus élevé que les années précédentes (1 916 milliers d'euros) et en ressources, par des produits constatés d'avance, des créances locataires en très forte augmentation depuis 2017 (Cf. infra) et des dettes d'exploitation, fournisseurs pour l'essentiel.

Tableau 18 - Trésorerie					
Montants en milliers d'euros					
	2015	2016	2017	2018	2019
Encours des valeurs mobilières de placement et disponibilités	1 881,60	1 895,72	1 252,81	1 076,54	960,78
Concours bancaires	-	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements	- 42,04	- 55,32	- 42,97	- 52,54	- 86,53
<b>Trésorerie nette (</b>	<b>1 839,56</b>	<b>1 840,40</b>	<b>1 209,84</b>	<b>1 024,00</b>	<b>874,25</b>
Report des immobilisations financières	96,83	145,50	145,98	165,30	171,86
<b>Trésorerie potentielle</b>	<b>1 936,39</b>	<b>1 985,90</b>	<b>1 355,82</b>	<b>1 189,30</b>	<b>1 046,11</b>

Sources : SOLIHA Loire - Puy de Dôme

La trésorerie nette ressort à 874 milliers d'euros fin 2019 versus 1 840 fin 2015, accusant une forte et régulière diminution (- 52 %). La société ne recourt pas à des concours bancaires. La trésorerie potentielle améliore un peu la trésorerie nette, compte tenu de la progression des immobilisations financières (+ 77%).

Afin de renforcer la trésorerie de sa filiale SOLIHA BLI Loire, l'association lui a consenti en juin 2015 un prêt de 152 449 euros sur une durée de douze mois, cumulant plusieurs avances successives depuis 2009 et reconduit pour un an en juin 2016, compte tenu de l'impossibilité de la société d'honorer le remboursement. Le 31 mai 2017, l'association a renoncé 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, sur simple demande du créancier dès lors que le niveau des réserves de la société débitrice atteindrait 1 600 milliers d'euros, cette dernière devant y affecter chacun des reports à nouveau. L'atteinte de ce seuil après affectation du résultat net comptable 2019 validé lors de l'approbation des comptes annuels au printemps 2020 devait entraîner 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 7 739,13 au profit de l'association, soit une quotité de 5,07 % et non le tiers prévu, ce qui révèle la faiblesse de la situation de la société qui n'est pas en mesure d'honorer ses engagements.

#### 4.4 Investissements et modalités de financement

L'association n'a plus d'activités de production de logements d'insertion depuis 2014. Sur la période, les seuls investissements consentis concernent des travaux de maintenance de son parc locatif financés sur fonds propres et l'acquisition des bureaux de son siège social et leur aménagement (Cf. infra).

#### 4.5 Analyse de la dette

##### 4.5.1 Encours de la dette

Tableau 19 - Evolution de la dette financière					
Montants en milliers d'euros					
	2015	2016	2017	2018	2019
Endettement ouverture	1 139,97	1 492,29	1 155,40	891,69	845,53
Nouveaux emprunts (dont avance Procvivis)	456,34	157,02	16,83	50,88	794,84
Remboursement en capital (à échéance et par anticipation)	104,03	494,87	305,00	77,94	83,45
Endettement clôture	1 492,29	1 154,44	867,23	864,63	1 556,91
Différence ERDF d'ouverture N / clôture N-1 (*)		-	0,96	24,46	- 19,10
<b>Variation capital restant dû</b>	<b>1 492,29</b>	<b>- 337,84</b>	<b>- 287,21</b>	<b>- 2,60</b>	<b>692,28</b>
Ressources Stables clôture	6 427,67	6 233,20	6 075,00	6 027,33	6 813,81
<b>Variation capital restant dû / Ressources stables</b>	<b>23,22%</b>	<b>- 5,42%</b>	<b>- 4,73%</b>	<b>- 0,04%</b>	<b>10,16%</b>

Sources : SOLIHA Loire - Puy de Dôme (\*) calage sur la balance de clôture

L'encours de la dette de 1 557 milliers d'euros au 31 décembre 2019, enregistre une variation (réalisations nettes de tous remboursements) de 64,6 milliers d'euros, représentant une augmentation faible de 4 % par rapport à fin 2015 (1 492 milliers d'euros). La période est avant tout marquée par un désendettement continu jusqu'en 2018. La mobilisation de nouveaux emprunts se rapporte au financement d'équipements informatiques ou automobiles, à trois avances de trésorerie en 2015, 2016 et 2019 consenties par la SACI Forez-Velay et destinées aux activités du service ARH, ainsi que deux emprunts souscrits auprès de la Caisse d'Epargne en 2019 pour l'acquisition des bureaux de son siège social et leur aménagement, d'un montant global de 530 milliers d'euros remboursables à partir de 2020.

Le portefeuille se compose à 96,3 % d'emprunts contractés auprès de différents organismes bancaires dont son partenaire financier historique le Crédit Mutuel et en second lieu la Caisse d'Épargne et de 3,7 % par la CDC et Action logement.

#### 4.5.2 Annuités locatives

Tableau 20 - Evolution des annuités locatives					
Montants en milliers d'euros					
	2015	2016	2017	2018	2019
Remboursement des emprunts locatifs*	57,79	41,24	40,27	37,63	39,08
Charges d'intérêts	43,62	40,03	34,38	32,59	35,04
<b>Annuités emprunts locatifs</b>	<b>101,40</b>	<b>81,27</b>	<b>74,65</b>	<b>70,22</b>	<b>74,12</b>
Loyers et redevances de l'exercice	383,05	400,49	370,64	397,59	741,63
<b>Annuités emprunts locatifs / Loyers</b>	<b>26,47%</b>	<b>20,29%</b>	<b>20,14%</b>	<b>17,66%</b>	<b>9,99%</b>
Sources : SOLIHA Loire - Puy de Dôme		(*) hors remboursements anticipés			

Les annuités d'emprunts locatifs diminuent pour atteindre 74 milliers d'euros en 2019 versus 101 milliers en 2015. Cette évolution s'explique par la fin progressive des remboursements d'emprunts compte tenu de l'arrêt du développement patrimonial depuis 2014. Rapportée au remboursement du capital des emprunts, la part des intérêts s'avère très importante, voire quasi égale (2016), ce qui s'explique par les taux élevés de emprunts contractés auprès du partenaire bancaire historique de l'association.

#### 4.5.3 Indépendance financière

Tableau 21 - Analyse de d'endettement et indépendance financière					
Montants en milliers d'euros					
	2015	2016	2017	2018	2019
Endettement	1 492,29	1 154,44	867,23	864,63	1 556,91
Capacité d'autofinancement courante	303,72	305,36	196,62	69,17	277,80
<b>Endettement / CAF courante en années</b>	<b>4,91</b>	<b>3,78</b>	<b>4,41</b>	<b>12,50</b>	<b>5,60</b>
Trésorerie	1 839,56	1 840,40	1 209,84	1 024,00	874,25
Endettement net de la trésorerie (*)	- 347,27	- 685,96	- 342,61	- 159,37	682,66
<b>Endettement net de la trésorerie / CAF courante en années</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2,46</b>
Valeur nette comptable du parc locatif	2 516,09	2 389,20	2 291,61	2 246,02	826,72
Amortissement du parc locatif	1 970,91	2 062,74	2 123,12	2 203,70	2 384,76
<b>VNC/Amortissement du parc locatif en années</b>	<b>1,28</b>	<b>1,16</b>	<b>1,08</b>	<b>1,02</b>	<b>0,35</b>
Ressources propres (a)	4 987,75	5 110,54	5 219,60	5 161,14	5 338,98
Ressources stables (b)	6 480,04	6 264,98	6 086,83	6 025,77	6 895,89
<b>Ratio d'indépendance financière (a/b)</b>	<b>76,97%</b>	<b>81,57%</b>	<b>85,75%</b>	<b>85,65%</b>	<b>77,42%</b>
<b>Taux moyen de la dette (Charges Intérêts/(Endettement ouverture + Endettement clôture)/2)</b>	<b>3,30%</b>	<b>3,03%</b>	<b>3,35%</b>	<b>3,74%</b>	<b>2,93%</b>
Sources : SOLIHA Loire Puy-de-Dôme		(*) valeur négative car la trésorerie étant supérieure à l'endettement			

La capacité de désendettement permet d'apprécier la faculté de l'organisme à rembourser l'ensemble de sa dette en calculant le nombre d'années qu'il lui faudrait, en théorie, pour se désendetter s'il consacrait l'intégralité de sa CAF courante à cet unique objectif. En l'espèce, le ratio de l'endettement sur la capacité d'autofinancement courante ressort à 5,6 ans en 2019 versus 12,5 ans en 2018, du fait de la nette amélioration de la CAF courante qui absorbe l'accroissement de l'endettement spécifique en 2019. Le ratio d'endettement net de la trésorerie rapporté à la CAF courante est nul jusqu'en 2018 car la trésorerie couvre largement l'endettement existant ; ce ratio livre une valeur de 2,5 ans en 2019 par effet cumulé de l'accroissement de la dette et de la CAF.

