



ESPACE HABITAT

Charleville-Mézières (08)



RAPPORT DE CONTRÔLE 2019

N° 2019-035

RAPPORT DE CONTRÔLE 2019
N° 2019-035
ESPACE HABITAT

Charleville-Mézières (08)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2019-035

ESPACE HABITAT – (08)

Fiche récapitulative

N° SIREN : 785420407

Raison sociale : ESPACE HABITAT - Société anonyme d'habitations à loyer modéré

Président du conseil de surveillance : Monsieur Jean-Noël TOURY

Président du Directoire : Monsieur Bruno MOUTON

Adresse : 7 avenue LECLERC - 08000 CHARLEVILLE-MÉZIERES

Actionnaire principal : SAS Financière de la métallurgie Ardennaise (FIMCA)

AU 31 DÉCEMBRE 2018

Nombre de
logements
familiaux gérés

11 475

Nombre de logements
familiaux en propriété:

10 842

Nombre d'équivalents
logements (logements
foyers...) :

368

Indicateurs	Organisme	Référence région Grand Est	France métropolitaine	Source
PATRIMOINE				
Logements vacants	4,8 %	6,6 %	4,7 %	
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacances technique)	0,6 %	2,3 %	1,5 %	
Taux de rotation annuel (hors mises en service)	11,9 %	11,2% *	9,4 %	
Evolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	-0,4 %			
Âge moyen du parc (en années)*	40	42	40	
POPULATION LOGÉE (1)				
Locataires dont les ressources sont :				
- < 20 % des plafonds	28%	23%	22,7 %	
- < 60 % des plafonds	65%	61%	61,1 %	
- > 100 % des plafonds	10%	11%	10,6 %	
Bénéficiaires d'aide au logement	53%	50%	46,1 %	
Familles monoparentales	21%	20%	21,4 %	
Personnes isolées	42%	41%	39,4 %	
GESTION LOCATIVE				
Médiane des loyers mensuels (euros/m ² de surface habitable)	4,9	5,2	5,6	(2)
Taux de créances inscrit au bilan (% des loyers et charges)	8,6 %		13,5 %	(3)
Taux de recouvrement (% des loyers et charges)	99,5 %		98,7 %	
STRUCTURE FINANCIÈRE ET RENTABILITÉ				
Autofinancement net / chiffre d'affaires	10,9		10,5	
Fonds de roulements net global (en jours de charges courantes)	325		224	
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (en jours de charges courantes)	335		261	

(1) Enquête OPS 20 18

(2) RPLS au 1/1/2018

(3) Diagfinols valeurs de référence SA métropole province

* RPLS 2017

POINTS FORTS :

- ▶ Patrimoine bien entretenu
- ▶ Gestion de proximité satisfaisante
- ▶ Démarche qualité de bon niveau
- ▶ Efficacité du dispositif de prévention de l'impayé

POINTS FAIBLES :

- ▶ Rôle social limité pour HABITAT DE CHAMPAGNE
- ▶ Coûts de maintenance élevés

IRRÉGULARITÉS :

- ▶ Nombre de représentants des établissements publics et collectivités territoriales au conseil de surveillance (membres de catégorie 2) non conforme aux dispositions de l'article L. 422-2-1 IV du CCH.
- ▶ La société ne respecte pas les procédures de passation des marchés concernant les dépenses de travaux sous traitées par la régie (articles R 2121-1 à R 2121-9 du code de la commande publique 2018).
- ▶ Dépassement du loyer maximal actualisé de la convention APL pour 26 logements répartis dans deux programmes d'HABITAT DE CHAMPAGNE (L. 442-1-1 du CCH).
- ▶ Vingt-sept attributions irrégulières au regard du respect des plafonds de ressources (article R. 441-1 du CCH).
- ▶ Non-respect des dispositions relatives aux attributions de logements (Article L 441-2-1 du CCH) pour 46 logements du programme conventionné situé rue de la vieille Meuse à Charleville-Mézières.
- ▶ Non-respect des dispositions de l'article L. 442-8-1 du CCH relatif à la location de logements sociaux à une personne morale (article L. 442- 8- 1 du CCH).
- ▶ Retard concernant la réalisation des dossiers techniques amiante parties privatives (article R. 1334-16 du code de la santé publique).

Précédent rapport de contrôle : 2013-077 de septembre 2014

Contrôle effectué du 15/04/2019 au 04/10/2019

RAPPORT DE CONTRÔLE: mai 2020

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2019-035

ESPACE HABITAT – 08

Synthèse	6
1. Préambule	8
2. Présentation générale groupe espace habitat.....	9
2.1 Contexte socio-économique	9
2.2 Gouvernance et management	10
2.3 Conclusion	16
3. Patrimoine	18
3.1 Caractéristiques du patrimoine	18
3.2 Accessibilité économique du parc.....	21
3.3 Conclusion	24
4. Politique sociale et gestion locative	25
4.1 Caractéristiques des populations logées.....	25
4.2 Accès au logement	25
4.3 Qualité du service rendu aux locataires.....	29
4.4 Traitement des impayés	31
4.5 Location à des tiers ou occupations non réglementaires	33
4.6 Conclusion	33
5. Stratégie patrimoniale.....	35
5.1 Analyse de la politique patrimoniale.....	35
5.2 Évolution du patrimoine.....	36
5.3 Entretien du patrimoine	37
5.4 La rénovation urbaine	38
5.5 Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage	38
5.6 Sécurité dans le parc.....	39
5.7 Ventes de patrimoine à l'unité.....	40
5.8 Autres activités : le psla ³⁴	40
5.9 Conclusion	40
6. Tenue de la comptabilité et analyse financière.....	41
6.1 Tenue de la comptabilité	41
6.2 Analyse financière	41

6.4	Analyse prévisionnelle.....	51
6.5	Conclusion	54
7.	Annexes	55
7.1	Informations générales, capital et répartition de l'actionnariat de l'organisme.....	55
7.2	Tableau récapitulatif des irrégularités relevées.....	56
7.3	Sigles utilisés	60

SYNTHESE

La SA d'HLM ESPACE HABITAT gère, en propriété, 10 842 logements familiaux sur l'ensemble du département des Ardennes avec une forte implantation sur Charleville-Mézières et son agglomération. Elle gère également les 903 logements familiaux de sa filiale HABITAT DE CHAMPAGNE avec laquelle une procédure de fusion-absorption est en cours sans toutefois permettre d'atteindre le seuil des 12 000 logements conventionnés gérés imposé par la loi Elan. La société réfléchit aux modalités (rapprochement, adossement, extension du patrimoine géré) susceptibles d'assurer la conformité à cette nouvelle obligation législative. La SAS¹ Financière de la métallurgie Ardennaise (FIMCA) détient 77 % des actions de la société dont la gouvernance est assurée par un directoire et un conseil de surveillance. La filiale est également capitalisée par Plurial Novilia (filiale Action Logement) qui à l'occasion de la fusion rentre pour 1 % dans le capital de la société fusionnée.

Le patrimoine est relativement ancien, à l'exception de celui issu de la filiale dont les logements implantés dans le sud Ardennes et la Marne ont des loyers sensiblement plus élevés, les rendant insuffisamment accessibles aux ménages économiquement plus fragiles. Sur un territoire dont une grande partie est en déclin démographique avec un marché immobilier détendu, la société parvient à maîtriser la vacance locative à un niveau faible.

ESPACE HABITAT loge les ménages aux ressources les plus modestes dans des proportions inférieures à celles d'HABITAT 08 mais qui restent largement supérieures à celles constatées au niveau régional. En dépit de quelques irrégularités dans la gestion des attributions, l'ensemble de l'activité de gestion locative est sous contrôle et conduite pour permettre des certifications qualité ou labellisation telles que Qualibail, ISO 50001 ou « *Habitat Senior Services* ». Néanmoins, le processus de régularisation des charges peut être optimisé et le dispositif de contrôle interne, en cours de déploiement, doit intégrer les procédures empêchant les quelques dépassements des loyers plafonds des conventions que l'Agence a pu relever.

La qualité de service apportée au locataire est satisfaisante, tant pour ce qui concerne l'entretien courant des espaces communs et extérieurs des immeubles que pour ce qui concerne la relation client et le suivi et le traitement des réclamations. Le dispositif de prévention et de suivi de l'impayé locatif est particulièrement efficace.

La volumétrie du patrimoine des deux sociétés, majoritairement constitué d'immeubles collectifs, évolue peu, les constructions compensant les démolitions opérées principalement dans le cadre du PNRU². La stratégie patrimoniale 2016-2025 prévoit un développement relativement soutenu avec des constructions neuves plus adaptées à la demande (localisation géographique, typologie et logements aux « goûts du jour ») venant remplacer du patrimoine obsolète démolit. Le plan stratégique prévoit également des réhabilitations portant notamment sur la performance énergétique des ensembles immobiliers et des volumes financiers conséquents pour le gros entretien, les renouvellements de composants et l'entretien courant. L'Agence invite la société à envisager la possibilité d'engager des réhabilitations plus complètes, intégrant davantage de renouvellements

¹ SAS : société par actions simplifiées.

² PNRU : Programme National de Rénovation Urbaine.

de composants ce qui permettrait de réduire à terme des coûts de maintenance élevés au regard des valeurs habituellement observées.

La situation financière, consolidée sur les deux entités, est particulièrement saine. Les coûts de gestion et les risques locatifs sont maîtrisés, toutefois, une gestion plus fine de ses coûts de maintenance notamment sur la régie technique participerait à l'optimisation de sa performance d'exploitation. La société est largement en mesure, malgré l'impact de la réduction du loyer de solidarité, de réaliser l'intégralité de son plan d'investissement. Néanmoins, l'Agence attire l'attention d'ESPACE HABITAT sur le renforcement quasiment automatique de sa structure financière, déjà d'un très haut niveau et l'invite à revoir le périmètre des réhabilitations, la répartition exploitation/investissement et à éventuellement explorer un développement plus important de l'accession.

Le Directeur général par intérim



Akim TAÏROU

1. PREAMBULE

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

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

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

Les rapport définitifs de septembre 2014 des précédents contrôle de la Mission interministérielle d'inspection du logement social (MIILOS) concernant ESPACE HABITAT et HABITAT DE CHAMPAGNE ont été présentés et portés aux débats des instances de gouvernance des deux sociétés le 22 octobre 2014.

Concernant la SA ESPACE HABITAT, le précédent contrôle a relevé une mission de bailleur social correctement assurée et une situation financière solide et bien maîtrisée. Toutefois, la MIILOS a soulevé la nécessité pour l'organisme de clarifier ses liens avec sa filiale HABITAT DE CHAMPAGNE, d'avoir un contrôle interne plus rigoureux, de veiller à mieux inscrire la gestion des ressources humaines et la commande publique dans le cadre réglementaire et d'actualiser son plan stratégique de patrimoine (PSP) pour tenir compte des travaux réalisés depuis 2009 et du renouvellement de son parc.

