

Sud Massif Central Habitat

Saint-Affrique (12)



# RAPPORT DE CONTRÔLE : 2018

N° 2018-057

**RAPPORT DE CONTRÔLE : 2018**  
**N° 2018-057**  
**Sud Massif Central Habitat**  
**Saint-Affrique (12)**

## FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2018-057 Sud Massif Central Habitat – (12)

N° SIREN : 426580114  
 Raison sociale : Sud Massif Central Habitat Aveyron  
 Président : Daniel FRAYSSINHES  
 Directeur général : Sébastien BLANC  
 Adresse : 55, boulevard de Verdun – 12400 Saint Affrique  
 Actionnaire principal : SACICAP SMC

### AU 31 DÉCEMBRE 2017

Indicateurs	Organisme	Référence région Occitanie	France métropolitaine	Source
Nombre de logements familiaux gérés : <b>883</b>	Nombre de logements familiaux en propriété : <b>865</b>	Nombre de places en résidences spécialisées en propriété : <b>67</b>		
<b>PATRIMOINE</b>				(2)
Logements vacants (hors vacance technique)	5,4 %	3,1 %	3 %	
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacance technique)	2 %	1,6 %	1,5 %	
Taux de rotation annuel (hors mises en service)	13,3 %	9,3 %	8,5 %	
Evolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	1,2 %	2,7 %	1,4 %	
Age moyen du parc (en années)	36	32	40	
<b>POPULATION LOGEES</b>				(1)
Locataires dont les ressources sont :				
< 20 % des plafonds	17,5 %	28,7 %	21,2 %	
< 60 % des plafonds	64,6 %	69,1 %	59,4 %	
> 100% des plafonds	8,45 %	7,2 %	11,2 %	
Bénéficiaires d'aide au logement	50,1 %	60,2 %	47,4 %	
Familles monoparentales	20,3 %	22,4 %	20,8 %	
Personnes isolées	52,2 %	39,7 %	38,5 %	
<b>GESTION LOCATIVE</b>				
Médiane des loyers mensuels (€/m <sup>2</sup> de surface habitable)	4,9	5,5	5,6	(2)
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)			%	(3)
<b>STRUCTURE FINANCIERE ET RENTABILITE</b>				
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	5,3			
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	3,4		3,9	
Autofinancement net / chiffre d'affaires	12,5%	%	10,8 %	

(1) Enquête OPS 2016

(2) RPLS au 1/1/2017

(3) Bolero 2016 : ensemble des SA de province

## POINTS FORTS :

- ▶ Bonne connaissance des locataires et service rendu globalement apprécié
- ▶ Réactivité en matière de restitution des dépôts de garantie
- ▶ Bon niveau de remise en état des logements à la relocation
- ▶ Bonne situation financière

## POINTS FAIBLES :

- ▶ Exercice peu satisfaisant de la gouvernance
- ▶ Absence de représentation des locataires
- ▶ Plan stratégique de patrimoine non mis à jour depuis 2007 et stratégie patrimoniale peu lisible
- ▶ Loyers moins accessibles que ceux des autres bailleurs sociaux du département
- ▶ Faiblesse de la demande sur les territoires d'implantation de la société
- ▶ Gestion des attributions insuffisamment encadrée et professionnalisée

## IRRÉGULARITÉS :

- ▶ Absence de délibération du CA sur la politique d'attribution
- ▶ Règlement intérieur de la commission d'attribution pas à jour des évolutions réglementaires et mandat des membres de la CAL non renouvelé
- ▶ Dépassements des plafonds de ressources pour sept attributions
- ▶ Constats de risque d'exposition au plomb non fournis aux locataires
- ▶ Absence de dossier technique amiante pour vingt logements et d'information sur les risques liés à la présence d'amiante
- ▶ Absence de provisions pour grosses réparations

---

Précédent rapport de contrôle : 2007-088 de février 2008

Contrôle effectué du 15 octobre 2018 au 19 juin 2019

RAPPORT DE CONTRÔLE : janvier 2020

# RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2018-057

## Sud Massif Central Habitat – 12

Synthèse .....	7
1. Préambule .....	8
2. Présentation générale de l'organisme .....	8
2.1 Contexte socio-économique .....	8
2.2 Gouvernance et management .....	9
2.2.1 Évaluation de la gouvernance .....	10
2.2.2 Évaluation de l'organisation et du management .....	11
2.3 Conclusion .....	12
3. Patrimoine .....	12
3.1 Caractéristiques du patrimoine .....	12
3.1.1 Description et localisation du parc .....	12
3.1.2 Données sur la vacance et la rotation .....	13
3.2 Accessibilité économique du parc .....	13
3.2.1 Loyers .....	13
3.2.2 Charges locatives .....	14
3.3 Conclusion .....	15
4. Politique sociale et gestion locative .....	15
4.1 Caractéristiques des populations logées .....	15
4.2 Accès au logement .....	15
4.2.1 Connaissance de la demande .....	15
4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme .....	16
4.2.3 Gestion des attributions .....	17
4.3 Qualité du service rendu aux locataires .....	18
4.4 Traitement des impayés .....	19
4.5 Conclusion .....	20
5. Stratégie patrimoniale .....	20
5.1 Analyse de la politique patrimoniale .....	20
5.2 Évolution du patrimoine .....	21
5.2.1 Offre nouvelle .....	21
5.2.2 Exercice de la fonction de maîtrise d'ouvrage .....	21

5.2.3	Analyse d'opérations .....	21
5.3	Maintenance du parc.....	22
5.3.1	Entretien du patrimoine .....	22
5.3.2	Diagnostics techniques.....	23
5.3.3	Sécurité dans le parc.....	24
5.4	Ventes de patrimoine à l'unité.....	25
5.5	Conclusion .....	26
6.	Tenue de la comptabilité et analyse financière.....	26
6.1	Organisation et tenue de la comptabilité .....	26
6.2	Analyse financière .....	27
6.2.1	Analyse de l'exploitation .....	27
6.2.2	Structure financière .....	29
6.3	Analyse prévisionnelle.....	31
6.4	Conclusion .....	31
7.	Annexes.....	32
7.1	Informations générales, capital et répartition de l'actionnariat de l'organisme.....	32
7.2	Irrégularités sur les attributions .....	33
7.3	Hypothèses et résultats de l'analyse prévisionnelle.....	34
7.4	Sigles utilisés.....	35

## SYNTHESE

La SA « Sud Massif Central habitat » est issue de la fusion en 1990, de la SA d'HLM de Saint-Affrique et de la SA d'HLM de l'Aveyron (Rodez). Elle est détenue par le groupe Procivis et, au 31 décembre 2017, possède 865 logements répartis sur 38 communes (73 % des logements dans le sud-Aveyron sont quasiment tous situés en zone de revitalisation rurale). Ce territoire est touché par les problématiques de vieillissement de la population et de vacance lié à un marché détendu, à l'exception du secteur de Rodez qui porte une dynamique propre.

La gouvernance de la société, peu présente, n'affirme pas clairement sa stratégie (par exemple, plan stratégique de patrimoine non actualisé depuis 2007).

La mission sociale est dans l'ensemble correctement assurée avec une bonne connaissance des locataires. Cependant, le processus de gestion des attributions doit être mieux encadré pour corriger les irrégularités constatées et améliorer le processus de mise en location.

La société a globalement atteint ses objectifs de développement et produit un effort financier important sur fonds propres pour la maintenance de son patrimoine. Par ailleurs, une mise à jour de ses obligations réglementaires en matière de prévention des risques liés à une exposition à l'amiante ou au plomb s'impose.

En parallèle de l'offre locative, la société présente une offre de logements en accession sociale à la propriété adaptée aux caractéristiques du marché local d'un territoire détendu occupé par une population vieillissante. Elle doit toutefois améliorer son offre de logement PSLA à destination des locataires HLM dans le cadre du parcours résidentiel et des « primo-accédants » à la propriété.

La société dispose d'une situation financière satisfaisante et le prévisionnel financier montre la capacité financière de la société à absorber l'impact relatif du mécanisme de réduction de loyer de solidarité.

La taille critique du parc apparaît néanmoins insuffisante pour permettre de répondre avec efficacité à l'ensemble des obligations techniques et réglementaires prévues par le CCH, en supporter les coûts afférents et maintenir la rentabilité. Après avoir étudié plusieurs hypothèses, la société privilégie une fusion avec la société anonyme d'HLM Lozère Habitations, dans un cadre plus large de regroupement des ESH détenues par les SACICAP dans une société anonyme de coordination (43 000 logements).

Le Directeur Général,

  
Pascal MARTIN-GOUSSET

# 1. PREAMBULE

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

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'agrément

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 de 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 diffusé en février 2008 soulignait une situation financière saine avec un bon niveau de service au locataire et un effort soutenu d'entretien du parc. Il relevait toutefois un risque potentiel de vacance lié à un marché locatif de plus en plus détendu et un parc moins bien géré dans la partie nord du département. Des irrégularités étaient également identifiées en matière d'attribution de logement hors commission et d'absence de respect des règles de mise en concurrence pour des marchés de maîtrise d'œuvre.

## 2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME

### 2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

La société « Aveyron logement », devenue « Sud Massif Central habitat » en 2011, est issue de la fusion en 1990 la SA d'HLM de Saint-Affrique de la SA d'HLM de l'Aveyron (Rodez), ce qui explique qu'elle exerce son activité locative sur l'ensemble du département.

Propriétaire de 865 logements au 31 décembre 2017, soit environ 10 % des logements sociaux de l'Aveyron elle occupe le quatrième rang, des bailleurs sociaux du département derrière les trois offices d'HLM intervenant sur le département : « Rodez agglomération habitat », « Aveyron habitat » (qui va fusionner avec l'OPH Millau Habitat au 01/01/2019) et « Millau Habitat ». Son patrimoine est réparti sur 38 communes, en majorité dans le sud-Aveyron (73 % des logements), la quasi-totalité étant située en zone de revitalisation rurale (ZRR).

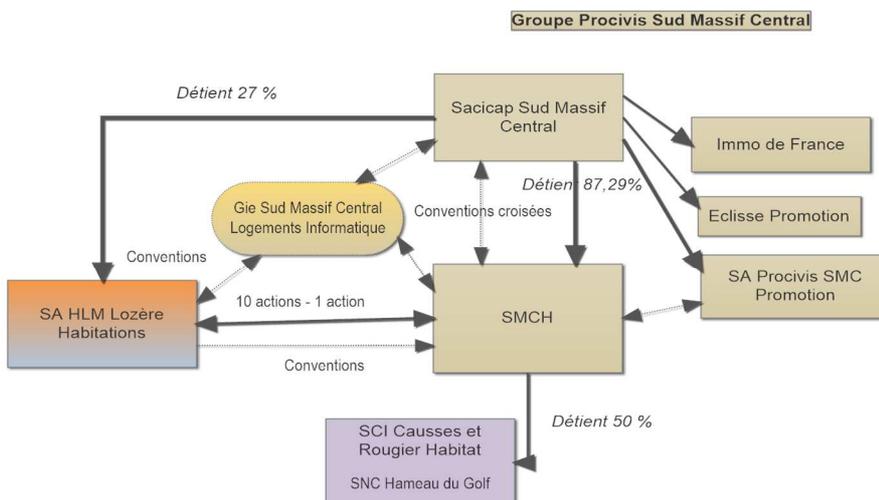
Avec 279 169 habitants en 2015, l'Aveyron figure dans le dernier quart des départements métropolitains les moins peuplés. Entre 2010 et 2015, la population y augmente faiblement (+ 0,2 % par an en moyenne) grâce à l'arrivée de nouveaux habitants qui compense un solde naturel négatif<sup>1</sup>. L'évolution de la population n'est pas homogène sur son territoire : la croissance se concentre autour de la commune de Rodez et le long des axes routiers vers l'autoroute A 75 ou en direction d'Albi, et dans une moindre mesure autour de Millau et Saint-Affrique.

Le vieillissement de la population se poursuit avec 1/3 de personnes de plus de 60 ans. Le taux de chômage est réduit (10,1 % contre 15,5 % au niveau régional et 14,2 % au niveau national) de même que le taux de pauvreté (14,4 % contre 17,2 en Occitanie).

Le marché du logement est caractérisé par une forte proportion de ménages propriétaires (69,8 %). C'est un marché détendu, voire très détendu sur certains secteurs, avec une vacance croissante (10,9 %<sup>1</sup>). Seul le secteur de Rodez et certains bourgs structurant continuent à présenter une certaine dynamique et le parc social qui représente 10 % des résidences principales reste attractif face à la qualité et aux loyers du parc privé (8,1 €/m<sup>2</sup> sur l'ensemble du département, et 8,4 €/m<sup>2</sup> à Rodez)<sup>2</sup>. Toutefois, il convient de rester vigilant sur une production de logements sociaux mal maîtrisée face à un parc privé important et à la recherche d'une meilleure attractivité.