En revanche, ces ratios sont constamment supérieurs à celui de la durée de vie résiduelle des actifs immobilisés calculée en rapportant la valeur nette comptable des actifs locatifs immobilisés aux amortissements locatifs, soit une valeur de quatre mois en 2019 versus un peu plus d'un an en 2015, le patrimoine locatif étant quasiment amorti en fin de période. L'évolution rapprochée de ces deux courbes n'induit toutefois pas de majoration du risque de solvabilité compte tenu du contexte.

Le ratio d'indépendance financière est très élevé et cela de manière constante, fluctuant autour d'une valeur annuelle moyenne de 81 %. Le ratio 2019 prend en compte l'augmentation des ressources stables résultant de l'augmentation des dettes financières. Ce très bon niveau s'explique avant tout par l'arrêt de toute activité de production de logements directe, par nature génératrice d'emprunts.

Le taux moyen de la dette (calculé en rapportant les charges d'intérêts sur la moitié de la somme de l'endettement d'ouverture et de clôture) s'établit à 2,9 % en 2019, la valeur la plus faible de la série qui s'inscrit très au-dessus des valeurs constatées par ailleurs.

## 4Bis. DIAGNOSTIC FINANCIER RETROSPECTIF « GROUPE » SOLIHA

Dans le contexte d'imbrication forte des activités de l'association et de sa filiale dédiée à la MOI et au portage du patrimoine, apprécier leur diagnostic financier agrégé<sup>10</sup> participe à la connaissance d'ensemble du « groupe » pour mesurer l'efficacité d'exploitation et la solidité financière.

Tableau 22 - Diagnostic d'exploitation par agrégation des comptes annuels SOLIHA LPD & SOLIHA BLI Loire

Montants en milliers d'euros

	2015	2016	2017	2018	2019
Chiffre d'affaires locatif	2 741,87	2 921,94	3 015,94	3 500,04	4 045,65
Produits d'activités	3 720,99	3 772,13	4 140,38	4 505,52	5 009,28
Excédent brut d'exploitation	583,99	839,87	758,58	754,56	853,09
CAF courante	417,38	655,85	640,76	613,01	714,76
CAF brute	442,41	674,39	658,18	577,69	1 166,77
<b>Taux de rentabilité (CAF courante / Chiffre d'affaires)</b>	<b>15,22%</b>	<b>22,45%</b>	<b>21,25%</b>	<b>17,51%</b>	<b>17,67%</b>
Résultat d'exploitation	- 62,75	474,14	- 90,59	71,22	- 140,74
Résultat financier	- 166,95	- 178,57	- 151,12	- 140,23	- 151,07
Résultat courant	- 229,70	295,57	- 241,71	69,01	291,81
Résultat exceptionnel	244,76	241,06	436,65	222,16	526,96
Résultat net avant impôt	15,06	536,63	194,94	153,15	235,15
Impôt sur les bénéfices SOLIHA LPD	-	-	- 10,49	- 10,37	- 28,27
<b>Résultat net comptable</b>	<b>15,06</b>	<b>536,63</b>	<b>184,45</b>	<b>142,79</b>	<b>206,88</b>

Sources : SOLIHA Loire - Puy de Dôme & SOLIHA BLI Loire

Le chiffre d'affaires locatif croît de manière constante et forte. Les CAF courante et brute s'améliorent en particulier en 2019, mais le taux de rentabilité demeure modeste avec une valeur annuelle moyenne de 18,8 %. Le résultat net comptable fluctue fortement en fonction du résultat d'exploitation et de l'ampleur du résultat exceptionnel. Le résultat net comptable après impôts demeure modeste.

Tableau 23 - Bilan fonctionnel agrégé

Montants en milliers d'euros

	2015	2016	2017	2018	2019
Capital et réserves	1 611,77	1 626,83	2 163,47	2 347,91	2 490,70
+/- Résultat d'exploitation	15,06	536,63	184,45	142,79	206,88
+ Subventions	8 302,16	8 119,46	7 946,56	7 763,17	7 462,62
<b>Capitaux propres</b>	<b>9 928,99</b>	<b>10 282,92</b>	<b>10 294,48</b>	<b>10 253,87</b>	<b>10 160,20</b>
+ Provisions pour risques et charges	221,46	239,59	383,97	333,23	411,66
+ Provisions pour gros entretien	1 324,42	950,51	1 006,75	1 024,53	1 204,22
+ Amortissements et provisions (actifs immobilisés)	6 633,58	7 164,65	7 682,04	8 335,65	8 906,54
<b>Ressources propres</b>	<b>18 108,45</b>	<b>18 637,67</b>	<b>19 367,24</b>	<b>19 947,28</b>	<b>20 682,62</b>
+ Dettes financières	9 498,38	9 717,32	8 762,88	8 853,38	9 164,97
<b>Ressources stables</b>	<b>27 606,83</b>	<b>28 354,99</b>	<b>28 130,12</b>	<b>28 800,66</b>	<b>29 847,59</b>
- Immobilisations d'exploitation brutes	- 25 406,45	- 26 847,54	- 27 021,81	- 28 252,19	- 28 901,20
<b>FRNG économique</b>	<b>2 200,38</b>	<b>1 507,45</b>	<b>1 108,31</b>	<b>548,47</b>	<b>946,39</b>
- Immobilisations financières	- 97,33	- 146,01	- 146,49	- 165,81	- 172,37
<b>FRNG net global</b>	<b>2 103,05</b>	<b>1 361,44</b>	<b>961,82</b>	<b>382,66</b>	<b>774,02</b>
Produits constatés dont ANPEP différentiel	- 644,38	- 467,23	- 241,66	- 185,56	- 175,52
Créances locataires	284,07	378,41	321,36	261,94	27,31
Subventions à recevoir	62,30	62,30	23,03	23,03	23,03
Autres actifs réalisables	3 086,93	2 488,44	2 101,75	2 229,63	2 473,25
Dettes sur immobilisations	- 53,17	- 33,36	- 31,70	- 64,32	- 110,41
Dettes d'exploitation et autres	- 2 242,30	- 2 510,63	- 2 165,86	- 2 657,15	- 2 368,50
<b>Besoin (+) ou Ressources (-) en fonds de roulement</b>	<b>493,45</b>	<b>- 82,07</b>	<b>6,92</b>	<b>- 392,43</b>	<b>- 130,84</b>
Encours des valeurs mobilières de placement et disponibilités	1 747,59	1 595,41	1 091,33	919,95	1 092,13
Concours bancaires	-	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements	- 137,98	- 151,91	- 136,45	- 144,88	- 187,27
<b>Trésorerie nette</b>	<b>1 609,61</b>	<b>1 443,50</b>	<b>954,88</b>	<b>775,07</b>	<b>904,86</b>
Report des immobilisations financières	97,33	146,01	146,69	165,81	172,37
Trésorerie potentielle	1 706,94	1 589,51	1 101,57	940,88	1 077,23

Sources : SOLIHA BLI Loire & SOLIHA LPD

<sup>10</sup> Agrégé et non consolidé car non retraitement des opérations de transferts.

En passant de 2 103 milliers d'euros en 2015 à 774 en 2019, le FRNG régresse de manière importante et continue (- 63 %), l'exercice 2019 marquant toutefois une nette amélioration par rapport à 2018 (382 milliers d'euros). Les capitaux propres représentent 53 % des ressources propres en moyenne sur la période, lesquelles constituent 68 % des ressources stables. En 2019, le FRNG représente moins de 3 % des ressources stables et 9 % des dettes financières versus respectivement 8 % et 23 % en 2015. La situation financière du « groupe » s'est donc dégradée.

Compte tenu de l'évolution du cycle d'exploitation fluctuante sur la période, la trésorerie régresse de manière constante, en passant de 1 610 milliers d'euros en 2015 à 905 milliers d'euros en 2019 (- 44 %).