Concernant HABITAT DE CHAMPAGNE, le rapport relève une situation financière solide. Cependant, la société a été invitée à renforcer la concertation avec les locataires dans le cadre institutionnel. Enfin, la mission de contrôle a appelé les dirigeants à s'interroger sur le devenir de la société.

Les contrôles des sociétés ESPACE HABITAT et HABITAT DE CHAMPAGNE font l'objet d'un rapport unique compte tenu de la procédure de fusion absorption d'HABITAT DE CHAMPAGNE par la société mère, en cours au moment du contrôle.

2. PRESENTATION GENERALE GROUPE ESPACE HABITAT

ESPACE HABITAT a été créée en 1898 sous l'appellation « la société anonyme des habitations à bon marché de Charleville-Mézières ». La société est propriétaire de 10 842 logements familiaux dont 260 non conventionnés. Elle exerce son activité de bailleur social sur l'ensemble du département des Ardennes avec une forte implantation sur Charleville-Mézières et son agglomération, territoire d'intervention historique de la société.

HABITAT DE CHAMPAGNE (anciennement SA HLM de Nouzonville), filiale d'ESPACE HABITAT qui détient 94,87 % du capital, est propriétaire de 903 logements familiaux dont 23 non conventionnés, tous gérés par la société mère ESPACE HABITAT. Les territoires d'intervention d'HABITAT DE CHAMPAGNE sont le sud ardennais (551 logements), la ville d'Epernay (76 logements) et la communauté urbaine du GRAND REIMS (276 logements).

En conséquence, le groupe ESPACE HABITAT est propriétaire de 11 745 logements familiaux auxquels s'ajoutent 368 équivalents logements répartis dans cinq structures collectives dont la gestion est déléguée à des tiers.

Lors du contrôle, une procédure de fusion-absorption des deux sociétés en cours sera validée par les AGE³ respectives en septembre 2019 avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2019. En conséquence, le présent rapport est commun aux deux sociétés.

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Le département des Ardennes, principal territoire d'intervention du groupe, connaît un déclin démographique⁴ avec un taux de variation annuel moyen de la population négatif ((-) 0,6 %) sur la période 2011-2016. Ce constat est plus prégnant sur l'agglomération de Charleville-Mézières (44,7% de la population ardennaise) avec un taux moyen négatif de 0,9 %.

La situation sociale de la population ardennaise affiche un taux de pauvreté en 2015 de 19,5 % contre 14,7 % pour l'ensemble du territoire français métropolitain, phénomène plus accentué pour la communauté d'agglomération Ardenne Métropole (ville centre : Charleville-Mézières) avec un taux de pauvreté de 21,7 %.

Le marché local immobilier est plutôt détendu avec un taux de vacance à 10,7 %. Le logement social n'échappe pas à ce constat avec un taux de vacance locative globale à 8,04 % et une vacance structurelle (vacance à plus de trois mois) à 2,82 % contre des taux nationaux métropolitains respectivement à 4,68 % et 1,45 %.

Autre principal territoire d'intervention du groupe, la communauté urbaine du GRAND REIMS, créée le 1^{er} janvier 2017, est le fruit de la fusion de neuf structures intercommunales. A l'inverse du département des Ardennes, l'EPCI⁵ connaît un certain dynamisme démographique avec une croissance moyenne annuelle de sa population de 0,4 % sur la période 2011-2016. La population rémoise est moins paupérisée que celle de Charleville-Mézières (taux de pauvreté de 19,7% contre 21,7 % à Charleville). Enfin, le marché immobilier local connaît un certain dynamisme. Le logement social rémois, s'il connaît une vacance locative à plus de trois mois moins importante que dans les Ardennes (1,73 % contre 2,82 %) reste néanmoins à un niveau relativement élevé comparé au secteur le plus tendu du Grand Est soit Strasbourg (0,46 % de vacance structurelle).

³ AGE : Assemblée générale extraordinaire.

⁴ Source des données : INSEE (Institut national de la statistique et des études économiques).

⁵ EPCI : Etablissement public de coopération intercommunale.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Évaluation de la gouvernance

2.2.1.1 ESPACE HABITAT

Le capital social de la société est de 1 232 000 euros divisés en 77 000 actions d'une valeur nominale de 16 euros et réparti entre 51 actionnaires. L'actionnaire de référence, la SAS⁶ Financière de la métallurgie Ardennaise (FIMCA), détient 59 257 actions soit 76,97 % du capital social. L'examen de la répartition des droits de vote aux assemblées générales n'appelle pas d'observations.

La gouvernance d'ESPACE HABITAT fonctionne sous le régime de SA avec un conseil de surveillance (CS) et un directoire. Le CS est composé de treize membres dont trois représentant les locataires.

Les dispositions de l'article L. 422-2-1 IV du CCH, sont imparfaitement appliquées au regard du nombre de représentants des établissements publics et collectivités territoriales au conseil de surveillance (membres de catégorie 2).

Le CS d'ESPACE HABITAT ne comprend qu'un seul conseiller représentant les collectivités territoriales ou établissement public (catégorie 2) alors que l'article L. 422-2-1 IV du CCH prévoit la nomination de trois membres de catégorie 2. La société avait sollicité sans succès toutes les collectivités (département, région, EPCI) lors de la modification de la gouvernance des SA d'HLM et du renouvellement de son agrément en 2006. Une nouvelle consultation, notamment suite à la fusion entre ESPACE HABITAT et HABITAT DE CHAMPAGNE, apparaît nécessaire d'autant plus que le territoire d'intervention de la nouvelle société fusionnée s'étendra au-delà du département des Ardennes. A l'issue du contrôle, ESPACE HABITAT a indiqué que la démarche de coopération avec l'autre bailleur ardennais HABITAT 08 engagée dans le cadre de la mise en conformité à l'article L. 423-2 du CCH aboutirait à une réflexion sur les gouvernances des deux entités. La société sera vigilante à ce que la catégorie 2 de son actionnariat soit davantage représentée.

Le CS est présidé par Monsieur Jean-Noël TOURY depuis le 30 juin 2017. Le président, atteignant la limite d'âge statutaire pour exercer les fonctions de membre du conseil de surveillance, la société a prévu de porter cette limite à 75 ans par une délibération prise en AGE⁷ en septembre 2019.

Le fonctionnement du CS ainsi que l'examen des cumuls de mandats n'appellent pas d'observations. Le CS se réunit régulièrement et l'assiduité de ses membres est satisfaisante. Il dispose de nombreuses informations. Les procès-verbaux (PV) des séances rendent compte des présentations faites.

Sur les exercices 2013-2017, l'AGO a validé la distribution de dividendes au niveau maximum permis par le décret n°2004-641 du 1^{er} juillet 2004 (pourcentage de la valeur nominale des actions inférieur ou égal au taux d'intérêt du livret A majoré de 1,5 point) soit 33 380 euros pour l'exercice 2013, 30 800 euros pour l'exercice 2014 et 27 720 euros pour les exercices 2015, 2016 et 2017.

Enfin, l'Agence n'a relevé aucune anomalie concernant le fonctionnement de l'Assemblée Générale.

⁶ SAS : société par actions simplifiées.

⁷ AGE : Assemblée générale extraordinaire.

2.2.1.2 HABITAT DE CHAMPAGNE

Le capital social d'HABITAT DE CHAMPAGNE s'élève à 25 000 800 euros (1 041 700 actions d'une valeur unitaire de 24 euros) réparti entre 50 actionnaires. L'actionnariat de référence est composé des deux principaux actionnaires à savoir ESPACE HABITAT qui détient 94,87% du capital et PLURIAL NOVILIA 5 %.

Le conseil d'administration (CA) est composé de huit administrateurs, dont trois représentant les locataires. Les fonctions de président du CA et de directeur général sont assurées par M. Bruno MOUTON depuis le 7 mai 2015. Ces fonctions sont exercées à titre gratuit. M. MOUTON est également président du directoire de la société faitière ESPACE HABITAT.

La composition du CA est irrégulière car il ne comprend aucun administrateur représentant les collectivités territoriales ou établissement public (catégorie 2) alors que l'article L. 422-2-1 IV du CCH prévoit la nomination de trois membres de catégorie 2. L'Agence relève toutefois que la fusion-absorption avec la société mère ESPACE HABITAT règlera de fait cette irrégularité du fait de l'absorption de la société (cf. § 2.2.1.1).

Le fonctionnement du CA ainsi que l'examen des cumuls de mandats n'appellent pas d'observation. Le CA se réunit régulièrement et l'assiduité de ses membres est satisfaisante. Le niveau d'information sur les affaires de la société lui permet d'assurer pleinement ses prérogatives.

Sur la période contrôlée, l'AGO a validé l'affectation des résultats au sein de réserves et donc n'a pas procédé à la distribution de dividendes. L'Agence relève que le CA délibère sur les conventions réglementées et qu'elles sont reprises par le commissaire aux comptes (CAC) dans son rapport annuel spécial.

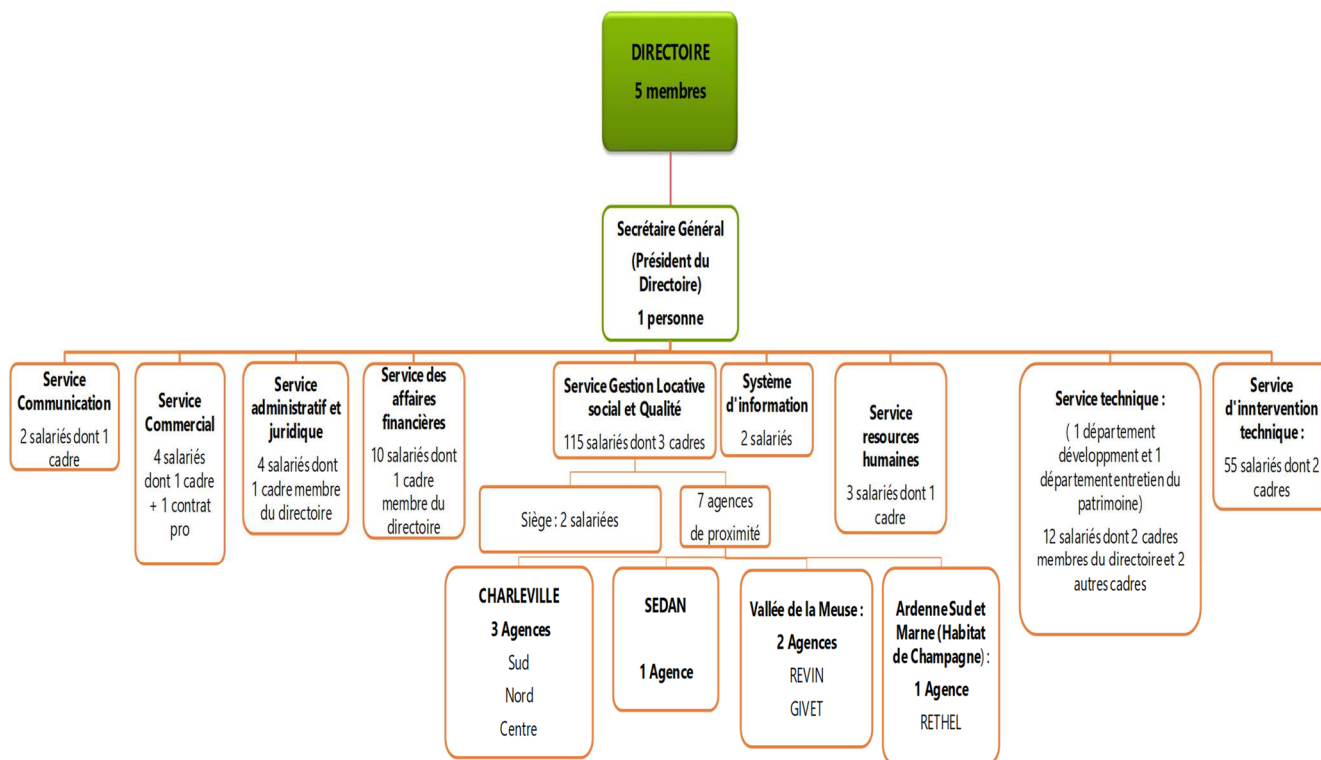
2.2.2 Évaluation de l'organisation et du management