## 2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

Au 31 décembre 2017, le capital social de la société est de 842 246 euros, représentant 421 123 actions à la valeur nominale de 2 €, réparti entre 38 actionnaires (10 actionnaires personnes morales et 28 actionnaires personnes physiques), dont 87,29 % est détenu par la Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété (SACICAP) Procivis Sud Massif Central, 8,7 % par la Caisse d'Épargne Midi Pyrénées, 2,5 % par la CAF de l'Aveyron. La société est membre du groupe « PROCIVIS Sud Massif Central ».



Le groupe « PROCIVIS Sud Massif Central » se compose de la holding Procivis Sud Massif Central et de quatre filiales opérationnelles : la SA d'HLM « Sud Massif Central Habitat », la SA Immo de France Sud Massif Central (société de gestion locative, syndic de copropriété et transaction immobilière), la SA Procivis Sud Massif Central

<sup>1</sup> Source INSEE RP 2015 : ensemble du parc locatif public et privé

<sup>2</sup> Source CLAMEUR loyer du marché en février 2018

Promotion (société de promotion immobilière) et la SA Eclisse Promotion (société de promotion immobilière à Toulouse).

La société holding oriente la stratégie de ses filiales via des instances décisionnelles communes au groupe (comité d'engagement des opérations). Elle centralise certaines fonctions supports, assistance, services et moyens au profit de ses filiales opérationnelles via des conventions de prestations de services. Ainsi SMCH a externalisé certaines missions (situation en 2017) :

- la SACICAP Sud Massif Central assure des prestations RH, juridique, comptable et financier, gestion d'actifs, suivi des emprunts et de mise en commun de moyens techniques et matériels etc. pour un montant de 139 k€ ;
- la SA Procivis SMC Promotion gère les opérations de construction: foncier, études, gestion administrative, conduite de l'opération de construction, commercialisation et gestion des acquéreurs (opérations le Couchant et le Hameau du Golf) pour un montant de 102 k€ en 2017; ainsi très régulièrement, un comité d'engagement des opérations d'investissement (CEOI) composé du directeur et du directeur financier de la SACICAP, du DG et du responsable administratif et financier de la SMCH, étudie les projets à venir et l'exécution des opérations en cours ;cette instance « technique » examine en particulier, l'équilibre financier des opérations présenté par le DG de la SMCH ;
- le GIE Sud Massif Central Logements (composé, outre par la société, de la SA HLM «Lozère Habitations» et de la SACICAP Sud Massif Central) réalise des prestations informatiques, pour un montant de 10 k€ par an.

Par ailleurs SMCH a également des liens avec la SA HLM Lozère Habitations (SALH), dont la Sacicap Procivis Sud Massif Central détient 27 % du capital.

- Le directeur général (DG) de la société est aussi DG de la SALH, non rémunéré par SMCH. Les conditions de refacturation de la prestation du DG sont gérées dans le cadre de conventions intitulées « Conventions de prestations de services Lozère Habitations/SMCH ».
- La SALH réalise d'autres prestations d'assistance spécifique qui porte sur la mise en œuvre des politiques patrimoniales et stratégiques de la société, l'optimisation de la gestion du parc locatif (vacance, entretien), et le contentieux (procédure, assistance, gestion). Deux conventions se sont succédé (décembre 2014 et avril 2018),

Ces conventions ont été soumises à l'approbation du conseil d'administration.

### **2.2.1 Évaluation de la gouvernance**

Depuis le 28 avril 2017, le conseil d'administration (CA), composé de quatorze administrateurs est présidé par M. Frayssihnes Daniel, ex-maire de Saint Victor de Malvieu (374 habitants), qui a succédé à M. Alain Marc, sénateur de l'Aveyron (resté membre du CA). Il n'y a pas de représentant des locataires, faute de candidatures aux élections. Le CA se réunit à minima, deux fois par an avec une assiduité faible : 76.7 % de représenté et 64,2 % de présent. Lors du CA du 20 décembre 2017, le quorum n'a pas été atteint avec six présents sur quatorze.

Après une période sous la responsabilité de M. Ludovic Montaudon, DG de la SACICAP Procivis Sud Massif Central et DG de la société, M. Sébastien Blanc, DG de la SA d'HLM « Lozère Habitations » a été nommé DG de la société à partir du 1er janvier 2014.

Le CA n'exerce pas ses prérogatives en matière de politiques d'attribution, patrimoniale et financière, et de suivi. En effet, le CA n'a pas délibéré sur de nombreux points réglementés par le CCH. Il s'agit de :

- la politique d'attribution des logements ;
- la stratégie patrimoniale (pas d'actualisation du PSP depuis 2007) ;
- la stratégie financière (la dernière prévisionnelle présentée avant celle de fin 2018, datait de 2013) ;
- la politique de loyers ;
- le rapport annuel d'exécution des marchés.

Ces éléments sont développés dans les parties du rapport concernées.

De plus, il est relevé une préparation insuffisante des CA par absence de transmission de document préparatoire correspondant à l'ordre du jour, excepté le PV du CA précédent (les administrateurs prennent connaissance des dossiers le jour de la séance).

Le devenir de la société s'inscrit dans la création d'une société anonyme de coordination (SAC) à l'initiative du groupe PROCIVIS à partir des ESH détenues par les SACICAP et qui devrait concerner 43 000 logements.

La démarche de fusion avec la SA d'HLM Lozère Habitations (CA du 23 avril 2018), pourrait se poursuivre, dans la mesure où cette dernière adhérerait au projet du groupe PROCIVIS.

## **2.2.2 Évaluation de l'organisation et du management**

Au 31 décembre 2017, la société dispose d'un effectif de 22 personnes soit 18 ETP (incluant le DG). L'organigramme se décline autour des services « généraux » (comptabilité, gestion locative, service technique) comprenant neuf personnes réparties sur deux sites (6 collaborateurs sur Saint-Affrique et trois collaborateurs sur le site de Rodez), une régie d'entretien de six personnes (petit dépannage courant, entretien espaces verts, peinture, ...) et une régie de service (7 personnes).

Depuis sa nomination, dans l'optique d'une fusion régulièrement évoquée en CA avec la SA d'HLM « Lozère Habitations », le DG organise progressivement la convergence des systèmes d'information (serveurs, hébergement, progiciel de gestion), des procédures de travail (passation des marchés publics de la SMCH supervisée juridiquement par SA d'HLM Lozère Habitations) et des achats via la passation de marchés à groupement de commandes.

La gestion des ressources humaines (contrat de travail, production données fiscales et sociales) est externalisée (cf. § 2.2).

Certaines particularités organisationnelles relevées amoindrissent l'efficacité de gestion. Il s'agit en premier lieu de la procédure d'exploitation des factures : elles sont réceptionnées au siège, analysées puis scannées pour être transmises ensuite par mail à Rodez pour intégration dans le logiciel de gestion (entre 2 000 et 3 000 pièces/an). Le suivi analytique de la régie qui conditionne le volume d'heures récupérables effectué auprès des locataires (en 2018, 7 058 heures récupérées sur un volume de 30 219 heures), occasionne de nombreuses tâches manuscrites. Le recours à des outils facilitant un « reporting » dématérialisé permettrait de libérer les collaborateurs de ces tâches fastidieuses et répétitives, favorisant la connaissance de l'activité afin d'orienter objectivement le management.

Il est relevé un manque d'harmonisation dans le fonctionnement des deux agences dans le traitement des réclamations et des difficultés à obtenir certaines informations sur l'ensemble du patrimoine géré, avec un retard dans l'informatisation des pratiques.

Le fonctionnement administratif et technique de la société repose sur un effectif réduit, propice au travail transversal mais vulnérable. La formalisation de procédures permettrait de sécuriser le fonctionnement.

Le management est dimensionné à la taille de la structure, à l'ancienneté et l'expérience des agents sur leur poste (gestion locative, régie d'entretien). La répartition des tâches est claire et la polyvalence d'agents expérimentés permet de couvrir les fragilités. Une réunion de l'équipe administrative se tient mensuellement avec un compte-rendu. La sécurité juridique des procédures de passation de marchés publics et du contentieux des impayés est confortée par l'assistance juridique ponctuelle de la SA d'HLM « Lozère Habitations », mais de nombreuses irrégularités ont été constatées, sur la gestion locative en particulier, et le contrôle interne doit être renforcé pour améliorer le respect de la conformité aux lois et règlements.

### *2.2.2.1 Commande publique*

Selon les dispositions de l'article L. 433-1 du CCH, la société était soumise aux dispositions de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 et de son décret d'application qui régissaient les règles de la commande publique (aujourd'hui code de la commande publique). Une procédure rappelant les seuils est formalisée et la commission d'appel d'offres (délibération du CA du 28 avril 2017) est composée de quatre membres. Pendant le contrôle, la composition de la CAO a été complétée avec la désignation des trois membres suppléants prévus par l'article R 433-2 du CCH.

Des irrégularités ont été relevées dans la mise en œuvre de la commande publique. L'examen sur place du contrat d'exploitation des chaufferies collectives et de trois contrats de marché de maîtrise d'œuvre révèle que la procédure n'a pas été appliquée pour les trois contrats de maîtrise d'œuvre, avec un choix réalisé par le DG et non par la CAO. La société doit veiller à respecter les principes fondamentaux de la commande publique. En réponse, afin de sécuriser juridiquement les procédures d'achat, la société a indiqué avoir pris une délibération par laquelle les passations des marchés publics sont harmonisées avec celles de Lozère Habitat.

Le rapport annuel d'exécution des marchés n'est pas établi (art. R. 433-19 du CCH). Pour rappel, ce rapport comporte pour chaque marché le montant initial du contrat, le montant total des sommes effectivement versées et, le cas échéant, les raisons de l'écart constaté, ce qui contribue à l'information des administrateurs et au pilotage de la société. Depuis, la société indique qu'elle s'est conformée à la réglementation.

## **2.3 CONCLUSION**

La SA d'HLM, du fait de sa petite taille, a besoin de l'assistance de plusieurs structures. Sa gouvernance n'a pas affirmé clairement sa stratégie, que ce soit en matière de patrimoine, d'attribution ou de stratégie financière, et la société présente de nombreuses irrégularités. Suite à la loi Elan, le devenir de la société s'inscrit dans la création d'une société anonyme de coordination (SAC) à l'initiative du groupe PROCIVIS.

# **3. PATRIMOINE**

## **3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE**

### **3.1.1 Description et localisation du parc**

Au 31 décembre 2017, la société est propriétaire de 865 logements locatifs dont 855 conventionnés à l'APL. Ce parc, dont l'âge moyen est de 36 ans, est constitué majoritairement de logements collectifs (90 %). Il est implanté en quasi-totalité en zone de revitalisation rurale (ZRR) sur deux zones géographiques : le secteur de

Saint-Affrique (584 logements dont 426 sur la commune de Saint-Affrique) et le nord de l'Aveyron (281 logements). Plus de la moitié du parc (51 %) dispose d'un chauffage individuel majoritairement électrique (69 %) et la classification énergétique est très défavorable, avec 47 % du patrimoine en catégorie E, F ou G<sup>3</sup>.

La société possède également un foyer pour personnes âgées, géré par une association, représentant 67 unités d'accueil. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, elle gère 18 logements pour le compte de la commune de Saint-Victor-et-Melviu, dont 13 non conventionnés.

### 3.1.2 Données sur la vacance et la rotation

Bien qu'en diminution depuis 2012 (51 logements vacants fin 2017, soit 6,01 % du parc contre 9,3 % fin 2012), la vacance reste élevée mais proche de la moyenne départementale (5,96 % - source RPLS 2017).

Elle est principalement localisée à Saint-Affrique où les grands immeubles collectifs anciens souffrent d'un déficit d'attractivité, mais elle apparaît également dans des secteurs diffus où la déprise économique a fortement réduit la demande.