Tableau 24 - Evolution de la dette financière agrégée

Montants en milliers d'euros

	2015	2016	2017	2018	2019
Endettement ouverture	7 471,55	9 530,73	9 751,07	8 707,90	9 277,77
Nouveaux emprunts (dont avance Procvivis)	2 578,91	1 158,61	65,90	766,91	818,90
Remboursement en capital	498,91	938,67	1 024,02	557,11	821,29
Endettement clôture (Compte 164 - 168)	9 551,55	9 750,68	8 792,95	8 917,70	9 275,38
Différence ERDF d'ouverture N / clôture N-1 (*)		20,82	- 0,39	85,04	- 360,07
<b>Variation capital restant dû</b>	<b>2 080,00</b>	<b>199,13</b>	<b>- 957,73</b>	<b>124,76</b>	<b>357,68</b>
Ressources Stables clôture	27 659,94	28 388,35	28 160,19	28 864,98	29 958,00
<b>Variation capital restant dû / Ressources stables</b>	<b>7,52%</b>	<b>0,70%</b>	<b>- 3,40%</b>	<b>0,43%</b>	<b>1,19%</b>
Sources : SOLIHA Loire - Puy de Dôme & SOLIHA BLI Loire	(*) Calage sur la balance de clôture				

La dette se réduit sur la période en passant de 9 552 milliers d'euros en 2015 à 9 275 en 2019. La variation du capital restant dû rapportée aux ressources stables fluctue autour d'une valeur annuelle moyenne de 1,2 %, représentant - 3,4 % en 2017 et 1,2 % en 2019. Ces variations résultent de l'évolution des nouveaux emprunts locatifs qui se concentrent en début de période, le volume souscrit en 2019 concernant quasi-exclusivement l'association (destination hors locative).

En conclusion, l'affaiblissement de la structure financière du « groupe » résulte des engagements importants pris dans un contexte de contraction de la capacité financière et de la performance d'exploitation globale insuffisante. La faiblesse du taux de rentabilité ne permet pas de dégager des ressources complémentaires en soutien de l'investissement. L'évolution sporadique de la dette financière découle pour l'essentiel des conditions de financement du développement (emprunts et subventions sans fonds propres), modalités d'intervention qui privilégient la prise à bail emphytéotique ou à réhabilitation, la société soulignant depuis sa création les difficultés qu'elle rencontre pour mobiliser des emprunts.

L'activité de production du groupe, fortement aidée dans le cadre des dispositifs MOI et du protocole, est freinée par l'étroitesse des ressources propres de SOLIHA BLI Loire, qui dépend de l'assistance financière de son actionnaire majoritaire et dont les marges de manœuvre se réduisent singulièrement.

## 5. POLITIQUE PATRIMONIALE

### 5.1 Analyse de la politique patrimoniale

	Parc au 1er janvier	Construction	VEFA	Acquisition amélioration	Vente	Transformation d'usage	Démolition	Parc au 31 décembre	Évolution
2015	87				1			86	-1,15%
2016	86				4			82	-4,65%
2017	82				2			80	-2,44%
2018	80							80	0,00%
2019	80				7			80	0,00%
		-	-	-	7	-	-		-8,24%

Sources : Données SOLIHA Loire - Puy de Dôme

En passant de 87 à 80 logements, le patrimoine locatif de l'association diminue de 8 %, au fur et à mesure de cessions faites à sa filiale SOLIHA BLI Loire réalisées dans le cadre du protocole ANPEEC-MOI, une évolution qui se confirme en 2020.

#### 5.1.1 Stratégie patrimoniale

L'association dispose d'un plan de patrimoine réalisé avec le concours d'un prestataire spécialisé. L'actualisation s'est opérée en interne au fil de l'eau au moyen d'un outil de planification et de programmation financière, le « GPLI » (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. L'audit technique réalisé dans le cadre de la convention de prévention CGLLS a permis de réaliser un état détaillé du patrimoine locatif (état des immeubles et logements, historique des interventions...).

En 2018, la dernière actualisation retient les orientations suivantes pour les dix prochaines années :

- ▶ la réhabilitation et la requalification du parc existant soumis à une sur-usure compte tenu du contexte d'occupation des logements par des ménages en grande difficulté ;
- ▶ 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 ;
- ▶ La réduction des impayés et de la vacance locatifs par le biais de cinq axes majeurs identifiés dans le cadre des audits, mais qui restent à formaliser par un plan pluriannuel d'action à valider ;
- ▶ la professionnalisation des équipes et le déploiement des outils métiers déjà débutés.

À court terme, SOLIHA LPD prévoit spécifiquement :

- ▶ la cession d'une partie de son patrimoine, notamment les logements non conventionnés qui ne correspondent plus à la demande ou des immeubles nécessitant de très gros travaux de réhabilitation, dont deux ventes réalisées en 2020, ainsi que la cession en bail à réhabilitation à SOLIHA BLI d'un immeuble à Montbrison validée en CA début 2021 ;

- ▶ la cession ou démolition d'un immeuble à Rive de Gier courant 2022 en fonction de la décision de la collectivité ;
- ▶ la réhabilitation des logements situés au sein des « Opérations cœur de Ville » ou leur transfert à bail à sa filiale en fonction des opportunités financières, notamment la rénovation en financement ANAH social de quatre immeubles <sup>11</sup> ;
- ▶ la conservation des logements d'urgence qui bénéficient de l'ALT ;
- ▶ le développement de son activité de captation de nouveaux mandats de gestion.

### 5.1.2 Convention d'utilité sociale

L'association 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 Interventions sur son parc locatif existant

La maintenance du parc locatif est assurée par le pôle « MOI – patrimoine » en plus de la réalisation des opérations nouvelles, car il dispose d'une vision globale du patrimoine. Un ouvrier polyvalent est venu compléter l'équipe en 2019 pour assurer le traitement des réclamations techniques notamment celles portant sur les petites réparations<sup>12</sup> et d'autres menus travaux à la charge des locataires. Ses interventions visent à renforcer la réactivité du service et à réduire la vacance locative et les délais d'intervention de remise en état des logements.

L'association a procédé à la réhabilitation de 38 logements de son parc locatif pour un montant annuel moyen de 45 milliers d'euros.

Un des axes de la politique patrimoniale porte sur la remise en état des logements à chaque changement de locataires. Ces mesures concernent la réfection de la plomberie (joints, flexibles...), la remise en état électrique pour corriger les anomalies, la réfection des peintures et des sols en fonction de leur état. Si le logement libéré nécessite de gros travaux pour remise en état d'occupation, la responsable MOI étudie la possibilité de mobiliser de nouveaux financements, de requalifier l'intervention à réaliser le cas échéant voire de céder le bien immobilier.

### 5.2.2 Accessibilité et adaptation du parc

Cette diligence est traitée dans le rapport de contrôle de SOLIHA BLI Loire.

---

<sup>11</sup> Immeubles : 52 rue de l'éternité, 6 rue Neyron, 13 rue du Treyves (2 logements occupés non conventionnés lors de l'acquisition et 43 rue Royet à Saint-Etienne

<sup>12</sup> En intervenant essentiellement sur l'entretien courant du parc, hors lots techniques (électricité, plomberie, chauffage) et hors gros entretien lors de la réfection des peintures des logements vacants pris en charge par des entreprises extérieures.

### 5.2.3 Exploitation des deux parcs locatifs

L'association n'emploie pas de gardien d'immeuble et externalise les prestations d'entretien du patrimoine, parties communes et équipements de chauffage par le biais de divers contrats, dont ceux d'entretiens des poêles à granulés/bois (entretien et ramonage des conduits) et des chauffe-eaux thermodynamiques installés dans les maisons individuelles. L'association déclare disposer, pour les sites classés ERP de type logements-foyers, d'un carnet d'entretien mis à disposition des entreprises qui doivent le compléter à chacun de leur passage et étudié une fois par an par le pôle patrimoine afin de vérifier la concordance entre le contrat signé et les interventions effectuées. Le contrôle de l'Agence s'étant déroulé uniquement sur pièces, aucune constatation de visu n'est intervenue.

### 5.2.4 Sécurité dans les parcs

L'association a recruté un responsable de la gestion locative au profil de juriste et un gestionnaire immobilier afin d'assurer un suivi adéquat de l'ensemble des diagnostics techniques obligatoires notamment.

**Observation 2 : SOLIHA LPD ne satisfait pas aux obligations réglementaires en matière d'amiante et d'exposition au risque de plomb, tant pour son parc propre que pour celui de sa filiale SOLIHA BLI qu'elle gère.**

SOLIHA LPD dispose, pour chacun des deux parcs, d'un tableau de suivi avec tri en fonction de la nature du risque, listant les logements dotés d'un diagnostic ou pas et du résultat de l'examen le cas échéant. L'étude de cette base a révélé de nombreuses anomalies rendant nécessaire son actualisation et la réalisation des diagnostics amiante et CREP, dont la date de validation est largement dépassée ou dont le diagnostic n'a jamais été fait. L'association précise que les documents étudiés durant l'instruction présentaient un défaut d'actualisation et que son service locatif fournit les diagnostics amiante sur parties privatives et plomb de tous les logements concernés, à chaque locataire lors de la signature du bail depuis novembre 2016. L'association s'engage à transmettre à l'Agence, un tableau récapitulatif des diagnostics réglementaires au plus tard fin mars 2022.

L'association précise que s'agissant des logements sous mandats de gestion externe, l'AIS demande la production des diagnostics réglementaires des logements aux propriétaires.