Le directoire d'ESPACE HABITAT est composé de cinq membres. Il est présidé par M. Bruno MOUTON depuis 2007 qui assure les fonctions de secrétaire général. Les quatre autres membres sont Mme Valérie DELATTRE, directrice du service administratif et juridique, Mme Patricia MAHÉ, directrice du service financier, MM. Cédric CHATELAIN, directeur du département développement et Grégory LOUVET, directeur du département entretien du patrimoine.

Le directoire se réunit régulièrement et assure pleinement sa mission de pilotage de la société, conformément à la réglementation, il rend compte de son activité au CS. Le CS fixe annuellement le niveau et le mode de rémunération des membres du directoire conformément à l'article L. 225-63 du code de commerce.

La société ESPACE HABITAT est organisée comme suit :

Figure 1 : Organigramme (mars 2019)



Cette organisation, dans laquelle le président du directoire est en prise directe avec l'ensemble des services, permet un fonctionnement correct de la structure.

La SA d'HLM HABITAT DE CHAMPAGNE n'a pas de personnel et a confié l'intégralité de la gestion de son activité à ESPACE HABITAT par une convention de prestations de services conclue le 16 mars 2006 complétée par deux avenants du 29 juin 2006 et du 19 mars 2007 qui n'appellent pas d'observations.

Au 1^{er} janvier 2019, ESPACE HABITAT emploie 213 agents pour 201,06 équivalents temps-plein (ETP), soit 17,8 ETP pour 1 000 logements gérés, ratio en baisse sur les 5 derniers exercices ((-) 2 ETP/1000 logements sur la période contrôlée), mais qui situe l'organisme au-dessus du ratio du rapport 2017 de branche des ESH⁸ (15,18 ETP pour 1 000 logements gérés). Ce ratio s'explique par la présence d'une régie travaux et espaces verts représentant près de 26 % des effectifs. La société a un absentéisme plutôt maîtrisé avec un taux 2018 de 5,04 % alors que le ratio de branche à 5,40 %. La régie est le service de l'organisme où l'absentéisme est le plus élevé (8,97 %).

A la lecture du plan de formation 2018, l'Agence relève que la société met en place des formations en adéquation avec ses besoins (formations techniques, financières, gestion locative, outils...).

⁸ ESH : Entreprise sociale de l'habitat

2.2.3 Évaluation de la concentration

La volonté des pouvoirs publics de restructurer le secteur HLM via la loi ELAN⁹, ont conduit les gouvernances des sociétés ESPACE HABITAT et HABITAT DE CHAMPAGNE à engager une procédure de fusion-absorption de la SA HABITAT DE CHAMPAGNE par ESPACE HABITAT. Ainsi, le 29 juin 2018, les instances de gouvernance des deux sociétés en ont acté le principe. Il n'a pas été nommé de commissaire à la fusion suite à la proposition d'ESPACE HABITAT faite aux actionnaires minoritaires d'HABITAT DE CHAMPAGNE de rachat de leurs actions au montant de 34,92 euros calculé conformément à l'article L. 423-4 du CCH. Les principaux actionnaires minoritaires (PLURIAL-NOVILIA et la SAS FIMCA), ayant refusé le rachat, bénéficient en échange¹⁰ de leurs actions d'HABITAT DE CHAMPAGNE des actions d'ESPACE HABITAT. Afin de procéder à cet échange, le capital social d'ESPACE HABITAT est augmenté de 13 184 euros divisés en 824 actions nouvelles de 16 euros. A l'issue de la fusion, PURIAL NOVILIA entrera au capital d'ESPACE HABITAT à hauteur de 1,04 % correspondant à 811 actions.

Par ailleurs, au regard des dispositions du décret 2019-634 du 24 juin 2019 concernant la méthode de comptabilisation des logements en vue du respect du seuil de 12 000 logements conventionnés gérés en dessous duquel les organismes auront, à compter du 1^{er} janvier 2021, l'obligation de se regrouper, ESPACE HABITAT malgré l'absorption de sa filiale et en prenant en considération la production prévisionnelle de logements 2019-2020 des deux sociétés ainsi que les démolitions sur la même période, approchera ce seuil mais ne l'atteindra pas avec environ 11 500 logements conventionnés gérés.

Les échanges avec le président du directoire sur le sujet ont permis de relever les trois pistes de réflexion suivantes pour l'atteinte de l'objectif de 12 000 logements conventionnés gérés :

- un rapprochement avec l'OPH HABITAT 08 ;
- un adossement à un groupe ;
- augmenter son nombre de logements gérés par la passation de conventions de gestion avec d'autres bailleurs sociaux.

2.2.4 La formalisation et le contrôle de l'activité

Le système qualité de la société repose sur un manuel de management qui fixe douze objectifs stratégiques et qualité sur la période 2019-2021 couvrant les champs d'intervention de la société. Parmi ces objectifs, ESPACE HABITAT a engagé des démarches de certification de son activité au travers du renouvellement de la certification Qualibail® obtenue en 2006, l'obtention de la certification ISO 50001 concernant la maîtrise des consommations énergétiques et de la labellisation « HABITAT SENIOR SERVICES » (HSS).

Concernant Qualibail®, des indicateurs sont produits et analysés trimestriellement au sein des réunions de gestion locative. La certification ISO 50001 porte sur la mise en place d'objectifs et sur la formalisation de procédures concernant tous travaux contribuant à améliorer la performance énergétique des bâtiments, le suivi d'exploitation et de la maintenance des appareils de chauffage individuels et collectifs et la communication en matière de développement durable. Enfin, pour la démarche HSS (cf. § 4.3), l'organisme s'est donné pour objectif l'obtention du label en 2020.

⁹ ELAN : Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

¹⁰ 1 action ESPACE HABITAT = 64,21 actions HABITAT DE CHAMPAGNE (calcul fait sur la base des valeurs nettes comptables des actifs et passifs).

Les démarches de contrôle interne et de gestion sont en cours de construction au sein de la société. En effet, la contrôleuse de gestion et la salariée en charge du contrôle interne n'ont été recrutées sur leur poste que très récemment.

La fonction de contrôle interne a été officiellement mise en place depuis février 2019. Une charte de contrôle interne a été élaborée et n'appelle pas d'observations. Au moment du contrôle, la cartographie des risques était en cours d'élaboration. Cette dernière permettra au directoire de prioriser les champs de déploiement du contrôle interne.

La fonction de contrôle de gestion a porté pour le moment sur des travaux spécifiques tels que l'élaboration d'un budget global, la mise en place d'un suivi sur la TFPB¹¹ et l'organisation de l'inventaire du stock de la régie, elle travaille actuellement à la réalisation d'un observatoire des charges locatives. Enfin, la société veut installer une démarche d'amélioration continue de la performance globale avec la mise en place de tableaux de bords avec des objectifs et des indicateurs, la mesure des écarts permettant de prendre des mesures correctrices.

2.2.5 Système d'information

La direction des systèmes d'informations (DSI) couvre de multiples thématiques au sein de l'organisme. Elle est composée du directeur général et de deux collaboratrices dont les missions sont interchangeables.

Les serveurs d'ESPACE HABITAT sont hébergés depuis 2013 par une entreprise externe dont la prestation couvre également la sécurité du SI. Les domaines traités à ce jour par le service informatique concernent les relations avec la société de gestion de l'infrastructure et réseaux, les relations avec les éditeurs de logiciels, la hotline utilisateurs, l'administration des logiciels et les projets SI.

ESPACE HABITAT conduit actuellement deux projets SI majeurs :

- La fusion des bases informatiques ESPACE HABITAT et HABITAT DE CHAMPAGNE, effective au 1er octobre 2019.
- La réalisation des états des lieux sur smartphone dès septembre 2019. Cette évolution permettra également d'enrichir et d'actualiser la base informatique patrimoniale. La commande de pièces via des plans numérisés, l'élaboration de prévisionnel travaux et la consultation des diagnostics sont trois des objectifs de ce projet. Toutefois, sur ce dernier point ESPACE HABITAT ne dispose pas du module de "gestion des obligations réglementaires".

Depuis 2017, ESPACE HABITAT s'est doté d'un outil d'aide à la décision (Business Object) externe au Progiciel de Gestion Intégré (PGI Prem'Habitat) lui permettant de visualiser l'occupation des ensembles immobiliers, de suivre la vacance, la mixité sociale, les lots PMR¹², les lots labélisation Habitat Senior Services. Cet outil est utilisé essentiellement en agences et au siège lors des commissions d'attributions et des réunions mensuelles d'activité. A terme, cet outil devrait traiter d'autres thématiques, dont les impayés et la facturation clients. Deux thématiques ont été abordées spécifiquement lors du contrôle : la facturation client et le respect de certaines obligations RGPD¹³ :

- Contrôle de la facturation :
ESPACE HABITAT souhaite recentrer l'activité de la Direction des Systèmes d'Information autour des projets informatiques. L'exécution de la chaîne du quittance est concernée par ce transfert de compétences. Lors du contrôle, le service comptable exécutait le quittance avec une supervision de

¹¹ TFPB : taxe foncière sur les propriétés bâties.

¹² PMR : personne à mobilité réduite.