Vacance au 31 décembre (en % du parc)	2015	2016	2017
Vacance commerciale	6,37 %	7,02 %	5,43 %
dont > 3 mois	4,13 %	2,92 %	1,97 %
Vacance technique	0,47 %	0,35 %	0,58 %
<b>Vacance totale</b>	<b>6,84 %</b>	<b>7,37 %</b>	<b>6,01 %</b>

La vacance commerciale de plus de trois mois (28 logements, soit 1,97 % du parc pour une moyenne départementale de 1,81 %) a également été réduite par une meilleure communication, avec publication des logements vacants sur le site internet de la société et utilisation ponctuelle des sites internet d'annonces immobilières ainsi que par les efforts consentis sur le niveau de remise en état des logements lors du changement de locataire. Quelques réductions ponctuelles de loyer ont également été consenties (5 logements concernés depuis 2013)

Malgré cela, ces résultats connaissent une nouvelle dégradation lors du contrôle avec 85 logements vacants fin octobre 2018, dont 51 pour vacance commerciale. Face à cette situation, la société doit développer son approche commerciale et améliorer son processus de remise en location afin de réduire le délai de latence entre deux locataires (cf. § 4.2.3.1).

Le taux de rotation élevé confirme la situation très détendue du marché. Avec 16 % en moyenne des logements libérés par an au cours des trois dernières années, ce taux est sensiblement supérieur à celui constaté sur l'ensemble du parc social du département et de la région Occitanie, soit respectivement 10,7 % et 9,33 % (données RPLS 2017).

## 3.2 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

### 3.2.1 Loyers

Le CA délibère chaque année sur les augmentations des loyers. Les augmentations pratiquées sur la période du contrôle sont inférieures ou égales aux taux légaux.

Années	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Augmentation annuelle votée	2,07 %	0,36 %	0,43 %	0 %	0 %	0 %
Taux légal	2,15 %	0,90 %	0,47 %	0,02 %	0 %	0 %

<sup>3</sup> Source RPLS 2018

Les loyers au mètre carré de surface habitable (SH) sont plus élevés que ceux des autres bailleurs du département (4,94 €/m<sup>2</sup> de SH en moyenne contre 4,54 €/m<sup>2</sup> de SH), malgré la forte proportion de logements anciens ayant bénéficié de financements plus favorables. De plus, les loyers les plus faibles (1er quartile) sont nettement moins accessibles que ceux des autres bailleurs. Cette situation, conjuguée à un patrimoine ancien, nuit fortement à l'attractivité des logements. Malgré cela, la société ne réalise que très rarement des baisses commerciales de loyers à la relocation (5 logements concernés depuis 2013). Sur l'ensemble du parc occupé la répartition est la suivante :

Loyers en €/m <sup>2</sup> de surface habitable Données RPLS 2017-	Nombre de logements	1 <sup>er</sup> quartile	Loyer médian	3 <sup>e</sup> quartile	Surface médiane	Loyer mensuel médian
Anciens financements	468	4,33	4,62	5,00	65	292
Logements très sociaux (PLAI, PLA TS, PLA LM)	20	4,75	4,80	5,10	71	340
PLUS	96	5,37	5,45	5,66	71	387
PLA	179	5,00	5,28	5,70	68	344
Logements intermédiaires (PLS – PLI)	23	5,97	6,00	6,55	84	498
Autres	3	5,98	6,12	6,91	52	318
<b>Total du parc (logements occupés)</b>	<b>789</b>	<b>4,49</b>	<b>4,94</b>	<b>5,46</b>	<b>68</b>	<b>315</b>
<b>Comparaison avec ensemble des organismes HLM <sup>4</sup></b>						
Département de l'Aveyron	7 599	3,75	4,54	5,23	69	272
Région Midi-Pyrénées	128 166	4,78	5,59	6,41	67	357

Le contrôle du respect des taux maximums de loyers autorisés par les conventions n'a fait apparaître aucun dépassement.

L'augmentation des loyers à la relocation mise en place à compter du mois d'avril 2018 sur certaines opérations n'a fait l'objet d'aucune autorisation du CA. La société n'avait pas réalisé de remise en ordre des loyers dans le cadre de la CUS, n'avait pas augmenté les loyers lors des dernières réhabilitations et ne pratiquait pas d'augmentation à la relocation. Depuis avril 2018, des augmentations à la relocation ont été mises en place pour certaines opérations, sur décision du DG sans autorisation préalable du CA qui détient seul le pouvoir de déterminer la politique des loyers de la société. Depuis, la société a procédé à une régularisation par adoption d'une délibération « ad hoc ».

### 3.2.2 Charges locatives

Le suivi technique et administratif des charges est satisfaisant. Les charges sont régularisées une fois par an (en avril) dans des conditions qui n'appellent pas d'observation. Le décompte des charges locatives par nature de charges est transmis un mois avant la régularisation envisagée. Le courrier type contient les informations requises par le CCH et l'ensemble des pièces justificatives est mis à disposition du locataire pendant 6 mois suivant l'envoi du décompte. La société cherche à réduire le niveau des charges via la mise en place d'un intéressement pour les entreprises responsables des contrats d'exploitation de chauffage et d'un ajustement du volume d'heures nécessaires au ménage et espaces verts à la résidence, effectué en régie avec recours si besoin à l'externalisation. Des solutions alternatives durables et économiques (filère de chauffage bois sur Saint Affrique) sont en cours d'évaluation.

Les provisions de charges sont insuffisamment ajustées sur certaines résidences. Sur l'ensemble du parc, les provisions appelées sont supérieures de moins de 10 % aux charges réelles observées sur 3 ans mais des disparités fortes par résidences ont été constatées. Ainsi les Résidence Clemenceau (50 lgts) et les Traversous (14 lgts) présentent un surplus de provisions respectivement de 344 €/lgt/an et 277/lgts/an. Ces résidences

<sup>4</sup> Données Ancols/RPLS 2017

sont équipées de chauffage collectif et les provisions inhérentes au chauffage sont plus de 10% supérieures aux charges réelles de chauffage. A noter que 423 logements du parc de la société sont équipés de chauffage collectif et que le montant annuel moyen par logement de la facture de chauffage est de 590 €. A l'inverse, d'autres résidences présentent une sous-estimation des provisions telle que par exemple la résidence de Castelnau (16 lgts) avec 212 €/lgt/an que les locataires doivent verser en sus. Cette résidence est équipée du chauffage collectif et la provision pour chauffage a été sous-estimée de plus de 10 %. La société doit mieux ajuster les provisions pour charges.

### 3.3 CONCLUSION

La société dispose d'un parc constitué majoritairement de logements collectifs avec des loyers moins accessibles que ceux des autres bailleurs sociaux du département. Face à la faiblesse de la demande sur ses territoires d'intervention, elle doit définir une stratégie adaptée afin de limiter la vacance de façon durable.

## 4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

### 4.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

Selon l'enquête OPS pour 2016, 38,6 % des ménages logés par la société disposent de ressources inférieures à 40 % des plafonds réglementaires et 17,5 % se situent en dessous de 20 % des plafonds réglementaires. Ces résultats, comparables à ceux de la précédente enquête, relève d'une occupation moins sociale que celle des autres bailleurs du département, malgré la baisse de ressources des nouveaux entrants. Confirmée par l'analyse des attributions, cette paupérisation est liée à la baisse des ressources des demandeurs.

Ressources des locataires/Plafonds de ressources réglementaires	<20 %	<40 %	<60 %	>100 %
Locataires en place au 1 <sup>er</sup> janvier 2016 : 825 locataires (données OPS 2016) <sup>5</sup>	17,5 %	38,6 %	64,6 %	8,5 %
o dont entrés depuis le 1 <sup>er</sup> janvier 2014 : 187 locataires	25,1 %	45,5 %	69,5 %	7 %
Attributions depuis 2016 (données SMCH)	28,1 %	50,4 %	70 %	3,7 %
Moyenne ensemble des organismes (OPS 2016)				
- Aveyron	24,6 %	45,4 %	67,5 %	6,4 %
- Région Occitanie	28,7 %	49 %	69,1 %	7,2 %

L'occupation est caractérisée par le volume des personnes seules (52,2% contre 38,5% au niveau national) et des personnes âgées (21,5 % de 65 ans). Au mois de décembre 2017, 499 locataires (soit 55 %) ont perçu l'aide personnalisée au logement (APL). Avec un montant moyen de 195 € par ménage aidé (pour un loyer mensuel médian pour l'ensemble des locataires de 315 €), l'APL représente 52 % de la quittance globale des bénéficiaires (y compris loyers annexes et charges locatives).

### 4.2 ACCES AU LOGEMENT

#### 4.2.1 Connaissance de la demande

Le système national d'enregistrement (SNE) identifiait 1 665 demandes actives en Aveyron fin 2017 (hors mutations), contre 1 411 fin 2014. Cette demande se concentre sur l'agglomération de Rodez (692 demandes)

<sup>5</sup> 95 % des locataires ont répondu à l'enquête

et plus modestement sur celle de Millau (325 demandes). A l'inverse, elle est très limitée sur le secteur de Saint Affrique (52 demandes) où se situe la moitié du parc de la société et sur le sud du département.

L'ancienneté moyenne de la demande de neuf mois, avec 80 % des demandes qui ont moins d'un an (88 % pour Saint Affrique), est caractéristique d'un marché détendu, même si une certaine pression se maintient pour les petits logements compte tenu des caractéristiques des demandeurs (plus de la moitié sont des couples sans enfants ou personnes isolées). Les demandes plus anciennes sont principalement des demandes très ciblées géographiquement ou des demandes de confort.

Par ailleurs, les deux tiers des demandeurs présentent des ressources leur permettant de prétendre à un logement très social (PLAI).

La société dispose depuis peu d'une interface vers le SNE ce qui lui permet d'effectuer l'enregistrement et la radiation en temps réel.

#### **4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme**

Au 31 décembre 2017, hors contingent préfectoral, 14 % des logements relèvent d'un droit de réservation, dont 13 % au bénéfice d'Action logement. Compte-tenu d'une gestion du contingent préfectoral déléguée aux bailleurs, la société dispose d'une grande marge de manœuvre dans la gestion des attributions et ce d'autant que sur certains secteurs « action logement » n'utilise pas son droit de réservation faute de candidat.

Le conseil d'administration n'a pas défini de politique d'attribution et le fonctionnement de la commission d'attribution des logements (CAL) comporte plusieurs irrégularités mineures [cf. art. R. 441-9 du CCH]. Les orientations applicables à l'attribution des logements n'ont pas été définies par le CA et aucune directive ne permet d'identifier les critères d'attributions. Le règlement intérieur de la CAL élaboré en février 1993 et modifié par décisions successives du CA (la dernière date de décembre 2007) n'est pas à jour des évolutions réglementaires. Le préfet ainsi que le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat (ex : communauté d'agglomération de Rodez) ou leurs représentants, membres avec voix délibérative, ne sont pas identifiés. Les services de l'Etat sont toutefois invités lors de chaque réunion. Les membres de la CAL ont été désignés par le CA du 13 juin 2014 pour une durée de trois ans mais leur mandat n'a pas été renouvelé à l'issue de l'AG du 15 juin 2017. De même, le représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique, membre de droit avec voix consultative n'a pas été désigné (cf. art. R. 441-9-4° du CCH). Il appartient à la société de solliciter les associations agréées en la matière ou le préfet à défaut de réponse concertée de ces dernières. Enfin, conformément aux obligations introduites par le décret n° 2015-522 du 12 mai 2015, la politique d'attribution et le règlement intérieur de la CAL doivent être publiés sur le site internet de la société. Les locataires n'étant pas représentés au CA (cf. § 2.2), leur représentant n'a pu être désigné.

Par ailleurs, le rapport annuel d'activité de la CAL fait l'objet d'une présentation en CA limitée à un bilan quantitatif de l'activité et une présentation de la liste des logements vacants, sans aucune analyse des principaux indicateurs relatifs à la demande et aux caractéristiques socio-économiques des demandeurs et des nouveaux locataires.

En réponse, la société a procédé à l'adoption d'un nouveau règlement intérieur et a délibéré sur la politique d'attribution en prenant en compte les dernières évolutions législatives. Les membres de la commission d'attribution ont été renouvelés.

### 4.2.3 Gestion des attributions

#### 4.2.3.1 Analyse de la gestion des attributions

La CAL se réunit en moyenne deux fois par mois et a procédé à 1 055 attributions au cours de trois dernières années, soit en moyenne 350 par an. Chaque réunion débute par un point sur les suites réservées aux décisions de la réunion précédente, suivi d'un point sur les logements vacants sans candidats, puis d'une présentation des logements à attribuer avec les candidats proposés. Les PV reprennent ces différents éléments. Toutefois, en l'absence de fiche CAL et d'informatisation de la procédure, il n'y a aucune traçabilité des éléments présentés aux membres de la CAL (ressources, capacité financière, respect des plafonds de ressources...).