#### 5.2.4.1 Diagnostic amiante

En vertu des obligations réglementaires (art. R. 1334-17, R. 1334-20, R. 1334-29-5 du code de la santé publique) qui visent à garantir la protection des personnes contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante, le propriétaire ou son mandataire doit apporter la preuve de la réalisation des DTA et DA PP afférent aux logements potentiellement concernés. Sur 18 logements potentiellement exposés à l'amiante, six auraient fait l'objet d'un DA PP négatif ; aucune information n'est apportée sur les autres.

#### 5.2.4.2 Constat de risque d'exposition au plomb et traitement consécutif

En application des dispositions du décret n° 2006-474 du 25 avril 2006 modifié relatif à la lutte contre le saturnisme et des articles R. 1334-3 et suivants du code de la santé publique, un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) doit être réalisé et annexé depuis août 2008, à tout nouveau contrat de

location d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation construit avant le 1er janvier 1949. SOLIHA LPD a fait réaliser 46 constats dont 19 ressortent négatifs (41 %), aucune information n'est apportée sur les suites réservées aux CREP positifs.

#### 5.2.4.3 Contrôle des ascenseurs

L'article R.125-2-4 du CCH prévoit le contrôle quinquennal des ascenseurs. A ce titre, seul le foyer-logement « Les Lauriers » à Saint-Etienne est concerné. Le contrôle est intervenu avant ouverture des différentes structures installées.

#### 5.2.4.4 Contrôle des chaudières individuelles au gaz

En application des dispositions des articles L. 224-1 et R. 224-41-4 à R. 224-41-9 du code de l'environnement, l'entretien annuel des chaudières individuelles est obligatoire. Cet entretien concerne toutes les chaudières dont la puissance est comprise entre 4 et 400 kW. L'association précise qu'un contrôle de ces appareils fait l'objet d'un contrat mis à jour à chaque mouvement de titulaire du bail pour les logements de droit commun. Le prestataire transmet un reporting de ses interventions et la liste des chaudières n'ayant pu être entretenues à la suite de l'absence du locataire (3 tentatives). Le taux de pénétration s'avère satisfaisant à 90,3 % sur 452 logements, bien que perfectible. Le signalement des 38 appareils non contrôlés a été fait auprès du service de médiation locative pour régularisation.

#### 5.2.4.5 Détecteurs autonomes avertisseurs de fumée

Depuis le 8 mars 2015, l'installation de détecteurs de fumée est obligatoire dans tous les lieux d'habitation en vertu de la loi n°2010-238 du 9 mars 2010. L'association satisfait à ses obligations de fourniture et d'installation d'un détecteur autonome dans chaque logement. L'Agence souligne la nécessité de bien vérifier l'existence de ces DAAF lors des visites dans les logements.

#### 5.2.4.6 Diagnostics électricité et gaz

En application des décrets n° 2016-1104 et n° 2016-1105 du 11 août 2016, le bailleur doit réaliser un diagnostic de l'état de l'installation intérieure de gaz et d'électricité à la relocation d'un logement. Ce diagnostic s'applique à tous les baux signés à partir du 1er juillet 2017 pour les logements situés dans les immeubles collectifs dont le permis de construire a été délivré avant le 1er janvier 1975 et, depuis le 1er janvier 2018, pour les autres habitations. Ce diagnostic doit être annexé au contrat de location. Le tableau de suivi mentionne six diagnostics électricité pour les logements qu'elle détient en propre ainsi que 18 diagnostics électricités et 17 gaz pour les logements de SOLIHA BLI Loire.

### 5.2.5 Ventes

Tableau 26 - Etat des cessions de logements										
Numéro lot	Adresse		Nombre de logements	Conventionnement	Surcace en m <sup>2</sup>	Prix de cession en euro	Acquéreur	Modalités	Date de la cession	Date de la délibération du CA
5004	Nervieux	La Galonnière	1	C	74,34	81 118,00	Soliha BLI Loire	Cession	18/12/2015	Protocole ANPEEC
2003	Saint Chamond	1 rue de la république Gai Soleil	4	NC	214,00	133 983,00	Soliha BLI Loire	Cession	21/12/2016	Protocole ANPEEC
2002	Saint Chamond	38 Gde rue Saint-Julien	2	C	87,89	-	Soliha BLI Loire	Transfert bail emphy.	17/06/2016	Protocole ANPEEC
<b>Total</b>			<b>7</b>			<b>215 101 €</b>				
104	Saint Etienne	25 reu Teissier	9	NC	576,00	238 016,00	SCI Carré Foncier Chapal	Cession	01/04/2020	21/05/2019
	Boen-sur-Lignon	9 rue Sordet	1	NC	80,00	30 000,00	nc	Cession	13/10/2020	29/10/2019
<b>Total</b>						<b>698 218 €</b>				

Sources : Données SOLIHA LPD

Entre 2015 et 2019, l'association a cédé sept logements, dont un à Nervieux en 2015 et six à Saint-Chamond (quatre en 2016 et deux en 2017), tous au profit de sa filiale SOLIHA BLI Loire dans le cadre du protocole ANPEEC.

En 2020, une cession en bloc de neuf logements est intervenue au profit d'un investisseur privé, la SCI Carré foncier Champal pour un montant de 238 milliers d'euros. Compte tenu de la valeur nette comptable (94 milliers d'euros), cette cession dégage un résultat de 144 milliers d'euros. Une autre vente concerne une petite maison de ville composée d'un duplex de 80 m<sup>2</sup>, à Boën-sur-Lignon. Initialement occupée en logement d'urgence, son état nécessitait de lourds travaux de réhabilitation, non validés dans la stratégie patrimoniale compte-tenu de l'éloignement et de la faible demande locative locales.



## 6. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

### 6.1 Caractéristiques des populations logées

L'association n'est pas réglementairement<sup>13</sup> assujettie à la transmission des données relatives à l'occupation de ses logements. La population logée dans son parc locatif présente les mêmes caractéristiques que celle résidant dans celui de sa filiale SOLIHA BLI Loire dont les données sont connues à travers l'enquête OPS 2018.

Sur 80 logements familiaux de SOLIHA LPD fin 2019, dont 35 conventionnés en PLAI ou PLA, seuls 17 entrent dans la catégorie « logements ordinaires », non dédiés au logement d'urgence. L'occupation s'avère très sociale. Les locataires disposent de revenus modestes majoritairement issus d'allocations de transfert, le taux de bénéficiaires d'aides à la personne (AL et APL) atteint 100 %.

54 % de la population logée disposent de revenus inférieurs à 20 % du plafond PLUS (logements PLAI-PLU) et 83 % au seuil de 60 %. Aucun locataire ne dispose de plus de 100 % du seuil précité. Le profil des locataires se répartit entre 50 % de familles monoparentales, 23 % ont trois enfants ou plus, 25 % sont des personnes isolées et 3 % des titulaires de baux ont plus de 75 ans.

De la même manière, les résidents de la pension de famille, propriété de SOLIHA BLI Loire mais gérée par l'association, disposent de revenus modestes, inférieurs au plafond de la convention à l'exception de deux pour lesquels le gestionnaire a demandé et obtenu la validation de la DCCS avant l'attribution du logement (Cf. infra). Ce sont majoritairement des hommes isolés (19 versus 5 femmes) de tous âges (17 % de plus de 60 ans, 37 % de 50 à 60 ans, 17 % de 40 à 50 ans, 4% de 30 à 40 ans et 25 % de moins de 30 ans).

SOLIHA LPD se déclare être en phase expérimentale pour la gestion de la pension de famille. Elle a d'ailleurs débuté très rapidement une collaboration avec l'Association Communautaire et de Recherches Sociales (ACARS)<sup>14</sup>, qui met une infirmière à disposition une fois par semaine et l'association INTERFACE dont l'équipe mobile de psychiatrie accompagne les résidents. Enfin, le dispositif du centre hospitalier universitaire « REHACCORD<sup>15</sup> » apporte son soutien pour la formation du personnel sur les troubles psychiatriques.

---

<sup>13</sup> Seuls le sont : les organismes d'habitations à loyer modéré visés à l'article L.411-2 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), les sociétés d'économie mixte visées à l'article L.481-1 du CCH, l'établissement public de gestion immobilière du Nord-Pas-de-Calais et la société anonyme Sainte-Barbe, l'association foncière logement mentionnée à l'article L.313-34 du CCH et les sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues pour au moins 99 % par cette association, les organismes bénéficiant de l'agrément prévu à l'article L.365-2 du CCH c'est-à-dire qui exercent des activités de maîtrise d'ouvrage mentionnées au 1° de l'article L. 365-1 du CCH.

<sup>14</sup> Cette association, créée en 1976 dont le siège est situé à Saint Etienne, a pour but de promouvoir des initiatives et de gérer des établissements et des services en vue d'établir une action sociale globale entre des groupes normalement intégrés dans le milieu urbain et des groupes marginalisés, jeunes ou adultes et de concilier cette action sociale globale avec une action à visée thérapeutique

<sup>15</sup> Sur le bassin stéphanois depuis 40 ans, opère l'organisation de la prise en charge des personnes dans une perspective inclusive, à partir de l'offre de soins du CHU de St Etienne et de l'offre d'accompagnement d'associations spécialisées. Lors de la création des Centres Référents de Réhabilitation Psychosociale, le choix a été fait de s'appuyer sur le GCSMS REHACOOR 42 pour gérer celui de Saint Etienne.