¹³ RGPD : règlement général sur la protection des données.

l'équipe informatique. Il est à noter que le contrôle de la facturation s'effectue à de multiples moments durant le mois. Il prend la forme d'alerte automatique journalière à destination de l'équipe SI, de requêtes paramétrées transmises aux personnels d'agence et d'une liste de requêtes de contrôles manuelles effectuées par le service informatique. Le service SI pourrait gagner en efficacité et en qualité de transfert de compétence avec l'automatisation des requêtes manuelles et l'actualisation régulière de sa procédure de quittancement.

- Parmi les obligations RGPD, plusieurs points ont été relevés :
 - Au moment du contrôle, certains utilisateurs ayant quitté l'entreprise étaient encore actifs dans le répertoire informatique d'entreprise "Active Directory" et dans le PGI (Prem'Habitat). Il conviendrait de mettre à jour la base des habilitations sur l'ensemble des systèmes informatiques.
 - Un module de l'outil Prem'Habitat qui permet de purger des mots sensibles sur les comptes locataires n'a pas été activé depuis 2015. Il est important que les utilisateurs d'Espace Habitat ne puissent pas renseigner dans des zones de champs libres des mots qui portent atteinte aux droits des personnes concernées. Une mise en place systématique et régulière de cette fonctionnalité est à intégrer dans les process du SI.
 - ESPACE HABITAT dispose de nombreux traceurs permettant de suivre les modifications de données. Ces dispositifs pourraient être mobilisés dans le cadre du contrôle interne.

En fonction de la faisabilité technique de son système d'information, l'organisme souhaite mettre en place dès 2020 un archivage intermédiaire des données des locataires partis sans dette. Cette phase serait préalable à l'apurement de ces données locatives au-delà de 5 ans.

2.2.6 Une structure de coopération : le GIE ITI

Ce GIE, créé en 1991, a pour membre, outre les SA d'HLM ESPACE HABITAT et « HABITAT DE CHAMPAGNE », la SA d'HLM PLURIAL NOVILIA. Le GIE ITI est constitué sans apport et sans capital et a pour objet la mise à disposition de moyens matériels et humains ainsi que la réalisation de prestations de services dans le domaine des travaux mobiliers et immobiliers liés au bâtiment. L'activité du GIE présente un caractère auxiliaire à l'activité économique de ses membres.

L'assemblée générale ordinaire réunit annuellement les membres du GIE. Le groupement est administré par Monsieur Bruno MOUTON, administrateur unique de la structure, et comprend cinq salariés dont le directeur M. Franck LAMORLETTE.

ESPACE HABITAT a conclu avec le GIE trois conventions de prestations de services concernant :

- une mission d'ingénierie qui consiste à l'assistance du bureau d'études du GIE lors des réunions de programmation immobilière ainsi que celles dites de rénovations ;
- une mission d'infiltrométrie consistant à effectuer à la demande d'ESPACE HABITAT des essais d'imperméabilité à l'air des constructions neuves ;
- les modalités de participation du GIE au projet de numérisation du patrimoine d'ESPACE HABITAT.

La comptabilité du GIE est tenue selon les dispositions du plan comptable général (PCG). Conformément aux statuts du GIE, les comptes annuels sont présentés pour approbation de l'assemblée générale ordinaire (AGO) après avoir été soumis au comité de contrôle de gestion et au commissaire aux comptes (CAC). L'AGO de 2017 a renouvelé pour une durée de 6 ans le mandat du CAC et le mandat du contrôleur de gestion.

Entre 2016 et 2018, les produits d'exploitation s'élèvent en moyenne à 470 milliers d'euros. Ils sont principalement composés par la facturation de prestations issue des diverses conventions avec ESPACE HABITAT. Les charges d'exploitation sont constituées à plus de 70 % par des frais de personnel (330 milliers d'euros annuels). Le GIE ne génère pas de résultat.

2.2.7 Commande publique

ESPACE HABITAT dispose d'un guide interne de la commande publique décrivant les processus d'achat public pour la passation des marchés dont l'estimation financière est supérieure aux seuils européens ainsi que pour les marchés à procédure adaptée, des modalités de publicité et de mise en concurrence et des seuils intermédiaires. Ces processus n'appellent pas d'observations.

La société a mis en place une commission d'appel d'offres dont la composition, les modalités de fonctionnement et les pouvoirs régis par un règlement intérieur, sont conformes à la réglementation (R. 433- 6 du CCH).

L'analyse de deux dossiers marchés constructions neuves, de deux marchés de réhabilitations et de deux marchés d'exploitation n'appelle pas d'observations.

Faute de computation des seuils (articles R. 2121-1 à R 2121-9 du code de la commande publique 2018), la société ne respecte pas les procédures de passation des marchés concernant les dépenses de travaux sous traitées par la régie.

La régie sous traite des travaux d'entretien courant en passant des commandes à des entreprises sans aucune mise en concurrence. A titre d'exemple, sur la période 2016-2018, au regard des données transmises par la société, ESPACE HABITAT a passé des commandes de travaux d'électricité et de contrôle électrique pour un montant total s'élevant à 609 000 euros auprès de six entreprises, de travaux de plomberie pour un coût total de 443 000 euros auprès de six entreprises, 180 000 euros de travaux de menuiserie auprès de six entreprises, et enfin pour 203 600 euros de travaux de peinture, papiers peints, carrelage auprès de quatre entreprises. Compte tenu du niveau des montants totaux de ces commandes, la société aurait dû mettre en œuvre des procédures de consultation et de passation de marchés spécifiques (ex : consultation pour un marché à bons de commande). La société a mis en œuvre courant 2019 des procédures de consultation et de passation de marchés spécifiques.

2.2.8 Gouvernance financière

L'analyse des procès-verbaux (PV) des différentes instances montre que la gouvernance est bien informée sur la situation financière. Les rapports annuels produits sont précis et accessibles. Il convient de noter que le rapport annuel 2018 de l'assemblée générale illustre parfaitement ce constat. En effet, le contexte général de l'année développé dans le rapport relate de façon synthétique les actualités juridiques intéressant de près ou de loin l'univers du logement social. Il rend également compte de l'évolution des indicateurs financiers et des principaux phénomènes à l'origine des tendances observées (vacance, impayés, stratégie patrimoniale, structure de financement des investissements).

2.3 CONCLUSION

La gouvernance des deux sociétés fonctionne correctement et l'organisation est cohérente. La fusion-absorption d'HABITAT DE CHAMPAGNE par ESPACE HABITAT pourrait être l'opportunité pour la société de

procéder de nouveau à une consultation des collectivités territoriales et des EPCI afin d'avoir un nombre de représentants d'actionnaire de catégorie 2 au sein du CS conforme à la réglementation.

ESPACE HABITAT devra mettre en œuvre la computation des seuils pour des dépenses d'entretien courant afin de respecter les procédures de consultation et de passation des marchés.

ESPACE HABITAT doit rechercher les conditions lui permettant d'être en conformité avec les obligations nées de la loi Elan.

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

3.1.1 Description et localisation du parc

Tableau 1 : Nombre de logements en propriété/gérés

Rubriques	Logements familiaux conventionnés	Logements familiaux non conventionnés	Logements - foyers		Total
			Unités autonomes *	Places et chambres **	
Nombre de logements en propriété gérés par l'organisme	10 582	260	0	0	10 842
Nombre de logements en propriété non gérés par l'organisme	0	0	128	240	368
Nombre de logements gérés pour compte d'un autre organisme (Habitat de Champagne)	880	23	0	0	903
Total	11 462	283	128	240	12 113

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

Sources : données transmises par l'organisme

Au 1^{er} janvier 2019, ESPACE HABITAT gère 11 745 logements familiaux dont 283 non conventionnés et est propriétaire de 5 structures collectives correspondant à 368 équivalents logements dont la gestion est déléguée à des tiers. L'Agence relève qu'ESPACE HABITAT, n'ayant en gestion que 11 462 logements conventionnés, n'atteint pas le seuil en-dessous duquel les organismes ont l'obligation de se regrouper soit 12 000 logements conventionnés gérés.

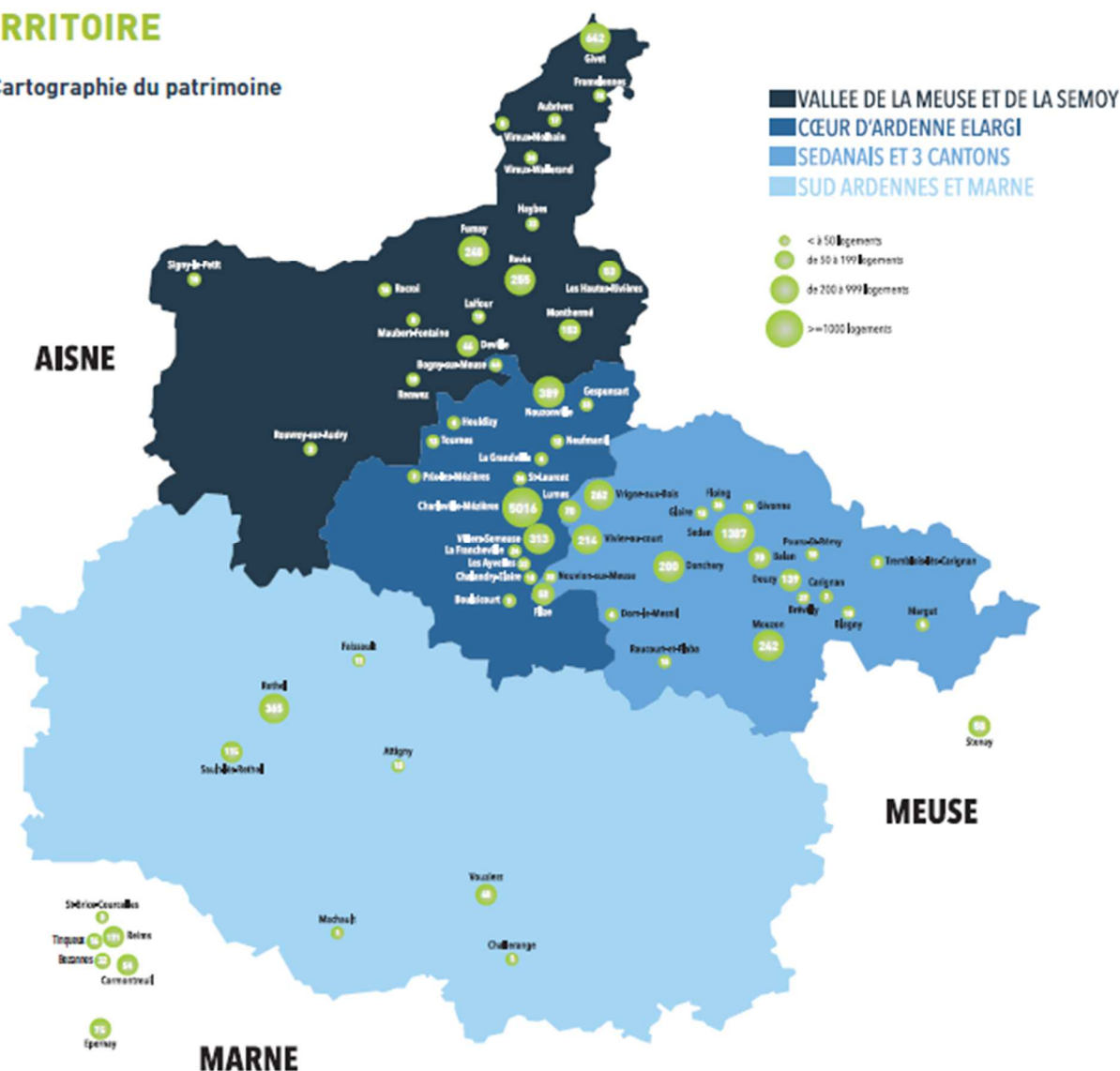
Le parc des logements familiaux gérés par ESPACE HABITAT se concentre essentiellement sur le territoire de la communauté d'agglomération Ardennes métropole (71,5 % du parc géré) ; il est principalement réparti sur les villes de Charleville-Mézières et de Sedan correspondant respectivement à 60,8 % et 16,8 % des logements gérés et implantés sur le territoire de l'EPCI¹⁴ qui compte 58 communes. ESPACE HABITAT gère également près de 350 logements dans le département de la Marne dont 80 % situés sur le territoire de la communauté urbaine du GRAND REIMS, propriétés d'HABITAT DE CHAMPAGNE.

