

VICHY HABITAT

Vichy (03)



RAPPORT DE CONTRÔLE 2020

N° 2020-008

RAPPORT DE CONTRÔLE 2020
N° 2020-008
VICHY HABITAT

Vichy (03)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2020-008 VICHY HABITAT – (03)

Fiche récapitulative

N° SIREN : 632011292
Raison sociale (qui se rapporte au N° SIREN) : VICHY HABITAT
Président directeur général : M. Frédéric AGUILERA
Directrice : Mme Delphine LASNIER-RIGNY
Adresse : 22, rue Jean Jaurès - 03200 VICHY
Actionnaire principal : Ville de Vichy

AU 31 DÉCEMBRE 2019

Nombre de logements familiaux gérés :	1 091	Nombre de logements familiaux en propriété :	1 091	Nombre d'équivalents logements (logements foyers...) :	100
---------------------------------------	--------------	--	--------------	--	------------

Indicateurs	Organisme	Référence ancienne région Auvergne	France métropolitaine	Source
PATRIMOINE				
Logements vacants (%)	4,4	n.r.	3,0	
Logements vacants à plus de 3 mois (%)	3,2	n.r.	1,5	
Taux de rotation annuel (hors mises en service) (%)	9,1	n.r.	9,7	
Evolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	3,0	n.r.	n.r.	
Âge moyen du parc (en années) (2018)	34	n.r.	39	
POPULATION LOGÉE (1)				
Locataires dont les ressources sont (en %) :				
- < 20 % des plafonds	29,3	38,2	22,2	
- < 60 % des plafonds	64,7	70,1	60,7	
- > 100 % des plafonds	6,6	7,3	10,6	
Bénéficiaires d'aide au logement	59,9	49,9	45,6	
Familles monoparentales	23,5	19,2	21,2	
Personnes isolées	49,9	50,0	39,5	
GESTION LOCATIVE				
Médiane des loyers mensuels (euros/m ² de surface habitable)	5,5	5,3	5,6	(2)
Taux de créances inscrit au bilan (% des loyers et charges)	13,9 %	n.r.	12,9 %	(3)
Taux de recouvrement (% des loyers et charges)	97,7 %	n.r.	98,7 %	(3)
STRUCTURE FINANCIÈRE ET RENTABILITÉ				
Autofinancement net / chiffre d'affaires	-5,5%	n.r.	5,3%	(3)
Fonds de roulements net global (jours de charges courantes)	206,0	n.r.	304,0	(3)

(1) Enquête OPS 2018

(2) RPLS au 1/1/2019

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

POINTS FORTS :

- ▶ Réduction significative de la vacance locative
- ▶ Bonne qualité des opérations d'amélioration du patrimoine (réhabilitation des « Ailes », remise en état des logements vacants avant relocation)
- ▶ Bonne qualité de la maintenance et de l'entretien du patrimoine
- ▶ Gestion de proximité efficace
- ▶ Analyse prévisionnelle cohérente avec la situation rétrospective et les enjeux futurs
- ▶ Adossement à un groupe permettant de conforter l'assise financière de la société et ouvrant des perspectives de mutualisation

POINTS FAIBLES :

- ▶ Loyers relativement élevés

IRRÉGULARITÉS :

- ▶ Existence de deux CAL non justifiée par les dispositions réglementaires
- ▶ Obligations réglementaires en matière de diagnostics techniques partiellement satisfaites

Inspecteurs-auditeurs ANCOLS :

Directeur du contrôle et des suites :

Précédent rapport de contrôle : 2009-015

Contrôle effectué du 16 avril au 18 novembre 2020

RAPPORT DE CONTRÔLE : juin 2021

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2020-008

VICHY HABITAT – 03

Synthèse	11
1. Préambule	13
2. Présentation générale de l'organisme	15
2.1 Contexte socio-économique	15
2.2 Descriptif du parc	16
2.2.1 Structure et localisation	16
2.2.2 Diagnostic et attractivité du patrimoine	18
2.2.3 Performance énergétique	19
2.2.4 Situation de la vacance et de la rotation	19
3. Gouvernance et management	22
3.1 Statuts et actionnariat de la société	22
3.2 Gouvernance et direction	23
3.2.1 Conseil d'administration	23
3.2.2 Direction de la société	23
3.3 Orientations stratégiques et partenariats	24
3.3.1 Orientations stratégiques	24
3.3.2 Groupement avec d'autres organismes	25
3.4 Évaluation générale de l'organisation et du management	26
3.4.1 Organisation générale	26
3.4.2 Ressources humaines	26
3.5 Politique d'achat et commande publique	27
4. Diagnostic financier rétrospectif	29
4.1 Revue de l'information comptable	29
4.2 Analyse de l'exploitation	29
4.2.1 Produit des activités	30
4.2.2 Excédent brut d'exploitation	31
4.2.3 Coût de gestion	31
4.2.4 Maintenance du patrimoine	32
4.2.5 Taxe foncière sur les propriétés bâties	32
4.3 Analyse de la situation financière	33

4.3.1	Fonds de roulement net global et situation à terminaison des opérations	33
4.3.2	Besoin ou ressource en fonds de roulement et trésorerie	34
4.4	Investissements et modalités de financement	35
4.4.1	Capacité d'autofinancement brute et autofinancement net	35
4.4.2	Annuité de la dette locative	36
4.4.3	Tableau des flux	37
4.5	Analyse de la dette	37
5.	Politique patrimoniale	38
5.1	Analyse de la politique patrimoniale	38
5.1.1	Stratégie patrimoniale	38
5.1.2	Evolution du patrimoine	42
5.1.3	Facteurs d'évolution du patrimoine	43
5.2	Analyse de la mise en œuvre de la politique patrimoniale	44
5.2.1	Interventions sur le parc existant	44
5.2.2	Diagnostics techniques et sécurité	46
6.	Politique sociale et gestion locative	49
6.1	Caractéristiques des populations logées	49
6.2	Politique d'attribution	49
6.2.1	Connaissance et gestion de la demande	49
6.2.2	Gestion des attributions	50
6.2.3	Conventionnement	52
6.3	Accessibilité économique du parc	53
6.3.1	Politique de loyers	53
6.3.2	Réduction de loyer de solidarité	54
6.3.3	Charges locatives	54
6.4	Qualité du service rendu et relations avec les locataires	54
6.4.1	Médiation HLM	54
6.4.2	Concertation des locataires	54
6.4.3	Enquête de satisfaction des locataires	55
6.4.4	Gestion de proximité	55
6.4.5	Politique de suivi des créances et des impayés	56
7.	Analyse prévisionnelle	57
7.1	Analyse de l'exploitation	58
7.2	Analyse de la situation financière	60

7.3	Analyse de la dette	61
8.	Annexes	62
8.1	Informations générales, capital et répartition de l'actionnariat de l'organisme	62

SYNTHESE

La société d'économie mixte (SEM) Vichy Habitat (*ex-Société d'Economie Mixte Immobilière de Vichy - SEMIV*) gère un patrimoine composé de 1 041 logements familiaux ainsi que de 100 équivalents-logements en foyers et résidences, ceci sur un marché détendu. Ce patrimoine est presque exclusivement situé dans la commune-centre de l'agglomération vichyssoise, où la proportion de personnes âgées est élevée. La faible tension de la demande et la perte d'attractivité d'une partie de son parc, qui ont généré une vacance locative ayant atteint près de 9 % en 2014-2015, ont conduit la société à ne mettre en service aucun nouveau programme de logements entre 2010 et 2018 et à consacrer principalement ses moyens d'investissement à la réhabilitation de l'ensemble résidentiel le plus ancien de son patrimoine (« *Les Ailes* », *qui constitue également un quartier prioritaire de la politique de la ville - QPV*) et qui en compose à lui seul la moitié.

Cet effort, ainsi que des actions complémentaires, ont permis de réduire de moitié le taux de vacance à la fin de 2019. Vichy Habitat souhaite désormais développer et diversifier son offre, avec pour ambition la mise en service de 500 logements (*300 logements locatifs sociaux et 200 logements sur le secteur libre*) à l'horizon 2029. La société souhaiterait également se positionner auprès de la ville de Vichy comme un opérateur complet, capable de combiner plusieurs métiers autour du logement, du commerce, de l'aménagement et des équipements publics. Ce programme ambitieux de développement et d'élargissement de son activité (*qui conduirait à un développement de près de 30 % de son parc locatif social*), consigné dans un plan stratégique de patrimoine (PSP) et un plan d'affaires, conduit la société à renforcer ses moyens d'intervention opérationnels et financiers. L'entrée d'ADESTIA, filiale de la caisse des dépôts et consignations (CDC), au capital de la société l'a conduite à conclure un pacte d'actionnaires avec la ville de Vichy, actionnaire principal. Vichy Habitat est désormais adossée au groupe CDC Habitat. Une importante recapitalisation (*5 millions d'euros*) permettra de palier la faiblesse de ses moyens d'intervention financiers, due à sa faible rentabilité. La société pourra également trouver dans ce partenariat les ressources en compétence et expertise qui lui font encore actuellement défaut.

Bien que les coûts de gestion connaissent une baisse sur les deux derniers exercices, la performance d'exploitation de la société est en légère perte de vitesse avec un excédent brut d'exploitation et une capacité d'autofinancement brute qui diminuent. En 2017 et 2018, le montant du remboursement en capital des emprunts devient supérieur à la capacité d'autofinancement et prive ainsi la société de fonds propres pour financer les investissements. L'effort cumulé d'investissements réalisé par la société entre 2015 et 2018 est contenu, il a atteint 11 millions d'euros, soit une moyenne annuelle de 2,8 millions d'euros et a concerné à près de 99 % le logement locatif.

L'allongement de la capacité de désendettement théorique a entraîné sur les deux derniers exercices un déséquilibre conjoncturel dans la mesure où cette capacité est devenue inférieure à la durée de vie résiduelle du parc locatif. Les indicateurs bilanciaux (*fonds de roulement net global et trésorerie*) laissent apparaître une fragilité conjoncturelle sur le dernier exercice. Toutefois, la société va bénéficier d'un apport en capital de cinq millions d'euros qui va renforcer sa structure financière. L'analyse prévisionnelle prévoit une croissance du produit total des activités de 19 % (*+ 873 milliers d'euros*) entre 2020 et 2025 (*alors qu'il a diminué de 387 milliers d'euros entre 2015 et 2018*) grâce notamment aux marges dégagées sur l'activité de promotion bien plus importantes que celles connues sur la période rétrospective. La CAF brute devrait connaître une évolution progressive. Faible en 2020 (*1,3 million d'euros*), notamment au regard du remboursement en capital

des emprunts locatifs (1,5 million d'euros), elle devrait, comme l'EBE, augmenter jusqu'en 2025 où elle atteindrait 1,9 million d'euros.

L'ensemble du patrimoine bénéficie d'une très bonne qualité de maintenance et d'entretien. La gestion de proximité s'avère efficace. L'opération de réhabilitation des Ailes et de restructuration de ce quartier, réalisée en 2013-2014, ainsi que la présence permanente d'agents de la société, ont permis de réintégrer durablement cet ensemble sur le marché de l'habitat et dans son environnement urbain.

Les loyers pratiqués par Vichy Habitat s'avèrent en moyenne supérieurs à ceux pratiqués par les autres bailleurs sociaux intervenant dans le département de l'Allier, mais la solvabilisation des locataires par l'aide personnalisée au logement (APL) y reste en moyenne supérieure, ce qui permet, avec une bonne maîtrise des charges récupérables, de proposer un coût global du logement en adéquation avec les ressources des ménages. L'occupation du parc de la société revêt un caractère plus social que pour l'ensemble des autres bailleurs sociaux présents dans l'intercommunalité vichyssoise, du fait notamment de l'implantation de la société essentiellement dans la commune-centre, qui accueille des populations au profil plus social que les communes périphériques.

Quelques aspects de la gestion patrimoniale et locative restent perfectibles. L'existence de deux commissions d'attribution des logements (CAL) n'est pas justifiée par les dispositions réglementaires. Le mode de conventionnement de quatre résidences sociales non conforme à leur statut est en cours de révision. Enfin, la société ne satisfait pas à l'ensemble de ses obligations réglementaires en matière de diagnostics techniques.

La directrice générale



Rachel CHANE-SEE-CHU

1. PREAMBULE

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

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

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

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

En application de la délibération 2019-09 du conseil d'administration de l'ANCOLS du 23 janvier 2019, Vichy Habitat n'a pas été identifié comme devant faire l'objet d'un diagnostic approfondi pour la vérification de l'absence de surcompensations. Cette délibération prescrit un examen approfondi lorsque l'organisme se situe cumulativement dans le quatrième quartile pour les deux indicateurs mentionnés dans ladite délibération. Calculés en valeurs moyennes sur les trois dernières années pour lesquelles les données exhaustives sont disponibles au moment de l'arrêt de la programmation par le conseil d'administration de l'Agence (2016 à 2018), le seuil du quatrième quartile s'établit à 50,84 % pour le ratio d'excédent brut d'exploitation sur le chiffre d'affaires et à 2,39 % pour celui de résultat net comptable sur les immobilisations brutes nettes de l'endettement. Les valeurs calculées pour l'organisme à partir de ses données déclarées sur Harmonia sont respectivement de 48,09 et de 0,13 %. Les diligences menées dans le cadre du contrôle n'ont pas entraîné un redressement de ces résultats qui aurait conduit à un repositionnement de l'organisme par rapport aux valeurs des seuils des quatrième quartiles susmentionnés.

Le précédent rapport de contrôle (n° 2009-015) relevait la bonne qualité de la gestion de proximité et de l'entretien du patrimoine, mais également un taux de vacance locative élevé, la faible attractivité du quartier des Ailes dans lequel se situe la moitié du patrimoine de la société et des programmes financés en PLS ne correspondant pas à la demande de logements.

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

La communauté d'agglomération « *Vichy Communauté* » a été créée le 1^{er} janvier 2017 par la fusion de la communauté d'agglomération de Vichy Val d'Allier et de la communauté de communes de la Montagne Bourbonnaise. Cet établissement public de coopération intercommunale (EPCI) se compose de 39 communes, pour une population de 82 461 habitants en 2016, dont près de 30 % dans la commune-centre.

Vichy constitue le second pôle urbain du département de l'Allier, derrière Montluçon mais devant Moulins, la préfecture. L'Allier a connu entre 2006 et 2016 une baisse lente et régulière de sa population, essentiellement due à un solde migratoire négatif.

Le pôle urbain vichyssois tend à constituer un axe métropolitain avec l'agglomération de Clermont-Ferrand, distante d'environ 70 km, et avec laquelle les flux économiques et de déplacements se renforcent. Tandis que la commune-centre perdait régulièrement des habitants (26 108 en 2006 ; 24 483 habitants en 2016), la population de son unité urbaine¹ demeurait stable (environ 65 000 habitants) sous l'effet du phénomène de périurbanisation.

Caractéristiques socio-démographiques				
2016	Commune de Vichy	Unité urbaine de Vichy	C.A. Vichy Communauté	Département de l'Allier
Population	24 483	64 435	82 461	333 384
Evolution de la population 1982-2016 (%)	-20,0	-5,2	-2,6	-8,2
Population âgée de 60 ans et plus (%)	40,9	36,0	34,8	33,5
Population âgée de 75 ans et plus (%)	18,3	14,5	13,6	13,2
Médiane du revenu disponible par unité de consommation (en euros)	18 388	19 872	19 732	19 476
Taux de pauvreté chez les locataires (%)	34	32	32	31

Source : Insee, recensement de la population

Le territoire de Vichy Communauté est plus vaste que le périmètre de l'aire urbaine et englobe des zones périurbaines. Sa population est désormais en augmentation (83 374 habitants en 2019), sous l'effet d'un solde migratoire redevenu positif après 2016 et compensant un solde naturel structurellement déficitaire. 80 % des nouveaux arrivants s'installent dans les cinq communes² composant le « cœur urbain » de l'EPCI, qui regroupe 64 % de la population. Mais les familles ont tendance à le quitter (74 % des ménages y résidant n'ont pas d'enfant) pour s'installer en périphérie.

¹ Selon la définition de l'INSEE, la notion d'unité urbaine repose sur la continuité du bâti et le nombre d'habitants. On appelle unité urbaine une commune ou un ensemble de communes présentant une zone de bâti continu (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) qui compte au moins 2 000 habitants.

² Vichy (24 483 habitants en 2016), Cusset (12 661 habitants), Bellerive-sur-Allier (8 501 habitants), Creuzier-le-Vieux (3 295 habitants), Abrest (2 923 habitants).

Le vieillissement y constitue un enjeu majeur. Les personnes âgées d'au moins 60 ans représentent près de 35 % de la population de l'EPCI et plus de 40 % de celle de la commune de Vichy ; celles âgées de 75 ans et plus, respectivement 13,6 % et 18,3 %. Une personne sur dix est âgée de plus de 80 ans.

Le niveau des ressources des ménages est assez homogène dans le département de l'Allier, l'unité urbaine de Vichy et son EPCI. La médiane du revenu disponible par unité de consommation était cependant dans la commune de Vichy inférieure de 7 % à celle de l'ensemble de son EPCI en 2016. Le taux de pauvreté³ chez les locataires s'élevait la même année à 32 % au sein de l'EPCI et 34 % dans la commune. Ce taux atteignait presque 50 % chez les locataires du parc social.

Le taux de vacance dans le parc de logements s'élevait en 2018 à 14 % au sein de l'EPCI ; il était supérieur dans son « cœur urbain » (19 %). Le parc ancien (57 % des logements vacants) et les immeubles collectifs (60 %) sont les plus affectés. La vacance dans le parc de logements locatifs sociaux s'élevait à 4,6 % (4,0 % dans le « cœur urbain »), taux très inférieurs à ceux constatés dans le parc privé.

Le niveau des loyers à la relocation dans le parc privé s'élevait à 8,2 euros par m² dans la commune de Vichy et environ 8 euros dans sa proche périphérie⁴ en 2018. Ce niveau relativement faible crée un état de concurrence entre le parc privé et le parc social et favorise la « fluidité » du marché. L'offre locative sociale est ancienne et ne répond pas toujours aux attentes des demandeurs, qui peuvent trouver des produits adaptés dans le parc privé ; ainsi, la moitié des propositions d'attribution dans le parc social ne sont pas acceptées.

Au 1^{er} janvier 2018, la commune de Vichy comptait 2 565 logements sociaux, soit 16 % des résidences principales. 665 logements sociaux supplémentaires étaient nécessaires pour atteindre le taux de 20 % requis par la loi.

2.2 DESCRIPTIF DU PARC

2.2.1 Structure et localisation

Au 31 décembre 2020, le parc de la SEM Vichy Habitat était composé de 1 141 logements, dont 1 041 logements familiaux et 100 équivalents logements en foyers et résidences.

Nombre de logements en propriété / gérés				
Au 31 décembre 2020	Logements familiaux	Logements - foyers		Total
		Unités autonomes *	Places et chambres **	
Nombre de logements en propriété gérés par l'organisme	1 041	0	0	1 041
Nombre de logements en propriété non gérés par l'organisme	0	49	11	60
Nombre de logements gérés pour compte d'un autre organisme	0	0	40	40
Total	1 041	49	51	1 141

* équivalence égale à un pour un ** équivalence égale à un pour trois

Source : **Vichy Habitat**

³ Le taux de pauvreté correspond à la proportion de ménages dont le niveau de vie est inférieur pour une année donnée à 60 % du revenu médian de l'ensemble de la population.

⁴ Source : Clameur.

L'ensemble du parc de logements familiaux, qui comprend 69 logements individuels, est conventionné. Il est composé majoritairement de logements T3 (40 %) et T4 (35 %).

La plus grande partie du parc (80,5 %) a été financée en prêt locatif à usage social (PLUS) ou dispose d'un niveau de loyer plafond correspondant à ce type de financement après réhabilitation ; 12,5 % des logements ont été financés en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) et bénéficient du statut de logement « très social ». Les logements financés en prêt locatif social (PLS), niveau de loyers plafonds le plus élevé dans le parc social et présentant souvent des difficultés de commercialisation (cf. § 2.2.4.2), constituent environ 7,0 % du parc, soit 77 logements.