Le contrôle des attributions réalisées depuis 2016 a révélé sept dépassements des plafonds de ressources [art. L. 441-1 et art. L. 342-14 du CCH]. Le contrôle sur fichier a porté sur 353 attributions réalisées entre le 1<sup>er</sup> janvier 2016 et le 30 juin 2018, avec un examen approfondi d'un échantillon ciblé de 26 dossiers. Les sept dépassements constatés varient entre 2 % et 25 % et concernent essentiellement des logements financés en PLUS (cf. annexe 7.2). Pour un dossier, l'insuffisance des justificatifs ne permet pas de valider la présence d'un enfant à charge pris en compte lors de l'instruction du dossier. La société reconnaît une erreur sur l'attribution d'un logement sur le secteur de Rodez. Concernant les 6 autres dossiers, les attributions sont localisées sur la commune de St Affrique marquée par une vacance importante et une demande faible. La société a fait des demandes de dérogation qui lui ont été refusées par les services de l'Etat.

L'absence de prise en compte de l'ensemble des demandes enregistrées sur le SNE est contraire à un traitement équitable des demandeurs et pénalise la société. Malgré la faiblesse de la demande et le poids de la vacance, la société continue à prendre en compte uniquement les demandes déposées dans ses services, sans recourir aux demandes enregistrées sur le SNE par les autres organismes du département ou directement par les demandeurs. En conséquence, lors des CAL, de nombreux logements vacants restent sans candidat et la présentation de suppléants susceptibles d'accepter le logement en cas de refus du premier candidat retenu est rarissime (uniquement sur la commune de Saint-Affrique et essentiellement lorsque plusieurs logements sont proposés par candidat). La société est consciente de la nécessité d'optimiser le traitement des demandes via le SNE et va adapter ses méthodes de travail

Malgré le nombre important de refus de logement après attribution, aucune mise à jour des dossiers n'est effectuée avant CAL et aucune analyse des motifs de refus n'est réalisée. Le nombre de refus après attribution est particulièrement élevé. Sur les trois dernières années, 54 % des propositions ont été refusées par les demandeurs, soit 573 refus sur 1 055 propositions. Cette situation augmente les délais moyens de remise en location (plus de trois mois entre le départ de l'ancien locataire et l'arrivée du nouveau sur les logements libérés en 2017) et pèse sur la vacance. Malgré cela, aucune mise à jour des demandes préalablement à la CAL n'est effectuée (contact avec les demandeurs, analyse des demandes et de l'adéquation avec les logements vacants, visite préalable éventuelle) et aucune analyse des motifs de refus n'est réalisée. Le parc de la SMCH est situé en zone détendue, expliquant en partie le nombre important de refus. La SMCH demande les motifs de refus via un questionnaire. Les réponses sont présentées en CAL.

#### 4.2.3.2 Accueil des personnes défavorisées et accompagnement social gestion des contingents

Les modalités d'accueil des ménages prioritaires relevant du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) font l'objet d'un accord collectif renouvelé pour la période 2017-2019. Les familles à reloger sont proposées soit par le Préfet, soit par le bureau d'accès au logement (BAL). L'objectif annuel fixé à la société est de quatre relogements par an. Toutefois, elle est très peu sollicitée, compte tenu d'une part de l'implantation de son patrimoine et de la concentration des demandes prioritaires sur l'agglomération de Rodez et, d'autre part de la détente du marché qui permet au dispositif de

droit commun de répondre aux demandes. Elle traite directement les demandes des personnes défavorisées hors labellisation au titre de l'accord collectif, en particulier sur la commune de Saint Affrique où elle a développé un partenariat avec les associations locales.

#### 4.2.3.3 *Contrat de location*

Le contrat de location n'est pas à jour des évolutions réglementaires. Il ne prend pas en compte les dispositions introduites par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) qui réduit à un mois le délai de restitution du dépôt de garantie lorsque les états des lieux entrant et sortant sont identiques. De même, il n'intègre pas l'élargissement des cas de réduction du préavis à un mois introduit par la loi ALUR puis par la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques. Enfin, la clause interdisant la sous-location n'a pas été mise à jour des dispositions de la loi du 25 mars 2009 sur la mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion qui autorise les locataires HLM à sous-louer, après information et autorisation du bailleur, une partie de leur logement à certaines catégories : personnes de plus de 60 ans, adultes handicapés ou jeunes de moins de 30 ans. Par ailleurs, alors qu'une part importante de son patrimoine est situé dans le périmètre des divers plans de prévention des risques naturels ou technologiques, l'état de ces risques n'est ni annexé, ni remis au locataire à la signature du bail. Enfin, le montant du loyer maximum autorisé n'est ni communiqué au locataire sur le bail, ni indiqué sur les quittances contrairement aux dispositions de l'article R. 445-13 du CCH. En réponse, la société indique qu'un nouveau bail a été rédigé et sera utilisé.

### 4.3 **QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES**

Le patrimoine de la société est divisé en deux secteurs. Afin d'accompagner le développement du patrimoine dans l'agglomération de Rodez et la redistribution du patrimoine affecté, l'agence de Rodez (281 logements à gérer) a été récemment renforcée avec l'arrivée d'un 3<sup>ème</sup> salarié et le projet d'installation dans de nouveaux locaux a été validé par le CA du 23 avril 2018.

Les résultats de l'enquête de satisfaction triennale réalisée en 2016<sup>6</sup> dans le cadre du protocole d'accord entre l'Etat et l'Union sociale pour l'habitat traduisent le maintien d'un niveau de satisfaction élevé avec 91 % de jugements positifs, mais en baisse par rapport à la précédente enquête (96 %). Ils situent la société six points au-dessus de la moyenne des autres organismes de la région Midi-Pyrénées, avec des résultats comparables à ceux des autres organismes aveyronnais. La qualité du logement et les relations avec la société sont les points de satisfaction majeurs. L'absence de résultat par agence n'a pas permis une analyse plus fine souhaitée afin de voir l'impact de modes de fonctionnements différents.

La relation avec les locataires s'appuie essentiellement sur le contact direct au siège ou par téléphone. La présence sur le terrain est assurée par les ouvriers de régie qui assurent la remise en état des logements à la relocation et le traitement des réclamations techniques, ainsi que par les employés d'immeubles. Cette organisation concerne essentiellement le secteur de Saint-Affrique. Sur le secteur de Rodez, un seul salarié est chargé des états des lieux, des travaux de petit entretien et du suivi des travaux confiés aux entreprises.

Confrontée à un déficit d'attractivité de ses logements, la société a renforcé l'effort de remise en état des logements à la relocation, avec un montant moyen de 5 300 € de travaux sur les logements libérés en 2017 et ayant fait l'objet d'une remise en état. La récupération sur les locataires est limitée (2,3 %) et la procédure de

---

<sup>6</sup> Enquête téléphonique réalisée auprès d'un échantillon représentatif de 306 locataires

restitution du dépôt de garantie aux locataires performante (16 jours en moyenne après la date de sortie du logement).

Le traitement des réclamations manque de structuration et de suivi. En effet, le traitement des réclamations, qui est le principal sujet d'insatisfaction de locataires, mériterait une attention supplémentaire (82 % de satisfaits). En effet, l'organisation est aujourd'hui très artisanale, non informatisée et non homogène sur les deux agences. A Saint-Affrique les réclamations téléphoniques ou exprimées à l'accueil sont saisies manuellement sur un carnet à souche avec un double transmis au service technique pour traitement par la régie ou par entreprise. Aucun enregistrement n'est effectué sur le secteur de Rodez et sur l'ensemble des réclamations écrites. De plus, aucun suivi n'est organisé, la société considérant qu'il appartient au locataire de rappeler si l'intervention n'a pas eu lieu ou n'a pas donné satisfaction.

La concertation avec les locataires est inexistante. Les élections des représentants des locataires ont été organisées fin 2014 et en 2018 (durant le contrôle). Faute de candidat lors de deux procédures, un PV de carence a été établi et le conseil d'administration a constaté l'impossibilité de constituer un conseil de concertation locative. Il n'y a pas eu de réflexion pour envisager d'autres modes de concertation. En réponse, l'organisme fait état d'un travail en cours d'homogénéisation des méthodes de traitement des réclamations sur les deux agences et d'harmonisation avec Lozère Habitations.

#### 4.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

Le taux de recouvrement des créances locataires est en amélioration sur la période de revue et se situe à 99,4 % en moyenne sur cinq ans.

Comparés aux ratios Boléro, les indicateurs relatifs au montant des créances rapporté au quittance et à l'évolution des créances locataires de la société sont de 3,8 % pour le premier (pour une médiane nationale à 13,5 %) et 0,1 % (pour une médiane nationale à 1,2 %). Une constatation sur l'exercice de pertes sur créances irrécouvrables pour 58 k€ en 2015, compensée par une reprise sur provision sur ces mêmes créances, impacte à la baisse le stock de créances locatives.

Recouvrement des créances locataires	Recouvrement créances locatives					
	2013	2014	2015	2016	2017	Moyenne
Quittance annuel	4 117 776	4 193 431	4 201 958	4 171 054	4 261 175	4 189 079
Créances locatives	135 348	210 836	188 313	156 216	154 755	169 094
$Cl_{n-1} - Cl_n$		- 75 488	22 523	32 096	1 462	- 4 852
Créances irrécouvrables	32 892	4 496	57 967	16 532	6 217	23 621
Encaissement annuel		4 113 447	4 166 513	4 186 619	4 256 419	4 180 750
Taux de recouvrement		98,1%	99,2%	100,4%	99,9%	99,4%
Evolution des créances locatives		79 984	35 445	- 15 565	4 755	26 155
Evolution créances locatives/quittance		1,9%	0,8%	-0,4%	0,1%	0,6%
Ratio Boléro B3				1,2%		
Montant créances locatives	168 240	215 332	246 280	172 748	160 972	192 714
Créances loc/quittance annuel	4,1%	5,1%	5,9%	4,1%	3,8%	4,6%
Ratio Boléro B14				13,5		

La société a une bonne connaissance des enjeux sociaux et financiers du traitement des impayés et a mis en œuvre les moyens classiques de réduction du risque. Les locataires sont incités à utiliser les moyens de paiement dématérialisés : la part des règlements de loyer par prélèvement se situe autour de 85 % sur la période. Une procédure interne a été récemment mise en place, opérant une articulation entre les actions de « proximité » réalisées par la société, à savoir la prévention des impayés, le traitement à l'amiable (relance,

phoning, visite au domicile, proposition de mutation interne, mise en place de plan d'apurement, mise en demeure) et le traitement du contentieux, réalisé en collaboration avec le service contentieux de la SA d'HLM Lozère Habitations. La résorption de l'impayé est un des objectifs des collaborateurs concernés déterminant le montant de la prime d'intéressement.

## 4.5 CONCLUSION

La mission sociale est correctement assurée avec une bonne connaissance des locataires et un service rendu globalement apprécié. Le processus de gestion des attributions doit toutefois être mieux encadré et professionnalisé afin de corriger les irrégularités constatées et d'améliorer le processus de mise en location.

# 5. STRATEGIE PATRIMONIALE

## 5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

La stratégie patrimoniale de la société, contractualisée par la convention d'utilité sociale (CUS) 2011-2016 prorogée jusqu'en 2017, s'appuie sur le plan stratégique de patrimoine (PSP) élaboré en 2007. Les objectifs de production de logements locatifs, fixés à dix logements par an, soit soixante sur la période de la CUS, dont 20 % de PLAI, ne sont pas totalement atteints (36 logements livrés en cinq ans). Avec la transformation en locatif des invendus prévus en accession sociale (cf. § 5.2.1), l'augmentation de l'offre locative paraît toutefois en adéquation avec le marché local de l'habitat. Ces résultats sont dans la continuité de la période précédente (144 logements livrés depuis 2000 – données RPLS 2018).

Parallèlement, la société a développée l'accession sociale à la propriété et a réalisé quelques ventes de patrimoine à l'unité.

En matière de maintenance, l'effort financier prévu, soit en moyenne 190 €/logement par an en investissement et 480 € par an en exploitation, a été dépassé (cf. § 5.3.1).

Avec un PSP qui n'a pas été mis à jour depuis 2007, la stratégie patrimoniale de la société manque de lisibilité et n'a pas été validée par le CA, malgré l'importance du développement envisagé et les besoins de maintenance et de réhabilitation du patrimoine. Le CA ne s'est pas prononcé sur l'actualisation de la stratégie patrimoniale de la société depuis le 14 octobre 2010. Les nouvelles orientations stratégiques engagées ou envisagées depuis n'ont pas fait l'objet d'un débat global en CA et ne se sont pas accompagnées d'une mise à jour du PSP.