## **6.2 Politique d'attribution**

### **6.2.1 Orientations générales**

Les associations ne sont pas assujetties à l'obligation de définir une stratégie locative et d'installer une commission d'attribution des logements familiaux en vertu de l'article L. 441 du CCH. Toutefois, SOLIHA LPD dispose d'une commission d'attribution locative composée exclusivement de membres salariés de l'association, qui est informée des décisions prises en CLE. L'association restitue l'activité de la CAL sous forme de tableaux de données sur les relogements et agrégées dans un bilan annuel.

### **6.2.2 Connaissance et gestion de la demande**

SOLIHA LPD dispose d'une bonne connaissance de la demande locative. Elle est associée au pilotage du PDALHPD, participe aux commissions logement territorialisées (CLE) qui se déroulent tous les mois sur les quatre territoires du département : Saint-Etienne Métropole, Gier-Ondaine Pilat, Forez, et Roannais. SOLIHA LPD est membre de la commission de médiation DALO en tant que représentant des organismes de MOI, à qui elle propose tous les logements disponibles. L'association est un interlocuteur privilégié pour traiter les situations complexes dans le cadre du groupement de coopération sociale et médico-sociale du SIAO, dont elle est membre. Les logements accompagnés (Intermédiation Locative, Hébergements Passerelles, Logements en pension de Famille) sont également mis à disposition du SIAO. A ce titre, SOLIHA LPD dispose de l'accès à la plateforme SYPLO, dans lequel elle enregistre toutes les propositions de logement, mais pas à celui du système national d'enregistrement des demandes (SNE). En outre, l'association reçoit dans ses locaux des personnes en difficulté dans leur recherche de logement ou dans leur maintien dans le logement occupé lors de permanences hebdomadaires du bureau « Accueil Logement » pour le périmètre de Saint-Etienne Métropole et mensuelle dans le Roannais. Lorsqu'un ménage DALO est positionné sur un logement, le dossier est présenté en commission d'attribution interne pour information.

### **6.2.3 Gestion des contingents**

Tous les logements familiaux d'insertion en propriété ou gérés pour le compte de tiers, dont ceux de sa filiale SOLIHA BLI Loire, ainsi que les logements en structures collectives (pension de famille et Dispositif Passerelle) font l'objet de réservation des services de l'Etat dans le cadre du PDALDPD et du DALO.

### **6.2.4 Gestion des attributions**

SOLIHA possédant peu de logements non conventionnés, une seule et même procédure est appliquée. Tous les publics logés sont issus du fichier des demandeurs prioritaires de logement. Seuls quelques logements conventionnés en ANAH social ou très social gérés en mandat de gestion hors « groupe » peuvent être attribués à des ménages ne relevant pas de l'article L. 441-1 du CCH.

L'association informe la CLE dès la libération des logements. Chaque candidat ayant déposé une demande d'attribution de logement est informé par écrit de l'étude de son dossier en rappelant les critères retenus pour établir leur recevabilité : l'inscription au fichier départemental des demandeurs de logement prioritaires ou en commission de médiation, la situation du demandeur en terme de trajectoire résidentielle, le niveau des ressources, la composition de la famille, la localisation du

logement proposé. L'association pratique la visite systématique du logement avant commission afin d'éviter les désistements.

Tableau 27 - Relogements (attributions) 2015 - 2019

Origine du logement	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Logements SOLIHA LPD	nc	40	21	8	5	36
Logements SOLIHA BLI Loire	nc			35	8	3
Logements sous mandat	nc	15	11	39	41	3
Logements en sous-location	nc	16	8	5	46	19
	44	71	40	87	100	61

Sources : SOLIHA Loire - Puy de Dôme

Entre 2015 et 2019, tous propriétaires confondus, 342 relogements ont été effectués (soit une moyenne annuelle de 68) ; deux concernaient des dossiers DALO. Aucun logement n'a été attribué à un ménage dépassant les plafonds de ressource. Seules deux demandes portant sur le dépassement du plafond de ressources ayant trait à des logements en pension de famille ont fait l'objet d'un accord préalable de la direction départementale de la cohésion sociale (DDCS).

SOLIHA LPD utilise de baux de location en fonction de la nature du conventionnement ou du non-conventionnement du logement. L'étude des baux de logements conventionnés montre que l'ensemble des informations réglementaires sont bien intégrées dans les conditions particulières. Les diagnostics obligatoires sont (en principe) annexés au bail de location. Le bail de location porte la mention du nom et des coordonnées du médiateur social de l'association. La date de sa signature et celle de l'emménagement interviennent en fin de mois de manière à ne pas requérir un débours trop important pour les familles logées.

### 6.2.5 Intermédiation locative

Dans le cadre du dispositif d'intermédiation locative, les ménages sont soumis aux mêmes règles qu'un locataire classique. Ce dispositif s'adresse aux personnes ayant un parcours chaotique (multiples expulsions, parcours de rue long, difficultés administratives et budgétaires très importantes). Deux étapes constituent ce dispositif : l'établissement d'un bail glissant pour les ménages qui ont besoin d'une étape préalable avant de signer un bail en direct et la sous location pour les ménages en situation financière et sociale dégradée. La sous-location prévoit<sup>16</sup> un contrat de location entre le propriétaire bailleur et l'association agissant, en intermédiaire pour le compte d'une tierce personne, bénéficiaire d'un contrat de mise à disposition d'un logement pour une durée déterminée de six mois renouvelable une fois. Par ce biais, SOLIHA LPD déclare procéder au rééquilibrage de la situation financière du ménage concerné, en l'amenant à une prise de conscience des dysfonctionnements antérieurs et participe à sa prise d'autonomie. Dans les situations les plus abouties, le ménage passe du dispositif de la sous-location transitoire à la location classique en signant un bail en direct auprès du bailleur concerné.

<sup>16</sup> Les deux contrats doivent indiquer les conditions permettant à l'occupant de glisser vers un bail définitif de droit commun à l'issue de la période de six mois initiale voire d'une année

Tableau 28 - Parcours des locataires depuis la sous-location jusqu'à la location de droit commun			
	2017	2018	2019
<b>Nombre de ménages bénéficiaires d'une intermédiation</b>	<b>27</b>	<b>35</b>	<b>38</b>
<b>sous forme d'un bail glissant dans l'attente de signature du bail de droit commun</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>sous forme d'une sous location parc privé</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>14</b>
- Après une première période de six mois	2	3	3
- Après une seconde période de six mois (un an)	12	11	11
<b>sous forme d'une sous-location parc public</b>	<b>12</b>	<b>20</b>	<b>23</b>
- Après une première période de six mois	12	8	3
- Après une seconde période de six mois (un an)		12	20

Sources : SOLIHA Loire Puy de Dôme

Sur les trois dernières années, 100 ménages ont bénéficié de cette disposition. Fin 2019, 38 locataires bénéficient du dispositif d'intermédiation, dont 14 par le biais d'une sous-location avec un bailleur privé, 23 par le biais d'un bailleur social et un seul par le biais d'un bail glissant dans l'attente de la signature d'un bail de droit commun.

## 6.2.6 Hébergement temporaire conventionné en dispositif Passerelle

La procédure mise en place par l'association prévoit que le chargé de relogement réceptionne l'orientation du SIAO par le biais du système d'information dédié, prend contact avec le travailleur social référent du ménage puis avec le ménage lui-même. Enfin, le responsable de pôle chargé de relogement étudie le dossier et valide ou pas l'entrée du candidat dans l'hébergement passerelle. Le contrat d'hébergement est ensuite établi, puis signé avant l'emménagement du ménage bénéficiaire.

Tableau 29 - Dispositif "Passerelle conventionné" - Hébergement temporaire d'urgence			
	2017	2018	2019
Nombre de ménages hébergés	22	21	27
<i>soit nombre de personnes</i>	<i>44</i>	<i>45</i>	<i>73</i>
Durée moyenne du séjour (en jour)	180	150	150
Montant des Allocations de Logement Temporaires (ALT)	66 560 €	62 999 €	62 999 €

Sources : SOLIHA Loire - Puy de Dôme -

Sur la période 2017 à 2019, 70 ménages ont bénéficié de ce dispositif, soit 162 personnes. La durée moyenne de séjour s'établit en moyenne sur trois ans à 160 jours soit cinq mois et demi. Le total des allocations temporaires diminue du fait de l'ouverture en 2019 de 10 places supplémentaires sur le site des Lauriers non financée par l'ALT.