¹⁴ EPCI : Etablissement public de coopération intercommunale.

Figure 2 : Carte des principales implantations de la société (source : données de l'organisme)

TERRITOIRE

Cartographie du patrimoine



Le nombre de logements individuels au sein du patrimoine géré par ESPACE HABITAT est important : 26,9 % pour le parc ardennais géré contre un ratio départemental de 23,39 % et 27 % pour le parc marnais (parc d'HABITAT DE CHAMPAGNE géré par ESPACE HABITAT) contre un ratio départemental de 17,57 %¹⁵). Enfin, la société gère également une proportion significative de logements situés en QPV (26,2 % du parc géré soit près de 3 050 logements).

Le tableau ci-après, décrivant l'âge moyen du parc géré par département, montre un parc relativement ancien sur le département des Ardennes, principal territoire d'intervention.

¹⁵ Source : RPLS 2018.

Tableau 2 : Age moyen du parc au 1er janvier 2019

Rubriques	Age moyen
Patrimoine géré par Espace Habitat dans le département des Ardennes	40,2
Ratio du département des Ardennes	36,4
Patrimoine géré par Espace Habitat dans le département de la Marne	8,3
Ratio du département de la Marne	41,2
Patrimoine géré par Espace Habitat dans le département de la Meuse	26,0
Ratio du département de la Meuse	40,7

Sources : **RPLS 2018**

L'analyse de la performance énergétique du parc conventionné de la société, révèle, au 1^{er} janvier 2019, une part peu importante (12,5 %) de logements énergivores. Le plan stratégique de patrimoine (PSP) prévoit des réhabilitations thermiques pour quasiment tous ces logements. Le reliquat restant à traiter concernera des logements qui nécessiteront des études plus approfondies compte-tenu de leur spécificité technique ou de leur inscription dans un périmètre de protection imposant des contraintes particulières.

Tableau 3 : Classement énergétique du patrimoine

Etiquette énergétique	A	B	C	D	E	F	G
Part du parc d'ESPACE HABITAT au 1er janvier 2019 (en %)	0,3	9,6	44,5	33,1	10,5	1,4	0,6
Part du parc d'HABITAT DE CHAMPAGNE au 1er janvier 2019 (en %)	7,0	26,4	25,1	28,2	11,9	0,7	0,7
Part du parc Gdu groupe* ESPACE HABITAT au 1er janvier 2019 (en %)	0,9	11,1	42,9	32,6	10,6	1,3	0,6

Source : données RPLS 2019 transmises par l'organisme

*parc d'ESPACE HABITAT + celui d'HABITAT DE CHAMPAGNE

3.1.2 Données sur la vacance et la rotation

La vacance locative globale est faible et maîtrisée : au 31 décembre 2017, elle concernait pour ESPACE HABITAT, 482 logements, ce qui représentait 4,46 % du parc, soit 3,58 points de moins que le ratio du département des Ardennes (8,04 %¹⁶) et inférieur de 2,13 points au ratio de la région Grand-Est (6,59 %). Au 31 décembre 2018, elle progresse légèrement avec 36 logements supplémentaires vacants soit un taux de 4,78 %. Sur la période 2014-2018, la vacance locative globale est en régression ((-) 2,5 points).

Ce constat se confirme par le niveau de la vacance locative commerciale structurelle¹⁷. En effet, sur la période contrôlée, son taux a dépassé les 1 % seulement en 2015 (1,26 %). Au 31 décembre 2017, le taux se situe à 0,79 % contre un ratio départemental à 2,82 % et régional à 2,31 %. En 2018, la vacance locative structurelle a baissé de 0,24 point pour atteindre 0,55 %.

La société connaît des problèmes de vacance locative essentiellement sur le quartier Ronde -Couture à Charleville-Mézières qui souffre d'un problème d'image et sur la vallée de la Meuse, territoire peu attractif (Nouzonville – Revin etc...). Afin de réduire ces poches de vacance locative, ESPACE HABITAT prend des mesures validées par la gouvernance telle que des remises de loyers pouvant atteindre 15 jours d'occupation, des ajustements de loyers aux prix du marché sur les logements difficiles à louer, la distribution de bons de papiers peints et investit différents supports de communication (presse, internet etc...) pour promouvoir les offres locatives. Par ailleurs, lors du contrôle, ESPACE HABITAT engageait une réflexion sur le devenir du quartier Rimbaud à Nouzonville, peu attractif et dont le taux de vacance locative est élevé (environ 17 %¹⁸), réfléchissant notamment à une démolition partielle du programme immobilier.

¹⁶ Source RPLS 2018.

¹⁷ Vacance à plus de 3 mois.

¹⁸ Taux calculé sur la base des données transmises par l'organisme.

Concernant HABITAT DE CHAMPAGNE, la vacance locative n'est pas un enjeu vu son très faible niveau (taux de vacance : 1,89 %, taux de vacance à plus de 3 mois : 0,12 %).

Enfin, ESPACE HABITAT a des taux de rotation voisins des taux départementaux et régionaux. En revanche, au 31 décembre 2017, HABITAT DE CHAMPAGNE connaît sur la communauté urbaine de Reims métropole un taux élevé de mobilité soit 18,6 % contre un ratio local de 8,36 %. Ce niveau s'explique par le montant élevé des loyers pratiqués compte tenu d'une grande proportion (35 % du parc rémois) de logements PLS¹⁹. Les échanges avec le responsable de l'agence de Rethel gérant ces logements confirment que la politique de loyers sur le territoire rémois reste inchangée du fait du faible taux de vacance locative. La raison avancée par la société pour le maintien de niveau élevé de loyers n'est pas acceptable pour l'Agence en ce qu'elle ne permet pas un peuplement équilibré et en adéquation avec un profil très social des demandeurs (cf. § 4.2.1). L'Agence relève toutefois que cette forte rotation implique une forte mobilisation des collaborateurs de la société sur la relocation des logements.

3.2 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

3.2.1 Loyers

La politique des loyers des logements gérés est validée par le directoire et les augmentations annuelles sont conformes à la réglementation. Globalement, la société procède à des augmentations de loyers uniformes pour l'ensemble du parc et très exceptionnellement lors de la relocation.

La société a procédé lors de l'établissement de la CUS en 2011 à une remise en ordre des loyers maximaux et à la généralisation du calcul de la surface des logements en surface utile.

Tableau 4 : Analyse de la distribution des loyers

Rubriques	Nombre de logements au 1er janvier 2018	Loyer mensuel en euros par m ² de surface habitable		
		1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^e quartile
Espace Habitat-département des Ardennes	10 662	4,4	4,9	5,5
Habitat de Champagne-département des Ardennes	551	5,1	5,4	5,7
Références département des Ardennes	21 366	4,3	4,8	5,4
Habitat de Champagne-département de la Marne	352	5,3	6,6	8,4
Références département de la Marne	61 930	4,4	5,0	5,8
Références Région Grand Est	364 449	4,6	5,2	5,9
Références France métropole	4 285 771	4,8	5,6	6,5

Sources : RPLS 2018

L'Agence observe un niveau de loyers pratiqués au m² de surface habitable (SH) pour le parc d'ESPACE HABITAT légèrement supérieur aux ratios du département ardennais.

En revanche, comparé aux ratios ardennais et marnais, on relève une politique de loyers très élevés concernant le patrimoine d'HABITAT DE CHAMPAGNE. Un nombre important de logements PLS situés au sein de l'agglomération rémoise (124 logements) et un niveau global de loyer pratiqué quasiment au niveau du loyer maximum conventionnel expliquent cette situation.

Les données RPLS 2018 font ressortir une surface habitable médiane (71 m²) légèrement supérieure au ratio régional (68 m²) et départemental (69 m²). L'Agence relève la taille importante des logements collectifs

¹⁹ PLS : prêt locatif social.

nouvellement construits (cf. § 5.5) et appelle l'attention de la société sur le fait que ce niveau de surface habitable peut contribuer à terme à un niveau de loyer mensuel plus élevé. Toutefois, à ce jour, globalement le loyer mensuel sur l'ensemble du parc reste encore maîtrisé et proche des ratios locaux (médiane à 333 euros contre un ratio régional et départemental autour de 330 euros).

La marge disponible entre les loyers pratiqués et les maximums autorisés par les conventions APL²⁰ d'ESPACE HABITAT et d'HABITAT DE CHAMPAGNE est à un niveau relativement faible comparé à ce qui est généralement observé chez les bailleurs sociaux. En effet, la marge d'ESPACE HABITAT se situe à 5,32 % et celle d'HABITAT DE CHAMPAGNE à 2,77 %.

La comparaison des loyers pratiqués avec les plafonds des aides à la personne calculées à partir d'une occupation théorique (T1 occupé par une personne, T2 occupé par deux personnes...) corrobore ce constat d'un niveau des loyers pratiqués légèrement supérieur aux ratios ardennais pour le parc d'ESPACE HABITAT et très élevé pour HABITAT DE CHAMPAGNE. En effet, pratiquement 60 % des logements d'ESPACE HABITAT ont un loyer qui peut être intégralement couvert par l'APL contre un ratio ardennais de 64 %¹⁶. Concernant HABITAT DE CHAMPAGNE, seulement 34 % des logements localisés dans les Ardennes et 28 % des logements marnais (ratio du département de la Marne : 62 %¹⁶) ont un loyer qui peut être intégralement couvert par l'APL.