Ce manque de lisibilité et d'implication du CA dans la définition de la stratégie patrimoniale intervient alors même que la société envisage une accélération importante de son développement, avec la livraison prévue de 118 logements locatifs sur la période 2018-2020, contre 36 sur les cinq années précédentes, et de 44 logements en accession sociale.

Parallèlement, alors que les enjeux de remise à niveau du patrimoine sont importants, le plan pluriannuel de maintenance élaboré en 2013 pour la période 2015-2025 et validé par le CA de décembre 2015, n'a pas été mis à jour depuis. De plus, les campagnes d'intervention par type de composants sur l'ensemble du patrimoine ancien, plutôt que sur la base d'un diagnostic du niveau de service par résidence, ne permet pas d'appréhender la stratégie de maintenance (cf. § 5.3.1).

Par ailleurs, sur la commune de Saint-Affrique, face à un parc ancien, important et ne répondant plus à l'évolution de la demande (ex : grands immeubles collectifs, logements au 4<sup>ème</sup> étage sans ascenseur, ...), le CA n'a défini aucune stratégie de recomposition du parc pour une meilleure adaptation de l'offre à la demande. En réponse, la société affirme s'être rapproché d'un prestataire pour formaliser un PSP.

## 5.2 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

### 5.2.1 Offre nouvelle

De 2013 à 2017, 51 logements locatifs ont été mis en service, dont 15 issus d'opérations d'accession sociale (PSLA) ayant connu des difficultés de commercialisation. Si l'on tient compte des ventes, l'augmentation annuelle est de 1,15 % en moyenne.

Evolution du patrimoine	2013	2014	2015	2016	2017	Total
Logements mis en service (y compris PSLA transformés en locatif)	13	10	13	4	11	51
Logements démolis	0	0	0	0	0	0
Logements vendus	1	1	0	0	1	3
Evolution annuelle	12	9	13	4	10	48

La construction neuve représente la majorité de la production, avec une seule opération d'acquisition-amélioration de 11 logements livrée à Rodez. Il s'agit de petites opérations (5 logements en moyenne par opération), souvent juxtaposées à quelques logements en accession sociale. Le logement individuel représente 41 % de cette production nouvelle avec une augmentation du volume de petits logements (environ les deux tiers de T2 et T3) afin de prendre en compte l'évolution de la demande et la faible part de ces typologies dans le patrimoine de la société. En excluant les logements issus d'opérations PSLA (conventionnés en PLS), 22 % des logements ont fait l'objet d'un financement PLAI. Cette tendance s'infléchit sur les livraisons prévues, avec seulement 14 % de PLAI prévus, alors que la demande continue à se paupériser.

### 5.2.2 Exercice de la fonction de maîtrise d'ouvrage

Afin de compenser le déficit de moyens et de compétences lié à la taille de la société, une assistance est apportée par la société « Lozère habitations » dans l'organisation et la mise en œuvre des procédures de commande publique et dans le suivi des contentieux (cf. § 2.2.2). Depuis 2018, cette assistance a été étendue au montage d'opération. La présence d'un seul agent au sein de la société en charge du suivi des opérations neuves (locatif et accession) et des réhabilitations, fragilise la société et interroge sur sa capacité à assurer l'accélération de la production envisagée (cf. § 5.1) et le nouveau programme de réhabilitation validé par le CA du 20 décembre 2017 (3 opérations à réhabiliter en 2018-2019, soit 112 logements, contre 14 réhabilités depuis 2013).

### 5.2.3 Analyse d'opérations

L'examen des quatre opérations locatives neuves réalisées en maîtrise d'ouvrage directe depuis 2013, soit 21 logements, révèle une bonne maîtrise des délais (moins de deux ans en moyenne entre la date d'obtention de l'agrément de l'Etat et la date d'achèvement des travaux) et des coûts (prix de revient final très proche du prix de revient prévisionnel). Avec un prix de revient moyen de 1 496 €/m<sup>2</sup> de surface habitable dont 1 066 € de travaux et un prix moyen au logement de 106 k€, le coût de production apparaît relativement bas. Il doit toutefois être relativisé car ces opérations ont toutes été livrées entre 2013 et 2015. L'apport de fonds propres a été de 15 % en moyenne.

## 5.3 MAINTENANCE DU PARC

### 5.3.1 Entretien du patrimoine

	Maintenance du patrimoine					
Maintenance globale du patrimoine en k€	2013	2014	2015	2016	2017	Moyenne
<i>patrimoine (hors foyers)</i>	829	838	851	855	865	848
<b>Exploitation :</b>						
Entretien courant (avec régie)	123	88	106	82	90	98
Gros entretien	509	535	486	673	717	584
<b>Total Exploitation</b>	<b>632</b>	<b>623</b>	<b>592</b>	<b>755</b>	<b>807</b>	682
<i>en € par logement</i>	762	743	696	883	933	804
<i>médiane SA Province (source BOLERO)</i>	570	580	590	616	nc	
<b>Investissements :</b>						
Remplacements de composants	368	38	234	501	272	283
Réhabilitations	-	-	-	5	138	29
<b>Total investissement</b>	<b>368</b>	<b>38</b>	<b>234</b>	<b>506</b>	<b>410</b>	311
<i>en € par logement</i>	444	45	275	592	474	366
<b>Total effort de conservation du patrimoine</b>	<b>1 000</b>	<b>661</b>	<b>826</b>	<b>1 261</b>	<b>1 217</b>	993
<i>en € par logement</i>	1 206	789	971	1 475	1 407	1 169

Sur la période de revue, le niveau de maintenance annuel se situe en moyenne à 804 €/logement, 30 % au-dessus de la médiane nationale 2016 (616 €/logement), avec une tendance à la hausse. Ce niveau de maintenance combiné à une faiblesse des investissements passés est potentiellement révélateur d'un retard de mise à niveau du patrimoine et donc d'une insuffisance d'investissements (peinture intérieure, modernisation des équipements des logements à la relocation) au profit d'actions palliatives.

Une réhabilitation a été réalisée au cours des cinq dernières années : les 14 logements des « Traversous » à Belmont-sur-Rance ont fait l'objet d'une requalification énergétique pour un montant de travaux par logement de 27 k€. Pour les autres opérations, la société privilégie des programmes de changements de composants répartis sur l'ensemble du patrimoine ou des interventions ponctuelles dans le cadre de l'entretien, plutôt qu'un traitement global par opération. Depuis 2013, 24 opérations, représentant plus de 400 logements ont fait l'objet d'interventions ponctuelles. Cette pratique est le résultat d'un manque de clarté de la stratégie de maintenance. Elle pénalise la société qui ne peut ainsi bénéficier des aides prévues lors de réhabilitations énergétiques globales.

Les visites de patrimoine ont mis en évidence un état disparate du patrimoine. Sur le patrimoine le plus ancien de la société (420 logements vus sur la commune de Saint Affrique), l'état du bâti peut être qualifié de « moyen ». Si les menuiseries ont été changées lors des dernières interventions, les façades de certains groupes (les Erables, cité des Cazes, Baraqueville et Naucelle) présentent des décollements ou un vieillissement des matériaux. Généralement, les halls d'entrée mériteraient une réfection qui contribuerait à améliorer l'image du parc social (résidence boulevard de Verdun à Saint Affrique, Baraqueville et Naucelle).

Sur l'ensemble du parc, il est constaté un affichage insuffisant : numéro de sécurité souvent absent, pas d'information sur le suivi d'entretien des parties communes, pas d'informations sur les ventes proposées. Deux aires de jeux (résidence « Jean Moulin » et quartier de « la Capelle ») n'ont pas fait l'objet des contrôles de sécurité obligatoires (*depuis, prise de contact avec services mairie en cours*). La remise en état des logements est de qualité lorsque la demande existe, mais aussi quelquefois plus limitée dans un des logements visités « les platanes ».

Des logements situés au 4ème et dernier étage sans ascenseur dans le quartier de « la Capelle » peu attractifs sont structurellement vacants. La société envisage de condamner ces derniers étages, afin de limiter les frais de chauffage.

Sur le territoire de Rodez, les acquisitions-améliorations (rue Raynal ancienne trésorerie, et place de la Madeleine en cours de travaux) présentent une offre de logement attrayante. Les programmes PSLA sont de bonne facture.

## **5.3.2 Diagnostics techniques**

### *5.3.2.1 Diagnostics de performance énergétique (DPE)*

Les diagnostics de performance énergétique (DPE) réalisés pour l'ensemble du patrimoine en 2011 relèvent d'une classification énergétique défavorable (cf. § 3.1.1). Toutefois, n'ayant pas été mis à jour à l'issue des interventions réalisées depuis, cette classification est susceptible de s'être améliorée.

### *5.3.2.2 Constats de risque d'exposition au plomb (CREP)*

La société n'est pas à jour de ses obligations réglementaires relatives à la prévention contre le saturnisme [art L. 1334-5 à L. 1334-10 et R. 1334-10 à R. 1334-12 du code de la santé publique]. La société possède 60 logements issus d'opérations d'acquisition-amélioration concernés par les mesures de prévention contre le saturnisme (bâtiment construit avant 1949). La société affirme que l'ensemble de ces immeubles a fait l'objet de réhabilitations complètes au cours desquelles les matériaux susceptibles de contenir du plomb ont été remplacés ou traités. Toutefois, elle n'a pas été en capacité de fournir les constats de risques d'exposition au plomb (CREP) avant et après travaux tant sur les parties communes que sur les parties privatives. Il n'a donc pas été possible d'identifier les risques réels ou potentiels liés à la présence de revêtements contenant du plomb, ni de savoir s'ils avaient été traités lors des travaux après acquisition. De plus, les CREP ne sont pas remis aux locataires alors qu'ils sont obligatoires pour toute location depuis août 2008. En réponse, la société affirme qu'elle a procédé à la réalisation de nouveaux diagnostics en 2019 qui ne font pas état de « présence de plomb au-delà des seuils en vigueur » et que les CREP seront remis aux locataires.

### *5.3.2.3 Repérage amiante*

Le patrimoine est fortement concerné par les obligations relatives à la protection des personnes contre les risques liés à une exposition à l'amiante (681 logements ont fait l'objet d'un permis délivré avant juillet 1997). Le repérage étendu de l'amiante dans les parties communes a été réalisé en 2005-2006 et les dossiers techniques amiante (DTA) sont constitués conformément à la réglementation. Leur mise à jour avec repérage complémentaire des matériaux de la liste B, obligatoire avant 2021, n'était pas encore engagée lors du contrôle. Cependant pour trois opérations représentant 20 logements, la société n'a pas été en capacité de fournir les DTA.

Les dossiers amiante des parties privatives (DAPP) sont réalisés à la relocation. Lors du contrôle 175 logements en disposaient, soit seulement un quart du patrimoine concerné.

La formation du personnel de régie a été réalisée en 2016 et accompagnée de la diffusion d'un mode opératoire avec la liste des immeubles susceptibles de contenir des matériaux amiantés. Toutefois, en cas d'intervention lors des travaux de remise en location sur des matériaux susceptibles de contenir de l'amiante, la régie n'intervient pas. Un repérage avant travaux (RAAT) est alors réalisé et communiqué à l'entreprise chargée des travaux.

Pour trois résidences représentant vingt logements, la société n'a pas été en capacité de fournir le DTA lors du contrôle et les modalités d'information sur les risques liés à la présence d'amiante ne sont pas suffisamment formalisées [art. R. 1334-9-4 et R. 1334-9-5 du CSP]. Lors du contrôle, la société n'a pas été en capacité de présenter les DTA concernant les opérations « les Genêts Genevriers » 13 logements à La Cavalerie, « résidence Pezet » quatre logements à Saint-Affrique et « boulevard Victor Hugo » trois logements à Saint-Affrique. Par ailleurs, la communication des DTA aux différents intervenants, y compris hors marchés, susceptibles d'agir à proximité des équipements contenant de l'amiante n'est pas formalisée alors que la réglementation exige qu'une trace écrite de cette communication soit conservée.

De même, la fiche récapitulative du DTA doit être communiquée aux occupants de l'immeuble concerné dans un délai d'un mois à compter de sa date de constitution ou de mise à jour. En attente de publication du décret d'application de la loi ALUR sur la liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante devant faire l'objet d'une information des nouveaux locataires, les DAPP ne sont pas joint au bail et la société n'a procédé à aucune communication personnalisée à chaque locataire sur la présence ou l'absence de matériaux contenant de l'amiante et sur les précautions éventuelles à prendre en cas de travaux. En réponse, la société affirme qu'elle a régularisé la situation en faisant procéder à l'établissement de nouveaux diagnostics qui seront joints aux baux des logements concernés.