## 6.3 Accessibilité économique du parc

### 6.3.1 Politique de loyers

La législation permet d'augmenter une fois par an les loyers, en fonction de l'évolution de l'indice de référence des loyers du 2ème trimestre de l'année précédente. La politique annuelle des loyers pratiqués au 1er janvier de chaque exercice doit être validée préalablement par le CA de SOLIHA LPD et le CS de SOLIHA BLI Loire.

L'instance de gouvernance ne délibère pas sur l'augmentation annuelle des loyers conventionnés. SOLIHA LPD précise qu'elle gère à la fois un parc conventionné en mandat de gestion pour le compte de propriétaires privés et un parc conventionné avec l'Etat pour le compte de sa filiale SOLIHA BLI Loire. Dans ce cadre, elle applique systématiquement l'augmentation prévue par la circulaire.

L'association prend l'engagement de corriger sa pratique en inscrivant une délibération portant sur le taux d'augmentation annuelle des loyers conventionnés à l'ordre du jour de son conseil d'administration et du conseil de surveillance de SOLIHA BLI Loire. L'Agence précise que les associés de SOLIHA BLI Loire n'ont pas à délibérer sur ce point dans la mesure où ils ont confié un mandat de gestion à l'association mère qui doit agir en responsabilité sur tout sujet intéressant sa mission.

Les augmentations annuelles des cinq dernières années ont respecté les maximums fixés par la loi, mais celles-ci n'ont pas été validées par l'instance de gouvernance au préalable.

L'association n'est pas assujettie à l'obligation de transmission du fichier RPLS. En revanche, les loyers pratiqués au sein du parc de sa filiale sont bien enregistrés par le biais de cette enquête dans la base nationale. Le tarif moyen pratiqué s'établit à 5,15 euros au m<sup>2</sup> de surface habitable, versus 5,29 euros en valeur moyenne et de 4,85 euros pour le 25<sup>ème</sup> centile et 5,69 pour le 75<sup>ème</sup>. Le loyer moyen pratiqué s'inscrit au niveau des autres organismes de logement social du département (5,13 euros) et très en-dessous de la valeur régionale (5,85 euros) et nationale métropolitaine (5,96 euros).

L'examen des loyers pratiqués pour les logements conventionnés a révélé des dépassements résultant soit d'erreurs de calcul, soit d'arrondis sur les logements propriété de SOLIHA LPD et de la filiale. Ils ont donné lieu dès leur constatation à une rectification et au remboursement des sommes induement perçues. En conséquence, ce dépassement des loyers constatés et régularisés ne donne pas lieu au relevé d'une irrégularité à la date du contrôle.

Les modalités de fixation des loyers à la mise en service de nouveaux logements respectent les conventions, qu'il s'agisse des taux plafonds PLAI ou ANAH (non concerné par le contrôle). SOLIHA LPD ne pratique pas d'augmentation des loyers à la relocation ni après réhabilitation.

### 6.3.2 Charges locatives

Les provisions sur charges locatives comprennent les contrats de maintenance de chaudière, l'entretien des parties communes, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et les charges communes.

La régularisation des charges intervient une fois l'an, en mars, mais cela jusqu'en 2017 car depuis l'association enregistre un retard important.

L'association devrait avoir une gestion plus rigoureuse des charges locatives en veillant tout particulièrement à la cohérence des données échangées entre le service de la gestion locative et du service administratif et financier. La vérification des charges locatives des exercices 2018 et 2019 s'est révélée impossible à réaliser sur la base des documents transmis par l'association pour contrôler leur évolution, leur répartition par poste et les écarts entre provisions et charges constatées. Les modalités d'enregistrement comptable rendent opaque la nature des charges locatives récupérables (Cf. supra) et les données des deux tableaux renseignés à la demande de l'Agence ne permettent aucune analyse comparative<sup>17</sup>.

---

<sup>17</sup> Le tableau 2018 contient huit enregistrements locataires dont trois dans le Puy-de Dôme sous mandat de gestion externe et celui de 2019, 42 enregistrements intégrant des logements sous mandats externes.

L'association reconnaît un retard important dans la régularisation charges locatives, puisque qu'elle procède actuellement à celle des trois derniers exercices. Le dérapage serait imputable selon elle à un changement de logiciel en 2018 et à la reprise en main du portefeuille de gestion du Puy de Dôme en 2019. Si un dépassement du délai de régularisation de charges peut être observé chez les bailleurs sociaux imputable au retard de transmission des arrêtés de comptes des syndic pour les seuls logements en copropriétés, le retard de régularisation de la campagne de charges locatives touche l'intégralité des lots gérés par SOLIHA LPD. L'association souligne qu'elle propose systématiquement l'étalement du paiement du reliquat de charges locatives, mais cette pratique est maintenant bien généralisée par tous les bailleurs sociaux.

SOLIHA LPD précise que le logiciel de gestion locative a été changé en 2018, nécessitant une année de mise en place et d'appropriation par les équipes. Lors de cet exercice, un pont comptable a été créé entre le nouveau logiciel et celui du service comptable. Puis le logiciel comptable a également été changé et le service s'est trouvé confronté, en plus des évolutions du plan comptable et analytique, aux délais de mise en œuvre imposés par le prestataire. Les difficultés techniques n'ont été résolues que lors de la clôture de 2021. Le nouveau lien entre le logiciel opérationnel de gestion locative et celui du service comptable de l'association va rendre la gestion plus précise et rigoureuse.

### **6.3.3 Supplément et réduction de loyer de solidarité**

L'association n'est pas assujettie à ces deux démarches réglementaires, applicables aux seuls organismes de logement social, pour son propre parc et celui de sa filiale.

### **6.3.4 Réparations locatives**

Les réparations locatives sont inventoriées dans l'état de sortie du locataire. En fonction de leur nature et de leur importance, le coût des travaux de remise en état peut être partiellement reporté sur le compte du locataire.

## **6.4 Qualité du service rendu et relations avec les locataires**

### **6.4.1 Information et accueil des locataires**

Des permanences d'accueil fonctionnent tant à Saint-Etienne qu'à Roanne, au sein desquelles officient une conseillère en économie sociale et familiale (CESF). La mise en place du site internet a permis de rendre encore plus disponibles les informations sur les activités de l'association.

### **6.4.2 Accompagnement social lié au logement**

Le pôle « Accompagnement et médiation sociale » du service SIH assiste les ménages dans leur accès ou leur maintien dans le logement. L'accompagnement social lié à l'habitat (ASLH) est l'un des éléments importants du dispositif d'accès au logement des ménages démunis. Il se concrétise par des actions préalables avant le relogement et des mesures d'accompagnement des locataires en place.

Avant l'entrée dans le logement, l'accompagnement a pour objectif d'aider les ménages à définir leur capacité à accéder à un logement et d'établir l'adéquation entre les capacités du ménage et le logement proposé. Ce suivi comprend ; un diagnostic social dressé à la suite de plusieurs rencontres visant à retracer le parcours résidentiel, les capacités financières, la définition du logement à rechercher ainsi

que la mise en place, en liaison avec les assistantes sociales de secteur, des mesures d'accompagnement sur une période de cinq à dix mois pouvant porter sur la régularisation de la situation administrative ; l'établissement d'un dossier de surendettement ; la demande de mesures de protection et de soins ; la mise en place d'objectifs de travail.

A la suite de l'entrée dans le logement, tous les ménages sont accompagnés par une CSEF du service pendant une période de deux à six mois. Celle-ci vérifie plusieurs paramètres d'intégration tant au stade de l'installation que de l'occupation du logement, tels que la souscription par les locataires des abonnements nécessaires à la disponibilité des fluides, l'ameublement suffisant et le bon entretien des lieux, ainsi que l'affectation prioritaire des dépenses du ménage au poste logement. Par cet accompagnement spécifique, SOLIHA LPD garantit aussi les intérêts des propriétaires bailleurs qui ont confié leurs biens immobiliers à l'association, en positionnant notamment un interlocuteur de proximité unique, responsable de la vigilance technique sur le logement. Pour ce faire, l'association mobilise les aides financières nécessaires à l'exploitation du parc de logements très sociaux pris en mandat de gestion, en contrepartie de quoi elle se montre exigeante dans le choix des logements répondant aux normes de décence, de confort et d'économie d'énergie.

L'accompagnement vers et dans le logement (AVDL) permet de mobiliser des moyens d'accompagnement social en faveur de certains ménages éligibles au DALO. L'ensemble de ces accompagnements fait l'objet d'aides financières spécifiques de l'Etat notamment.

En 2019, l' AIS a relogé 100 ménages, en a accompagné 222, en a reçu 227 dans le cadre de ses permanences. 485 familles ont été prises en charge dans le cadre de la médiation locative, qui prévoit l'intervention d'un médiateur social pour apporter des solutions aux difficultés que ces personnes rencontrent dans leurs rapports locatifs (retard de paiement et impayés, troubles de voisinage, problèmes d'entretien, etc.).