702 logements, soit 67 % du patrimoine de logements familiaux, sont situés dans un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) : 572 logements dans celui des « Ailes » ; le solde (soit 4 groupes résidentiels totalisant 130 logements) dans celui de « Cœur d'Agglo » (Vichy-Cusset). La proportion de logements situés en QPV est particulièrement importante ; elle ne s'élève qu'à 23 % en Auvergne-Rhône-Alpes en 2019.⁵

Les 572 logements du programme Les Ailes, mis en service entre 1960 et 1963, composent la moitié environ du patrimoine de la société (cf. § 2.2.2, 2.2.4 et 5.2.1.1). 25 des 26 logements T5 du patrimoine de la société, qui ne font l'objet que d'une faible demande, y sont localisés.

La société dispose de logements familiaux dans quatre communes de Vichy Communauté : Vichy (984 logements, soit 94,5 % du parc), Creuzier-le-Vieux (34 logements), Cusset (20 logements) et Magnet (3 logements), les trois premières étant situées dans le « cœur urbain » du territoire.

Vichy Habitat est le principal bailleur social dans la commune de Vichy (54 % du parc communal début 2018) ; sa position est très minoritaire dans les autres communes du « cœur urbain », où elle ne représente que 2 % du parc. Sur l'ensemble de ces cinq communes, elle est le second bailleur social derrière l'office départemental Allier Habitat, très présent dans la commune de Cusset, deuxième commune de l'EPCI par sa population.

Nombre de logements locatifs sociaux par bailleur dans le « cœur urbain » de la CA Vichy Communauté

Au 1er janvier 2018	Vichy	Cusset	Bellerive-sur-Allier	Creuzier-le-Vieux	Abrest	Total hors Vichy	Total	Part du total
Vichy Habitat	903	20	0	17	0	37	940	24,6%
Allier Habitat	160	1 015	224	42	14	1 295	1 455	38,1%
SCIC Habitat Auvergne Bourbonnais	183	107	372	0	0	479	662	17,3%
France Loire	276	148	0	10	0	158	434	11,4%
Dom'Aulin Auvergne Limousin	130	20	40	0	31	91	221	5,8%
Cité Nouvelle	15	74	0	5	0	79	94	2,5%
Habitat & Humanisme	9	3	0	0	0	3	12	0,3%
Total	1 676	1 387	636	74	45	2 142	3 818	100,0%

Source : "Demande de logement social en ligne"

⁵ Source : RPLS.

L'âge moyen du parc de logements s'élevait 34 ans en 2018, moins élevé que celui de l'ensemble du parc social (39 ans). Cependant, la distribution de ce parc selon son ancienneté est très déséquilibrée, des phases de développement ayant alterné avec des périodes d'absence d'offre nouvelle. Près de la moitié du parc a été mise en service avant 1966 ; 3,5 % entre 1981 et 1985 ; 35,5 % entre 1991 et 2010 ; 11,5 % au cours de la seule année 2018⁶.

En sus du parc de logements familiaux, Vichy Habitat est propriétaire ou jouit d'un bail emphytéotique pour cinq établissements d'hébergement collectif, dont quatre sont gérés par des tiers. Ces établissements totalisent 100 équivalents-logements.

Le patrimoine de Vichy Habitat comprend également 277 emplacements de stationnement⁷, 64 garages ainsi que 13 locaux professionnels (*commerces et bureaux*). La société n'exerce pas d'autres activités externes au logement.

2.2.2 Diagnostic et attractivité du patrimoine

Le diagnostic réalisé dans le cadre du plan stratégique de patrimoine (PSP) 2010-2019 (*cf. § 5.1.1.1*) relevait l'ancienneté d'une grande partie du parc, ces mêmes ensembles pâtissant en outre d'une faible performance énergétique. Les programmes B, C, D, E, G et I des Ailes (*soit 374 des 572 logements de cet ensemble*) et « Le Saint-Amand » (*40 logements, mis en service en 1984*), qui avaient fait l'objet d'une première réhabilitation entre 1986 et 1994, présentaient le « *risque global* » (*synthétisant le risque « localisation » et le risque « produit »*) le plus élevé. Les programmes A, F et H (*220 logements*) des Ailes, le « 25 rue Grivois », le « 17 rue d'Alsace », les résidences « Les Tilleuls » et « avenue de la république » présentaient également un risque important.

Vichy Habit était déjà confrontée au vieillissement de ses locataires : 31 % étaient âgés de plus de 65 ans et près d'un sur cinq de plus de 75 ans. Les Ailes concentrait la majorité des personnes âgées, alors que cet ensemble résidentiel ne comportait que deux logements T2 sur 594 logements⁸ ; le PSP prévoyait sa réhabilitation thermique et questionnait sa restructuration afin d'y développer l'offre de petits logements.

La réhabilitation des Ailes et la reconfiguration du quartier ont permis de faire évoluer de façon notable et positive la perception dans la notation du critère « *image du quartier* » ; seul un des neuf bâtiments conservait un handicap pour sa commercialisation, tandis que les deux bâtiments situés directement sur les rives de l'Allier étaient désormais classés dans la catégorie « *prisé, recherché, la localisation est un atout pour la commercialisation de la résidence* ».

Des tensions sur la demande étaient observées pour les pavillons, ainsi que les petits logements en centre-ville.

Enfin, le diagnostic financier du patrimoine établissait que l'autofinancement courant, reflétant la capacité des ensembles résidentiels à engendrer des ressources par leur exploitation, était généré essentiellement par le seul programme Les Ailes, ainsi que, dans une bien moindre mesure, par Les Tilleuls. Neuf des quinze programmes de la société, dont seulement deux programmes très récemment mis en service, dégageaient un autofinancement courant négatif et la vacance pesait lourdement sur le résultat financier de la société.

⁶ Ce chiffre inclut toutefois l'acquisition de 50 logements qui ont été démolis en 2020 (*cf. § 5.1.3.2*).

⁷ 429 autres emplacements, situés dans le quartier des Ailes, ont été rétrocédés, ainsi que l'ensemble des espaces publics, à la Ville de Vichy en 2019.

⁸ Nombre de logements avant réhabilitation et démolition de 20 logements.

2.2.3 Performance énergétique

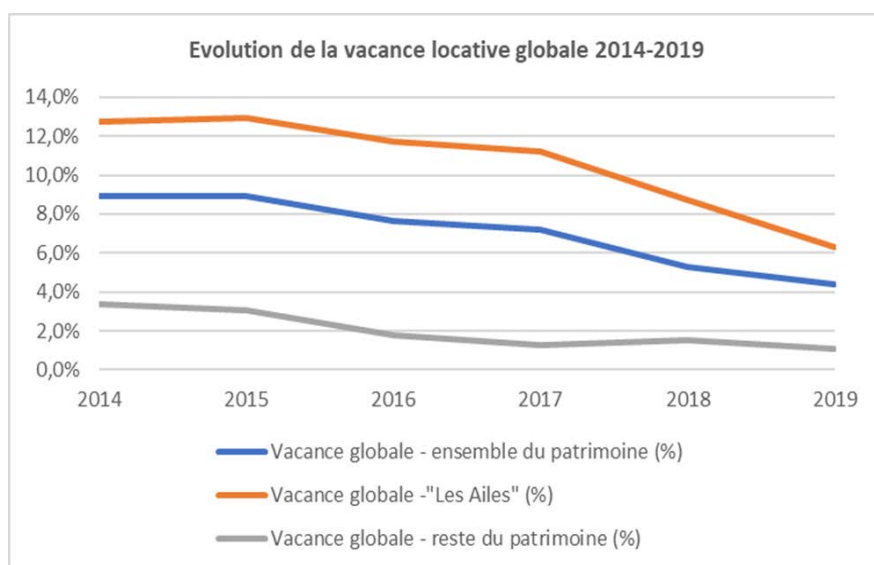
Après la réhabilitation des Ailes, seul le programme « *Le Clairbois* » (30 logements) est encore classé comme énergivore (classes E, F, G). Des études permettant d'en déterminer l'avenir⁹ ont été engagées en 2020.

2.2.4 Situation de la vacance et de la rotation

2.2.4.1 Evolution de la vacance locative

La vacance locative atteignait près de 9 % en 2014 et 2015, sous l'effet de l'inadéquation entre l'offre et la demande de logements et du manque d'attractivité de certains programmes, tels Les Ailes, pâtissant de son vieillissement et de l'image négative de son environnement.

Face à l'ampleur du phénomène, la société a engagé un ensemble cohérent d'actions (*voir infra*) qui a permis de réduire le taux de vacance locative de moitié entre 2015 et 2019, comme l'illustrent le graphique et le tableau ci-dessous, et de retrouver un niveau de vacance similaire à l'ensemble des bailleurs sociaux vichyssois.



Le taux de vacance a ainsi été ramené de 8,9 à 4,4 % pour l'ensemble du patrimoine et de 12,7 à 6,3 % pour Les Ailes. La vacance de plus de trois mois a été ramenée de 7,2 à 3,2 % pour l'ensemble du patrimoine et de 11,0 à 5,2 % pour Les Ailes. En dehors de ce programme, la vacance s'avérait faible : 1,1 % pour la vacance globale et 0,9 % pour la vacance de plus de trois mois à fin 2019.

⁹ Réhabilitation thermique ou démolition, la réhabilitation étant à ce stade privilégiée, car cette résidence propose de petits logements aux loyers très modiques faisant l'objet d'une forte demande.

Evolution de la vacance locative						
Au 31 décembre	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Vacance globale - ensemble du patrimoine (nb. logts.)	86	86	74	69	58	48
Vacance globale - ensemble du patrimoine (%)	8,9	8,9	7,7	7,2	5,3	4,4
Vacance globale - "Les Ailes" (nb. logts.)	73	74	67	64	50	36
Vacance globale - "Les Ailes" (%)	12,7	12,9	11,7	11,2	8,7	6,3
Vacance globale - reste du patrimoine (nb. logts.)	13	12	7	5	8	12
Vacance globale - reste du patrimoine (%)	3,4	3,1	1,8	1,3	1,5	1,1
Vacance de plus de 3 mois - ensemble du patrimoine (nb. logts.)	69	72	68	52	46	35
Vacance de plus de 3 mois - ensemble du patrimoine (%)	7,2	7,5	7	5,4	4,2	3,2
Vacance de plus de 3 mois - "Les Ailes" (nb. logts.)	63	66	64	52	38	30
Vacance de plus de 3 mois - "Les Ailes" (%)	11,0	11,5	11,2	9,1	6,6	5,2
Vacance de plus de 3 mois - reste du patrimoine (nb. logts.)	6	6	4	0	8	5
Vacance de plus de 3 mois - reste du patrimoine (%)	1,6	1,5	1,0	0,0	1,5	0,9

Source : **Vichy Habitat**

2.2.4.2 Les actions mises en place pour lutter contre la vacance locative

Alors que la demande de logements sociaux s'oriente prioritairement vers les petits logements (cf. 6.2.2), Vichy Habitat dispose d'une offre excédentaire de grands logements. La commercialisation des logements T4 en immeubles collectifs s'avère ainsi souvent difficile, car leur typologie et leur surface ne correspondent plus à la demande. Les résidences Le Saint-Amand (40 logements, dont 8 logements de type 4) et Les Tilleuls (44 logements collectifs, dont 11 logements de type 4, ainsi que 5 pavillons du même type), dont les logements sont caractérisés par de vastes surfaces, sont particulièrement affectées.

Début 2016 et pour cette typologie, dans la première de ces résidences, un logement d'une surface de 94 m² était loué pour un loyer mensuel de 542,49 euros (soit 5,77 euros par m²) ; dans la seconde, un logement d'une surface de 101 m² pour un loyer de 554,25 euros (soit 5,49 euros par m²)

Ces montants étaient supérieurs aux montants plafonds retenus par la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) pour le calcul de l'aide personnalisée au logement (APL), qui ne tient pas compte de la surface des logements, mais de leur typologie. Il en était de même pour l'accès aux aides du Fonds de Solidarité Logement (FSL), conditionné à un loyer maximum de 488 euros pour un logement de type 4. Ainsi, au moment de leur entrée dans les lieux, les locataires des grands logements de ces résidences se trouvaient privés du versement des différentes aides auxquelles ils pouvaient prétendre à ce titre. Les grandes surfaces et le nombre important de radiateurs renchérissent les charges de chauffage, parfois encore accentuées par la configuration des logements (*duplex sous toit au Saint-Amand*). En outre, ces immeubles, qui ont fait l'objet d'une rénovation en 2009 pour Le Saint Amand et en 2016-2017 pour Les Tilleuls, ne disposent pas d'ascenseurs, alors que les logements T4 sont situés au dernier étage.

Afin d'améliorer l'attractivité de ces résidences, les loyers du Saint-Amand n'ont pas été réévalués entre 2013 et 2016 et ceux des Tilleuls entre 2012 et 2016. Ces dispositions n'ayant cependant pas permis d'enrayer la vacance, le CA a, lors de sa séance du 12 mai 2016, approuvé une baisse des loyers des logements T4 de ces deux résidences¹⁰, ramenant ainsi les loyers à un niveau inférieur au plafond retenu pour l'accès aux dispositifs du FSL. La société a également modulé ses augmentations annuelles de loyer en les réduisant à zéro en 2019 et 2020 pour Les Tilleuls, « *Jean-Maïple* » (*résidence pâtissant d'un décalage entre la typologie et la taille de certains logements, très grands*) et Le Central, dont le mode de financement en PLS et les grandes surfaces des logements rendaient également les loyers trop élevés.

Malgré l'importance des investissements et la qualité des travaux réalisés, la réhabilitation des Ailes entreprise en 2013-2014 n'y avait pas provoqué une diminution notable de la vacance. Vichy Habitat a engagé en complément un programme de remise à neuf des logements vacants avant leur relocation : 93 logements ont ainsi été traités entre 2014 et 2018, pour un coût moyen de 8 300 euros par logement. Une nouvelle campagne de rénovation de 30 logements a été lancée en septembre 2019 pour s'achever à la fin 2020. En dehors du dispositif d'accord-cadre dans lequel ont été réalisées ces rénovations, des interventions de nature similaire ont bénéficié à certains logements d'autres résidences.

Originellement prévu en 2016, puis différé pour des raisons budgétaires, le « *Bonus fidélité* » offrira aux locataires ayant au moins 15 ans d'ancienneté dans leur logement actuel et à partir de 2021 des ensembles de travaux sélectionnés par les occupants¹¹ d'une valeur variant de 1 100 à 2 400 euros selon l'ancienneté d'occupation. Environ 230 ménages seront éligibles à ce dispositif lors de sa mise en oeuvre.

2.2.4.3 Mobilité dans le parc

Le taux de rotation des logements familiaux s'élevait en 2019 à 10,4 % pour l'ensemble du parc et à 8,4 % aux Ailes, où l'âge moyen des résidents est plus élevé. Le taux de rotation hors mutations internes pour l'ensemble du parc s'élevait la même année à 9,1 %.

¹⁰ Ceci à hauteur de 13 % pour les logements d'une surface de 93 m² ou plus, 8 % pour les logements d'une surface comprise entre 81 et 93 m² et de 6 % pour ceux d'une surface inférieure à 81 m².

¹¹ Par exemple, remplacement de la baignoire par une douche, réfection des sols de toutes les pièces du logement, de la peinture des murs et plafonds, réfection complète d'une pièce...

3. GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

3.1 STATUTS ET ACTIONNARIAT DE LA SOCIÉTÉ

La société a été créée en 1962 et pour une durée de 99 ans. Selon ses statuts, elle a pour objet la réalisation d'opérations d'aménagement et d'actions sur les quartiers dégradés ; la construction d'immeubles à usage d'habitation, de bureaux, de locaux industriels ou commerciaux, d'immeubles à usage principal d'habitation, d'équipements publics ou privés complémentaires aux opérations précitées ; l'exploitation, la gestion, l'entretien et la mise en valeur de ces opérations ; le renouvellement urbain ; le traitement de l'habitat ancien ; l'immobilier d'entreprise ; l'animation des politiques locales dans les domaines de l'économie et de l'habitat. Ces compétences lui permettront de diversifier ses activités, en application des orientations stratégiques retenues en 2019 (cf. § 3.2.1).

Les dernières modifications des statuts ont concerné l'alignement de l'exercice comptable de la société sur l'année civile (*assemblée générale - AG - extraordinaire du 18 décembre 2014*), une modification du capital (*AG extraordinaire du 27 juin 2017*), le changement de dénomination sociale de la société de « SEMIV » en « Vichy HABITAT », une nouvelle modification du capital et l'abrogation de l'obligation de détenir au moins une action de la société pour en être administrateur (*AG extraordinaire du 18 décembre 2019*) et enfin une nouvelle modification de la raison sociale en « Vichy Habitat » (*AG mixte du 30 juillet 2020*).

Lors de sa séance du 18 septembre 2019, le CA a également approuvé un nouveau pacte d'actionnaires entre la Ville de Vichy et ADESTIA, nouvel actionnaire et filiale du groupe CDC Habitat. Selon ce pacte, la CDC cède 38 455 des actions qu'elle détenait jusqu'alors à un prix unitaire de 64,33 euros (*soit un total de 2 473 808 euros*) à ADESTIA. Ce pacte a été signé le 6 novembre 2019 par la SEMIV, la Ville de Vichy et ADESTIA, deux places d'administrateurs au CA (*sur sept*) devant revenir à cette dernière.

Le capital social de la société, d'un montant de 5 672 083 euros (*soit 96 137 actions d'une valeur nominale de 59 euros*), était détenu, avant l'entrée d'ADESTIA, à hauteur de 50,00 % par la Ville de Vichy, 49,99 % par la CDC et 0,01 % par d'autres actionnaires. A l'issue de cette nouvelle répartition du capital, la participation de la CDC s'établit désormais à 9,99 % et celle d'ADESTIA à 40,00 %. Celles des autres actionnaires restent inchangées.

Par ailleurs, une augmentation de capital d'un montant de 5 000 014 euros (*soit près du doublement de ce capital*) a été approuvée par une AG extraordinaire en date du 20 novembre 2020. La participation de la Ville de Vichy (*en rémunération de son apport en nature sous forme de foncier*) à cette augmentation de capital s'élève à 2 500 066 euros, celle d'ADESTIA à 2 000 041 euros, celle de la CDC à 499 553 euros et celle des autres actionnaires de la société à 354 euros, préservant ainsi les taux de participation respectifs des actionnaires. Avec un autofinancement net devenu négatif en 2017 et 2018, la société n'était plus en effet en mesure d'apporter des fonds propres pour financer ses investissements (cf. § 4.4.1).

Le pacte d'actionnaires fixe les modalités de gouvernance et de prise de décisions au sein de la société. Selon ce pacte, deux administrateurs doivent être désignés par ADESTIA et quatre par la Ville de Vichy ; les fonctions de président directeur général (*ou de président et directeur général si ces deux fonctions sont dissociées*) sont confiées à une personne proposée, après concertation, par la Ville de Vichy. Un comité de coordination (*voir également § 3.1.4*) des deux signataires du pacte, en conformité avec son article 2.3, a été constitué. Le membre représentant ADESTIA a été nommé le 8 octobre 2019 ; les deux membres représentant la Ville de Vichy ont été désignés lors de la séance du conseil municipal du 15 juin 2020 : il s'agit du maire, également PDG de Vichy Habitat ainsi que du directeur général des services de la Ville.

3.2 GOUVERNANCE ET DIRECTION

3.2.1 Conseil d'administration

La société est administrée par un CA composé de neuf membres, dont sept administrateurs (*quatre représentant la Ville de Vichy, deux ADESTIA, un la CDC*) et deux représentants des associations de locataires.

Selon les statuts de la société, le CA se réunit « *aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige* ». La fréquence effective de ses séances est de deux à trois fois par an, à l'exception de l'année 2019, au cours de laquelle il s'est réuni cinq fois, notamment pour préparer et valider l'adossement au groupe CDC Habitat et l'augmentation de capital. Les procès-verbaux attestent de la tenue d'échanges de qualité entre les administrateurs.