#### 5.3.2.4 *Etat des installations gaz et électricité*

Conformément au décret n°2016-1104 et 1105 du 11 août 2016, la société réalise un diagnostic de l'état des installations intérieures d'électricité et de gaz lors de chaque changement de locataire.

### 5.3.3 **Sécurité dans le parc**

#### 5.3.3.1 *Entretien des chaudières individuelles*

Fin 2017, 125 logements sont équipés avec des installations individuelles de chauffage au gaz dont l'entretien est assuré dans le cadre d'un contrat conclu en 2015 pour une durée de cinq ans. Le suivi rigoureux du prestataire permet d'assurer un entretien annuel systématique de toutes les chaudières depuis l'origine du contrat, sans recours aux procédures contentieuses. Toutefois, en faisant effectuer par des prestataires l'entretien et la réparation des équipements propres aux logements, la société se substitue aux locataires auxquels incombent la responsabilité de l'entretien du logement et le choix de l'intervenant (cf. article 7 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée et du décret 87-712 du 26 août 1987). Or elle ne dispose d'aucune autorisation pour cela. Seul un mandat individuel ou un accord collectif conclu dans le cadre de l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 modifiée peut permettre de déroger et d'intervenir sur les équipements individuels dès lors que cette intervention est liée à la sécurité ou à la prise en compte du développement durable.

#### 5.3.3.2 *Sécurisation des ascenseurs*

La société possède quatre ascenseurs qui desservent 82 logements et un ascenseur qui dessert le foyer pour personnes âgées (FPA) de « la Capelle ». La mise en conformité au regard des obligations réglementaires a été réalisée et les derniers contrôles quinquennaux effectués en 2014. Le FPA fait l'objet d'un contrôle annuel au titre des établissements recevant du public.

## 5.4 VENTES DE PATRIMOINE A L'UNITE

Dans le cadre de la CUS 2011-2016, la société s'est engagée sur un programme de vente de patrimoine à l'unité équivalent à 13 logements mis en commercialisation sur le Sud du département et 3 logements mis en commercialisation sur le Nord du département. Les logements proposés à la vente sont des logements individuels sur des territoires détendus, à faible taux de mobilité, afin de recentrer la société sur la gestion des zones de marchés prioritaires. A ce jour, 3 logements ont été vendus depuis 2013, dans la résidence du Parc à Saint Affrique, achevée en 1991. Ces ventes concernent des logements non conventionnés. Les procédures de fixation de prix, de publicité, d'information des occupants n'appellent pas d'observation. Les acquéreurs sont des personnes extérieures aux locataires de la société. Chaque année, le CA délibère sur l'état d'avancement des ventes et apprécie les résultats obtenus les années précédentes mais sans vraiment délibérer sur les orientations de sa politique de vente. Accession sociale

Parallèlement, la société a développé une activité d'accession sociale à la propriété, réalisée essentiellement en PSLA. Le tableau suivant est une synthèse de la commercialisation des programmes PSLA.

	<i>Suivi commercialisation PSLA</i>					
	2013	2014	2015	2016	2017	Total
OS	6			20		26
Livraisons	40	6				46
Ventes signées	20	14	8	1	3	46
PSLA non loué au 31/12/N	10	5	5			
Loués option non levée	17	11	3	3		
Transfert en locatif	9	2	4			15

Deux programmes ont historiquement posé quelques difficultés de commercialisation (6 logements de La « Voie Royale » à Naucelles livrée en 2009 et 9 logements du « Clos Gérard Philippe » à Capdenac livrée en 2009). La société a transféré en locatif PLS 15 des logements n'ayant pas trouvé preneur (9 logements « le Clos Gérard Philippe », 2 logements « La Voie Royale » et 4 logements « Le Moulinou », programme de 10 logements livrés en 2013).

La société a recentré sa stratégie d'accession sociale à la propriété en proposant des programmes situés près de centres urbains à un public d'accédants « seniors ». L'opération Village Senior à Olemps en est l'illustration : 32 logements type T3/T4 d'une surface habitable moyenne de 82 m<sup>2</sup> au prix moyen de 152 k€ TTC avec une redevance de part locative moyenne de 641€ et une redevance de part acquisitive symbolique. Le profil des acquéreurs des opérations en PSLA entre 2013 et 2017 est constitué de 26 actifs et 20 retraités. Le lancement des travaux est conditionné à l'atteinte d'un quota de réservation fixé à 50%. Les critères d'attribution de PSLA (respect de plafond de ressources, durée de la phase locative moyen de 6 mois) sont respectés. De nombreux acquéreurs disposent d'apport personnel élevé (17 dossiers à + de 100k€ d'apport soit 65% du prix moyen TTC d'un logement PSLA), particulièrement sur le programme Village senior à Olemps.

Les données financières :

Données financières PSLA

<b>Tableau de la marge Accession</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
Chiffre d'affaires	3 683	2 523	3 495	145	399
Autres produits promotion	878	-	57	1	0
Transfert d'éléments de stocks	1 194	293	-	542	-
<b>Total ventes et activités promotion</b>	<b>5 755</b>	<b>2 816</b>	<b>3 552</b>	<b>688</b>	<b>399</b>
Frais liés à la production de stocks immo	2 891	844	2 105	63	1 388
Financement stocks immo prêts PSLA	81	35	26	6	7
Variation de stocks	2 480	1 695	1 230	573	1 063
<b>Total coûts des ventes</b>	<b>5 452</b>	<b>2 574</b>	<b>3 360</b>	<b>642</b>	<b>333</b>
Marge Brute Accession	303	242	191	46	66
Coût interne	64	85	88	1	-
<b>Marge nette accession</b>	<b>239</b>	<b>157</b>	<b>103</b>	<b>45</b>	<b>66</b>
En % du CA	6%	6%	3%	31%	17%

L'activité accession dégage annuellement une marge brute qui renforce l'autofinancement (cf. § 6.2.1). Le rythme des ventes a diminué depuis 2015 et un déstockage total des dernières opérations PSLA est constaté en 2017. En 2018, les dix villas de l'opération Le Hameau du Golf à Onet le Château, livrées en 2018, sont couverts par neuf contrats PSLA. Les transferts d'éléments de stocks retracent la bascule dans le parc locatif (15 logements en PLS - cf. §5.2.1) des opérations PSLA qui n'ont pas trouvé preneur dans un délai raisonnable. La société pourrait améliorer son offre de logement PSLA à destination des locataires HLM dans le cadre du parcours résidentiel et des « primo-accédants » à la propriété.

## 5.5 CONCLUSION

La société a globalement atteint ses objectifs de développement et produit un effort financier important pour la maintenance de son patrimoine. Toutefois, en l'absence de PSP actualisé et avec une politique de maintenance essentiellement portée par l'entretien et des campagnes successives de renouvellement de composants, sa stratégie patrimoniale manque de lisibilité. Elle doit par ailleurs se mettre à jour de ses obligations réglementaires en matière de prévention des risques liés à une exposition à l'amiante ou au plomb. L'offre de logement PSLA est adaptée aux caractéristiques du marché local d'un territoire détendu occupé par une population vieillissante. La société doit toutefois améliorer son offre de logement PSLA à destination des locataires HLM dans le cadre du parcours résidentiel et des « primo-accédants » à la propriété.

## 6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

### 6.1 ORGANISATION ET TENUE DE LA COMPTABILITE

L'organisation comptable se décline autour d'un pôle comptable et financier « de proximité » multi-sites dont le site principal est au siège de la société, composé du cadre responsable du service comptable et administratif, et d'une collaboratrice recrutée en 2017 sur le site de Rodez (cf. § 2.2.3). Ce pôle assure les opérations comptables du quotidien (contrôle et visa technique des factures, suivi budgétaire et comptable, clôture comptable, charges, provisions, état de rapprochement depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2017 etc.) sous la supervision des

services financiers de la SACICAP SMC (cf. § 2.2.1) en matière de pilotage de la trésorerie et des placements financiers, de la gestion administrative et comptable des immobilisations, des subventions et emprunts, saisie et simulation sous Visial. Le système d'information comptable et financier de la société a été changé au profit du système d'information utilisé par la SA d'HLM Lozère Habitations. Les comptes des cinq années ont été approuvés sans réserve par le commissaire aux comptes (CAC).

La réforme comptable prévoyant notamment de nouvelles modalités de calcul de la provision pour gros entretien et de la provision pour dépréciation des locataires douteux a été appliquée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016. Le changement de méthode comptable a été porté à la connaissance du conseil d'administration.

Plus particulièrement, les dépréciations des créances douteuses sont conformément passées sur une base statistique (source : *Etude USH sur la recouvrabilité et la dépréciation des créances locataires au sein des OLS pour les créances de loyers, charges et accessoires*). Toutefois, il n'est relevé aucune inscription au compte 416 (pour les années 2016 et 2017) de sommes dues à titre de loyers, charges et accessoires pour les locataires partis et par les locataires dont la dette est supérieure à un an, ce qui semble contraire aux dispositions de l'article R 423-1-5 du CCH.

## 6.2 ANALYSE FINANCIERE

### 6.2.1 Analyse de l'exploitation

La profitabilité d'exploitation est analysée sur la base de la capacité d'autofinancement et de l'autofinancement net comparé aux ratios du secteur (Boléro 2016 - médiane SA d'HLM de province).

*Analyse de l'exploitation*

En k€	2013	2014	2015	2016	2017
Marge sur accession	303	242	192	46	66
Marge sur prêts					5
Loyers	3 106	3 247	3 265	3 335	3 397
Coût de gestion hors entretien (-)	1 019	972	936	996	986
Entretien courant avec régie d'entretien (-)	119	84	101	82	88
GE avec régie d'entretien (-)	509	535	482	673	710
TFPB (-)	379	389	398	416	428
Flux financier	71	38	35	193	165
Flux exceptionnel	71	217	81	95	101
Autres produits d'exploitation	94	36	67	33	20
Pertes créances irrécouvrables (-)	33	4	58	17	6
Intérêts opérations locatives (-)	383	298	264	234	218
<b>Capacité d'Autofinancement</b>	<b>1 201</b>	<b>1 496</b>	<b>1 401</b>	<b>1 284</b>	<b>1 317</b>
Remboursements d'emprunts locatifs (-)	744	769	836	828	822
<b>Autofinancement net</b> <sup>(1)</sup>	<b>457</b>	<b>726</b>	<b>565</b>	<b>456</b>	<b>496</b>
% du chiffre d'affaires	5,95%	12,47%	8,15%	12,31%	12,46%

*Évolution de l'autofinancement net de l'organisme*

L'autofinancement se maintient à un bon niveau (540 k€ en moyenne sur 5 ans). Rapporté au chiffre d'affaires, il se situe à 12,46 % en 2017, au-delà de la médiane (10,83 %). La capacité d'autofinancement se place à une moyenne de 1 340 k€, portée par la progression du produit des loyers (+ 9 %) et la marge brute sur accession entre 2013 et 2015. Toutefois, le total des loyers non quittancés sur l'exercice 2017 en raison de la vacance s'élève à 249 k€ (dont 140 k€ en raison de la vacance technique), en progression par rapport à 2016 (223 k€ dont 164 k€ en raison de la vacance technique (cf. § 3.1.2)). La SMCH bénéficie de subventions communales

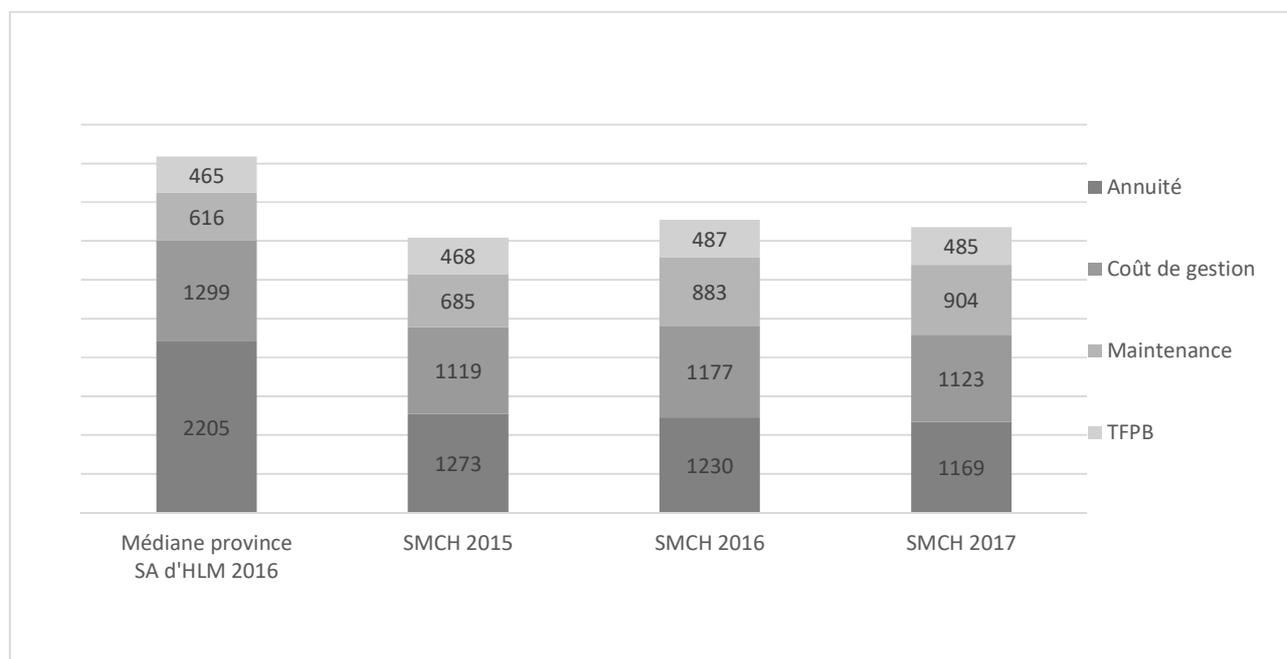
pour logements vacants (10 k€ en 2017). La société perçoit une redevance du Foyer de Personnes Âgées de la Capelle (FPA La Capelle), annuellement évaluée et régulièrement votée en CA (108 k€ du 1<sup>er</sup> juillet 2018 au 1<sup>er</sup> juillet 2019).