#### **6.4.3 Concertation des locataires**

Bien que non assujettie à l'obligation faite aux organismes d'HLM, de disposer d'une instance locative de concertation ou d'offrir la possibilité aux consommateurs de recourir gratuitement à un médiateur de la consommation pour les litiges les opposant, SOLIHA LPD propose à l'ensemble des ménages logés un service de médiation qui consiste à leur apporter une écoute, des réponses et des solutions aux difficultés qu'ils rencontrent dans le cadre de leurs rapports locatifs.

#### **6.4.4 Réclamations des locataires**

Le traitement des réclamations a été renforcé par l'arrivée en 2019 au sein du Pôle MOI – Patrimoine d'un ouvrier polyvalent chargé d'assurer le suivi des réclamations en intervenant lui-même ou par le biais d'un prestataire externe. En 2020, les 1 021 tickets d'intervention générés par le logiciel d'enregistrement des réclamations et du suivi de leur traitement a généré 210 devis et 736 ordres de service. En fin d'année, 47 % des situations problématiques étaient résolues, un score encore perfectible. Dans le cadre de la démarche qualité, le rappel d'un locataire ayant formulé une réclamation technique est assuré dans un délai de 72 heures maximum, le délai de traitement de la réclamation dépend de sa nature et de sa complexité. Les informations et explications produites par l'organisme permettent de considérer que les réclamations locataires donnent lieu à prise en charge.

#### **6.4.5 Enquête de satisfaction des locataires**

La dernière enquête de satisfaction réalisée en 2018 a relevé un taux de 98 % de satisfaction sur la qualité du service rendu aux locataires.

#### **6.4.6 Gestion de proximité - Gardiennage - Entretien des espaces communs**

Compte tenu de la configuration du parc locatif géré, l'association n'emploie pas de gardiens d'immeubles, à l'exception d'un pour la pension de famille. La prestation d'entretien ménager des parties communes des immeubles est externalisée.

#### **6.4.7 Politique de suivi des créances et des impayés**

##### **6.4.7.1 Procédures de recouvrement et accompagnement social**

Le médiateur, en lien permanent avec les services sociaux, intervient dans le cadre de retard de paiement, de situation d'impayés locatifs en plus du défaut de couverture assurancielle du logement ou de troubles de voisinage et à régulariser les dettes locatives en mobilisant les aides adéquates.

SOLIHA LPD a mis en place et reconduit chaque année, un fonds social alimenté par un transfert de fonds lors des exercices excédentaires, dédié aux ménages de SOLIHA LPD qui adhèrent à l'accompagnement ou à la démarche de médiation proposée par l'association et dont les difficultés de paiement ne peuvent pas être compensées par d'autres solutions. Seul un travailleur social peut constituer une demande d'aide pécuniaire argumentée et présentée à la validation de la direction de SOLIHA.

SOLIHA LPD octroie des plans d'apurement des dettes dont le nombre s'est accru de 59 % entre 2015 et 2018 (de 71 à 113) avant de se réduire à 70 en 2019. Lors de cet exercice, 391 locataires présents se trouvaient en situations d'impayés versus 164 en 2015, les 117 autres débiteurs ayant quitté le parc. Le nombre de contentieux soumis à la CAPEC atteint 16 dossiers, un nombre correspondant à la moyenne annuelle sur la période susvisée.

Les procédures de recouvrement contentieux ont débouché sur cinq expulsions en 2015, deux en 2016, une en 2018 et quatre en 2019, dont deux abandons de domicile. L'association a sollicité quatre recours à la force publique, dont trois ont conduit à une intervention en 2019 ; des départs volontaires des locataires défaillants interviennent souvent à ce stade ultime.

##### **6.4.7.2 Résultats du traitement des impayés**

Au 31 décembre 2019, le taux de recouvrement des loyers et charges locatives de 459 milliers d'euros représente 62 % du quittance, un niveau extrêmement faible. Ce constat s'applique sur l'ensemble de la période, marquée par une baisse régulière de ce taux, encore accentuée en 2018 (48 %).

**Recommandation 3 : Le caractère très insuffisant du recouvrement des loyers et l'incidence alarmante du taux de risque locatif nécessiterait que l'association rende opérationnelle la décision de l'instance de gouvernance de 2018 visant à mettre en place un plan pluriannuel de lutte contre les impayés locatif afin de réduire autant que possible le volume en agissant dès le premier retard.**

Montants en milliers d'euros					
	2015	2016	2017	2018	2019
Créances locataires de l'année N-1		1,03	15,82	45,97	155,73
Produits des loyers (C/704)	383,08	400,49	370,64	397,59	741,63
Récupération de charges locatives (Cpte/703)	- 38,00	- 34,78	- 26,87	- 49,08	8,89
<b>Quittancement (3)=(1)+(2)</b>	<b>345,08</b>	<b>365,71</b>	<b>343,77</b>	<b>348,51</b>	<b>750,52</b>
Créances totales (Comptes c/411 et c/416)*	1,03	15,82	45,97	155,73	287,11
Pertes sur créances irrécouvrables (C/6544)	23,95	16,33	14,98	27,01	4,64
<b>Total encaissement (N) (4)</b>	<b>320,09</b>	<b>333,56</b>	<b>282,82</b>	<b>165,77</b>	<b>458,77</b>
<b>Taux de recouvrement (Total encaissement/quittancement)</b>	<b>92,76%</b>	<b>91,21 %</b>	<b>82,27 %</b>	<b>47,56 %</b>	<b>61,13 %</b>
Créances locataires et organismes payeurs (c/411)	1,03	15,82	45,97	155,73	287,11
Créances douteuses (c/416 *)	-	-	-	-	-
Dont créances douteuses Locataires présents	-	-	-	-	-
Dont créances douteuses locataires partis	-	-	-	-	-
<b>Créances totales (Comptes c/411 et c/416)</b>	<b>1,03</b>	<b>15,82</b>	<b>45,97</b>	<b>155,73</b>	<b>287,11</b>
Produits des loyers (C/704)	383,08	400,49	370,64	397,59	741,63
<b>Taux de créances locatives sur loyers</b>	<b>0,27%</b>	<b>3,95%</b>	<b>12,40%</b>	<b>39,17%</b>	<b>38,71%</b>

Sources : SOLIHA Loire - Puy de Dôme (\*) L'association n'utilise pas le compte c/416

Les créances locataires globales s'accroissent très fortement, avec une très forte dérive en 2018 et 2019.

SOLIHA LPD constate l'évolution anormale à compter de 2018 retracée dans le tableau. Toutefois, elle ne partage pas ces données, supposant que le retraitement de l'Agence n'a pas pris en compte les modifications du plan comptable entre 2018 et 2019. Le taux d'impayés moyen calculé par l'association au 31 décembre 2020 s'élève à 15,8 % et le taux de recouvrement à 26,1%. L'Agence relève que les taux énoncés demeurent insatisfaisants.

L'association précise qu'une procédure de médiation a été mise en place avec l'application de mesures d'intervention dès le premier retard de loyer depuis 2018. Les bilans réalisés pour le compte de la caisse d'allocations familiales (CAF) de la Loire et dans le cadre de la convention AML permettent de justifier de ce travail conséquent mené par les équipes au quotidien. Néanmoins, l'association regrette la stagnation des moyens alloués par la CAF et l'AML alors que le parc en gestion augmente chaque année et que les publics logés sont majoritairement issus des dispositifs prioritaires (PLALHPD, DALO, SIAO) induisant une charge de travail importante sur la mise en place d'une gestion locative adaptée pendant toute la durée du bail.

L'association travaille désormais à une plus grande mixité de public logée afin de limiter le risque locatif en matière d'impayés et de dégradations locatives. Une nouvelle procédure d'attribution vient d'ailleurs d'être établie en janvier 2022.

L'association méconnaît la réglementation comptable en ne distinguant pas les créances douteuses et en n'utilisant pas le compte c/416 « Créances douteuses ». Toutes les créances locataires sont enregistrées dans le compte « créances locatives – c/411 » sans distinguer l'ancienneté de la créance, son montant, la situation du locataire (présent ou parti). Ces critères conditionnent pourtant la répartition des créances entre les comptes c/411 (simples retards) et c/416 (Créances douteuses). En cela, l'association ne se donne pas les moyens de procéder à l'analyse de ses créances pour assurer un suivi plus rigoureux et conforme à la réglementation.

SOLIHA LPD précise qu'elle dispose d'un suivi extra-comptable des créances provisionnées à 100% et à 50% mais n'identifie effectivement pas les créances douteuses en les imputant au compte 416. Ce compte sera utilisé lors de la clôture comptable 2021. L'association prend note de l'information relative aux règles de calcul de la provision pour créances douteuses des organismes de logement social en vue d'une éventuelle application dans le courant de l'année 2022.