La présidence du CA est assurée par M. Frédéric Aguilera, maire de Vichy et président de la CA Vichy Communauté, depuis avril 2008.

Le comité de coordination prépare les travaux du CA et de l'assemblée générale.

Un rapport annuel sur le gouvernement d'entreprise est présenté à l'assemblée générale de la société, conformément à l'ordonnance n° 2017-1162 du 12 juillet 2017 et au décret n° 2017-1174 du 16 juillet 2017 portant diverses mesures de simplification et de clarification des obligations d'information à la charge des sociétés. Ce rapport succinct expose les limitations et délégations de pouvoir du PDG, la liste des mandats exercés par les administrateurs sociaux et les conventions réglementées conclues au cours de cet exercice.

3.2.2 Direction de la société

La direction générale de la société est également assurée, conformément à ce que permettent ses statuts, par M. Aguilera. Ce dernier exerce ces fonctions depuis le 16 avril 2008. Par décision du conseil municipal du 11 avril 2014, le président directeur général (PDG) a été autorisé¹² à percevoir à ce titre, une rémunération d'un montant annuel net maximum de 17 640 euros. Ce montant n'a fait l'objet d'aucune revalorisation lorsqu'il a été soumis à la délibération du CA lors de sa séance du 23 juin 2020. Il entre dans le calcul du plafond des indemnités que les élus sont autorisés à percevoir au titre de leurs mandats électifs.

La déclaration d'intérêts du PDG a été remise à la Haute Autorité pour la transparence de la vie publique, conformément à l'article 11 de la loi n° 2013-907 du 11 octobre 2013.

¹² Ceci selon les dispositions des articles L. 1524, L. 225-47, 51, 53 et 56 du code du commerce, ainsi que des statuts de la société.

Mme Delphine Lasnier-Rigny, nommée directrice le 1^{er} août 2009, dispose d'un contrat de travail. Mise à disposition de la société dans un premier temps par la Société Centrale d'Équipement du Territoire (SCET) jusqu'au 31 juillet 2013, elle a ensuite été recrutée directement par la société par le moyen d'une convention de transfert, qui a mis fin à son contrat avec la SCET.

3.3 ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET PARTENARIATS

3.3.1 Orientations stratégiques

Le rapprochement avec le groupe CDC Habitat et la recapitalisation concomitante de la société se sont accompagnés de la définition d'un projet stratégique à moyen et long termes (2019-2029) et d'un plan d'affaires définissant un programme opérationnel, qui ont fait l'objet de l'approbation du CA lors de sa séance du 22 mai 2019.

Au 1^{er} janvier 2018, la commune de Vichy comptait 2 565 logements sociaux, soit 16 % des résidences principales. Au regard des dispositions de la loi « *Solidarité et renouvellement urbains* », 656 logements sociaux devraient être produits pour satisfaire à l'obligation d'un parc social constituant au minimum 20 % du parc de logements. Sur la période 2019-2025, le programme local de l'habitat (PLH) établi pour le périmètre de Vichy Communauté prévoit pour la commune-centre un rattrapage de 532 logements sociaux (*soit 89 logements par an*), obtenu par 20 % de constructions neuves sur terrain nu (*soit 106 logements*), 15 % de démolition-reconstruction (*81 logements*), 15 % de sorties de vacance (*80 logements*), 50 % de conventionnement par le biais d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) (*265 logements*). Vichy Habitat pourrait prendre en charge un tiers de la production de logements sociaux, en orientant celle-ci vers le centre-ville et l'écoquartier de Vichy-Lac et en l'accompagnant d'une production de logements libres, ceci au prix d'une aide bonifiée à la pierre consentie par la Ville de 150 000 euros par an pour le logement social et d'un apport de fonds propres de 5 millions d'euros, qui a été validé fin 2020. La stratégie de Vichy Habitat en matière de logement est détaillée au § 5.1.1.

Vichy est par ailleurs bénéficiaire du programme « *Action Cœur de Ville* »¹³, qui vise à développer une offre attractive de logement en centre-ville par la réhabilitation et la restructuration, favoriser un développement économique et commercial équilibré, développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions, mettre en valeur les formes urbaines, les espaces publics et le patrimoine et améliorer l'accès aux équipements et services publics. L'ensemble de ces thématiques peut concerner Vichy Habitat, qui s'est montrée particulièrement intéressée par la mesure de relance de la construction neuve, afin de proposer une alternative à l'habitat ancien, souvent peu attractif et marqué par une vacance importante.

¹³ Lancé en mars 2018, le programme national « *Action cœur de ville* » a pour objectifs d'améliorer les conditions de vie des habitants des villes moyennes et de conforter leur rôle de moteur de développement du territoire. Il concerne 222 villes et se voit doté de cinq milliards d'euros investis sur cinq ans.

Pour répondre à ces objectifs, Vichy Habitat pourrait, selon son projet stratégique, agir dans différents domaines :

- En matière de logement social, en luttant contre la vacance et en développant et diversifiant l'offre de logements sociaux dans la commune de Vichy.
- Pour ses autres activités être un acteur central de la politique de redynamisation du centre-ville par la vente ou la location de logements et de locaux commerciaux ; être porteur des besoins immobiliers du territoire et en devenir un opérateur majeur de la politique du logement et d'aménagement.
- Vichy Habitat pourrait également mettre au service des sociétés publiques locales du territoire¹⁴ les moyens supports et les procédures qu'elle a développées pour la vie de l'entreprise, la commande publique et la gestion de marchés, le pilotage des travaux, la maintenance des biens ; cette mutualisation pourrait être opérée dans le cadre d'un groupement d'intérêt économique (GIE).

L'adossment de la société au groupe CDC Habitat lui pourvoira, outre la mobilisation de capacités financières, l'accès à son expertise, ses moyens opérationnels, financiers et organisationnels. Le maintien de la CDC dans son capital favorisera l'accès à des ressources financières pour des opérations hors domaine du logement, notamment dans le cadre du programme « *Cœur de Ville* ».

3.3.2 Groupement avec d'autres organismes

L'adossment de Vichy Habitat au groupe CDC Habitat, qui forme un ensemble de sociétés comportant majoritairement des organismes de logement social au sens de l'article L.423-1-1 du CCH, s'appuie sur la notion de « *contrôle conjoint* » exercé par la Ville de Vichy et ADESTIA et régi par l'article L.233-3 III du code de commerce. Cet article dispose que « *deux ou plusieurs personnes agissant de concert sont considérées comme en contrôlant conjointement une autre lorsqu'elles déterminent en fait les décisions prises en assemblée générale* ». Cet adossment permet de satisfaire à la disposition de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (*dite « loi Élan »*) sur le regroupement des bailleurs sociaux¹⁵.

Le comité de coordination a pour fonction de définir et de mettre en œuvre d'un commun accord la stratégie de la société, par l'unanimité sur le sens des votes à exprimer pour chaque point à l'ordre du jour des séances du CA ou de l'AG. Le pacte prévoit également les conséquences d'une situation de blocage, qui aboutirait à l'absence de décision et à l'abandon de la décision objet du blocage, lorsque celle-ci revêt un caractère stratégique majeur. L'approbation du plan stratégique de patrimoine, du plan moyen terme ou du budget sont par exemple des décisions stratégiques majeures, dont la liste exhaustive figure en annexe du pacte d'actionnaires.

L'adhésion au groupement d'intérêt économique (GIE) de CDC Habitat est envisagée, mais Vichy Habitat n'a pas souhaité que cette adhésion soit inscrite dans les clauses du pacte d'actionnaires.

Des partenariats sont par ailleurs envisagés à terme avec SCIC Habitat Auvergne et Bourbonnais (*groupe CDC Habitat*), qui possède 662 logements dans l'agglomération vichyssoise.

¹⁴ Les sociétés publiques locales (SPL) ont été créées par la loi n° 2010-559 du 28 mai 2010, qui permet aux collectivités territoriales et à leurs groupements de créer de telles sociétés dont ils détiennent la totalité du capital. Selon l'esprit de la loi, les SPL sont de nouveaux outils mis à la disposition des collectivités territoriales leur permettant de recourir à une société commerciale sans publicité ni mise en concurrence préalables, dès lors que certaines conditions sont remplies. Ainsi, elles ont vocation à intervenir pour le compte de leurs actionnaires dans le cadre de prestations intégrées (*quasi-régie ou « in house »*).

¹⁵ Cette obligation de regroupement s'applique aux SEM agréées dont le chiffre d'affaires moyen sur 3 ans pour l'ensemble de leurs activités, y compris celles ne relevant pas de leur agrément au titre du logement social, est inférieur à 40 millions d'euros.

3.4 ÉVALUATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISATION ET DU MANAGEMENT

3.4.1 Organisation générale

La société est organisée en trois pôles se consacrant respectivement aux fonctions supports, au patrimoine et à la gestion locative. Ce dernier pôle est organisé en trois secteurs géographiques : « *Les Ailes* », « *Docks de Blois-Sablettes* » et « *autres secteurs* ».

Des prestataires externes concourent au fonctionnement de la société. Vichy Habitat a conclu à compter du 1^{er} août 2017 et pour une durée de quatre ans, un marché alloti en quatre prestations, pour un montant total de 364 260 euros hors taxes :

- assistance générale dans les métiers de la société (110 880 euros) auprès de la SCET, filiale de premier rang de la CDC qui détenait un précédent contrat similaire ayant expiré au 31 juillet 2017 ; cette prestation inclut l'adhésion à un réseau professionnel (*veille et transfert d'informations, évaluations comparatives, échanges d'expérience et de pratiques, accès à des outils méthodologiques et pratiques, conseils et assistance de « premier niveau » relatifs au fonctionnement de la société et ses opérations*) et des prestations d'assistance et de conseil (*management, gestion financière, fiscalité, ressources humaines et formation, organisation et système d'information, droit du travail*) ;
- prestations d'expertises comptables (53 568 euros), attribuées à Sémaphores, titulaire d'un précédent contrat similaire ; ce prestataire a également réalisé le diagnostic et les orientations stratégiques, ainsi que le plan d'affaires de la société pour la période 2019-2029 ;
- assistance pour l'établissement de la paye du personnel, attribuée à la société Herel (17 412 euros), déjà titulaire du précédent lot ;
- prestations informatiques (182 400 euros) confiées également à la SCET, titulaire d'un précédent marché similaire.

La SCET s'est donc vu attribuer 80 % du montant global de ce marché.

3.4.2 Ressources humaines

L'effectif global de la société est resté stable entre 2015 et 2019, la proportion de personnels de proximité ayant tendance à augmenter.

Evolution des effectifs par type d'emploi					
En équivalents temps plein	2015	2016	2017	2018	2019
Personnel administratif, technique et social	10,5	10,5	8,5	9,0	9,5
Gardiens, personnels d'immeubles, agents d'entretien	6,5	7,0	8,0	9,0	8,0
Total	17,0	17,5	16,5	18,0	17,5

Sources : **DIS, Vichy Habitat**

Afin d'assurer la mise en œuvre de ses projets, la société procèdera en 2020-2021 au recrutement d'un prospecteur foncier et d'un chargé d'opérations, ce qui lui permettra d'amorcer le développement et la diversification de ses activités.

3.5 POLITIQUE D'ACHAT ET COMMANDE PUBLIQUE

En application de la loi n° 2011-525 du 17 mai 2011, les marchés de la société étaient, jusqu'au 31 mars 2016, soumis à l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics puis, à compter du 1^{er} avril 2016, aux dispositions de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics, reprises depuis le 1^{er} avril 2019 dans le code de la commande publique¹⁶.

La société dispose d'un guide de procédures pour la passation des marchés et accords-cadres conclus selon une procédure adaptée. L'actualisation la plus récente de ce guide a été approuvée par le CA lors de sa séance du 23 juin 2020 pour tenir compte de la modification des montants des seuils réglementaires¹⁷. Le renouvellement des membres de la commission d'appel d'offres (CAO) a été opéré à la même date.

Malgré le relèvement du seuil rendant obligatoire le recours à la procédure adaptée, la société a décidé de maintenir un premier seuil de consultation formalisée entre 5 000 et 25 000 euros HT par la demande d'au moins trois devis et de maintenir le pouvoir de décision de la CAO dès le montant de 25 000 euros, alors que le seuil obligatoire pour le recours à cette commission s'élève à 90 000 euros.

Vichy Habitat n'appliquait pas les dispositions de l'article R. 433-6 du CCH, qui stipule que « *les marchés dont le montant est supérieur aux seuils mentionnés à l'article L. 2124-1 du code de la commande publique doivent faire l'objet d'un rapport annuel sur leur exécution transmis au conseil d'administration de la société d'économie mixte. 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* ». Suivant une observation orale formulée par l'Agence en cours de la période d'enquête du présent contrôle, de tels rapports ont été présentés au CA lors de sa séance du 23 juin 2020 pour les cinq derniers exercices (2015 à 2019). Il est rappelé à la société que, dorénavant, ces marchés devront faire l'objet d'un rapport annuel.

L'Agence a procédé à l'examen de la passation de plusieurs marchés¹⁸. Le contrôle effectué n'a pas révélé d'irrégularité.

¹⁶ Ordonnance n° 2018-1074 du 26 novembre 2018 pour la partie législative ; décret n° 2018-1075 du 3 décembre 2019 pour la partie réglementaire.

¹⁷ Selon l'avis de la Commission européenne du 10 décembre 2019 (*mise en œuvre des procédures formalisées au-delà de 214 000 euros HT pour les fournitures et services et 5 350 000 HT pour les travaux*).

¹⁸ Prestations de service pour les besoins de la SEMIV (*quatre lots : assistance générale ; prestation d'expertise comptable ; paie du personnel ; prestations informatiques*) : notification le 12 juillet 2017, 364 2060 euros HT. Entretien des espaces verts : notification le 6 avril 2017, 42 440 euros HT. Entretien et propreté des parties communes : notification le 2 avril 2019, 88 640 euros HT annuellement. Aménagement de locaux de consultation médicale (*neuf lots*) : notification le 14 mai 2020, 672 061 euros HT.

4. DIAGNOSTIC FINANCIER RETROSPECTIF

4.1 REVUE DE L'INFORMATION COMPTABLE

La société, agréée pour réaliser des logements sociaux, est désormais tenue de transmettre annuellement les états réglementaires via la plateforme Harmonia. Cette disposition est applicable au 1^{er} janvier 2016, pour la transmission des comptes de l'exercice 2015.

Vichy Habitat applique le guide comptable des sociétés d'économies mixtes locales (SEML) mis à jour fin 2016 (*Règlement CRC n°99-05 sur avis CNC n° 99-05 du 18/03/99*), ainsi que le règlement de l'autorité des normes comptables (ANC) n° 2015-04.

Le directeur administratif et financier (DAF) est l'unique interlocuteur, en charge de la comptabilité et des finances au sein de la société qui bénéficie notamment de l'assistance d'un cabinet d'expertise comptable. Le DAF supervise et encadre également les différents pôles (*gestion locative et patrimoine*) ainsi que l'ensemble des fonctions supports.

Des fiches de procédure relatives aux risques identifiés destinées aux collaborateurs en cas d'absence ont été rédigées. Elles portent notamment sur la mise en paiement des factures, le traitement des interventions techniques ou la gestion des espèces. Les ordres de service et les lettres de commande sont signés par la directrice de la société qui est la seule à pouvoir valider électroniquement chaque virement avec une carte de cryptage personnelle après que les fichiers de règlement aient été vérifiés par le DAF puis par l'assistante de la directrice.

Les comptes des exercices 2014 à 2018 ont été certifiés sans réserve par le commissaire aux comptes. L'examen des documents comptables de synthèse n'appelle pas de remarque de nature à remettre en cause la régularité ou la sincérité des comptes. Cependant, deux anomalies ont été relevées :

- les dégrèvements de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) ne sont pas comptabilisés en produit exceptionnel mais au crédit du compte de charge enregistrant la taxe contrairement aux préconisations du guide comptable de SEML ;
- la société n'opère pas de distinction entre les pertes sur créances irrécouvrables par décision de la société et les pertes sur créances irrécouvrables par décision du juge de l'exécution suite à proposition de la commission de surendettement de la Banque de France.

En 2014, la société a décidé de changer la date de clôture des comptes qui était auparavant fixée au 30 juin, à compter de cet exercice les comptes ont été arrêtés au 31 décembre. En conséquence, l'exercice 2014 ne comprend que six mois d'activité et ne sera pas pris en compte dans l'analyse de l'exploitation.

4.2 ANALYSE DE L'EXPLOITATION

Les valeurs de référence citées dans l'analyse de l'exploitation sont issues des données Harmonia déclarées par les SA d'HLM et concernent la médiane des SA d'HLM de province. Bien que Vichy Habitat ne soit pas une SA d'HLM, la comparaison est sur certains points pertinente et permet de situer la société par rapport aux acteurs privés du logement social.

4.2.1 Produit des activités

Produit des activités					
<i>Montant en milliers d'euros</i>					
Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
	Montant	Montant	Montant	Montant	Montant
Loyers des logements	2 162,11	4 332,00	4 322,00	4 354,00	4 292,30
Autres loyers	192,57	403,00	384,00	291,00	328,72
Produits des activités annexes	11,63	125,00	131,00	28,00	22,80
Ecart de récupération de charges	-207,71	-59,00	-42,00	-71,00	-94,90
Péréquation RLS	-	-	-	-	47,95
Chiffre d'affaires	2 158,61	4 801,00	4 795,00	4 602,00	4 596,88
Ventes d'immeubles	0,00	1 071,00	0,00	0,00	0,19
Production stockée	0,00	-874,00	0,00	0,00	0,00
Marge sur activité de promotion	0,00	197,00	0,00	0,00	0,19
Production immobilisée	22,91	22,00	7,00	14,00	35,91
Produit des activités	2 181,52	5 020,00	4 802,00	4 616,00	4 632,98

Source : états réglementaires Harmonia

Le produit total des activités atteint 4,6 millions d'euros en 2018. Il est composé du chiffre d'affaires, de la marge sur l'activité de promotion immobilière et de la production immobilisée.

Le chiffre d'affaires, qui représente la quasi-totalité du produit des activités (*près de 99 % entre 2015 et 2018*) est pour sa plus grande part composé des loyers impactés par l'écart de récupération de charges locatives ainsi que, seulement sur le dernier exercice, par la péréquation relative à la réduction de loyer de solidarité (RLS). Le chiffre d'affaires a diminué de 200 milliers d'euros entre 2015 et 2017 en raison de la baisse (*- 112 milliers d'euros*) des autres loyers (*locaux d'activités professionnelles et associatives, bureaux, restaurants scolaire et universitaire*) et de la diminution des produits des autres activités (*- 97 milliers d'euros*). Ces derniers concernent la location d'emplacement pour une antenne relais, un mandat de maîtrise d'ouvrage pour la démolition-reconstruction de logements sociaux pour le compte d'Allier Habitat et une convention pour l'hébergement des concentrateurs de Gaz réseau distribution France (GRDF).

Sur le dernier exercice, le chiffre d'affaires de la société diminue de 5 milliers d'euros par rapport à 2017 sous l'effet notamment de la baisse des loyers des logements. Cette baisse a eu lieu alors que le nombre d'équivalents logements augmente de 87 unités. De plus, le coût de la vacance est moindre¹⁹ et le dispositif de péréquation RLS venant en l'espèce diminuer la cotisation principale versée à la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) a un impact positif de près de 48 milliers d'euros sur le chiffre d'affaires. La diminution de ces loyers résulte principalement de la mise en œuvre pour la première fois en 2018 de la RLS dont le montant s'est porté à 195 milliers d'euros.

La marge dégagée sur l'activité de promotion immobilière, quant à elle, est inexistante ou minime sur l'ensemble de la période à l'exception de l'exercice 2015 où elle s'est portée à 197 milliers d'euros en raison de la vente de terrains à Creuzier le Vieux et à Vichy.

Les coûts internes de production immobilisée connaissent leur niveau le plus haut en 2018 avec près de 36 milliers d'euros. Ils sont calculés au prorata du temps passé estimé par chaque agent concerné par ces opérations. Le collaborateur transmet au service comptable un tableau de son temps passé sur chaque opération, sur des tâches administratives ou non opérationnel pour l'année, en retraçant 100 % de son agenda.