Pour l'année 2018, l'autofinancement net est impacté par la réduction du loyer de solidarité (RLS - estimation à 130 k€ pour 2018 ; 140 k€ en 2019 et 280 k€ en 2020 - cf. § 6.3). Pour compenser cette perte de recettes, la société travaille préférentiellement sur la renégociation totale de la dette et l'obtention d'un prêt de haut de bilan plutôt que de procéder au rallongement de la durée de la dette dont le bilan coût/avantage paraît défavorable à la société.

La marge accession, forte en début de période et portant l'autofinancement, se réduit progressivement du fait de la fin des opérations PSLA.

Le flux financier 2016 et 2017 est principalement porté par les revenus des parts sociales de la SCI Causses et Rougier Habitat (137 k€ en 2017). Les dégrèvements annuels de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) constituent l'essentiel du flux exceptionnel (101 k€ en 2017). Les autres produits d'exploitation correspondent aux prestations de services réalisées auprès de la commune de Saint Victor de Melvieu, de la SCI Causses et Rougier Habitat et SACICAP SMC.

*Evolutions des différents postes de charges*



Source Harmonia

Le coût de gestion se situe en dessous de la médiane nationale 2016 des SA de province (1 123 €/logement en 2017 pour une médiane à 1 299 €/logement). Les frais généraux (590 €/logement) et les charges de personnel (533 €/logement pour une médiane 729 €/logement) sont modestes, contribuant ainsi à l'autofinancement net.

La maintenance se situe au-dessus de la médiane (cf. § 5.3).

La TFPB est élevée en valeur au logement (485 €/logement), niveau supérieur à la médiane et représente une proportion importante rapportée au loyer (12,6 % en 2017 pour une médiane 2016 de 9,4 %) en raison du faible nombre de logements exonérés.

Propriétaire d'un parc locatif ancien (63 % des logements construits avant 1980), la société expose une annuité réduite de la dette rapportée au logement (1 169 €/logement en 2017 pour une médiane 2016 de 2 205 €/logement), ce qui représente 30,3% des loyers en 2017 pour une médiane de 45,3 %.

De 16 195 k€ en 2013, la dette de la société s'élève à 17 127 k€ fin 2017, composé à 55 % d'emprunts à taux indexé sur le Livret A, de 15 % d'emprunts à taux variable et 30 % d'emprunts à taux fixe. Cette stabilité du profil de dette a pour origine un désendettement mené de 2013 à 2016 et à la faible activité de la société.

## 6.2.2 Structure financière

Source Harmonia

En k€	2013	2014	2015	2016	2017
Capitaux propres (+)	8 245	8 650	9 253	10 738	11 811
<i>Dont report à nouveau</i>				900	
<i>Dont Résultat de l'exercice</i>	476	528	567	441	528
<i>Dont subventions d'investissement</i>	2 103	2 003	2 060	2 223	2 787
Provisions pour risques et charges (+)	1 081	1 327	1 417	531	558
- Dont PGE	906	986	1 050	146	146
Amortissements et provisions (actifs immobilisés) (+)	15 980	16 732	17 621	18 525	19 315
Dettes financières (+)	12 902	14 446	13 633	13 677	15 875
Actif immobilisé brut (-)	36 906	38 808	39 332	41 058	44 784
<b>Fond de Roulement Net Global</b>	<b>1 303</b>	<b>2 347</b>	<b>2 592</b>	<b>2 413</b>	<b>2 774</b>
<b>FRNG à terminaison des opérations <sup>(1)</sup></b>					<b>3 954</b>
Stocks (toutes natures) (+)	4 227	2 529	1 300	729	2 130
<i>Dont accession</i>	4 203	2 509	1 279	706	2 111
Autres actifs d'exploitation (+)	423	2 151	1 199	502	1 679
Provisions d'actif circulant (-)	36	97	42	46	47
Dettes d'exploitation (-)	5 046	4 141	2 057	1 089	2 659
<b>Besoin (+) ou Ressources (-) en FR d'exploitation</b>	<b>-431</b>	<b>441</b>	<b>400</b>	<b>95</b>	<b>1 103</b>
Créances diverses (+)	385	360	452	380	552
Dettes diverses (-)	578	456	448	485	900
<b>Besoins (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation</b>	<b>-194</b>	<b>-95</b>	<b>5</b>	<b>-105</b>	<b>-348</b>
<b>Besoin (+) ou Ressources (-) en FR <sup>(2)</sup></b>	<b>-625</b>	<b>345</b>	<b>405</b>	<b>-9</b>	<b>755</b>
<b>Trésorerie nette</b>	<b>1 927</b>	<b>2 002</b>	<b>2 187</b>	<b>2 422</b>	<b>2 019</b>

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

(2) La ressource ou le besoin en fonds de roulement résulte d'un décalage temporel entre les paiements et encaissements. Un montant en attente de paiement supérieur à celui des encaissements en attente crée une ressource, situation qui renforce la trésorerie de l'organisme. L'inverse crée un besoin en fonds de roulement, situation tendant à pénaliser le niveau de la trésorerie.

Les capitaux propres progressent de 43 %, portés principalement par 2,5 M€ de résultats cumulés sur la période de revue. L'impact financier de la réforme comptable de 2015, concernant particulièrement la PGE et le calcul de la provision pour créances douteuses, s'élève à 900 k€, porté au crédit du compte report à nouveau en 2016.

La société ne constitue pas de PGE pour son patrimoine depuis 2016. Par délibération du 20 décembre 2017, elle prévoit d'allouer simplement 450 k€/an au gros entretien et 300 k€ affectés aux changements de composants. La société ne constitue la PGE que pour le foyer FPA de la Capelle (cf. § 6.2.1), conformément au contrat signé et elle est calculée en fonction du plan pluriannuel d'entretien organisée sur trois ans, tenant compte de la fréquence de renouvellement de chaque élément programmé. La non-constitution de PGE est contraire à l'article 214-9 du plan comptable général. En réponse, la société indique ne pas avoir suffisamment de travaux éligibles à la PGE pour établir un plan pluriannuel d'entretien. Ces arguments ne sont pas recevables et traduisent plutôt un défaut de programmation d'entretien du parc immobilier.

Le FRNG retrace les ressources longues disponibles après le financement des emplois du haut de bilan (immobilisations de structures et de patrimoine locatif). Il progresse de 113 % sur la période pour représenter 3,4 mois de dépenses (pour une médiane à 3,9 mois de dépenses). Le patrimoine étant stable sur la période, le FRNG ramené au logement progresse sur la période pour s'établir à 3 142 € soit 10 mois de loyer moyen par logement. Le FRNG à terminaison, obtenu par déductions des dépenses restant à payer et des recettes restant à comptabiliser sur les investissements en cours, correspond à 5,3 mois de dépenses mensuelles. La situation financière permet une allocation de fonds propres à des projets structurants sur le parc.

Les éléments à court terme du bas de bilan génèrent un besoin de financement, particulièrement en 2017, en raison de subventions à recevoir de 741 k€ (compte 441 autres actifs d'exploitation 2017).

La trésorerie en fin d'année est stable sur la période autour de 2 M€ représentant 2,5 mois de dépenses. Fin 2015, une partie de la trésorerie (790 k€) a été « placée » sur 5 ans à un taux de 2,60 %/an (soit un gain de 24 k€ pour 2017).

#### 6.2.2.1 Indépendance financière

L'indépendance financière se mesure à travers l'analyse du risque de solvabilité, définie par la capacité théorique de remboursement exprimée en années sur une moyenne de trois ans, et du poids de la dette au regard des ressources propres.

La capacité théorique moyenne de remboursement de l'organisme est de 9,2 ans. L'organisme dispose d'un niveau moyen de fonds propres inférieur de 23 % à son endettement net de la trésorerie. Il en ressort que le niveau de risque de solvabilité est faible.

#### 6.2.2.2 Variation du FRNG

En k€	Flux de trésorerie	Fonds de roulement
<b>Fonds de roulement fin 2013</b>		1 303
Autofinancement de 2014 à 2017	2 242	
Dépenses d'investissement	- 8 287	
Financements comptabilisés	7 352	
<b>Autofinancement disponible après investissements</b>	<b>1 307</b>	
Cessions d'actifs	241	
Autres ressources (+) ou emplois (-)	-77	
<b>Flux de trésorerie disponible</b>	<b>1 471</b>	
<b>Fonds de roulement fin 2017</b>		<b>2 774</b>

La croissance du FRNG sur la période de revue est de 1 471 k€, équivalent à 65 % de l'autofinancement cumulé sur la période.

### 6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

La société dispose d'une étude financière prévisionnelle sous présentée en CA le 19 décembre 2013. Sur demande de l'équipe de contrôle, la société a fourni une étude financière prévisionnelle qui a été présentée en CA fin 2018 (cf. annexe 7.3). L'analyse financière retient un scénario « au fil de l'eau ».

Sur le court terme, la société prévoit 100 mises en chantier de logements locatifs (53 en 2018 et 47 en 2019). Aucune démolition n'est envisagée et 23 logements sont attendus à la vente. Le patrimoine de la société dépasserait 1 100 logements en 2026 soit une évolution de 18 %. En séance du CA d'avril 2017, le CA a acté la programmation de rénovation énergétique portant sur 126 logements sur quatre années (résidence Les Traversous 14 logements, Les Cazes 47 logements, Clemenceau 50 logements et l'Escudelle 15 logements). Ce choix patrimonial apparaît équilibré eu égard à la faible tension du marché locatif et aux besoins du patrimoine.

Les hypothèses d'environnement économique sont cohérentes (inflation, taux de Livret A, IRL, ICC). Le niveau et l'évolution des postes de charges (TFPB, coût de gestion, annuités locatives) utilisés dans la prospective financière sont homogènes avec la phase rétrospective (cf. § 6.2.1). Les hypothèses de la RLS sont intégrées et l'impact des compensations est évalué : pour 130 k€ de RLS, la « perte » se réduirait à 70 k€ après neutralisation de la charge de mutualisation.

La trajectoire de l'autofinancement courant en pourcentage des loyers sur la période 2017-2020 est à la baisse avec un point bas à 4,8 % en 2020, puis se redresse en 2022 (autour de 10 % en raison des recettes locatives des logements livrés) puis se réduit à nouveau en raison de l'accroissement de la part des annuités rapportée au loyer. Cette part passe de 30,3 % des loyers en 2017 pour atteindre 42,5 % des loyers en fin de période.

Sur la période, le cumul des produits (autofinancement cumulé de 5,4 M€ et produits de cessions de 0,5 M€, soit 5,9 M€) couvre 92 % des dépenses d'investissement (soit 6,4 M€ décomposé en 3,7 M€ de fonds propres investis en travaux et 2,7 M€ de fonds propres investis en opérations nouvelles).