Enfin, l'analyse des données RLS (réduction du loyer de solidarité) a permis de constater que les éléments fournis par la CAF (caisse d'allocations familiales) et la MSA (Mutualité sociale agricole) sont intégrés systématiquement par l'organisme dans son système d'information, et d'observer une faible évolution de la volumétrie des locataires concernés. L'organisme a bien procédé à la régularisation rétroactive à compter de février 2018 de la RLS et APL, en juin 2018 pour les locataires dont l'APL est gérée par la CAF et en juillet 2018 pour ceux de la MSA. Enfin, la méthode utilisée par ESPACE HABITAT pour repérer les locataires ne bénéficiant pas de l'APL mais bénéficiaires de la RLS est celle qui est préconisée par l'USH (Union Sociale pour l'Habitat).

Au regard des éléments transmis par l'organisme, au 1^{er} janvier 2018, 26 logements répartis dans deux programmes d'HABITAT DE CHAMPAGNE présentent un dépassement du loyer maximal actualisé de la convention APL en contradiction avec les dispositions de l'article L. 442-1-1 du CCH.

Le niveau des loyers pratiqués des programmes immobiliers 0824 (2 logements) et 0845 (24 logements), respectivement situés au 1, rue de l'Eglise à Faissault et au sein de la ZAC ilot M5 à Bezannes, dépasse celui des loyers maximaux conventionnels. L'analyse de ces loyers, listés dans l'annexe n°7.2.1, relève des dépassements dont le niveau se situe à 0,83 % et à 0,77 % en contradiction avec les dispositions de l'article L. 442-1-1 du CCH.

ESPACE HABITAT a régularisé la situation sur le quittance de septembre 2019 et a remboursé les indus constatés aux locataires pour un coût total de 269 euros et 7 centimes. Ces démarches sont sans préjudice de toute action judiciaire.

3.2.2 Supplément de loyer de solidarité (SLS)

ESPACE HABITAT réalise chaque année pour les deux sociétés l'enquête prévue par la réglementation afin de déterminer quels sont les locataires assujettis au supplément de loyer de solidarité (SLS).

²⁰ APL : aide personnalisée au logement.

Les enquêtes SLS 2018 des deux sociétés révèlent au total cent cinquante-sept locataires (cent quarante-trois pour ESPACE HABITAT et quatorze pour HABITAT DE CHAMPAGNE) assujettis au SLS soit 4,5 % des ménages occupant les logements concernés par le SLS.

Au 1^{er} janvier 2018, le montant mensuel moyen du SLS pour ESPACE HABITAT s'élève à 41,96 euros et pour HABITAT DE CHAMPAGNE à 89,71 euros.

3.2.3 Charges locatives

Le contrôle a porté sur la régularisation des charges de l'exercice 2018.

3.2.3.1 Provisionnement et processus de régularisation

Chaque année l'exercice est finalisé de manière à adresser les décomptes individuels entre fin mai et début juin pour une imputation du solde sur le quittancement de juin. L'agence a pu observer lors des différentes visites de patrimoine que les décomptes individuels transmis aux locataires sont précis et font, conformément à l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 relatif aux rapports locatifs, apparaître le provisionnement appelé par nature de charges et indiquent les différents critères de répartition. Toutefois, l'Agence constate que l'organisme ne respecte pas strictement le délai d'un mois qui figure pourtant dans ce même article, entre l'envoi de ces décomptes et la régularisation opérée. ESPACE HABITAT est invité à prendre en compte ce constat pour la campagne de charges 2019.

Au vu des éléments retraités par le service informatique de l'organisme, l'examen de la régularisation des charges 2018 montre un excédent de provision global non négligeable de plus de 14 %. L'agence a également constaté d'importantes différentes situations de sous-provisionnement notamment concernant les programmes 042, 065, 0149 et 0197. La société les a justifiées et s'est engagée à réajuster les appels à provision pour l'exercice 2019. Devant ce constat, l'équipe de contrôle attire l'attention de l'organisme sur l'impérieuse nécessité de mieux ajuster les appels à provisions afin de ne pas déséquilibrer les budgets des locataires.

De façon générale, l'Agence observe que le processus de régularisation repose actuellement sur une multitude d'acteurs (service informatique, service financier, service de la gestion locative et agences) ; cette organisation contribue à diluer la prise de décision, et ne permet pas d'optimiser suffisamment le processus de régularisation et d'ajuster le calibrage de l'appel à provision au plus près des constats de dépense. L'Agence invite ESPACE HABITAT à réfléchir à l'évolution de ce schéma décisionnel pour avoir une meilleure réactivité et un ajustement plus fin des provisions.

3.2.3.2 Les charges locatives

La nature des charges récupérées n'appelle pas d'observations.

Elles concernent principalement le chauffage (18 %), l'eau (21 %) et les contrats d'entretien et d'équipements (36 %). Le montant moyen annuel des charges hors chauffage peut être estimé à 580 euros par logement. Pour le parc de logements individuels, les dépenses sont en moyenne de 22 euros par mois. 29 % du parc bénéficie d'un chauffage collectif, une analyse de ce poste a permis de calculer un coût au m² de surface habitable (SH) contenu avoisinant 6,2 euros, soit en dessous de la médiane de l'observatoire national des charges pour l'année 2016. Les différentes campagnes de réhabilitations thermiques et remplacement de chaufferies collectives ont largement contribué à ces bons résultats.

S'agissant de la récupération des charges de personnel, au vu des documents transmis, l'Agence n'a relevé aucune anomalie et constate que l'organisme applique stricto sensu la réglementation en vigueur (décret n°2008-1411 du 19 décembre 2008). La société s'attache à calculer précisément les pourcentages de

récupération de ses agents en fonction du temps passé sur site. A noter que pour les exercices 2016 et 2017, le président du directoire a décidé de ne pas imputer à certains de ses locataires issus de quartiers difficiles le coût financier de deux remplacements d'agent liés à des situations particulières.

Enfin, des contrôles ciblés ont été effectués sur quelques programmes et aucune charge indûment récupérée n'a été constatée.

3.3 CONCLUSION

ESPACE HABITAT gère 11 745 logements familiaux, dont 903 appartenant à HABITAT DE CHAMPAGNE, majoritairement situés sur le territoire du département des Ardennes. Le niveau des loyers pratiqués sur le parc d'HABITAT DE CHAMPAGNE est très élevé et déconnecté du profil des demandeurs. Il mériterait d'être interrogé.

La société devra, sans délai régulariser la situation concernant les loyers pratiqués sur les deux programmes 0824 et 0845 d'HABITAT DE CHAMPAGNE.

L'Agence relève une vacance locative maîtrisée et à un niveau faible.

S'agissant de la gestion des charges, la société fait preuve d'un savoir-faire avéré mais doit toutefois veiller à mieux ajuster les appels à provision en rendant plus lisible son processus décisionnel.

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

Tableau 5 : Analyse sociale de l'occupation du groupe ESPACE HABITAT

En %	Nombre de logements rentrant dans le champ OPS 2018	Taux de réponse à l'enquête	Revenu < 20 % *	Revenu < 60 % *	Revenu > 100 % *	Bénéficiaires d'APL + AL	Familles mono-parentales	Pers. Isolées	Ménages 3 enfants et +	Taux occupant + de 65 ans
SA HLM Espace Habitat	10409	90	28	65	10	53	21	42	6	16
Habitat de Champagne	864	93	12	47	14	36	24	39	2	9
Groupe Espace Habitat	11273	90	27	64	10	52	21	42	6	15
Groupe Espace Habitat- Département des Ardennes	10897	90	27	64	3	52	21	42	6	15
Ratios Grand Est	393202	81	23	61	11	50	20	41	10	14
Ratios Habitat 08	11681	84	30	68	7	61	18	49	6	17

Sources : base de données / enquête OPS 2018 et données organisme

Les données des enquêtes OPS 2018 des deux sociétés transmises aux services de l'Etat sont erronées (articles R. 442-13 et R. 442-14 du CCH).

Dans la base de données nationale des enquêtes OPS, celles d'ESPACE HABITAT et d'HABITAT DE CHAMPAGNE faisaient état d'un taux de réponse de 58 % pour ESPACE HABITAT et de 47 % pour HABITAT DE CHAMPAGNE alors que l'analyse des enquêtes transmises à l'Agence par la société remonte un taux de réponse avoisinant les 90 % pour les deux bailleurs. En conséquence, compte tenu du poids du patrimoine de la société, les données OPS 2018 pour le département des Ardennes sont biaisées, en conséquence l'Agence a donc comparé les données d'ESPACE HABITAT à celles d'HABITAT 08, l'autre principal bailleur du département. Dans sa réponse, ESPACE HABITAT a indiqué que ce dysfonctionnement, aujourd'hui corrigé, était lié à un problème de paramétrage de son nouveau logiciel.

L'analyse des données des enquêtes OPS 2018 du groupe ESPACE HABITAT, révèle un parc dans lequel réside une proportion de ménages aux revenus modestes plus importante que ce qui est constaté au niveau régional mais légèrement inférieure aux ratios de l'autre bailleur social présent sur le département HABITAT 08. Comparé aux ratios régionaux, l'Agence relève également une faible présence des ménages les plus fragiles économiquement, au sein du parc d'HABITAT DE CHAMPAGNE due en partie au niveau des loyers pratiqués constaté sur ce patrimoine (cf. § 3.2.1).

4.2 ACCES AU LOGEMENT

4.2.1 Connaissance de la demande

Concernant le département des Ardennes, territoire d'intervention commun aux deux entités, au 31 décembre 2017, 4 994 dossiers de demande de logement social étaient actifs dans le fichier national SNE soit 16,42 % de la demande en Champagne-Ardenne. Le territoire de la communauté d'agglomération Ardenne métropole est celui où la demande est la plus forte soit 70,87 % de la demande départementale, suivent ensuite de très loin les communautés de communes du pays rethélois (ville centre : Rethel) et celle d'Ardenne - Rives de Meuse (ville centre : Givet) avec respectivement 9,93 % et 8,33 % de la demande départementale. Près de 47 % des demandes actives concernent des demandes de mutation au sein du parc HLM²¹.

²¹ HLM : habitation à loyers modérés

Le délai anormalement long fixé par le Préfet de département est de quinze mois. Le délai moyen d'obtention d'un logement social est de douze mois pour les ménages demandant une mutation et de neuf mois pour les nouveaux demandeurs.