¹⁹ 283 milliers d'euros en 2018 (206 milliers d'euros de loyers et 77 milliers d'euros de charges) contre 356 milliers d'euros en 2017 (279 milliers d'euros de loyers et 77 milliers d'euros de charges).

La masse salariale afférente est ainsi proratisée en fonction de ces pourcentages et fléchée sur les différentes opérations en production immobilisée.

4.2.2 Excédent brut d'exploitation

Excédent brut d'exploitation					
Montant en milliers d'euros					
Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
	Montant	Montant	Montant	Montant	Montant
Produit des activités	2 181,52	5 020,00	4 802,00	4 616,00	4 632,98
Coût de personnel	-289,56	-757,00	-733,00	-709,00	-786,70
Autres charges externes (nettes des transferts de charges d'exploitation)	-140,96	-472,00	-473,00	-334,57	-377,20
Coût de gestion	-430,51	-1 229,00	-1 206,00	-1 043,57	-1 163,90
Cotisation CGLLS	-22,06	-19,00	-32,00	-31,00	-66,25
Taxe foncière sur les propriétés bâties	-14,54	-12,00	-26,00	-493,00	-435,47
Charges de maintenance	433,81	-921,00	-642,00	-1 116,00	-642,53
Admissions en non valeurs	-7,00	-52,00	-77,00	-61,00	-90,55
Excédent brut d'exploitation	2 141,22	2 787,00	2 819,00	1 871,43	2 234,29

Source : *états réglementaires Harmonia*

L'excédent brut d'exploitation (EBE), qui constitue le premier indicateur de la performance d'exploitation d'un organisme, est calculé en retranchant du produit total les flux réels d'exploitation, dont en particulier le coût de gestion, la maintenance du patrimoine, la fiscalité et les créances irrécouvrables passées en pertes.

En 2018, le niveau de l'EBE de la société est correct au regard de son chiffre d'affaires (48 %) alors qu'il était élevé en 2015 et en 2016 avec des montants représentant respectivement 58 % et 58,8 %. La baisse de l'EBE à compter de 2017 résulte notamment du faible montant des dégrèvements de taxe TFPB (cf. § 4.2.5) d'autant plus que ceux-ci ont été très importants sur les exercices précédents avec 450 milliers d'euros en moyenne annuelle entre 2014 et 2016 contre 4 milliers d'euros en 2017 et 100 milliers d'euros en 2018. La diminution de l'EBE est aussi due à la forte augmentation des charges de maintenance en 2017 (cf. § 5.2.1.2).

Les pertes sur créances irrécouvrables (*admissions en non-valeurs*) de la société ou du juge représentent près de 91 milliers d'euros en 2018, en augmentation de 30 milliers d'euros (+ 48 %) par rapport à 2017 et de 39 milliers d'euros (+ 74 %) par rapport à 2015.

Les montants inscrits dans le tableau concernant les cotisations CGLLS correspondent au dispositif hors lissage car la péréquation RLS est intégrée au chiffre d'affaires 2018.

4.2.3 Coût de gestion

Le coût de gestion de la société est composé des charges de personnel et des autres charges externes (*hors cotisations CGLLS*). Avec 1,2 millions d'euros en 2018, il représente 1 066 euros par logement géré (1 085 euros en 2017) et 25 % de l'ensemble des loyers (22,5 % en 2017). Ces ratios sont proches de la médiane des SA d'HLM de province qui atteint 1 008 euros au logement géré et 22,2 % des loyers. Bien que le coût de gestion ait diminué de 65 milliers d'euros (soit - 5,3 %) entre 2015 et 2018, il a connu une augmentation de plus de 120 milliers d'euros (+ 11,5 %) sur le dernier exercice. Si les ratios relatifs au coût de gestion montrent que celui-ci demeure maîtrisé, l'attention de la société est appelée quant à son évolution à la hausse résultant principalement des charges de personnel.

Les charges de personnel s'élèvent à 787 milliers d'euros en 2018, point haut de la période sous revue. Les coûts représentent 17 % des loyers en 2018 (15,3 % en 2017) tandis que dans le secteur HLM, le coût de personnel médian des SA d'HLM est inférieur avec un taux représentant 12,8 % des loyers. Les charges de personnel ont augmenté de 78 milliers d'euros en 2018, elles suivent l'évolution croissante (+ 1,5 unité) du

nombre d'emplois en équivalents temps plein (ETP) par rapport à 2017 (cf. § 3.4.2) pour se porter à 18 ETP (soit 16,5 ETP pour 1 000 logements gérés en 2018 et 17,2 ETP en 2017, ratios plus élevés que celui des SA d'HLM de province en 2017 avec une médiane à 15,2 agents pour 1 000 logements), un niveau d'emploi adapté à l'activité de la société.

Les autres charges externes nettes des transferts de charges d'exploitation atteignent 377 milliers d'euros en 2018, en baisse de près de 95 milliers d'euros, soit 28 % en moins depuis 2015. Leur diminution sur la période résulte notamment de la baisse des autres services extérieurs tels que les locations mobilières (28 milliers d'euros en 2018 contre 98 milliers d'euros en 2016) et les honoraires, notamment celles relatives aux études ou les primes d'assurance. Les différentes rémunérations versées aux prestataires en ce qui concerne l'élaboration de la paye, l'informatique, la comptabilité ou les activités de conseil restent stables sur la période.

4.2.4 Maintenance du patrimoine

Les charges de maintenance (cf. § 5.2.1.2), composées des charges d'entretien courant et des charges de gros entretien, oscillent fortement sur la période. Celles-ci ont augmenté de 474 milliers d'euros en 2017 pour atteindre 1,1 million d'euros, point haut de la période sous revue et contribuent à la baisse de l'EBE cette année-là. En 2018, elles diminuent pour retrouver leur niveau de 2016 (642 milliers d'euros).

4.2.5 Taxe foncière sur les propriétés bâties

La taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) atteint 435 milliers d'euros en 2018, soit 378 euros au logement et équivalents logements en propriété et soumis à cette taxe à la clôture de l'exercice²⁰, ratio inférieur à celui des SA d'HLM de province (456 euros en 2018). En 2017, le montant de la TFPB était supérieur avec 493 milliers d'euros correspondant à 463 euros au logement et équivalents logements en propriété. Sur le reste de la période, les montants sont nettement plus faibles en raison des dégrèvements d'impôt relatifs aux travaux de réhabilitations de l'ensemble des Ailes portant sur la performance énergétique ainsi que sur l'accessibilité et l'adaptabilité des logements : 482 milliers d'euros en 2016, et respectivement 443 et 425 milliers d'euros de dégrèvements en 2015 et en 2014. Sur le dernier exercice, les dégrèvements se sont portés à 100 milliers d'euros et en 2017 ils s'élevaient à 4 milliers d'euros.

²⁰ 820 logements et équivalents logements (sur 1 152) sont soumis à la TFPB à fin 2018.

4.3 ANALYSE DE LA SITUATION FINANCIERE

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

Fonds de roulement net global					
<i>Montants en milliers d'euros</i>					
Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
	Montant	Montant	Montant	Montant	Montant
Capital, apports et réserves (a)	2 745,91	2 745,91	5 850,90	5 850,90	5 850,90
Report-à-nouveau (b)	3 455,24	3 827,80	97,14	283,90	333,62
Résultat (c)	372,56	97,14	186,76	49,72	50,06
Subventions nettes d'investissement (d)	5 315,55	6 018,00	5 732,00	6 596,00	5 393,59
Capitaux propres (e)=(a)+(b)+(c)+(d)	11 889,26	12 688,85	11 866,80	12 780,53	11 628,18
Provision pour gros entretien (f)	1 721,51	1 914,20	2 213,53	1 826,24	1 832,81
Autres provisions pour risques et charges (g)	0,00	0,00	680,55	708,21	528,24
Dépôts et cautionnements reçus	298,49	286,61	290,00	291,43	323,34
Intérêts compensateurs	55,36	38,40	22,00	9,13	0,54
Amortissements et dépréciations (h)	26 244,88	29 962,80	31 812,00	33 545,00	34 685,08
Ressources propres (i)=(e)+(f)+(g)+(h)	27 966,39	31 877,00	34 706,09	36 079,45	37 046,13
Dettes financières (j)	37 207,31	35 598,82	33 502,00	36 579,13	34 746,74
Ressources stables (k)=(i)+(j)	77 062,96	80 164,67	80 074,89	85 439,10	83 421,05
Immobilisations brutes (l)	74 171,09	77 297,54	77 614,00	82 272,39	81 615,84
Fonds de roulement net global (FRNG) = (k)-(l)	2 891,87	2 867,13	2 460,89	3 166,72	1 805,21

Source : *états réglementaires Harmonia*

A fin 2018, le fonds de roulement net global (FRNG) atteint 1,8 million d'euros, niveau le plus bas de la période, correspondant à près de 206 jours de charges courantes hors dotations, montant qui est inférieur à la valeur de référence des SA d'HLM de province qui se porte à 304 jours cette même année. Le niveau du FRNG a nettement diminué (- 1,4 million soit - 43 %) par rapport à 2017 en raison notamment de la baisse du niveau d'endettement ainsi que de la sortie des subventions nettes d'investissement résultant de la cession de l'établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) Jeanne Coulon (1,2 million d'euros). Entre 2015 et 2018, les immobilisations d'exploitation brutes ont connu une croissance de 4,3 millions d'euros (+ 5,6 %) tandis que les ressources stables ont augmenté moins vite (+ 3,3 millions d'euros soit + 4,1 %).

La société comptabilise une provision pour gros entretien (PGE) qui s'appuie sur un plan de travaux pluriannuel²¹ conformément aux nouvelles dispositions réglementaires²² relatives aux changements de modalités de constitution et de calcul des PGE. L'impact du changement de méthode, au cours de l'exercice 2016, qui s'élève à 723 milliers d'euros pour la société, a été imputé directement dans les capitaux propres, au compte de report à nouveau, comme le préconise l'Autorité des normes comptables (ANC)²³.

En parallèle, l'assemblée générale du 30 juin 2016 a décidé d'affecter l'intégralité du compte de report à nouveau en autres réserves. Ensuite, le conseil d'administration du 16 décembre 2016 a pris la décision de proposer à l'assemblée générale extraordinaire d'incorporer l'essentiel des autres réserves au capital social de

²¹ L'évaluation de la provision pour gros entretien a été modifiée par la note de présentation du Règlement N° 2015-04 du 4 juin 2015 de l'ANC (Autorité des normes comptables). L'impact du changement de méthode s'est élevé à 722 milliers d'euros, la somme a été prélevée dans le compte de « report à nouveau ».

²² Note de présentation du Règlement n° 2015-04 du 4 juin 2015 de l'Autorité des normes comptables (ANC).

²³ Ibidem.

la société. Ainsi, la valeur nominale des actions est passée de 16 euros à 59 euros à la suite de l'assemblée générale extraordinaire du 27 juin 2017.

Les autres provisions pour risques et charges concernent principalement les travaux dits de « bonus ancienneté » visant à récompenser la fidélité des locataires, en réalisant, dans leur logement, des travaux d'ordinaire à leur charge. Ces dépenses ont été provisionnées à hauteur de 500 milliers d'euros, les travaux étaient prévus sur 2 ans et devaient débiter fin 2017 pour se terminer au début de l'année 2019. Cependant, dans sa séance du 7 décembre 2017, pour des raisons de lisibilité financière dans un contexte législatif en évolution, le conseil d'administration a décidé de surseoir à la mise en œuvre des travaux de « bonus ancienneté », sans pour autant abandonner le projet.

A fin 2018, la société n'a pas d'opérations en cours et il ne lui reste que 258 milliers d'euros d'emprunts à encaisser. En conséquence, le FRNG à terminaison des opérations²⁴, sera légèrement supérieur à 2 millions d'euros, soit 235 jours de charges courantes.

4.3.2 Besoin ou ressource en fonds de roulement et trésorerie

Besoin en fonds de roulement et trésorerie					
Montants en milliers d'euros					
Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
	Montant	Montant	Montant	Montant	Montant
Stocks	1 764,38	890,75	946,81	1 164,88	1 290,91
Fournisseurs débiteurs	39,88	41,21	43,53	45,19	44,43
Créances locataires	1 016,96	925,00	744,00	780,46	818,05
Dépréciations de créances douteuses	484,72	246,55	252,00	279,00	281,87
Clients - Produits non encore facturés	0,00	0,00	0,00	5,54	5,14
Autres créances d'exploitation et divers	872,93	175,00	663,47	51,81	235,57
Subventions d'investissement à recevoir	0,00	0,00	0,00	666,00	421,99
Autres dépréciations d'actif circulant (hors dépr. trésorerie)	0,00	169,52	169,52	169,52	169,52
Charges constatées d'avance	2,70	3,00	0,00	0,00	0,00
Créances (m)	3 212,13	1 618,90	1 976,29	2 265,36	2 364,70
Intérêts courus non échus	299,41	305,00	251,00	237,86	168,95
Clients - excédents d'acomptes	169,00	173,00	209,00	104,00	116,64
Autres clients créditeurs	122,91	0,00	0,00	81,09	0,86
Dettes fournisseurs d'exploitation	627,42	396,00	260,00	466,00	370,25
Dettes fiscales et sociales	329,54	251,00	178,00	212,00	187,15
Dettes fournisseurs d'immobilisations	640,30	88,00	19,00	24,00	47,80
Autres dettes diverses	1 032,94	0,00	0,00	0,00	160,49
Autres produits constatés d'avance	6,81	16,00	49,00	15,42	0,00
Dettes (n)	3 228,34	1 229,00	966,00	1 140,37	1 052,14
Besoin en fonds de roulement (o) = (m)-(n)	-16,21	389,90	1 010,29	1 124,99	1 312,56
Valeurs mobilières de placement (p)	900,12	0,00	0,00	0,00	0,00
Disponibilités (q)	2 306,48	2 763,00	1 741,00	2 334,00	816,01
Dépôts et cautionnements reçus (r)	298,49	286,61	290,00	291,43	323,34
Trésorerie nette (s) = (p)+(q)-(r)	2 908,11	2 476,39	1 451,00	2 042,57	492,67

Source : *états réglementaires Harmonia*

Le besoin en fonds de roulement (BFR) correspond aux ressources nécessaires pour couvrir les décalages de trésorerie du cycle d'exploitation. Un BFR positif constitue un besoin de financement tandis qu'un BFR négatif constitue une ressource. Le BFR atteint 1,3 millions d'euros en 2018, point haut de la période sous revue. Le BFR est principalement impacté à la hausse par l'inexistence des subventions d'investissement à recevoir en début de période alors qu'elles atteignent respectivement 666 et 422 milliers d'euros en 2017 et en 2018. Le

²⁴ Le Fonds de roulement net global à terminaison des opérations mesure l'excédent des ressources stables de l'organisme (*capitaux propres, subventions d'investissement, emprunt, etc.*) sur ses emplois stables (*immobilisations corporelles et financières essentiellement*), en se plaçant comme si les opérations d'investissement engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant payées et toutes les recettes étant encaissées.

niveau croissant des stocks entraîne également l'augmentation du BFR. A fin 2018, les stocks sont composés de réserves foncières (*principalement un terrain de 34 000 m² à Creuzier le Vieux et 6 689 m² sur le boulevard de la Mutualité à Vichy*). Le niveau du BFR est aussi impacté par d'autres composantes telles que les dettes sur les fournisseurs ainsi que les dettes sociales et fiscales.

La trésorerie nette des dépôts et cautionnements reçus²⁵ s'élève à 493 milliers d'euros à fin 2018, soit un niveau modeste équivalent à 56 jours de charges courantes. A l'instar du FRNG, le niveau de la trésorerie diminue sur la période. La trésorerie nette est composée de disponibilités placées sur différents comptes et sur livret A.

4.4 INVESTISSEMENTS ET MODALITES DE FINANCEMENT

4.4.1 Capacité d'autofinancement brute et autofinancement net

Capacité d'autofinancement brute et autofinancement net					
Montant en milliers d'euros					
Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
	Montant	Montant	Montant	Montant	Montant
Excédent brut d'exploitation	2 141,22	2 787,00	2 819,00	1 871,43	2 234,29
Autres transferts de charges	65,35	6,00	0,00	0,00	39,38
Intérêts locatifs	-382,83	-817,00	-670,00	-645,00	-667,94
Autres produits financiers	50,68	87,00	8,00	9,00	8,20
Autres charges financières	0,00	-79,00	-38,00	-21,00	-19,09
Résultat exceptionnel (hors cessions d'actifs immobilisés)	0,61	-7,00	-55,86	19,85	2,83
Impôts sur les bénéfices	-41,13	-86,00	-32,00	-76,00	-39,61
Capacité d'autofinancement brute	1 833,90	1 891,00	2 031,14	1 158,27	1 558,06
Remboursement en capital des emprunts locatifs	-1 438,85	-1 528,10	-1 582,44	-1 716,93	-1 809,34
Autofinancement net	395,05	362,90	448,70	-558,66	-251,28

Source : états réglementaires Harmonia

La capacité d'autofinancement (CAF) brute de la société est faible sur les deux derniers exercices.

La CAF brute, qui comprend l'ensemble des charges décaissables et des produits encaissables à l'exception de ceux relatifs aux cessions d'immobilisations, correspond à la trésorerie générée par la société dans le cadre de l'activité globale. La CAF atteint 1,6 millions d'euros en 2018, elle a diminué de près de 18 % depuis 2015 (- 333 milliers d'euros), cette baisse est subséquente à celle de l'EBE. Depuis 2017, année où la CAF a connu son niveau le plus bas, celle-ci ne permet pas à la société de couvrir l'ensemble du remboursement en capital des annuités de la dette. En effet, en 2017 et en 2018, le montant du remboursement en capital des emprunts est supérieur à celui de la CAF et prive ainsi la société de ressources propres pour financer les investissements.

L'autofinancement net, c'est-à-dire la CAF brute minorée du remboursement du capital des emprunts locatifs, a fortement chuté sur la période sous revue en perdant plus de 100 % de sa valeur et en devenant négatif. Cette baisse s'explique, comme pour la CAF, par la diminution de l'EBE à laquelle vient s'ajouter l'augmentation du remboursement du capital des emprunts locatifs (+ 400 milliers d'euros en 2018).

A titre informatif et comparatif, le ratio d'autofinancement net HLM défini à l'article R. 423-70 du CCH (*et s'appliquant aux seules sociétés d'habitations à loyer modéré*) est inférieur au taux d'alerte réglementaire fixé par arrêté du 10 décembre 2014, à savoir 0 % sur le dernier exercice.

La société indique que la faiblesse de la CAF observée sur les deux derniers exercices s'atténue dès 2019 avec un montant de 1,7 million d'euros (états réglementaires Harmonia 2019) et que cette tendance se vérifie sur

²⁵ Les dépôts et cautionnements reçus s'élèvent en moyenne sur la période à 298 milliers d'euros par an.

l'exercice 2020 dont l'arrêté des comptes est en cours, avec une CAF brute de 1,8 million d'euros et un autofinancement net de 400 milliers d'euros représentant 9 % du chiffre d'affaires. La société précise également que le taux de vacance a diminué en 2019 (4,4 % des logements) mais que ses effets ont été masqués par la mise en œuvre de la RLS. Aussi, la société indique qu'elle a procédé en 2020 à un réaménagement d'une partie de sa dette CDC dans le cadre de la remise actuarielle d'intérêt d'aide aux démolitions (RIAD). Cette mesure permettra d'étaler la dette et d'amoindrir les annuités locatives qui devraient se situer aux alentours de 40 % des loyers (contre 50,8 % en moyenne entre 2015 et 2018).