Evolution structure financière en k€ courants	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Autofinancement net		599	612	713	446	712	620	507	473	406	383
Rembourst emprunts non locatifs		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Produits de cessions		130	0	0	80	0	83	0	86	0	90
Fonds propres investis en travaux		-264	-142	-573	-747	-316	-320	-324	-329	-334	-338
Fonds propres investis en démolitions		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fonds propres investis en opérations nouvelles		-495	-654	-588	-190	-129	-130	-132	-134	-136	-138
Autres var pot Fi y cis provisions, dette IComp et ACNE		-352	233	0	-5	-46	-40	-12	-42	-10	-34
<b>Potentiel financier à terminaison ou livraison 31/12</b>	<b>1 223</b>	<b>841</b>	<b>890</b>	<b>442</b>	<b>26</b>	<b>247</b>	<b>460</b>	<b>499</b>	<b>553</b>	<b>479</b>	<b>442</b>
Prov (PGE, IDR, SWAP) et dette IComp	301	299	300	300	300	300	300	300	300	300	300
Dépôts de Garantie	241	244	256	280	302	308	313	314	318	323	326
<b>FDR long terme à terminaison ou livraison 31/12</b>	<b>1 765</b>	<b>1 382</b>	<b>1 443</b>	<b>1 019</b>	<b>625</b>	<b>854</b>	<b>1 070</b>	<b>1 111</b>	<b>1 170</b>	<b>1 101</b>	<b>1 066</b>

Le fonds de roulement à terminaison subit une diminution de 23% par rapport à 2017.

### 6.4 CONCLUSION

La société dispose d'une situation financière confortable. Le prévisionnel financier montre la capacité financière de la société à absorber l'impact relatif du mécanisme de réduction de loyer de solidarité et les prévisions de réhabilitation et de développement.

## 7. ANNEXES

### 7.1 INFORMATIONS GENERALES, CAPITAL ET REPARTITION DE L'ACTIONNARIAT DE L'ORGANISME

**RAISON SOCIALE :** SUD MASSIF CENTRAL HABITAT

**SIEGE SOCIAL :**  
 Adresse du siège : 55 boulevard de Verdun  
 Code postal : 12400  
 Ville : ST AFFRIQUE  
 Téléphone : 05 65 49 20 00  
 Télécopie : 05 65 49 13 50

**PRESIDENT :** Daniel FRAYSSINHES

**DIRECTEUR GENERAL :** Sébastien BLANC

**ACTIONNAIRE DE REFERENCE :** SACICAP SUD MASSIF CENTRAL

**CONSEIL D'ADMINISTRATION AU :** 31 décembre 2017

	Membres (personnes morales ou physiques)	Représentants permanents pour les personnes morales	Collège d'actionnaire d'appartenance
<b>Président :</b>	D. FRAYSSINHES		4
	Y. ANCESSI		4
	SACICAP SMC	L. MONTAUDON	1
	A. MARC		4
	CE Midi-Pyrénées	J. ECHE	4
	Commune St Afrique	B. CAUSSAT	4
	CAF de l'AVEYRON	S. LOPEZ	4
	CRCA N.M.P.	J. L. FABRE	4
	J. BONAL		4
	J. VERNHES		4
	B. ROUQUAYROL		4
	F. TARRISSE		4
	LOZERE Habitations	P. BARDON	4
	B. TOSQUES		4
<b>Représentants des locataires (SA) :</b>			

ACTIONNARIAT			Catégorie	Actionnaires les plus importants (% des actions)
	Capital social :	842 246 €		SACICAP SMC 87,28%
Nombre d'actions :	421 123		CAISSE EPARGNE : 8,6%	
Nombre d'actionnaires :	38		CAF : 2,5 %	

**COMMISSAIRE AUX COMPTES :** AUDIT ALBOUY ASSOCIES

EFFECTIFS AU :			Total administratif et technique : 13.36
	31/12/2016	Cadres : 2	
	Maîtrise : 1		
	Employés : 4		
	Gardiens :		
	Employés d'immeuble : 3.69		
	Ouvriers régie : 6.36		
		Effectif total : 17.05	

## 7.2 IRREGULARITES SUR LES ATTRIBUTIONS

code groupe	Nom groupe	N° logt	Commune	finance ment	numéro unique	date CAL	date signature bail	irrégularité constatée	% dépassement	loyer mensuel
5	résidence les Cazes	13	St-Affrique	HLMO	012041601321712B01	10/05/16	24/08/16	dépassement plafond de ressources	13,7%	342,61
78	résidence les Elodées	3	St-Affrique	PLUS	012091601548312B01	22/11/16	15/12/16	dépassement plafond de ressources	10,1%	479,69
101	résidence le Fraysse	21	Rignac	PLUS	012041601299312B01	06/04/16	21/04/16	dépassement plafond de ressources	2,0%	449,08
7	résidence Clémenceau	33	St-Affrique	HLMO	012011701625112B01	24/01/17	21/04/17	absence justificatif enfant à charge	16,1%	242,94
30	résidence de Castelnaud	12	St-Come-d'Olt	HLMO	012101701840711056	23/03/17	01/06/17	dépassement plafond de ressources	3,0%	288,07
96	résidence les Egines	2	St-Rome-de-Cernon	PLUS	012101601578312B01	28/12/16	20/01/17	dépassement plafond de ressources	8,0%	486,95
102	résidence Roquelaure	10	Rodez	PLAI	012101701851412B01	06/11/17	11/12/17	dépassement plafond de ressources	25,1%	237,76

## 7.3 HYPOTHESES ET RESULTATS DE L'ANALYSE PREVISIONNELLE

DIP SMCH DEF 2018 n° 2- 2017 à 2026 - BASE_SMCH_DIP_2018 le 21/10/2018												
Synthèse des résultats prévisionnels												
Patrimoine locatif logts et foyers												
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	
Livraisons		11	26	53	47	15	10	10	10	10	10	
- Ventes et Démolitions		-1	0	0	-1	-4	-1	-9	-3	0	-4	
<b>Patrimoine logts et equiv logts au 31/12</b>	<b>922</b>	<b>932</b>	<b>958</b>	<b>1 011</b>	<b>1 057</b>	<b>1 068</b>	<b>1 077</b>	<b>1 078</b>	<b>1 085</b>	<b>1 095</b>	<b>1 101</b>	
Exploitation en k€ courants												
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	
Loyers patrimoine de référence	3 334	3 347	3 347	3 380	3 414	3 448	3 482	3 517	3 552	3 588	3 624	
Theorique lgts												
Foyers	105	105	106	108	109	111	113	114	116	117	119	
Autres	143	141	39	6	-133	149	151	153	155	157	159	
Impact des Ventes et Démolitions		-6	-7	-7	-10	-13	-25	-58	-74	-81	-86	
Impact des Travaux		0	0	0	1	1	4	5	6	7	8	
Loyers des Opérations nouvelles		45	120	350	649	841	925	996	1 068	1 141	1 216	
Perte de loyers / vacance logements	-230	-175	-169	-175	-183	-188	-191	-192	-195	-197	-200	
<b>Total loyers quittancés (logts et foyers)</b>	<b>3 352</b>	<b>3 457</b>	<b>3 436</b>	<b>3 662</b>	<b>3 847</b>	<b>4 349</b>	<b>4 459</b>	<b>4 535</b>	<b>4 628</b>	<b>4 732</b>	<b>4 840</b>	
Annuités Patrimoine de référence	-1 084	-1 047	-1 081	-1 085	-1 021	-944	-914	-908	-854	-823	-793	
Incidence des Ventes et Démolitions sur les annuités		0	0	3	6	6	9	9	12	12	15	
Annuités des Travaux & Renouvit de Composants		0	-4	-25	-33	-96	-178	-217	-258	-299	-342	
Annuités des Opérations nouvelles		-1	-48	-224	-461	-651	-721	-774	-828	-880	-936	
<b>Total annuités emprunts locatifs</b>	<b>-1 084</b>	<b>-1 048</b>	<b>-1 133</b>	<b>-1 331</b>	<b>-1 509</b>	<b>-1 685</b>	<b>-1 804</b>	<b>-1 890</b>	<b>-1 928</b>	<b>-1 990</b>	<b>-2 056</b>	
TFPB	-412	-454	-485	-520	-556	-595	-639	-691	-735	-760	-789	
Maintenance du parc (y compris régie)	-756	-799	-817	-780	-796	-811	-831	-861	-854	-899	-889	
Charges non récupérées	-44	-35	-34	-35	-37	-38	-38	-38	-39	-39	-40	
Coûts des Impayés	-4	-17	-17	-18	-19	-22	-22	-23	-23	-24	-24	
<b>Marge Locative directe</b>	<b>1 052</b>	<b>1 104</b>	<b>950</b>	<b>978</b>	<b>930</b>	<b>1 198</b>	<b>1 125</b>	<b>1 032</b>	<b>1 049</b>	<b>1 020</b>	<b>1 042</b>	
Marge brute des autres activités	5	56	144	162	84	85	86	87	88	71	48	
Personnel (corrige du personnel de régie)	-437	-427	-447	-458	-468	-479	-490	-502	-513	-525	-537	
Frais de gestion, autres charges et Intérêts autres emprunts	-440	-440	-458	-466	-474	-482	-491	-499	-508	-517	-526	
Production immobilisée	79	150	130	130	130	130	130	130	130	130	130	
Autres produits courants	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	
Cotisations et prélèvements CGLLS	-89	-89	-17	-53	-54	-55	-55	-56	-57	-57	-58	
Produits financiers	193	150	15	20	20	25	25	25	25	25	25	
<b>Autofinancement courant</b>	<b>378</b>	<b>519</b>	<b>332</b>	<b>328</b>	<b>183</b>	<b>437</b>	<b>345</b>	<b>232</b>	<b>229</b>	<b>162</b>	<b>139</b>	
Eléments exceptionnels d'autofinancement	89	80	280	385	263	275	275	275	244	244	244	
<b>Autofinancement net</b>	<b>467</b>	<b>599</b>	<b>612</b>	<b>713</b>	<b>446</b>	<b>712</b>	<b>620</b>	<b>507</b>	<b>473</b>	<b>406</b>	<b>383</b>	
Evolution structure financière en k€ courants												
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Total
Autofinancement net		599	612	713	446	712	620	507	473	406	383	5 471
Rembours emprunts non locatifs		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Produits de cessions		130	0	0	80	0	83	0	86	0	90	469
Fonds propres investis en travaux		-264	-142	-573	-747	-316	-320	-324	-329	-334	-338	-3 687
Fonds propres investis en démolitions		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fonds propres investis en opérations nouvelles		-495	-654	-588	-190	-129	-130	-132	-134	-136	-138	-2 726
Autres var pot Fi y cis provisions, dette IComp et ACNE		-352	233	0	-5	-46	-40	-12	-42	-10	-34	-308
<b>Potentiel financier à terminaison ou livraison 31/12</b>	<b>1 223</b>	<b>841</b>	<b>890</b>	<b>442</b>	<b>26</b>	<b>247</b>	<b>460</b>	<b>499</b>	<b>553</b>	<b>479</b>	<b>442</b>	6 102
Prov (PGE, IDR, SWAP) et dette IComp	301	299	300	300	300	300	300	300	300	300	300	3 300
Dépôts de Garantie	241	244	256	280	302	308	313	314	318	323	326	3 225
<b>FDR long terme à terminaison ou livraison 31/12</b>	<b>1 765</b>	<b>1 382</b>	<b>1 443</b>	<b>1 019</b>	<b>625</b>	<b>854</b>	<b>1 070</b>	<b>1 111</b>	<b>1 170</b>	<b>1 101</b>	<b>1 066</b>	12 627
												0
Ratios												
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	
Annuités % loyers	-32,3%	-30,3%	-33,0%	-36,3%	-39,2%	-38,7%	-40,5%	-41,7%	-41,7%	-42,1%	-42,5%	
Taux de vacance moyen (perte de loyers sur logts vacants)	-6,9%	-5,2%	-4,9%	-4,7%	-4,5%	-4,4%	-4,4%	-4,3%	-4,3%	-4,2%	-4,2%	
Autofinancement courant en % des loyers	11,3%	15,0%	9,7%	9,0%	4,8%	10,0%	7,7%	5,1%	4,9%	3,4%	2,9%	
FDR long terme en €/logt et equiv logts	1 914	1 483	1 506	1 008	591	800	994	1 031	1 078	1 005	968	
Hypothèses de la simulation												
	2016	2017	2018	2019 à 2026								
Inflation		1,25	1,25	1,25								
ICC		1,40	1,40	1,40								
IRL		0,00	0,00	1,25								
Livret A	1,00	0,75	0,75	1,75								
											Affectation des fonds propres	OS
											Plafonnement des loyers	Non
											Prise en compte des ICNE	Non

## 7.4 SIGLES UTILISES

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

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

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