**Tableau 31 - Analyse du coût du risque locatif**

Montants en milliers d'euros

	2015	2016	2016	2017	2018
<b>Quittancement</b>	<b>345,08</b>	<b>365,71</b>	<b>343,77</b>	<b>348,51</b>	<b>750,52</b>
Pertes sur créances irrécouvrables	23,95	16,33	14,98	27,01	4,64
Dotations dépréciations créances	11,22	22,08	13,24	24,55	50,52
Reprises sur dépréciations créances	13,46	10,26	3,14	27,71	26,36
<b>Coût du risque (dotations-reprises + créances irrécouvrables)</b>	<b>21,71</b>	<b>28,15</b>	<b>25,08</b>	<b>23,85</b>	<b>28,81</b>
<b>Coût du risque (dotations-reprises + créances irr) / Quittancement</b>	<b>6,29%</b>	<b>7,70%</b>	<b>7,30%</b>	<b>6,84%</b>	<b>3,84%</b>
Résultat net comptable en milliers d'euros	109,60	177,54	82,14	43,64	62,65
<b>Coût du risque (dot-reprise + créances irr) / Résultat</b>	<b>19,81%</b>	<b>15,85%</b>	<b>30,54%</b>	<b>54,40%</b>	<b>45,98%</b>
Excédent Brut d'Exploitation en milliers d'euros	338,62	493,58	194,24	127,53	303,85
<b>Coût du risque (dot-reprise + créances irr) / EBE</b>	<b>6,41%</b>	<b>5,70%</b>	<b>12,91%</b>	<b>18,70%</b>	<b>9,48%</b>

Sources : SOLIHA Loire - Puy de Dôme

Les dépréciations de créances locatives s'accroissent de 350 % en passant de 11 à 52 milliers d'euros, tandis que les reprises sur dépréciations fluctuent autour d'une moyenne annuelle de 16 milliers d'euros.

L'agence souligne que le calcul de la provision pour créances douteuses est basé, depuis 2015 et pour le logement social, sur l'étude statistique nationale du secteur HLM déclinée par régions pour prendre en compte les pressions locales spécifiques. L'association pourrait utilement s'en inspirer, compte tenu de la situation observée même si elle n'est pas réglementairement assimilée à un organisme de logement social. Dans le cas général, les créances se déprécient de 20 % lorsqu'elles ont entre 0 et 3 mois d'existence, 50 % entre plus de trois mois et six mois, 80 % entre plus de six mois et moins d'un an et à 100 % lorsqu'elles ont plus d'un an ou que le locataire a quitté l'organisme.

Les pertes sur créances irrécouvrables soit du fait de l'insolvabilité du locataire défaillant ou par décision du juge relevant d'une procédure de redressement personnel, représentent un montant annuel moyen de 17 milliers d'euros, suivant une courbe très fluctuante mais enregistrant toutefois une très forte réduction en 2019 avec moins de cinq milliers d'euros versus 27 milliers l'année précédente. Les procès-verbaux du conseil d'administration ne font pas mention d'une quelconque validation des passages en perte des créances locatives irrécouvrables. L'Agence souligne que la présentation de ces données financières aux administrateurs revêt un caractère très souhaitable, à l'instar de la méthode utilisée pour déterminer le montant des pertes sur créances irrécouvrables qui est assujettie à la validation du CA.

SOLIHA LPD précise que l'équipe du pôle GLA effectue un travail rigoureux d'analyse des créances recouvrables et irrécouvrables au cas par cas, avant de transmettre les montants à la comptabilité générale. L'association reconnaît que le montant des créances irrécouvrables générant un passage en perte ne fait pas l'objet jusqu'à présent d'une validation du conseil d'administration, ce point sera inscrit à l'ordre du jour du conseil d'administration de mai 2022 dans le cadre de la présentation des comptes annuels 2021.

Le coût du risque rapporté au quittancement représente 4 % en 2019 versus 6 % en 2015, des taux très supérieurs toutefois à ceux observés par ailleurs (1,1 % en 2019). 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 qui progresse porte cet impact à 46 % en 2019, versus 54 % en 2018, des taux très

supérieurs à ceux du début de période avec 18 et 19 % (pour une médiane de référence à 8 %). Rapporté à l'EBE, le coût du risque atteint 11 % en moyenne annuelle du fait de la situation défavorable enregistrée en 2018. Quelle que soit la comparaison utilisée, le coût du risque locatif supporté par SOLIHA LPD s'avère très préoccupant.

Soulignée par les audits diligentés dans le cadre de la convention de prévention CGLLS, la problématique du recouvrement des impayés locatifs doit donner lieu à la mise en place d'un plan pluriannuel d'action dont les objectifs précis restent à définir, pour améliorer la situation financière de l'association et de sa filiale et assurer à l'AIS, la conservation de ses mandats de gestion. Cette disposition décidée par les instances de gouvernance en 2018 n'est pas opérationnelle au moment du contrôle.



## 7. ANALYSE PREVISIONNELLE

SOLIHA LPD ne procède pas à l'analyse prévisionnelle de son développement à dix ans, son activité s'étant recentrée sur les prestations assurées par le service ARH et celles de son AIS qui s'inscrivent dans la captation de mandats de gestion et la gestion locative adaptée des logements des unités en portefeuille. Sa vision financière se limite à une projection à trois ans qui peut et doit être améliorée par le biais des applicatifs financiers acquis récemment.

Une prévision financière relative au développement de l'offre locative du « groupe » et aux interventions de maintenance est analysée dans le rapport de contrôle de SOLIHA BLI Loire en charge de la MOI (Cf. rapport de contrôle 2020-040).



## ANNEXES DU RAPPORT



## I. Membres du conseil d'administration au 30 novembre 2020

**RAISON SOCIALE :** SOLIHA Loire Puy-de-Dôme – Solidaires pour l'Habitat

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

**PRESIDENT :** M. GIRAUD Guy

**DIRECTRICE :** Mme LAURENT Delphine

**COMMISSAIRE AUX COMPTES :** MME LAYES VALERIE

CONSEIL D'ADMINISTRATION	
Membres	Représentants des personnes morales
M GIRAUD Guy	Président SOLIHA Loire Puy de Dôme, Président FNAIM
M. BERGER Dominique	Secrétaire du bureau SOLIHA Loire - Puy de Dôme Architecte - Cabinet BERGER
M. CELLARD André	Vice-président SOLIHA Loire Puy de Dôme, Notaire honoraire
M. GOUJON Rolland	Trésorier de SOLIHA Loire Puy de Dôme,
Mme Françoise RICHTER	Co-présidente de l'association CLAIRVIVRE WOGENSKY
Mme TEYSSIER Emmanuelle	
M. BRODAGH Christian	Professeur émérite
Mme FERRON Chantal	Médecin chef honoraire retraitée - CHU Gériatrie
M. YANNACOPULOS Roger	
Mme ROBINE Clotilde	Mairie de Roanne, 1ère adjointe
Mme BERLIER Solange	Conseil départemental de la Loire , Vice-présidente en charge du logement et de la maison de l'Habitat
Mme BRUNEL FONTAINE Claude	Entreprise BRUNEL BTP
M. MARCUCCILI Aldo	Mairie de Villerest, Conseiller municipal
M. FRACHON Bernard	MERLUS FRANCHON MERLLIE
M. BUFONNI Danilo	UDAF de la Loire
M. LONGEAON Patrice	UNPI, Président de l'UNPI
Mme CLEMENSSON Céline	CAISSE D'Épargne Loire Drôme Ardèche
Mme TAMBUZO Carole	Mairie de rive de Gier, Adjointe en charge de l'action sociale
Mme BOUZAGHAR Fatima	Mairie de rive de Gier, Adjointe en charge du logement
M. MARCILLAU Thierry	DDCS de la Loire, représentant Directeur la DDCS
Mme REGNIER Elise	DDT de la Loire, représentant Directeur la DDT
M. DUPOIZAT Henri	Président d'honneur de SOLIHA Loire - Puy de Dôme
Mme VIGNAL Odile	Mairie de Clermont-Ferrand, Ajointe en charge de l'habitat, le logement et la rénovation urbaine
M. BERNARD Grégory	Mairie de Clermont-Ferrand, Adjoint en charge de l'urbanisme, l'aménagement et l'architecture
M. CHASSAGNE Alain	Communauté de communes de Thiers, Conseiller communautaire
M. AIGUESPARSES Claude	Adjoint urbanisme et travaux
M. VALLADIER Bruno	Billom Communauté, Vice-Président de l'habitat
M. SABATIER Gilles	Capissoire, Vice-président Mobilité et Cadre de vie en chargé de l'habitat
M. CHASSAING Pierre	Communauté Riom Limagne Volcans, Conseiller communautaire
Mme VACHON Elisa	SOLIHA Loire-Puy de Dôme, représentant du personnel

<b>EFFECTIFS AU 31 DECEMBRE 2019</b>	Cadres :	10	<b>Effectif total : 52 (46,3 ETP)</b>
	Maîtrise :	4	
	Employés :	37	