4.4.2 Annuité de la dette locative

Annuités locatives					
Montant en milliers d'euros					
Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
	Montant	Montant	Montant	Montant	Montant
Remboursement en capital des emprunts locatifs (1)	-1 438,85	-1 528,10	-1 582,44	-1 716,93	-1 809,34
Charges d'intérêts (2)	-327,47	-833,96	-686,40	-657,87	-676,53
Annuité locative (1) + (2)	-1 766,31	-2 362,06	-2 268,84	-2 374,80	-2 485,87
Loyers de l'exercice	2 354,69	4 735,00	4 706,00	4 645,00	4 621,02
Nombre de logements gérés	1 021	1 011	1 041	1 065	1 152
Annuité emprunts locatifs en euros / logements gérés	1 730	2 336	2 179	2 230	2 158
Annuité emprunts locatifs / loyers de l'exercice	75%	50%	48%	51%	54%

Source : états réglementaires Harmonia

Entre 2015 et 2018, l'annuité d'emprunts locatifs augmente de 179 milliers d'euros (+ 8 %) pour atteindre 2,5 millions d'euros sur le dernier exercice. Rapportée au montant des loyers, l'annuité progresse de près de 5 points pour s'établir à 54 %, soit un niveau important compte tenu de l'âge moyen du parc (34 ans). A titre comparatif, ce ratio est très nettement supérieur à celui des entreprises publiques locales (EPL) immobilières dont l'âge du parc se situe entre 30 et 35 ans (36,6 % en 2017)²⁶. L'annuité d'emprunts locatifs rapportée au nombre de logements gérés atteint 2 158 euros par logement géré après avoir augmenté de 217 euros (+ 11 %) depuis 2017.

Entre 2015 et 2018, les remboursements de la dette en capital ont substantiellement augmenté (+ 281 milliers d'euros soit + 18 %) alors que les paiements d'intérêts ont diminué (- 102 milliers d'euros soit - 13 %) en application notamment de la formule de double révisabilité²⁷ applicable aux emprunts de la Caisse des dépôts et consignations (CDC).

²⁶ Observatoire des entreprises publiques locales immobilières 2019.

²⁷ La « double révisabilité », modalité spécifique à la Caisse des Dépôts, implique la révision simultanée de deux caractéristiques du prêt : le taux d'intérêt et le taux de progressivité de l'échéance afin de lisser l'impact de l'évolution du taux d'intérêt sur les échéances de prêts.

4.4.3 Tableau des flux

Tableau des flux				
Montants en milliers d'euros				
Rubriques	Exercice 2015 Montant	Exercice 2016 Montant	Exercice 2017 Montant	Exercice 2018 Montant
Fonds de roulement net global (FRNG) à l'ouverture	2 891,87	2 867,13	2 460,89	3 166,72
Autofinancement net	362,90	448,70	-558,66	-251,28
Abondements de provision sur actif circulant	-144,00	10,00	27,00	3,32
Autofinancement net minoré des abondements de provisions sur actifs circulants	506,90	438,70	-585,66	-254,60
Investissements réalisés	-2 048,18	-471,46	-4 997,39	-3 491,62
Emprunts locatifs encaissés	62,00	480,00	5 060,06	2 223,82
Subventions d'investissement brutes	1 517,61	25,00	1 175,00	76,91
Prix de cession des actifs	75,00	94,00	320,00	2 314,16
Flux d'investissement	-393,56	127,54	1 557,68	1 123,27
Remboursements anticipés d'emprunts locatifs	-74,50	0,00	-197,05	-2 180,29
Remboursements d'autres emprunts	-50,94	-978,24	-55,65	-58,16
Flux autres financements	-125,44	-1 701,04	-252,70	-2 238,45
FRNG en fin d'exercice	2 867,13	2 460,89	3 166,72	1 805,21

Source : états réglementaires Harmonia

L'effort cumulé d'investissements réalisés par la société entre 2015 et 2018 est contenu, il a atteint 11 millions d'euros, soit une moyenne annuelle de 2,8 millions d'euros et a concerné à près de 99 % le logement locatif. Près de 74 % (8,1 millions d'euros) des investissements ont été réalisés pour la construction de la résidence intergénérationnelle de 81 logements des Docks de Blois (7,3 millions d'euros, dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement – VEFA), livrée en août 2018, et pour l'acquisition de l'immeuble des Sablettes (808 milliers d'euros). L'ensemble des Ailes, quant à lui, dont la réhabilitation a débuté en 2012, a absorbé entre 2015 et 2018 plus de 21 % de l'investissement total, soit 2,4 millions d'euros.

Les fonds propres (capacité d'autofinancement brute diminuée des remboursements d'emprunts à l'échéance et des abondements de provision sur l'actif circulant plus le prix de cession des actifs immobilisés) ont financé les investissements à hauteur de 26 % tandis que le montant des emprunts locatifs encaissés correspond à 71 % des investissements. Les subventions publiques se sont portées à plus de 3 % de l'investissement cumulé.

4.5 ANALYSE DE LA DETTE

Encours de dette financière et capacité de désendettement					
Montant en milliers d'euros					
Rubriques	Exercice 2014 Montant	Exercice 2015 Montant	Exercice 2016 Montant	Exercice 2017 Montant	Exercice 2018 Montant
Endettement net de trésorerie	34 243,85	33 084,03	32 029,00	34 527,43	34 253,53
Capacité d'autofinancement courante (CAFC)	1 758,39	1 970,00	2 149,00	1 226,43	1 566,35
Endettement net de trésorerie / CAFC (en nombre d'années)	19,5	16,8	14,9	28,2	21,9
Valeur nette comptable du parc locatif (VNC)	41 457,05	42 722,00	41 215,00	39 656,00	41 457,05
Dotations aux amortissements du parc locatif (DAPL)	1 956,51	1 957,56	1 912,82	1 913,43	2 016,45
VNC / DAPL	21,2	21,8	21,5	20,7	20,6
Ressources propres	40 154,13	44 852,46	46 182,34	48 443,20	48 469,41
Ressources stables	77 062,96	80 164,67	80 074,89	85 439,10	83 421,05
Ressources propres / ressources stables	52,1%	56,0%	57,7%	56,7%	58,1%

Source : états réglementaires Harmonia

Au 31 décembre 2018, le capital restant dû sur les emprunts nets de trésorerie s'élève à 34,3 millions d'euros. Le montant du stock d'emprunts servant à financer les acquisitions de logements ainsi que la restructuration et la réhabilitation du patrimoine existant connaît une augmentation de près de 7 % (soit 2,2 millions d'euros

supplémentaires) depuis 2016. La CDC est le premier prêteur de fonds de la société avec plus de 80 % de la dette. Près de 68 % de l'encours de dette de la société est composé de produits indexés sur le taux du livret A. Les autres taux variables auxquels la dette est soumise sont l'Euribor 12 mois, l'Euribor 3 mois, ainsi que sur les index moyen TEC 3 (*indices obligataires quotidiens*), ils constituent moins de 5 % de l'encours. Plus de 27 % de la dette est à taux fixe.

En 2018, une partie des prêts de la CDC ont été réaménagés. Ce réaménagement s'est traduit par un allongement de 5 ou 10 ans de la durée de remboursement des emprunts, par une baisse des taux de marge sur le livret A et par le changement de type de taux (*taux variable indexé sur le livret A ou taux fixe*) de certains prêts en fonction du risque et de l'écart entre les taux.

La capacité de désendettement de la société, c'est-à-dire le montant de sa dette nette de trésorerie rapporté à la capacité d'autofinancement courante (CAFC), oscille sur la période²⁸ et se rallonge de plus de 5 ans entre 2015 et 2018 pour atteindre 21,9 années en 2018, ce qui constitue un niveau supérieur à celui de l'ensemble des SA d'HLM de province (19,5 ans à fin 2018).

L'allongement de la capacité de désendettement théorique a entraîné sur les deux derniers exercices un déséquilibre conjoncturel dans la mesure où le nombre d'années pour rembourser la dette est devenu supérieur à la durée de vie résiduelle du parc locatif (*mesuré par l'indicateur valeur nette comptable/amortissement du parc locatif*) qui s'articule autour d'une valeur pivot de 21,2 ans entre 2015 et 2018. Toutefois, ce résultat s'explique notamment par une CAF courante en diminution sur les deux derniers exercices, conjuguée aux nouveaux emprunts contractés dans le cadre des acquisitions et constructions de logements (11,5 % du parc a été mis en service sur la seule année 2018) et des réhabilitations lourdes des dernières années.

En outre, la part des ressources propres par rapport aux ressources stables s'étoffe sur la période pour atteindre près de 58,1 % à fin 2018 (*contre 56 % à fin 2015*), un taux élevé d'indépendance financière favorisant la solidité financière de la société.

5. POLITIQUE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

5.1.1 Stratégie patrimoniale

5.1.1.1 Le plan stratégique de patrimoine 2010-2019

A la suite des constats posés quant à l'attractivité du patrimoine (*cf. § 2.2.2*), les orientations stratégiques figurant ci-dessous avaient été retenues.

La société souhaitait développer l'image d'un bailleur offrant des logements sociaux attractifs et des prestations de qualité, en assurant un effort constant dans la maintenance et l'entretien du patrimoine ; en ouvrant dans le quartier des Ailes une agence d'accueil et de présentation du projet de démolition et de réhabilitation ; en améliorant l'attractivité d'une grande partie du patrimoine, en particulier par des interventions renforcées dans les parties communes.

²⁸ Point bas à 14,9 ans en 2016 et point haut à 28,2 ans en 2017.

Le développement de l'offre de logements devait s'appuyer de manière accrue sur des opérations d'acquisition et d'amélioration de logements anciens, tout en maintenant une activité de construction neuve de logements locatifs sociaux. Le développement d'une offre de petits logements dans la ville centre devait permettre de répondre à la demande forte des petits ménages, tout en diversifiant les secteurs géographiques d'implantation.

Le vieillissement de la population devait être accompagné d'un effort d'adaptation des logements en termes d'accessibilité et de services concrétisé par des travaux d'adaptation de 30 logements dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier des Ailes (cf. § 5.3.1) et dans le reste du patrimoine, ainsi que par le développement des partenariats avec les services de la Ville et les associations spécialisées.

Une réflexion sur la politique des loyers devait permettre d'améliorer l'accessibilité financière et réduire la vacance sur les programmes les plus touchés.

Deux scénarios opérationnels étaient retenus, l'un incluant la réhabilitation thermique des Ailes, ainsi que des renouvellements de composants dans d'autres ensembles résidentiels ; l'autre ajoutant à ce premier scénario la livraison de 30 logements pour un coût prévisionnel de 3,1 millions d'euros, financé à hauteur de 5 % par des fonds propres.

Le plan de travaux prévoyait la démolition de 54 logements aux Ailes en 2014 (*chiffre ramené à 20 après modification du projet*), la réhabilitation des autres logements de cet ensemble résidentiel pour un coût prévisionnel de 16 millions d'euros et un plan de renouvellement des composants d'un montant de 750 000 euros concernant sept résidences²⁹ totalisant 153 logements. Le coût d'investissement pour la réalisation des 30 logements n'était pas estimé.

En matière de développement de l'offre nouvelle, un seul programme (*81 petits logements - cf. § 5.1.3.1*) a été mis en service au cours de la période couverte par ce PSP (cf. 5.2.2). La réhabilitation des Ailes a été réalisée, ainsi que celles de deux autres résidences (cf. § 5.3.1). Les loyers de quatre résidences ont été révisés afin d'améliorer leur attractivité (cf. § 2.2.4.2). Le programme d'adaptation des logements au handicap et au vieillissement aux Ailes a été réalisé. Le PSP 2010-2019 a donc fait l'objet, avec quelques adaptations, d'une pleine mise en œuvre.

5.1.1.2 Le plan stratégique 2019-2029 et le plan d'affaires correspondant

Le PSP 2019-2029 a fait l'objet d'une approbation par le CA lors de sa séance du 23 juin 2020.

Son diagnostic dressait les constats suivants :

- Une spécialisation géographique de la société dans la commune de Vichy.
- Une fraction du parc très importante située en QPV.
- Une offre ancienne générant des coûts élevés en terme énergétique et ne correspondant pas totalement à la demande en matière de surfaces et de typologies.
- Un volume de logements livrés extrêmement faible au cours des dernières années.
- Un patrimoine ancien à bas loyer concurrentiel par rapport au parc privé, mais attirant des populations de plus en plus précaires ou des ménages captifs.
- Une vacance importante, mais concentrée dans le parc ancien.
- Des programmes de requalification ou démolition déjà menés.

²⁹ « Côte Saint Amand », « Les Tilleuls », « Hibiscus », « Côte Saint Amand - Les Célibataires », « L'Arlequin » et « Les Flores ».

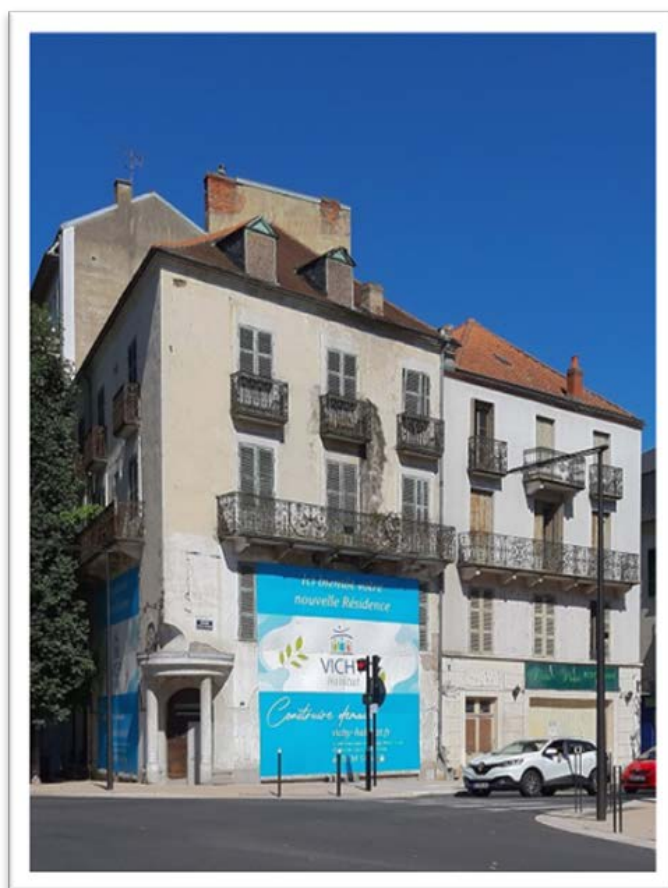
Les enjeux identifiés étaient en conséquence de :

- Développer une offre de logements neufs qualitatifs et adaptés à la demande : petits logements en collectif en centre-ville ; logements individuels à destination des familles en périphérie ; logements très sociaux à destination des ménages les plus précaires.
- Lutter contre la vacance, par la démolition de résidences les moins attractives et la requalification du parc.

Le développement et la diversification de l'offre de logements sociaux constituent les priorités de ce plan, qui devrait être mis en œuvre par des constructions nouvelles sur du foncier déjà maîtrisé (*la société possède des emprises foncières dans cinq secteurs de la ville*) ou apporté par la Ville de Vichy³⁰ ; la participation de la société au montage d'opérations privées en centre-ville (*Docks de Blois, Hôtel Regina, Îlot Gramont*) ; l'acquisition-amélioration, la démolition et la construction neuve de logements sociaux familiaux en centre-ville (*Hôtels de Tours et de Charmille*) et de résidences services de logements sociaux (*en lieu et place de l'ancien foyer des Mésanges et de l'actuel foyer Ourceyre, sur le foncier libéré par la démolition des Sablettes*). Cette offre de logements conventionnés devrait être complétée par des programmes en promotion libre. L'activité de promotion immobilière dans le secteur libre est destinée à générer une marge financière pouvant être mobilisée en fonds propres pour intervenir sur la production de logements sociaux. Selon l'hypothèse retenue par le projet stratégique, la livraison d'un programme libre tous les deux ou trois ans, générant une marge annuelle moyenne estimée de 300 000 euros, permettrait de financer en fonds propres 10 à 12 logements sociaux par an.

³⁰ Au dernier trimestre 2020, Vichy Habitat et la Ville de Vichy identifiaient les apports en foncier de cette dernière au titre de la recapitalisation de la société.

Le programme « *Action Cœur de Ville* » destiné à redynamiser le centre-ville constitue pour Vichy habitat une forte opportunité de développer et diversifier ses activités. La société se montre particulièrement intéressée par la mesure de relance de la construction neuve, afin d'y proposer une alternative à l'habitat ancien souvent de médiocre qualité, peu adapté à la demande et frappé par la vacance. Vichy Habitat pourrait ainsi devenir un aménageur (*acquisition, démolition, remembrement et vente de fonciers nus*) pour la Ville de Vichy si celle-ci choisissait le régime de la concession pour les deux périmètres d'intervention du centre-ville et de l'écoquartier de Vichy-Lac et mandatait la société pour le pilotage de ces projets. La société pourrait se positionner comme un opérateur complet capable de combiner plusieurs métiers autour du logement, du commerce, de l'aménagement et des équipements publics.



Anciens hôtels de Tours et de Charmille : les interventions sur du foncier bâti en centre-ville constituent désormais une priorité d'intervention pour Vichy habitat.

Afin d'adapter son offre à la demande de logements, Vichy Habitat étudie la construction ou l'extension de structures d'hébergement collectif³¹.

³¹ Construction d'un établissement social d'accueil pour personnes âgées de 80 lits sur l'emprise des Sablettes ; agrandissement du Foyer Ourceyre sur l'emprise contigüe du Foyer des Mésanges après sa démolition ou cession du bail emphytéotique détenu par la société.

La société vise à élargir son offre par la programmation de l'acquisition, de l'amélioration et du conventionnement de biens privés : logements destinés à une location à long terme (*30 ans au minimum*), à une location à court terme (*9 ans*) ou à acquérir et à rénover en profondeur avant revente sous conditions de ressources, ceci dans le cadre de différents dispositifs mis en place par l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH)³².

Vichy Habitat pourrait au total assurer le tiers de l'objectif de production de logements sociaux inscrit au PLH, en orientant celle-ci vers sur le centre-ville et l'écoquartier de Vichy-Lac et en l'accompagnant d'une production de logements libres. Au total, 500 logements pourraient ainsi être livrés par Vichy Habitat entre 2019 et 2029 : 300 logements en centre-ville (*200 logements sociaux et 100 logements libres, par opérations groupées de sortie de vacance, démolition-reconstruction, acquisition-amélioration, participation à une opération programmée d'amélioration de l'habitat*) et 200 logements à Vichy-Lac (*100 logements sociaux, 100 logements libres*). La réalisation de ces objectifs ambitieux permettrait un développement du patrimoine locatif social d'environ 30 %.

Afin de diminuer la vacance, les actions suivantes étaient envisagées : accélérer la rénovation des logements vacants (*180 logements à rénover entre 2019 et 2025*) ; mettre en place une politique de travaux de fidélisation dans les logements loués ; démolition ou réhabilitation de la résidence Clairbois ; développement de nouveaux services en direction des jeunes, des seniors, des salariés.

5.1.2 Evolution du patrimoine

De début 2015 à fin 2020, le parc de logements de Vichy Habitat ne s'est que modérément développé, passant de 970 à 1 041 logements, soit une croissance de 7,3 %, après avoir légèrement régressé entre 2015 et 2017. Le détail de cette évolution est présenté dans le tableau et les paragraphes ci-dessous.

Évolution du patrimoine 2014-2020										
Année	Parc de logements familiaux au 1er janvier	Construction / VEFA	Acquisition amélioration	Acquisition sans travaux	Vente	Transformation d'usage	Démolition	Flux net	Parc au 31 décembre	Évolution (%)
2015	970	0	0	0	-2	-2	0	-4	966	-0,4
2016	966	0	0	0	-1	0	0	-1	965	-0,1
2017	965	0	0	0	-3	-1	0	-4	961	-0,4
2018	961	81	0	50	0	0	0	131	1 092	13,6
2019	1 092	0	0	0	-1	0	0	-1	1 091	-0,1
2020	1 091	0	0	0	0	0	-50	-50	1 041	-4,6
Total		81	0	50	-7	-3	0	121		7,3

Source : *Vichy Habitat*

³² « Vente d'immeuble à rénover » (VIR) et « Dispositif d'intervention immobilière et foncière » (DIIF) accessibles notamment aux organismes d'HLM et aux SEM. Le VIR permet la vente immédiate en accession sociale ou différée après une phase locative à loyer maîtrisé d'un logement réhabilité. Le DIIF prévoit la location d'un logement réhabilité durant neuf ans par conventionnement avec l'ANAH, puis sa vente dans un objectif de mixité sociale. Ces deux dispositifs bénéficient de subventions de l'ANAH.