Concernant le département de la Marne, second territoire d'intervention de la SA HABITAT DE CHAMPAGNE, au 31 décembre 2017, 12 073 dossiers de demandes de logements sociaux sont enregistrés dans le fichier. Le territoire de la communauté urbaine du GRAND REIMS est celui où la demande est la plus forte du département. En effet, 70,7 % des demandeurs inscrits dans le SNE au 31 décembre 2017 ont positionné l'agglomération de REIMS en premier choix et 43 % d'entre-deux ont un revenu fiscal de référence 2015 inférieur au plafond de ressources PLAI²² pour un ménage d'une personne. Enfin, la ville de Reims concentre 88,2 % de la demande de logement social du territoire de la communauté urbaine du GRAND REIMS. Sur le stock de demande de logement social pour l'agglomération de REIMS, 6,5 % des demandes ont été déposées il y a plus de quinze mois, délai anormalement long fixé par le Préfet de département. Près de 88 % de ces demandes anciennes ont classé la ville de Reims en premier choix.

4.2.2 Gestion des attributions

ESPACE HABITAT, a installé quatre commissions d'attribution de logements qui se réunissent à un rythme hebdomadaire. Leur composition et fonctionnement n'appellent pas d'observations particulières. Elles examinent les dossiers des demandeurs de logements sociaux pour :

- le secteur vallée de la Meuse ;
- le secteur grand sedanais ;
- le secteur Charleville-Mézières et sa petite couronne ;
- le patrimoine d'HABITAT DE CHAMPAGNE

Les membres de la CAL disposent quasiment (cf. § 4.2.2.1) de toutes les informations nécessaires afin d'assurer pleinement leurs prérogatives notamment concernant les motifs dérogatoires pour les dossiers pour lesquels est constaté un dépassement de plafond de ressources.

La politique d'attribution de logements de l'organisme priorise, outre les ménages répondant aux critères réglementaires concernant l'application des articles L. 441, L 441-1 du CCH, les ménages relevant du PDALHPD, du contingent préfectoral et les ménages désignés par la commission DALO (droit au logement opposable), les candidats :

- en situation de mobilité professionnelle ;
- en situation de difficultés financières qui trouveraient une solution dans la mobilité résidentielle ;
- souhaitant effectuer un échange de logement ;
- jeunes souhaitant décohabiter ;
- proposés par les associations d'insertion avec qui la société a un partenariat ;

²² PLAI : Prêt locatif aidé d'intégration.

- locataires âgés de plus de 65 ans souhaitant résider dans un logement labellisé HSS²³.

4.2.2.1 Analyse de la gestion des attributions

Le bilan annuel des CAL est présenté conformément à l'article R 441-9 du CCH et repris dans le rapport d'activité annuelle présenté à l'assemblée générale.

ESPACE HABITAT bénéficie de dérogations préfectorales aux plafonds de ressources de 100 % pour les logements situés en QPV et pour les locataires justifiant de handicap ou de perte d'autonomie par décision de la CDAPH²⁴ ou l'évaluation de la perte d'autonomie en GIR²⁵ et de 75 % pour les logements d'un même immeuble ou ensemble immobilier lorsque ceux-ci sont occupés à plus de 65 % de ménages bénéficiant de l'aide personnalisée au logement.

Le contrôle a identifié vingt-sept attributions irrégulières au regard du respect des plafonds de ressources (article R. 441-1 du CCH).

L'analyse de 4 503 attributions sur la période 2016-2018 révèle vingt-sept attributions (18 pour ESPACE HABITAT et 9 pour HABITAT DE CHAMPAGNE) à des demandeurs dépassant les plafonds de ressources (cf. les annexes n°7.2.2 et n°7.2.3). Neuf de ces irrégularités relèvent de dépassements des plafonds de plus de 10 % (4 pour ESPACE HABITAT et 5 pour HABITAT DE CHAMPAGNE). Pour expliquer ces irrégularités, l'organisme met en avant la durée prolongée de la vacance du logement et un bug informatique qui aurait conduit pour 6 dépassements d'HABITAT DE CHAMPAGNE à prendre en considération un plafond de ressources erroné. Par ailleurs, la société met en avant pour deux dépassements de plafonds de ressources, dont un à plus de 37 % sur un logement PLAI²⁶, un appui de la commune d'implantation du logement sur les dossiers concernés. ESPACE HABITAT dispose déjà de plusieurs dérogations préfectorales, aucune autre sollicitation ou considération de la situation locale n'autorise les commissions d'attribution des logements de s'exonérer du respect des dispositions réglementaires contrepartie de l'agrément de bailleur social.

Les attributions des logements du programme conventionné situé rue de la vieille Meuse à Charleville-Mézières ne respectent pas les dispositions de l'article L. 441-2-1 du CCH.

Une convention de réservation conclue le 15 juin 2000 entre la société et le service départemental d'incendie et de secours (SDIS), se substituant à une convention signée en 1982 avec la ville de Charleville-Mézières, prévoit l'attribution aux sapeurs-pompiers des logements de ce programme. Les dossiers ne font pas l'objet d'un enregistrement dans le fichier partagé de la demande et d'établissement de dossier de demande de logement social, en méconnaissance des dispositions de l'article L. 441-2-1 du CCH (cf. annexe n°7.2.4). La CAL se borne à valider la proposition du SDIS sans pouvoir vérifier si les dispositions réglementaires en matière d'attribution de logement social sont respectées.

De plus, les loyers et accessoires (charges...) sont réglés par le SDIS tel que prévu à l'article 3 de la convention de réservation, de ce fait, les pompiers logés ne disposent pas de baux d'occupation. Or, cette disposition est irrégulière dans la mesure où l'occupant et donc l'attributaire du logement doit avoir un bail et régler le loyer directement à son bailleur, charge ensuite au SDIS de prendre les dispositions nécessaires pour rendre la situation financière de ses agents neutre au regard du logement.

²³ HSS : habitat senior services.

²⁴ CDAPH : commission des droits et de l'autonomie des personnes.

²⁵ GIR : groupe iso-ressource.

²⁶ PLAI : prêt locatif aidé d'intégration.

La société doit dans les meilleurs délais, intégrer les attributions et la gestion de ces logements dans le cadre réglementaire du logement social. A l'issue du contrôle, la société s'est engagée à remettre à plat cette convention et définir de nouvelles règles d'attribution en conformité avec le règlement intérieur de la CAL. Une réunion avec le SDIS est prévue fin février 2020 pour étudier les modalités de la régularisation de cette situation.

ESPACE HABITAT est concerné par les dispositions de la loi Egalité et Citoyenneté (loi LEC) relatives aux objectifs assignés aux EPCI⁵ pour les attributions de logements et notamment le seuil minimal de 25 % des baux signés hors QPV²⁷ pour des ménages appartenant au 1^{er} quartile (soit les 25 % des demandeurs ayant des ressources les plus faibles).

L'Agence relève en 2018 une proportion insuffisante des baux signés hors QPV à des ménages du 1^{er} quartile.

Même si la conférence intercommunale d'attribution des EPCI⁵ concernés à savoir la communauté d'agglomération Ardenne métropole, la communauté de communes du pays rethélois et la communauté urbaine du GRAND REIMS n'ont pas encore fixé d'objectif à l'organisme concernant le respect de ces dispositions en matière d'attributions, il n'en demeure pas moins que, pour l'année 2018, la proportion de baux signés hors QPV à des ménages du 1^{er} quartile reste inférieure aux résultats constatés sur les territoires (cf. tableau ci-dessus).

Tableau 6 : Signature de baux hors QPV par des ménages du 1er quartile en 2018

EPCI	Nombre de baux signés au sein du parc du groupe ESPACE HABITAT hors QPV	Nombre de baux signés hors QPV au sein du parc du groupe ESPACE HABITAT par des ménages du 1er quartile	Proportion de baux signés hors QPV au sein du parc du groupe ESPACE HABITAT par des ménages du 1er quartile	Proportion de baux signés sur le territoire de l'EPCI par des ménages du 1er quartile	Rappel : objectif réglementaire concernant les baux signés hors QPV assigné aux EPCI par des ménages du 1er quartile
Communauté d'agglomération Ardenne métropole	510	81	15,9%	18,1%	25%
Communauté de communes du pays rethélois	51	3	5,9%	13,9%	25%
Communauté urbaine du grand Reims	71	3	4,2%	9,7%	25%

Sources : SNE et données de l'organisme

Dans sa réponse, ESPACE HABITAT a précisé qu'il conviendrait d'interpréter pour l'année 2018 ces données avec prudence en raison du fait que l'intégralité des attributions ne sont pas remontées dû à un bug informatique entre le système d'information de l'organisme et le SNE. Selon la SA d'HLM, la fiabilisation des paramétrages, prévue début 2020 (info du GIP du SNE), visera à avoir une information plus complète sur les attributions de logements en lien avec la loi égalité-citoyenneté.

4.2.2.2 Gestion des contingents

La société a identifié au sein de son parc les logements faisant l'objet d'une réservation soit par Action Logement ou soit l'Etat. Toutefois, la majorité des demandes de réservations font l'objet d'une gestion en flux. Sur la période 2016-2018, ESPACE HABITAT a logé 219 ménages prioritaires sur 845 logements réservés libérés du contingent préfectoral.

²⁷ QPV : quartier prioritaire de la ville.

4.3 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

4.3.1 L'organisation de la gestion de proximité

La qualité de service est une préoccupation majeure de la société. L'accueil des locataires est réalisé dans sept agences (Charleville nord – sud - centre, Sedan, Givet, Revin, Rethel). L'agence de Rethel a en gestion le patrimoine d'HABITAT DE CHAMPAGNE. Les agences de Revin et de Givet sont encadrées par un seul responsable d'agence. Le nombre de logement gérés au 31 décembre 2018 par agence varie pour les plus petites (Revin-Givet-Rethel) entre 700 et 900 logements et pour les quatre plus importantes entre 1 700 logements (Charleville Sud) et 2 900 logements (Sedan).

La gestion de proximité repose sur les chargés de patrimoine, de clientèle, sur la présence d'employés d'immeuble au sein des ensembles immobiliers et sur les interventions de la régie.

Les chargés de patrimoine, en raison des caractéristiques du territoire d'intervention de l'agence (concentration des immeubles sur un même secteur ou dispersion sur un territoire plus vaste), interviennent indifféremment sur l'ensemble du parc géré par l'agence ou sur un secteur défini. Ils assurent le suivi technique du logement et des bâtiments, effectuent les différentes visites de logements (exemple : visite conseil avant état des lieux), procèdent aux états des lieux d'entrée et de sortie et contrôlent la qualité du nettoyage des immeubles et les travaux réalisés par les entreprises.

Les chargés de clientèle sont spécialisés soit sur l'activité « attribution », soit sur le suivi des impayés (cf. § 4.4). Dans le cadre des attributions, les chargés de clientèle procèdent à la recherche de prospects et aux entretiens avec les candidats, à la gestion administrative des dossiers de demande de logements social jusqu'à la préparation de la CAL. Chaque agence dispose dans ses effectifs des chargés de clientèle des deux spécialités.