5.1.3 Facteurs d'évolution du patrimoine

5.1.3.1 Offre nouvelle

Une seule opération a été livrée au cours de la période sous revue. Il s'agit d'une résidence intergénérationnelle de 81 logements (*25 PLUS, 56 PLAI*), tous conventionnés, acquise par vente en l'état futur d'achèvement (*VEFA*) pour un montant de 7,3 millions d'euros (*soit environ 90 000 euros par logement*). Cette résidence a été construite sur une ancienne friche urbaine (« *Docks de Blois* ») et livrée en août 2018. Elle offre 46 studios pour étudiants et apprenants et 35 logements T2-T3 pour personnes âgées en « *résidence autonomie* » gérée par le centre communal d'action sociale (CCAS) de Vichy.

La précédente opération mise en service (« *Le Clos de Chassignol* » à Cusset, 20 logements individuels) l'avait été en 2010.

Une opération de 26 logements locatifs sociaux sera mise en service par Vichy Habitat en 2021. Celle-ci est cependant réalisée, sous convention de mandat, pour le compte de l'OPH Allier Habitat, qui en sera propriétaire et en assurera l'exploitation, en reconstitution des démolitions entreprises sur le quartier de Presles à Cusset (QPV).

5.1.3.2 Les démolitions

La société a acquis en 2018 la résidence Les Sablettes (*50 logements*) auprès d'Allier Habitat. La démolition en 2020 de cet ensemble vieillissant et affecté par une vacance importante, avec l'appui du dispositif « *RIAD* »³³ de la CDC, libère une parcelle à la localisation stratégique, assurant la transition entre le quartier existant (*Les Ailes*) et la ZAC Vichy Lac, dont le programme prévoit la réalisation de 519 logements, de 4 400 m² de surfaces tertiaires et de 85 000 m² d'espaces publics.

5.1.3.3 Les cessions de logements en bloc

En 2018, l'établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) Jeanne Coulon (*49 chambres, 42 équivalents-logements*), propriété pour partie de la Ville de Vichy³⁴ sur laquelle Vichy Habitat détenait un bail emphytéotique, a été cédé à son gestionnaire.

Le CCAS de Vichy a résilié en 2018 le bail qu'il détenait auprès de la société pour le Foyer des Mésanges (*36 logements*). Vichy Habitat est titulaire d'un bail emphytéotique que la Ville lui a confié en 1998 et jusqu'en 2053, avec obligation de réaliser des travaux de réhabilitation et de louer les 36 logements aménagés au CCAS. Malgré des travaux de mise aux normes, ce foyer est devenu inadapté pour l'accueil de personnes âgées ; les résidents ont déménagé en septembre 2018 dans la résidence intergénérationnelle des Docks de Blois. La Ville de Vichy a décidé d'associer le devenir de ce foyer à celui du foyer d'Ourceyre (*sous bail emphytéotique de la Ville avec Évolea*) immédiatement voisin ; le conseil départemental de l'Allier doit lancer avant la fin 2020 un appel à projets afin de constituer avec ces deux foyers une unité de gestion de 70 à 80 lits, dont le gestionnaire désigné pourrait également devenir le propriétaire.

³³ Remise d'Intérêts Actuariels pour les Démolitions. Il s'agit d'un dispositif d'accompagnement aux programmes de démolition et de reconfiguration du parc social en zones détendues offrant aux bailleurs une remise d'intérêts pouvant atteindre 5 000 euros par logement démolit.

³⁴ L'emprise foncière étant la propriété de Vichy Habitat.

5.1.3.4 Les ventes de logements familiaux

Deux programmes totalisant 26 logements, tous individuels, étaient mis en vente à l'unité au 1^{er} janvier 2020 : « *Les Etelles* » à Creuzier-le-Neuf (19 logements), mis en vente depuis 2013 et « *La Croix Verte* » à Magnet (7 logements), mis en vente depuis 2016. Les ventes effectives sont peu nombreuses : seuls 6 logements ont été cédés au sein de ces deux programmes entre 2015 et 2019.

Les prix de cession des pavillons vendus étaient compris entre 76 000 et 112 000 euros.

Le règlement de vente adopté par le CA en 2014 interdit la vente d'un logement occupé par un locataire à une autre personne que celui-ci (*sauf faute d'acquéreur de ce type*), à une personne morale, à un prix supérieur au marché immobilier local ainsi que la vente d'un logement vacant à toute personne ne destinant pas son acquisition à un usage de résidence principale ou à but de plus-value manifeste. Le contrat de vente devant comporter une clause anti-spéculation. Le choix du bénéficiaire de la vente d'un logement est effectué par la commission d'attribution des logements (CAL), qui peut refuser, outre pour les motifs exposés ci-dessus, de donner suite à une demande d'acquisition pour raison de dépassement des plafonds de ressources réglementaires définis pour l'accès au logement social.

Si le CA procède à la délibération annuelle sur la vente des logements prévue par l'article L. 443-7 du CCH, la convention d'utilité sociale (CUS) pour la période 2011-2016 ne comportait pas d'objectif de vente à des particuliers. Le PSP pour les périodes 2010-2019 et 2019-2029 n'évoque pas cette politique, qui ne constitue manifestement pas une priorité pour la société. La CUS pour la période 2020-2026 prévoit la commercialisation de 40 logements et le plan d'affaires deux ventes par an en moyenne entre 2020 et 2029, soit 20 logements au total. Ce rythme est nettement supérieur à celui constaté jusqu'à présent.

Le CA a validé le 23 juin 2020 la cession du dernier appartement dont Vichy Habitat était propriétaire dans la résidence Tivoli (69 logements et 5 locaux commerciaux), qui abrite son siège et avait été commercialisé en promotion libre en 2005.

Lors de sa séance du 4 novembre 2020, le CA a décidé la mise en vente d'un nouveau programme : « *Le Clos de Chassignol* » (20 logements individuels dans la commune de Cusset).

5.2 ANALYSE DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

L'effort d'investissement de la société pour la période 2015-2018 est détaillé au § 4.4.3.

5.2.1 Interventions sur le parc existant

5.2.1.1 L'amélioration du parc

Deux opérations importantes d'amélioration du patrimoine le plus ancien ont été réalisées au cours de la période sous revue.

La réhabilitation thermique des Ailes (572 logements, mise en service entre 1960 et 1963) a été entreprise en 2013-2014 pour un coût de 15,1 millions (*soit 26 000 euros par logement*). Les travaux ont été financés par un prêt d'un montant de 12,2 millions d'euros, complété par des subventions à hauteur de 1,6 millions d'euros et 1,3 million de fonds propres. Cette opération, livrée début 2015, a constitué une « *opération isolée* », dans le cadre du projet inscrit au programme national de renouvellement urbain (PNRU) de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU). Elle a donné lieu à la rétrocession à la Ville de Vichy de l'ensemble des espaces publics et des réseaux, qui appartenaient jusqu'alors à la société. La démolition de 20 logements de cet ensemble résidentiel a permis d'ouvrir le quartier sur les rives de l'Allier (*Vichy Lac*) et sur la ville, améliorant

ainsi son attractivité. L'opération n'a pas donné lieu à une augmentation de loyers, mais à l'application de l'article 119 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion permettant à un bailleur de solliciter une contribution financière des locataires au partage des économies de charge issues des travaux d'économie d'énergie (« 3^{ème} ligne de quittance ») pour une durée maximale de 15 ans³⁵ ; le maximum de la contribution financière (soit 50 % des économies de charge) n'a pas été appliqué. Un observatoire des charges a été mis en place avec la participation d'un groupe de locataires volontaires afin de mesurer l'effectivité des économies de charge annoncées.

La concertation avec les résidents, fortement développée, a également permis de privilégier certaines options au détriment de celles originellement prévues : containers enterrés plutôt que locaux poubelles ; absence de locaux pour vélos par crainte des vols ; production de l'eau chaude sanitaire par une chaudière collective et non plus par consommation électrique individuelle ; absence de nouveaux balcons en échange d'une rénovation totale des salles de bain.

La résidence Le Saint-Amand (40 logements, mise en service en 1984) a bénéficié de travaux d'amélioration de sa performance énergétique pour un montant de 321 000 euros (soit 8 000 euros par logement) financé par un prêt de 305 000 euros, le solde étant couvert par des fonds propres. L'opération a été livrée en 2017 et n'a pas donné lieu à une augmentation spécifique des loyers ni à l'application de la troisième ligne de quittance.

D'autres programmes de réhabilitation ont été menés à partir de 2016 : amélioration de la performance énergétique du 36 rue Côte Saint Amand (40 logements) ; interventions sur Les Tilleuls (44 logements) et Hibiscus-Abélia (25 logements).

5.2.1.2 Maintenance du patrimoine

Les dépenses de maintenance du patrimoine se sont établies en moyenne à 712 euros par logement (dont 400 euros pour le gros entretien et 312 pour l'entretien courant). A titre indicatif, ce montant est sensiblement supérieur à celui constaté pour l'ensemble des SA d'HLM pour la seule année 2018.

Effort de maintenance du parc					
	2015	2016	2017	2018	Médiane ESH 2018
Entretien courant					
en millier d'euros	203,0	298,0	565,0	581,0	n.c.
en euros par logement	201	286	530	505	n.c.
Gros entretien					
en millier d'euros	718,0	344,0	551,0	61,3	n.c.
en euros par logement	710	333	517	53	n.c.
Maintenance totale					
en millier d'euros	921,0	642,0	1 116,0	642,3	n.c.
en euros par logement	911	619	1 047	558	628

Source : *Etats réglementaire Harmonia*

³⁵ La contribution, forfaitaire pour chaque type de logements indépendamment de leur exposition et de leur étage, selon le souhait des locataires, s'élève par exemple pour un logement T3 de 55 m² à 12,38 euros par mois pour une économie estimée à 28 euros ; à 14,18 euros pour une économie estimée de 33 euros pour un T4 de 63 m² et à 17,33 euros pour une économie estimée de 39 euros pour un logement T5 de 77 m².

Après avoir réalisé un effort considérable en 2017, les dépenses de maintenance retrouvent leur niveau de 2016 (642 milliers d'euros). Toutefois, rapporté au logement, la maintenance du patrimoine connaît son point bas en 2018 avec 558 euros par logement, montant inférieur à la médiane des entreprises sociales pour l'habitat (ESH).

Ces ratios ont subi de fortes variations annuelles, qui s'expliquent en partie par un changement de méthode comptable en 2016 ayant abouti à ne plus comptabiliser dans le poste « *gros entretien* » que les travaux réguliers de réfection des façades et des cages d'escalier, tandis que la remise en état des logements vacants, ainsi que la vérification et les réparations dans ces logements des équipements électriques, de la plomberie ou des menuiseries n'y étaient plus affectées.

Le patrimoine fait l'objet d'un suivi régulier. En 2015, des visites techniques de l'ensemble du parc ont permis de déterminer les interventions urgentes, celles à prévoir dans les trois ans et celles qui rendraient l'immeuble plus attractif. En 2016, la pratique d'une visite régulière de certains éléments du patrimoine a été instaurée, afin d'identifier les besoins d'intervention, en particulier dans le cadre de la rénovation des logements vacants avant remise en location.

La visite de patrimoine³⁶ effectuée par l'Agence à l'occasion du présent contrôle a permis de constater l'homogénéité et la très bonne qualité d'entretien et de maintenance pour l'ensemble du parc.

5.2.2 Diagnostics techniques et sécurité

Obs 1 : Certains diagnostics techniques réglementaires ne sont pas réalisés.

Vichy Habitat a lancé un appel d'offres début 2020 pour un marché global de réalisation de l'ensemble des diagnostics techniques et de sécurité évoqués ci-dessous. Ce premier appel d'offres a été déclaré infructueux, l'estimation du coût de la prestation s'étant avérée très inférieure à ceux proposés par les entreprises ayant soumis une offre. Un second appel d'offres a été déclaré fructueux et a permis la notification d'un accord-cadre le 29 septembre 2020. La société pourra ainsi mettre un terme à cette lacune dans les meilleurs délais.

5.2.2.1 Diagnostics de performance énergétique

Le décret n° 2011-413 du 13 avril 2011 fixe à dix ans la durée de validité du diagnostic de performance énergétique des bâtiments (DPE). Les DPE sont obsolètes pour 16 ensembles résidentiels totalisant 382 logements, soit 40 % du patrimoine concerné. Le détail des programmes figure ci-dessous.

³⁶ Cette visite a concerné la quasi-totalité du patrimoine de logements familiaux de Vichy Habitat.

Programmes pour lesquels les DPE sont obsolètes

Programme	Adresse	Année de mise en location	Nombre de logements	Date de réalisation des derniers DPE
Le St-Amand	36, rue de la Côte-Saint-Amand - Vichy	1984	40	13/12/2007
Le Clairbois	26, rue de la Côte-Saint-Amand - Vichy	1993/1994	30	11/12/2007
L'Hibiscus et l'Abélia	17, rue d'Alsace et 10, rue du Champ de Foire - Vichy	1998	25	08/10/2007
Les Mésanges	12, rue du 11 Novembre - Vichy	2001	36	14/06/2007
Les Flores	6, rue Baudrand - Vichy	2001	13	01/10/2007
Rue Alliotaux (CCAS)	26, rue Alliotaux - Vichy	2002	7	14/06/2007
La Rotonde	42, rue Louis Blanc - Vichy	2002	11	05/09/2007
Maison de l'Etudiant	111, rue du Maréchal Lyautey - Vichy	2002	37	18/12/2007
Les Etelles	rue des Etelles - Allée C - Creuzier le Neuf	2003	17	07/01/2008
Les Jasmins	29, rue Givois - Vichy	2004	14	18/12/2007
Le Central	3 place de la Gare - Vichy	2006	22	09/01/2008
Le Prévert	22, rue de l'Imprimerie - Vichy	2006	29	10/01/2008
La Croix verte	rue de la Croix Verte - Magnet	2006	3	09/01/2008
Les Saules	allée des Ailes - Vichy/ Creuzier le Vieux	2008	24	10/04/2007
Le Jean-Maïple	9, 11, 17 avenue de la République - Vichy	2008	54	25/09/2008
Le Clos de Chassignol	chemin des Mûriers - Cusset	2010	20	25/05/2010

Source : **Vichy Habitat**

5.2.2.2 Amiante

Le dossier amiante parties privatives (DAPP), prévu à l'article R. 1334-29-4 du code de la santé publique, doit être mis en œuvre depuis le 1^{er} janvier 2013, conformément à l'article 8 de l'arrêté du 12 décembre 2012³⁷, par les propriétaires d'immeubles collectifs d'habitation construits avant le 1^{er} juillet 1997. Ce repérage est obligatoire pour l'ensemble des parties privatives non seulement à la relocation, mais également pour les contrats en cours.

Des DAPP ont été réalisés en 2015 pour les quatre ensembles résidentiels (*Les Ailes, Le Saint-Amand, Le Clairbois, Les Tilleuls*), totalisant 691 logements, soumis à cette réglementation.

Le dossier technique amiante (DTA) prévu à l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique doit de même être constitué. Il concerne notamment les parties communes des immeubles collectifs d'habitation et comporte un rapport de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante (*listes A³⁸ et B³⁹*). Ces DTA sont réalisés uniquement en cas d'intervention de techniciens, à l'exception des Ailes, où ils ont été effectués lors de la réhabilitation de ce programme.

³⁷ Arrêté relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante et du risque de dégradation lié à l'environnement ainsi que le contenu du rapport de repérage.

³⁸ Les flocages, les calorifugeages et certains types de faux-plafonds pouvant libérer des fibres d'amiante du seul fait de leur vieillissement.

³⁹ Les matériaux tels que les plaques d'amiante-ciment, les dalles de sol en vinyle amiante ou les conduits de vide ordures, dans lesquels l'amiante est lié à un autre matériau solide, pour lesquels le risque de dispersion des fibres intervient notamment à l'occasion de travaux.

5.2.2.3 Plomb

En application des dispositions du décret n° 2006-474 du 25 avril 2006 modifié relatif à la lutte contre le saturnisme et des articles R. 1334-3 et suivants du code de la santé publique, un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) doit, depuis août 2008, être annexé à tout nouveau contrat de location d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation construit avant le 1^{er} janvier 1949. Ce diagnostic identifie les éléments de construction comportant un revêtement dégradé, précise la concentration en plomb de ces revêtements et la méthode d'analyse utilisée pour la mesurer et décrit l'état de conservation des revêtements contenant du plomb. A défaut de CREP dans le contrat de location, le bailleur peut engager sa responsabilité pénale pour non-respect des obligations particulières de sécurité et de prudence.

Seule la résidence sociale de la place du 8 mai 1945 était concernée par l'établissement de ces CREP, qui ont été réalisés à l'occasion de la réhabilitation du bâtiment en 2007.

5.2.2.4 Ascenseurs

Le contrôle quinquennal des appareils est rendu obligatoire au titre de l'article R. 125-2-4 du CCH. Ce contrôle a été effectué pour l'ensemble du parc pour la dernière fois en novembre 2017.

La société a par ailleurs respecté le délai relatif à la sécurisation des ascenseurs dans le cadre de l'échéance 2014 posée dans la loi modifiée « *Urbanisme et habitat* » n° 2003-590 du 2 juillet 2003, qui fixait les dispositifs à mettre en place avant cette échéance.

5.2.2.5 Diagnostics électricité et gaz

En application des décrets n° 2016-1104 et n° 2016-1105 du 11 août 2016, le bailleur doit réaliser un diagnostic de l'état de l'installation intérieure de gaz et d'électricité à la relocation d'un logement. Ce diagnostic s'applique à tous les baux signés à partir du 1^{er} juillet 2017 pour les logements situés dans les immeubles collectifs dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} janvier 1975 et, depuis le 1^{er} janvier 2018, pour les autres habitations. Ce diagnostic est désormais annexé au contrat de location.

Ces diagnostics ne sont pas réalisés par la société, alors que la société peut être reconnue pénalement responsable en cas de dommages.

5.2.2.6 Chaudières individuelles au gaz

En application des dispositions des articles L. 224-1 et R. 224-41-4 à R. 224-41-9 du code de l'environnement, l'entretien annuel des chaudières individuelles est obligatoire. Cet entretien concerne toutes les chaudières dont la puissance est comprise entre 4 et 400 kW.

Au cours de la campagne menée entre le 1^{er} février 2018 et le 31 janvier 2019, des visites d'entretien avaient pu être effectuées dans 90 % des cas ; 4 % d'entre elles restaient à programmer et 6 % des locataires n'avaient pas donné suite.

5.2.2.7 Détecteurs autonomes avertisseurs de fumée

La société satisfait à ses obligations de fourniture et d'installation d'un détecteur autonome avertisseur de fumées (DAAF) dans tous les logements de son parc.

6. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

6.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

L'occupation du parc de Vichy Habitat revêt un caractère plus social, par les proportions de ménages dont les revenus sont inférieurs à 20 % des plafonds de ressources HLM, de bénéficiaires des aides au logement ou de familles monoparentales, que l'ensemble des bailleurs sociaux présents dans la communauté d'agglomération. Cette situation s'explique notamment par les caractéristiques sociales et économiques des ménages résidant dans la commune-centre, dans laquelle Vichy Habitat est essentiellement présente.

Analyse sociale de l'occupation								
En %	Revenu <20 % *	Revenu <60 % *	Revenu >100 % *	Bénéficiaires d'APL + AL	Familles mono-parentales	Pers. Isolées	Ménages 3 enfants et +	Ocupants âgés de 65 ans et plus
Vichy Habitat	29,3	64,7	6,6	59,9	23,6	49,9	7,4	21,2
Vichy Habitat en QPV	30,6	68,4	5,9	59,5	24,7	47,1	7,9	23,9
Vichy Habitat hors QPV	25,1	52,4	8,9	61,3	19,9	59,2	5,8	10,9
C.A. Vichy Communauté	25,5	65,6	7,7	54,5	18,6	46,1	5,9	17,2
Allier	26,6	66,5	8,0	56,8	18,2	49,0	6,3	17,8
Auvergne	38,2	70,1	7,3	49,0	19,2	50,1	7,0	14,5

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

Sources : OPS 2018

Les niveaux de revenus des locataires de Vichy Habitat résidant en QPV (*essentiellement aux Ailes*) sont sensiblement inférieurs à ceux des autres locataires de la société. Les personnes isolées, qui constituent la moitié des ménages, sont en proportion moins nombreuses dans ces quartiers, à cause de la structure du parc ; les familles monoparentales sont plus nombreuses.

La proportion d'occupants âgés de 65 ans et plus (21,2 % ; 31 % si on ne comptabilise que les résidents majeurs) est nettement plus élevée que pour l'ensemble des bailleurs sociaux de l'intercommunalité (17,2 %). Elle s'avère particulièrement élevée en QPV (23,9 %), le programme Les Ailes, le plus anciennement mis en service par la société, logeant une population vieillissante et souvent en situation de sous-occupation. 221 logements apparaissaient en suroccupation début 2020 selon l'enquête OPS, soit 41 % des logements occupés.

6.2 POLITIQUE D'ATTRIBUTION

6.2.1 Connaissance et gestion de la demande

La commune de Vichy enregistre une tension de la demande relativement forte, mesurée par l'indicateur de pression de la demande⁴⁰, alors même que la vacance dans le parc de Vichy Habitat reste, malgré une amélioration tendancielle, assez importante.

⁴⁰ Cet indicateur est déterminé par le ratio du nombre de demandes d'un logement social (*hors demandes de mutations internes au parc HLM*) au 31 décembre de l'année N sur le nombre de baux signés (*hors baux signés dans le cadre d'une mutation interne au parc HLM*) au cours de la même année. Source : RPLS

Cette contradiction apparente peut être expliquée par la volatilité de la demande exprimée par les ménages, y compris par les ménages prioritaires (cf. § 6.2.3.3) ; ceux-ci n'hésitent pas à instaurer un état de concurrence entre bailleurs sociaux et entre le parc social et le parc privé et à réserver leur réponse favorable à une proposition d'attribution pour un logement correspondant au maximum de leurs attentes. Le taux de refus des propositions d'attribution émises par Vichy Habitat et les autres bailleurs vichyssois avoisine ainsi 50 %. L'association régionale HLM a mandaté en octobre 2020 un prestataire externe pour analyser, dans les trois plus grandes agglomérations du département de l'Allier, dont Vichy, les écarts très importants entre la tension enregistrée et celle effectivement constatée par les acteurs locaux.

Demande de logements					
2018	Vichy	C.A. Val d'Allier	Allier	Auvergne	France
Indicateur de pression de la demande	5,9	5,4	4,3	3,9	4,2

Source : **RPLS**

L'état de tension relative entre les différentes typologies de logements constitue un indicateur plus exploitable. La demande s'exerce le plus fortement sur les petits logements, particulièrement les T2, pour lesquels l'indicateur de pression est supérieur à 10. Le diagnostic réalisé dans le cadre de la préparation du PLH pour la période 2020-2025 relève que la moitié des demandes émane d'une personne seule et plus de 20 % de ménages composés de deux personnes, les types de logements les plus recherchés étant les T3 (34 % de la demande) et les T2 (31 %). 44 % des demandes émanaient de personnes âgées de 20 à 39 ans. Ces constats impliquent un rééquilibrage de l'offre de logements sociaux au bénéfice de petits logements aux loyers abordables.

6.2.2 Gestion des attributions

6.2.2.1 Analyse de la gestion des attributions

Lors de sa séance du 24 mai 2018, le CA a actualisé les orientations de la politique d'attribution de la société et le règlement intérieur de la commission d'attribution des logements (CAL). Ces documents sont consultables sur le site internet de Vichy Habitat.

Obs 2 : L'existence d'une seconde CAL n'est pas justifiée selon les critères réglementaires.

Le CA du 3 décembre 2009 a créé deux CAL, l'une pour Les Ailes, l'autre pour le reste du patrimoine, afin de permettre aux maires des communes autres que Vichy de ne pas assister à l'intégralité d'une CAL unique. Chacune des CAL ainsi créées correspondait également à l'aire de responsabilité des deux responsables de gestion locative alors en charge de la préparation des dossiers présentés à ces commissions. L'article R. 441-9-I du CCH prévoit deux situations permettant la création de plusieurs CAL : lorsque la société dispose de plus de 2 000 logements locatifs sociaux sur le territoire d'une commune ou d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat, ou lorsque la dispersion géographique du parc le justifie. Ni la taille du parc locatif de la société ni sa distribution géographique (*parc situé à plus de 95 % sur le territoire de la commune de Vichy, le solde étant situé sur le territoire de l'agglomération*) ne peuvent être retenus comme critères pour le maintien d'une seconde CAL.

Le CA a renouvelé le 23 juin 2020 les membres de ces deux CAL.

Un arrêté préfectoral en date du 13 décembre 2018 a accordé plusieurs dérogations aux plafonds de ressources fixés pour les attributions dans les QPV ainsi que d'autres quartiers en « *veille active* » de la politique de la ville (*plafond fixé à 1,4 fois le plafond réglementaire*), pour toute demande située dans un immeuble ou ensemble immobilier occupé à plus de 65 % par des ménages bénéficiaires de l'APL (*quelles que soient les ressources du demandeur*), pour les logements situés dans des immeubles ou ensembles immobiliers dont la vacance est supérieure à 3 mois et pour au maximum 10 % de ces logements (*plafond fixé à 1,4 fois le plafond réglementaire*) ou pour les demandes de mutation interne justifiées par l'état de santé d'une des personnes composant le ménage (*quelles que soient les ressources du demandeur*). Ces dérogations ne s'appliquent pas aux logements « *très sociaux* »⁴¹.

L'examen des attributions réalisées en 2018 et 2019 n'a révélé aucun dépassement de plafond de ressources.

En matière d'attributions, la loi Égalité et Citoyenneté impose désormais sur les logements conventionnés :

- 25 % d'attributions réalisées hors des QPV et suivies de baux signés au bénéfice de ménages appartenant au premier quartile des demandeurs ainsi qu'aux ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ;
- 50 % d'attributions en QPV au bénéfice des ménages des autres quartiles des demandeurs.

60 attributions ont été prononcées au bénéfice de ménages appartenant au premier quartile des demandeurs en 2019, dont 32 hors des QPV, soit un taux de 53,3 %. La même année, 76 attributions ont été prononcées au bénéfice des autres ménages, dont 71 (*soit 93,4 %*) en QPV.

6.2.2.2 Gestion des contingents

Une convention-cadre portant sur la mobilisation du contingent préfectoral pour le logement des ménages prioritaires a été signée entre l'État et les bailleurs sociaux pour la période 2011-2013. Cette convention prévoyait un quota de 25 % de réservations préfectorales sur les libérations de logements ainsi que sur les mises en service, s'ajoutant au stock de logements ayant déjà fait précédemment l'objet d'une réservation au même titre. Ce dispositif n'a pas été reconduit et, depuis lors, le contingent préfectoral avait fait l'objet d'une gestion en stock. Les conventions de réservation préfectorale étaient en cours de révision au cours de la phase d'enquête du présent contrôle. Celles conclues avant le 24 novembre 2018 et ne portant pas sur le flux annuel de logement devaient en effet être mises en conformité au plus tard le 24 novembre 2021, en accord avec les dispositions du décret n° 2020-145 du 20 février 2020, pris pour l'application de l'article 114 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (*dite loi « ÉLAN »*). Cette loi rend obligatoire la gestion en flux des attributions pour les logements locatifs sociaux faisant l'objet d'une réservation.

⁴¹ Définis comme les logements ayant bénéficié de financements en PLA Insertion, PLA Intégration, PLA Très Social et PLA à Loyer Minoré

6.2.2.3 Logement des plus défavorisés

108 propositions d'attributions ont été formulées par Vichy Habitat au titre de l'article L. 441-1 du CCH (*publics prioritaires*), de l'accord collectif départemental (*personnes bénéficiaires du revenu de solidarité active - RSA – et cumulant des difficultés ; sortants de centres d'accueil des demandeurs d'asile - CADA*) ou des actions spécifiques (*personnes âgées et/ou handicapées*) du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) de 2016 à 2019. Seules 40 de ces propositions ont été acceptées et ont donné lieu à une attribution au titre de ces dispositifs, soit un taux d'acceptation n'excédant pas 37 %.

La société participe par ailleurs au dispositif « AVDL » (*Accompagnement Vers et Dans le Logement*), qui permet de mobiliser des moyens d'accompagnement social en faveur de certains ménages éligibles au DALO.

62 attributions (25 en QPV, 37 hors QPV) ont été prononcées en faveur de ménages sous le seuil de pauvreté⁴², soit 45 % du total des attributions, en 2019.

6.2.3 Conventionnement

Le conventionnement de quatre résidences sociales a été opéré selon le modèle de convention réservé aux logements familiaux et non pas sur celui réservé à ce type de résidences :

- 26 rue Alliotaux : 7 logements locatifs sociaux collectifs d'intégration (*convention signée le 29 septembre 1999*) ;
- Place Jean Epinat : 4 logements collectifs PLAI (CHRS - *convention signée le 24 juillet 2008*) ;
- 11 rue du 11 novembre : 36 logements locatifs sociaux (*convention signée le 31 décembre 1997*) ;
- 6 place du 8 mai 1945 : 6 logements (*convention signée le 18 juin 2007*).

Le conventionnement spécifique aux résidences sociales se distingue de celui des logements familiaux par la nature des signataires de la convention (*l'État, le propriétaire, mais également l'organisme gestionnaire lorsque la gestion n'est pas directement assurée par le propriétaire*), l'instauration d'un contrat d'occupation rappelant les conditions spécifiques d'admission dans une résidence sociale et non d'un bail, ainsi que d'une redevance (*et non d'un loyer*) composée d'une part forfaitaire (*selon la typologie du logement*) équivalant à un loyer auquel s'ajoutent des charges locatives récupérables. La facturation de prestations facultatives, dont la liste est définie dans la convention, peut être effectuée. De nouvelles conventions étaient en cours de rédaction en avril 2021 pour trois de ces résidences. La restructuration ou la démolition de la résidence de la rue du 11 novembre étant à l'étude à la même date, une nouvelle convention sera élaborée ultérieurement pour celle-ci si nécessaire.

⁴² Le seuil de pauvreté correspond à 60 % du niveau de vie médian de la population. Ce dernier s'élevait, pour la personne de référence du ménage âgée de moins de 65 ans, à 18 640 euros pour une personne seule et 22 460 euros pour un couple avec un ou deux enfants en 2017 ; il s'élevait à 20 820 euros pour l'ensemble de la population (*source : INSEE*).

6.3 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

6.3.1 Politique de loyers

Obs 3 : Le niveau des loyers pratiqués est sensiblement supérieur à ceux pratiqués par les autres bailleurs sociaux exerçant dans le département de l'Allier : + 8 % pour le loyer médian, + 14 % pour le loyer moyen.

Analyse de la distribution des loyers				
2019	Loyer mensuel en euros par m ² de surface habitable			
	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^e quartile	moyenne
Vichy Habitat	5,2	5,5	6,0	5,8
Allier	4,5	5,1	5,7	5,1
Auvergne	4,4	5,3	6,0	5,3

Source : **Vichy Habitat**

La proportion de logements dont le loyer est inférieur au loyer plafond retenu pour le calcul de l'aide personnalisée au logement (APL) est par, contre, supérieure pour le parc de Vichy Habitat (68,2 %, contre 51,6 %) sous l'effet de niveaux de loyers très différenciés entre la fraction la plus ancienne du patrimoine et les programmes plus récents. Cette caractéristique assure une bonne solvabilisation des locataires percevant l'APL, ramenant le loyer net à verser à un niveau cohérent avec les ressources de ces ménages.

Comparaison des loyers pratiqués avec les loyers plafonds des aides à la personne							
2019	Inférieurs de plus de 20 %	Inférieurs de 10 à 20 %	Inférieurs de 0 à 10 %	Supérieurs de 0 à 10 %	Supérieurs de 10 à 20 %	Supérieurs de plus de 20 %	Total
Vichy Habitat	9,0	20,2	39,0	13,1	4,6	14,1	100,0
Allier	21,2	16	14,4	11,8	12,1	24,5	100,0
Auvergne	24,3	15,1	12,7	11,8	13,5	22,7	100,0
France métropolitaine	19,2	18,0	16,6	12,5	12,2	21,5	100,0

Source : **RPLS, Vichy Habitat**

L'augmentation annuelle des loyers décidée par le CA a généralement été alignée sur les maximum légaux entre 2016 et 2019. En 2020, l'augmentation appliquée à l'ensemble du parc a été inférieure à ce maximum légal ; en outre et tout comme l'année précédente, certains ensembles résidentiels en ont été exonérés afin de tenter d'y diminuer la vacance (cf. § 2.2.4.2).

Augmentations annuelles des loyers					
(%)	2016	2017	2018	2019	2020
Augmentation maximum légale	0,02	0,00	0,00	1,25	1,53
Augmentation appliquée	0,00	0,00	0,00	1,25	1,25

Source : **Vichy Habitat**

L'analyse des loyers pratiqués n'a révélé aucun dépassement de plafond de loyer.

Jusqu'en novembre 2020, les quittances délivrées pour les logements conventionnés ne mentionnaient pas le loyer maximum défini par la convention applicable, ce qui n'était pas conforme aux dispositions de l'article R. 442-2-1 du CCH. La société a remédié à ce manquement à partir de décembre 2020.

6.3.2 Réduction de loyer de solidarité

La mise en œuvre du dispositif de réduction de loyer de solidarité (RLS) prévu à l'article 126-III-D de la loi de finances pour 2018, après avoir défini les modalités pratiques d'application du dispositif avec la Caisse d'Allocations Familiales (CAF), a été effective sur le quittancement de juin 2018 avec effet rétroactif au 1^{er} février de la même année, où il s'est porté à 195 milliers d'euros (*231 milliers d'euros en 2019 et 320 milliers d'euros en 2020*).

6.3.3 Charges locatives

Les provisions pour charges récupérables ont excédé les charges constatées de 3 % en 2017 et 8 % en 2018, ce qui constitue une performance satisfaisante.

Les charge de chauffage se sont élevées aux Ailes à 6,39 euros par mètre carré de surface habitable en 2018 ; ce montant peu élevé traduit, pour les locataires, le bénéfice de la réhabilitation thermique de cet ensemble.

6.4 QUALITE DU SERVICE RENDU ET RELATIONS AVEC LES LOCATAIRES

6.4.1 Médiation HLM

Depuis le 1^{er} janvier 2016, les « professionnels » (*dont les bailleurs sociaux*) ont l'obligation d'offrir la possibilité aux consommateurs de recourir gratuitement à un médiateur de la consommation pour les litiges les opposant, en vertu des dispositions de l'ordonnance n° 2015-1033 du 20 août 2015 relative au règlement extrajudiciaire des litiges de consommation et de son décret d'application n° 2015-1382 du 30 octobre 2015.

Vichy Habitat n'a pas adhéré à un tel dispositif, mais l'a utilisé deux fois par l'intermédiaire d'un huissier de justice dans le cadre de procédures d'impayés avant action en justice.

6.4.2 Concertation des locataires

Le plan de concertation locative signé le 3 janvier 2020 par Vichy Habitat et deux associations représentatives des locataires prévoit une participation financière annuelle de Vichy Habitat s'élevant à 3,50 euros par logement conventionné (*soit 3 818,50 euros en 2020*), répartie entre les deux associations siégeant au conseil de concertation locative (CCL).

En 2016, le CCL a élaboré une grille de vétusté des logements et de leurs équipements ayant fait l'objet d'une approbation par le CA. Cette grille est utilisée lors de la réalisation des états des lieux.

6.4.3 Enquête de satisfaction des locataires

Selon l'enquête de satisfaction triennale menée en 2019, plus de 90 % des locataires ayant répondu à l'enquête se sont déclarés assez ou très satisfaits de leur bailleur, proportion élevée (*elle atteignait la même année 81 % pour l'ensemble des bailleurs sociaux ayant adopté le même référentiel d'enquête*) et en nette augmentation par rapport à l'enquête précédente (87 % en 2016). Il atteint 92 % dans le quartier des Ailes (90 % en 2016).

De fortes hausses de satisfaction ont été enregistrées pour ce qui concerne les équipements des immeubles et leur fonctionnement (*éclairage des parties communes, fonctionnement habituel des ascenseurs, digicodes et interphones*). Plus de 90 % des locataires sont satisfaits des conditions d'entrée dans leur logement, 80 % du traitement des réclamations techniques, 85 % des autres demandes et 90 % de l'accueil qui leur est réservé lorsqu'ils entrent en relation avec le bailleur.

Les pistes d'amélioration concernent le confort thermique (*chauffage collectif aux Ailes*) et l'entretien courant de certains ensembles résidentiels (*Les Tilleuls, Les Jasmins*).

6.4.4 Gestion de proximité

Malgré la forte concentration géographique de son patrimoine, Vichy Habitat a sectorisé la gestion de proximité en trois unités, la plus importante (6 agents) étant dédiée au quartier des Ailes⁴³. En outre, un « *adulte-relais* » œuvre dans ce quartier depuis 2017, en partenariat avec le CCAS de Vichy. Cet agent se consacre à la prévention des conflits, la gestion des relations conflictuelles dans les espaces publics, des missions de médiation (*jeunes, parents, bailleur, structures locales*), ainsi qu'à des accompagnements en lien avec les dispositifs de la politique de la ville. Il favorise l'intégration des jeunes en animant des actions portées par les bailleurs et les collectivités territoriales et cherche à améliorer le dialogue entre les habitants et les services de police.

Le CA a approuvé, lors de sa séance du 18 septembre 2019 et après consultation pour en désigner le titulaire, la mise en place d'un contrat multiservice à destination des locataires. Ce contrat couvre tous les dépannages (*panne ou casse ponctuelle*) et l'essentiel des réparations locatives demandées lors de l'état des lieux sortants. Aucun frais supplémentaire n'est généré pour les locataires dans le cadre de l'entretien normal de leur logement. Le prestataire devient l'interlocuteur privilégié des occupants pour tous les équipements du logement (*radiateurs, électricité, convecteurs, serrurerie, quincaillerie, menuiserie, ballons d'eau chaude, chaudières, ventilation, robinetterie et plomberie*), le personnel de proximité de la société restant à disposition en cas de nécessité. Le coût annuel de cette prestation s'élève à 119 000 euros, dont 27 000 euros supportés par Vichy Habitat. La facturation mensuelle s'élève à 2,50 euros par logement pour les résidences disposant antérieurement d'un contrat de robinetterie (*Les Ailes, Le Saint Amand*) et à 4,20 euros dans les autres ensembles résidentiels. Bien que ce type de contrat n'entre pas dans le cadre des dispositions de l'article 42 de la loi du 23 décembre 1986 relatives à la conclusion d'accords collectifs de location entre une ou plusieurs organisations de bailleurs et de locataires, sa mise en place a fait l'objet d'une consultation auprès des locataires, Vichy Habitat ayant fixé la règle d'un abandon de ce projet si plus de la moitié des locataires s'y opposait. 21 % locataires s'étant exprimés⁴⁴ avaient signifié leur refus ; le contrat multiservice a été mis en place en octobre 2019.

⁴³ Deux agents sont affectés à chacune des deux autres unités de proximité.

⁴⁴ Pour un taux de participation de 30 %.

La création d'un poste (*à temps partiel*) de responsable des réclamations en 2018 a permis de centraliser les demandes, leur enregistrement et superviser leur traitement, en s'appuyant sur un corps de procédures écrites. Ces fonctions ont été maintenues, malgré la forte baisse enregistrée du nombre de réclamations (*d'environ 70 à 15 par mois en moyenne*) après l'instauration du contrat multiservices. La même agente occupe également le poste de « *chargée de promotion et de satisfaction* », qui consiste à la mise en place d'actions de communication destinées à améliorer l'attractivité des logements et à assurer une communication générale et l'accueil commercial. Elle dispose ainsi d'une capacité d'appréciation et de supervision générale sur les domaines concernant la satisfaction des demandes des locataires ou des postulants à un logement.

Un site internet offrant un espace dédié aux locataires permettant notamment la création d'un compte individuel, la saisie de demandes et le paiement en ligne devait être ouvert à la fin 2020.

6.4.5 Politique de suivi des créances et des impayés

6.4.5.1 Procédures de recouvrement

Le dispositif de gestion des impayés mis en place dans la société vise à détecter très tôt les situations d'impayés afin d'apporter des solutions adaptées à chaque situation et d'éviter la détérioration de la situation des ménages. Cette organisation repose sur un suivi puis un contact dès le premier mois d'impayés, qui est assuré par les responsables de la gestion locative de la société dès qu'un impayé de loyers est constaté. Ce premier contact permet de comprendre la cause de l'impayé et d'anticiper les mesures à prendre en privilégiant les réponses amiables. Les locataires de Vichy Habitat ont la possibilité d'utiliser différents moyens de paiement : espèces, chèque, carte bancaire, virement et prélèvement bancaire.

En cas de difficultés pour opérer le recouvrement malgré les trois relances qui peuvent être effectuées, les agents de proximité prennent contact physiquement ou téléphoniquement avec les locataires afin de trouver une solution pour résorber la dette. Dès lors, peuvent être proposés la mise en place d'un plan d'apurement ou le changement de logement lorsque la taille de la famille le permet. Lorsque la situation familiale, sociale ou professionnelle de la famille le nécessite, la société se rapproche du CCAS ainsi que des assistantes sociales du Conseil départemental afin d'activer les dispositifs d'aides existants les mieux adaptés à chaque situation tel que par exemple le FSL⁴⁵. Au-delà de deux mois d'impayés, la société déclare la dette du locataire à la Caisse d'allocation familiale (CAF) qui peut décider de suspendre le versement de l'APL. Si l'impayé ne se résorbe pas, la société saisit la commission départementale de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX).

Enfin, si la procédure de recouvrement amiable échoue, le dossier est transmis à un huissier de justice qui délivrera un commandement de payer pour recouvrer les sommes dues⁴⁶. A l'issue d'un délai de deux mois, la société déclenchera une procédure en résiliation de bail.

⁴⁵ Fonds de solidarité pour le logement : aides financières accordées aux personnes qui rencontrent des difficultés pour assurer les dépenses de leur logement.

⁴⁶ Cette démarche n'est pas privilégiée pour les dettes inférieures à 1 000 euros et pour les locataires sans ressources.

6.4.5.2 Montant des créances locatives impayées

Analyse des créances					
Montant en milliers d'euros					
Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
	Montant	Montant	Montant	Montant	Montant
Créances locatives amiables (1)	459,06	319,76	305,47	301,49	342,22
Créances locatives douteuses (2)	519,39	442,86	429,67	457,21	456,07
Créances locatives totales (1) + (2)	978,45	762,62	735,15	758,70	798,29
Quittancement N (loyers et récupération de charges)	3 044,14	5 887,00	5 779,00	5 747,00	5 759,70
Créances totales / quittancement	32,1%	13,0%	12,7%	13,2%	13,9%
Créances hors terme échu de décembre / quittancement	22,1%	7,5%	7,3%	7,8%	8,0%

Source : *états réglementaires Harmonia*

A fin 2018 le montant des créances locatives impayées, en prenant en compte le terme échu non exigible du mois de décembre, atteint 798 milliers d'euros, soit 13,9 % du quittancement total (8,0 % en ne prenant pas en compte le terme non exigible de décembre), taux supérieur à celui des SA d'HLM de province cette même année (12,9 %). Les créances locatives ont augmenté de près de 36 milliers d'euros (+ 5 %) entre 2015 et 2018 tandis que le quittancement a diminué de 127 milliers d'euros (- 2 %). En conséquence, le taux de créances locatives augmente de près d'un point pour atteindre son point le plus haut.

Les créances locatives impayées en phase contentieuse représentent un peu plus de la moitié (57 %) des créances totales sur le dernier exercice alors qu'en 2017 celles-ci s'élevaient à plus de 62 %.

Analyse du recouvrement					
Montant en milliers d'euros					
Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
	Montant	Montant	Montant	Montant	Montant
Créances locatives N-1 (1)	906,64	978,45	762,62	735,15	758,70
Quittancement N (loyers et récupération de charges) (2)	3 044,14	5 887,00	5 779,00	5 747,00	5 759,70
Créances locatives N (3)	978,45	762,62	735,15	758,70	798,29
Pertes sur créances irrécouvrables (4)	7,00	52,00	77,00	61,00	90,55
Total encaissement (5) = (1)+(2)-(3)-(4)	2 965,33	6 050,83	5 729,47	5 662,45	5 629,55
Taux de recouvrement (6) = (5)/(2)	97,4%	102,8%	99,1%	98,5%	97,7%

Source : *états réglementaires Harmonia*

Le taux de recouvrement des créances prend en compte les encaissements réalisés sur les créances locatives des exercices antérieurs (*locataires partis ou délais de paiement par exemple*). Bien qu'il soit en diminution depuis 2015 (- 5,1 points), il atteint 97,7 % en 2018, un niveau satisfaisant bien qu'inférieur d'un point à la médiane de SA d'HLM de province (98,7 %).

7. ANALYSE PREVISIONNELLE

À la suite de l'approbation du PSP 2019 - 2029 par le CA lors de sa séance du 23 juin 2020, l'analyse prévisionnelle a été mise à jour pour la même période. Les enjeux définis par la société en matière de logements dans la commune de Vichy et sa périphérie sont de :

- développer une offre de logements neufs qualitatifs et adaptés à la demande : petits logements en collectif en centre-ville ; logements individuels à destination des familles en périphérie ; logements très sociaux à destination des ménages les plus précaires ;
- lutter contre la vacance, par la démolition de résidences les moins attractives et la requalification du parc.

Les hypothèses utilisées pour établir le document prévisionnel de la société sont prudentes et ne présagent pas des cessions de réserves foncières en stock (1,3 million d'euros à fin 2018). La société a par ailleurs retenu les différents taux d'évolution correspondants aux préconisations de la CDC dans le cadre des prospections à 10 ans :

- livret A très long terme à 2,40 % ;
- livret A de court-moyen terme à 1,80 % ;
- évolution des charges de personnel et des charges de maintenance de + 2 % par an ;
- augmentation des loyers de + 1,40 % par an à compter de 2021 (+ 1,25 % en 2020) ;
- taux de vacance stable à 3,40 % des loyers.

Les tableaux ci-après présentent la performance d'exploitation prévisionnelle ainsi que l'évolution attendue de la structure financière de la société pour la période 2019 - 2025.

7.1 ANALYSE DE L'EXPLOITATION

Résultats prévisionnels - Performance de l'exploitation							
Montants en milliers d'euros							
Rubriques	Exercice 2019	Exercice 2020	Exercice 2021	Exercice 2022	Exercice 2023	Exercice 2024	Exercice 2025
Loyers	4 559	4 503	4 546	4 670	4 869	5 068	5 271
Écart de récupération de charges	- 89	- 64	- 42	- 36	- 38	- 41	- 43
Produits des activités annexes	-	-	-	-	-	-	-
Péréquation RLS	-	-	-	-	-	-	-
Chiffre d'affaires	4 470	4 439	4 504	4 634	4 831	5 027	5 228
Marge sur activité de promotion	22	81	223	226	202	206	205
Production immobilisée	42	40	29	10	8	-	-
Produit des activités	4 534	4 560	4 756	4 870	5 041	5 233	5 433
Coût personnel (hors régie)	- 727	- 720	- 785	- 864	- 881	- 898	- 916
Autres charges externes (hors CGLLS)	- 520	- 521	- 531	- 547	- 564	- 582	- 599
Coût de gestion	- 1 247	- 1 241	- 1 316	- 1 411	- 1 445	- 1 480	- 1 515
Ratio % Chiffre d'affaires	28%	28%	29%	30%	30%	29%	29%
Charges de maintenance (y.c régie)	- 430	- 656	- 639	- 655	- 670	- 686	- 594
Ratio % Chiffre d'affaires	10%	15%	14%	14%	14%	14%	11%
Cotisation CGLLS	9	18	20	-	-	-	-
Taxes foncières sur les propriétés bâties	- 593	- 607	- 621	- 635	- 650	- 665	- 680
Ratio % Chiffre d'affaires	13%	14%	14%	14%	13%	13%	13%
Créances irrécouvrables	0	- 68	- 68	- 70	- 73	- 76	- 79
Excédent brut d'exploitation	2 273	1 970	2 092	2 099	2 203	2 326	2 565
Ratio % Chiffre d'affaires	51%	44%	46%	45%	46%	46%	49%
Autres charges et produits d'exploitation	53	29	117	208	209	209	210
Produits financiers divers	6	7	6	5	4	3	3
Intérêts sur financements locatifs	- 695	- 671	- 658	- 697	- 772	- 834	- 893
Autres charges d'intérêt	18	- 16	- 13	- 10	- 7	- 3	-
Autres produits et charges exceptionnels	73	-	64	42	162	22	44
CAF brute	1 692	1 319	1 608	1 647	1 799	1 723	1 929
Ratio % Chiffre d'affaires	38 %	30%	36%	36%	37%	34%	37%
Remboursement des emprunts locatifs	- 1 548	- 1 527	- 1 609	- 1 345	- 1 280	- 1 210	- 1 291
Autofinancement net HLM	144	- 208	1	302	519	513	638
Ratio % Chiffre d'affaires	3%	-5%	0%	7%	11%	10%	12%

Source : *analyse prévisionnelle Vichy Habitat*

Nonobstant l'entrée en vigueur à partir du 1^{er} février 2018 de la RLS, qui se traduit pour la société par une diminution annuelle des loyers des logements de 195 milliers d'euros en 2018, 231 milliers d'euros en 2019, et 320 milliers d'euros à partir de 2020, le montant des loyers quittancés diminués de l'écart de récupération de charges ainsi que des pertes de loyers sur les logements vacants devraient connaître une dynamique inverse à celle observée sur la période rétrospective. En effet, la société prévoit une croissance du chiffre d'affaires de l'ordre de 18 % entre 2020 et 2025 (- 4 % entre 2015 et 2018) sans prendre en compte les produits des activités annexes et le montant de la péréquation RLS⁴⁷ qui est intégrée directement à la cotisation CGLLS dont le montant est modulé à la baisse (60 milliers d'euros par an jusqu'en 2021).

La société prévoit également des marges sur l'activité de promotion bien plus importantes que celles connues sur la période rétrospective. Celles-ci devraient s'établir en moyenne à plus de 200 milliers d'euros par an entre 2021 et 2025.

A l'instar du chiffre d'affaires, le produit des activités devrait progresser de 19 % (+ 873 milliers d'euros) entre 2020 et 2025 alors qu'il a diminué de près de 8 % (- 387 milliers d'euros) entre 2015 et 2018.

En matière de coût de gestion, la société envisage un coût annuel moyen de 1,4 million d'euros sur la période prospective en cohérence avec les montants de la période rétrospective, en moyenne de 1,2 million d'euros. Il est prévu que les charges de personnel augmentent à compter de 2021 suivant l'évolution de l'activité de promotion immobilière (*recrutement envisagé de deux salariés portant les effectifs à 20 salariés*).

Les frais de maintenance du parc immobilier devraient se stabiliser par rapport à la période rétrospective et bénéficier des efforts passés réalisés avec un montant annuel moyen de 661 milliers d'euros entre 2020 et 2025 contre 830 milliers d'euros entre 2015 et 2018.

La TFPB devrait connaître une augmentation considérable dans la mesure où, notamment, les dégrèvements, très importants entre 2014 et 2016, ne sont pris en compte que pour les travaux déjà programmés⁴⁸ par la société. La TFPB est estimée en moyenne à 643 milliers d'euros entre 2020 et 2025 alors qu'à fin 2018 elle s'établissait à 435 milliers d'euros.

La société prévoit également que l'excédent brut d'exploitation (EBE) demeure dans un premier temps inférieur à l'EBE moyen de la période 2015-2018 (2,4 millions d'euros, soit près de 52 % du chiffre d'affaires) avant d'atteindre un montant plus important en 2025 (2,6 millions d'euros, soit 49 % du chiffre d'affaires). Toutefois, la hausse de l'EBE est conditionnée à la croissance modérée des coûts de gestion.

La CAF brute, à la différence de la période rétrospective, devrait connaître une évolution progressive. Faible en 2020 (1,3 million d'euros), notamment au regard du remboursement en capital des emprunts locatifs (1,5 million d'euros), elle devrait, comme l'EBE, augmenter jusqu'en 2025 où elle atteindrait 1,9 million d'euros.

L'autofinancement net de la société, négatif en 2020 (- 208 milliers d'euros) et tout juste positif en 2021 (1 millier d'euros) bénéficiera d'un impact moindre des remboursements d'emprunts locatifs qui voient leur durée rallongée et leur montant annuel baissé à la suite du réaménagement opéré sur plusieurs prêts émis par la CDC et par le Crédit foncier de France.

⁴⁷ + 48 milliers d'euros en 2018.

⁴⁸ La réhabilitation de l'opération Clairbois (30 logements) en 2022 ainsi que le remplacement de chaudières dans 136 logements.

7.2 ANALYSE DE LA SITUATION FINANCIERE

Fonds de roulement net global prévisionnel

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2019	Exercice 2020	Exercice 2021	Exercice 2022	Exercice 2023	Exercice 2024	Exercice 2025
Fonds de roulement net global début d'exercice (hors dépôts de garantie)	1 805	1 226	5 920	5 107	4 653	4 529	4 406
Produits nets de cessions sur patrimoine de réf.		88	92	95	76	80	80
Fonds propres investis sur travaux	-	78	-	-	-	-	-
Fonds propres investis sur opérations nouvelles	-	-	748	748	748	748	748
Remboursements en capital emp. non locatifs	-	63	66	69	72	76	-
Reclassement annuel des ACNE en ressources CT	-	45	10	66	49	42	39
Aide à la pierre bonifiée Ville de Vichy	-	-	150	150	150	150	150
Fonds de roulement accession	-	-	250	250	-	-	-
Apport en capital	-	5 000	-	-	-	-	-
Fonds de roulement net global fin d'exercice (hors dépôts de garantie)	1 226	5 920	5 107	4 653	4 529	4 406	4 487
Dépôts de Garantie locataires	326	325	324	335	346	358	369
Fonds de roulement net global fin d'exercice	1 552	6 245	5 431	4 988	4 875	4 764	4 856

Source : *analyse prévisionnelle Vichy Habitat*

La société estime pouvoir livrer 30 logements par an dont 10 constructions neuves⁴⁹, 15 acquisitions - améliorations⁵⁰ et 5 démolitions - reconstructions. La majeure partie des investissements concerne les opérations nouvelles dont le coût de revient est estimé à 17,2 millions d'euros entre 2020 et 2025. Celles-ci seront financées à hauteur de 59 % (10,2 millions d'euros) par des emprunts, de 22 % par les fonds propres de la société (3,7 millions d'euros) et de 19 % par des subventions (3,3 millions d'euros).

La société prévoit que les investissements relatifs au renouvellement de composants atteignent 2,9 millions d'euros et qu'ils soient financés à hauteur de 94 % (2,7 millions d'euros) par des emprunts. Le reliquat sera financé à part égale (3 %) par les fonds propres et les subventions d'investissement.

Les cessions d'immobilisations de l'actif, dont l'objectif, raisonnable, est fixé à 2 logements par an, correspondent à des produits nets de cessions annuels moyens de 85 milliers d'euros venant contribuer au renforcement des fonds propres.

L'investissement total s'établirait donc à 20,1 millions d'euros entre 2020 et 2025, montant cohérent avec les montants investis entre 2015 et 2018.

La société prévoit également un apport en capital (*procès-verbaux des CA du 20 décembre 2018, du 26 novembre 2019 et du 23 juin 2020*) de 5 millions d'euros afin de financer le plan d'affaire élaboré pour la période 2020 – 2029. Cet apport se fera à parité égale entre la Ville de Vichy et ADESTIA⁵¹ (*filiale appartenant à 100 % au groupe CDC Habitat*), dans le but de conserver les parts de chacun au capital de la société. Il prendra la forme d'un apport en nature en ce qui concerne la Ville de Vichy et les 2,5 millions d'euros restants seront

⁴⁹ Les constructions neuves devraient toutes être réalisées sur le quartier Vichy Lac.

⁵⁰ Dont 5 issues de bien privés et généralement vacants, afin de palier la carence de logements sociaux à Vichy.

⁵¹ L'apport d'ADESTIA est contractualisé dans le cadre du pacte d'actionnaires signé le 6 novembre 2019 entre la Ville de Vichy et ADESTIA.

souscrits et libérés en numéraire par ADESTIA en une fois. Cet apport en capital aura un impact considérable sur le fonds de roulement à long terme dès 2020 avec un montant estimé à 5,9 millions d'euros.

7.3 ANALYSE DE LA DETTE

Ratios d'endettement

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2020	Exercice 2021	Exercice 2022	Exercice 2023	Exercice 2024	Exercice 2025
Endettement	33 781	34 351	35 621	36 936	38 042	39 072
CAF Courante	1 328	1 551	1 610	1 640	1 701	1 882
Endettement / CAF Courante	25,4	22,1	22,1	22,5	22,4	20,8
Remboursement des emprunts locatifs (1)	1 527	1 609	1 345	1 280	1 210	1 291
Charges d'intérêts (2)	671	658	697	772	834	893
Annuités emprunts locatifs (1)+(2)	2 198	2 267	2 042	2 052	2 044	2 184
Loyers de l'exercice	4 503	4 546	4 670	4 869	5 068	5 271
Annuités emprunts locatifs / Loyers	48,8%	49,9%	43,7%	42,1%	40,3%	41,4%

Source : *analyse prévisionnelle Vichy Habitat*

La dette de la société devrait croître de 5,3 millions d'euros (+ 15,7 %) entre 2020 et 2025 pour s'établir à plus de 39 millions d'euros. La capacité de désendettement de la société, c'est-à-dire le montant de sa dette rapporté à la capacité d'autofinancement courante (CAFC), diminue de près de 5 ans entre 2020 et 2025 pour atteindre 20,8 années en 2025, ce qui constitue une amélioration par rapport à ce que la société a connu sur la période rétrospective (21,9 ans à fin 2018). Les annuités d'emprunts locatifs, bénéficiant notamment des effets du réaménagement de la dette, devraient sensiblement diminuer entre 2020 et 2025 et représenter en moyenne annuelle, à partir de 2022, un peu moins de 42 % des loyers (soit près de 2,1 millions d'euros) alors qu'entre 2015 et 2018 elles représentaient 49 % des loyers, ce qui favorise la performance de l'exploitation ainsi que le dégagement de fonds propres pour l'investissement.

8. ANNEXES

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

Raison sociale : VICHY HABITAT

SIEGE SOCIAL :

Adresse : 22 rue Jean Jaurès - 03200 VICHY

Téléphone :
04 70 30 57 40

PRÉSIDENT DIRECTEUR GÉNÉRAL : FRÉDÉRIC AGUILERA

DIRECTRICE : Delphine LASNIER-RIGNY

CONSEIL D'ADMINISTRATION

	Membres (Personnes morales ou physiques)	Représentants permanents pour les personnes morales
Présidente :	Frédéric AGUILERA	Ville de Vichy
	Charlotte BENOIT	Ville de Vichy
	Sylvie DUBREUIL	Ville de Vichy
	Evelyne VOITELLIER	Ville de Vichy
	Lucile BAROU	ADESTIA
	Luc FERLEY	ADESTIA
	Cédric FAUCHER	Caisse des Dépôts et Consignations
	Monique MESUREUR	Association des locataires
	Monique SAULNIER	Association des locataires

EFFECTIFS EN ETP

au 31/12/2019

Cadres : n.c.

Maîtrise : n.c.

Employés : n.c.

Gardiens : n.c.

Total administratif et technique : 9,5

Effectif total : 17,5

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

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

www.ancols.fr

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