La régie, très anciennement implantée dans la société et faisant partie du service d'intervention technique (SIT), est composée de 45 ouvriers et regroupe plusieurs corps d'état (couvreurs, peintres, menuisiers etc...) et elle intervient sur l'ensemble du patrimoine d'ESPACE HABITAT principalement dans les espaces communs des immeubles et lors de la remise en état des logements avant relocation. La société rationalise l'activité de la régie et souhaite, afin de maintenir un haut niveau de qualité de service, ne conserver que les corps de métiers (électricité des communs, dépannage sur volets roulants...) pour lesquels la réactivité est nécessaire dans le but de répondre au mieux aux demandes des locataires et d'avoir des espaces communs bien tenus. Cette rationalisation s'illustre notamment par la conclusion de marchés d'entretien de robinetterie et l'externalisation de l'entretien des espaces verts. Le SIT fait appel à une entreprise lorsque le plan de charge de la régie ne permet pas de répondre à la demande ou lorsque les travaux présentent un niveau de complexité technique trop élevé. L'Agence attire l'attention de la société sur la cohérence entre le dimensionnement de sa régie et cette stratégie d'externalisation.

La prise en charge des réclamations techniques des locataires est formalisée par une procédure identifiée au sein du système qualité. La réclamation technique est enregistrée dans le système d'information soit en agence soit au siège. Un chargé de patrimoine de l'agence concernée par la réclamation technique procède à l'analyse de la demande d'intervention (niveau technique requis, coût...) permettant de déterminer le service qui sera en charge du traitement de la réclamation technique (agence ou service patrimoine). Pour les travaux du ressort de l'agence et imputables sur son budget, le chargé de patrimoine, dans le système d'information, établit auprès du service d'intervention technique (SIT) une demande de travaux. Le SIT, en fonction de la nature des travaux, externalise la prestation ou la planifie dans le plan de charge de la régie.

En 2018, la société a enregistré 21 696 demandes d'interventions techniques dont 432 pour le patrimoine d'HABITAT DE CHAMPAGNE. Près de 81 % des interventions ont été effectuées par la régie et 19 % par des entreprises. Le traitement des réclamations techniques fait l'objet d'un suivi rigoureux et régulier. Les

entreprises font l'objet d'une évaluation sur la base de cinq items (qualification de l'entreprise, respect de la procédure d'information, conformité de travaux, propreté du chantier après travaux, respect du délai prévisionnel).

Cette organisation de la gestion de proximité permet à la société d'atteindre un bon niveau de qualité de service constaté lors des visites de patrimoine.

4.3.2 La concertation locative

ESPACE HABITAT dispose d'un plan de concertation locative (PCL). Le conseil de concertation locative (CCL) se réunit régulièrement. Lors des réunions, les membres du CCL abordent les sujets concernant les charges locatives, la gestion des immeubles, les projets de renouvellement urbain, les évolutions réglementaires et plus globalement tous les domaines se rapportant aux conditions d'habitat des locataires.

4.3.3 Animations des quartiers

La société accorde une importance non négligeable à l'animation des quartiers en organisant ou participant à des actions qui ont pour but de contribuer à l'amélioration du cadre de vie des locataires.

A titre d'exemples, l'organisme contribue aux opérations propretés organisées sur Sedan et Charleville-Mézières, à la fête des voisins, à des actions concernant les économies d'énergie, le bien vivre senior, ainsi qu'à diverses journées d'échanges visant à sensibiliser, communiquer sur différentes thématiques (parentalité, addictions...).

4.3.4 Les adaptations des logements pour les personnes à mobilité réduite

ESPACE HABITAT a engagé une démarche de labellisation en 2019 « HABITAT SENIOR SERVICES » (HSS). La démarche consiste à identifier les logements « à labelliser » et « labellisables » grâce une cotation établie selon trois grilles (environnement de services, peuplement (nombre de résidents seniors) et caractéristiques physiques du bâti) conformément au référentiel HSS. La qualification « à labelliser » et « labellisable » détermine l'ordre de priorité pour la réalisation de travaux d'adaptation des logements. Les logements « à labelliser » sont prioritaires sur les logements « labellisables ». La cotation fait ressortir pour le groupe ESPACE HABITAT²⁸ 21 ensembles « à labelliser » et 148 ensembles « labellisables » soit seulement 27,8 % du patrimoine du groupe. L'Agence relève que la société traite néanmoins les demandes d'adaptation de logements non labellisés et non-labellisables et l'invite à poursuivre dans cette voie sans limiter les travaux aux seuls logements entrant dans la démarche de labellisation HSS.

Concernant les demandes d'adaptation de logements émanant de locataires ayant un handicap physique mais n'étant pas considérés comme des seniors, la société travaille avec la MDPH²⁹ afin de trouver la meilleure solution.

Sur la période 2016-2018, le tableau ci-dessous donne les montants de dégrèvements de TFPB (taxe foncière sur les propriétés bâties) pour les travaux d'adaptation pour personnes à mobilité réduite et le nombre de logements concernés. L'Agence relève une forte baisse en 2018 de dégrèvements mais sur la période concernée, les montants et le nombre de logements restent à un niveau correct comparé à ce qui est observé chez d'autres bailleurs.

²⁸ Groupe ESPACE HABITAT : ESPACE HABITAT + HABITAT DE CHAMPAGNE.

²⁹ MDPH : Maison départementale de personnes handicapées.

Tableau 7 : Dégrèvements 2016-2018 TFPB travaux adaptation de logement

Année	Dégrèvement TFPB (en euros)	Nombre de logements concernés par le dégrèvement
2016	520 937	152
2017	547 505	162
2018	280 662	81
Total période 2016-2018	1 349 104	395

4.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

4.4.1 Une gestion de terrain bien adaptée

La gestion des impayés locatifs s'effectue exclusivement en agence et mobilise plusieurs acteurs. Tout d'abord, des chargés de clientèle, véritables chevilles ouvrières du dispositif, qui ont comme principales missions le recouvrement de loyers, la gestion des plans d'apurement et la mise en place du FSL. Les responsables d'agence collaborent également à ce dispositif en assurant des relances et des entretiens dans leurs locaux ou à domicile. Ils interviennent jusqu'au 1er acte du contentieux à savoir l'assignation et la sommation de payer. Enfin, les deux responsables de secteur conduisent les procédures contentieuses en lien avec les huissiers, avocats et représentent la société devant les tribunaux d'instances.

Pour asseoir ce dispositif, ESPACE HABITAT s'est, depuis septembre 2017, doté d'une chargée d'accompagnement social. Acteur pivot qui, outre des missions d'écoute, de conseils et de représentation, a en charge l'accompagnement des ménages les plus fragiles lors du dépôt de la demande de logement et pendant les trois premiers mois du contrat de location.

4.4.2 Prévention de l'impayé : intervenir le plus en amont possible pour éviter la dette

Le dispositif de prévention des risques de l'impayé développé par la société est efficace et bien adapté.

Très bien formalisé par le service de la gestion locative, l'accompagnement social qui permet à ESPACE HABITAT de prévenir et de traiter les situations d'impayé et d'en maîtriser le volume, constitue un réel investissement et cherche à associer et responsabiliser le locataire ; cet accompagnement revêt plusieurs formes :

- avant l'attribution du logement : dès l'enregistrement de la demande, les chargés de clientèle identifient les demandeurs susceptibles d'être dans une position de fragilité (familles nombreuses, jeunes aux RSA, 1^{er} logement, locataires issus de foyer...) puis la chargée d'accompagnement social intervient à titre préventif en leur précisant les différents dispositifs qui pourraient être proposés. Un compte rendu de l'entretien est systématiquement transmis à l'agence concernée en vue du passage en CAL ;
- dès l'attribution, la CAL peut orienter le locataire vers un accompagnement interne ou réalisé par le biais d'un prestataire extérieur ;
- pendant la durée du bail, à la première difficulté de paiement, l'agence peut également orienter le locataire vers un accompagnement ;
- concernant l'accompagnement spécifique d'ESPACE HABITAT, le locataire se voit proposer un contrat d'adhésion d'une durée maximale de 6 mois qui doit le conduire à une meilleure gestion budgétaire.

Pour ce faire, le locataire s'engage à communiquer sur toutes difficultés d'ordre sociale ou financier et faire des points mensuels auprès du pôle de gestion sociale. Depuis 2017, 54 familles ont pu bénéficier de ce dispositif ;

- s'agissant de l'accompagnement hors ESPACE HABITAT, il s'effectue par Social Champagne Ardennes, un tiers spécialisé dans ce secteur, via un bon de commande pour des difficultés d'ordre familial, social et budgétaire. A ce jour 49 accompagnements ont été réalisés par ce prestataire.

L'accompagnement énergétique : la convention pack-social

Pour mieux familiariser les locataires fragiles économiquement aux équipements du logement et afin de les accompagner vers une optimisation dépenses énergétiques, ESPACE HABITAT a conventionné avec SOLIHA une prestation dénommée « pack social ». D'un montant de 50 euros par ménage, cette prestation effectuée par un conseiller énergétique comprend une visite diagnostic – conseil à l'entrée dans les lieux et une visite suivi bilan dans les trois mois suivant l'emménagement. D'après l'organisme, malgré quelques difficultés liées à la prise de rendez-vous et à son suivi par les locataires, le bilan est positif.

4.4.3 L'évolution des créances et le taux de recouvrement

Le suivi des créances locatives et du recouvrement constitue un point de vigilance primordial de la part de la direction. L'analyse des créances locatives, donnée dans le tableau ci-dessous, révèle une excellente maîtrise comparativement aux valeurs de référence (pour 2018 : 8,72 % contre 13,50 %) due par un très faible taux de créances douteuses (compte 416) mais également par une grande stabilité des créances des locataires partis.

Tableau 8 : Évolution des créances locatives

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Produits des loyers (1)	50 892,90	51 408,60	51 845,67	52 363,86	50 865,01
Récupération de charges locatives (2)	9 283,60	8 971,08	9 293,66	8 665,90	9 149,09
Quittancement (3)=(1)+(2)	60 176,50	60 379,68	61 139,33	61 029,76	60 014,10
Locataires présents créances douteuses supérieures à 1 an (4)	68,73	36,22	87,47	60,46	35,21
Locataires présents créances douteuses inférieure à 1 an (5)	320,49	297,90	4 177,45	508,01	344,17
Total locataires présents créances douteuses (6)=(4)+(5)	389,22	334,12	4 264,92	568,48	379,38
Locataires partis créances douteuses (7)	642,75	684,16	660,18	691,14	696,19
Total compte 416 Locataires douteux ou litigieux (8)=(6)+(7)	1 031,96	1 018,28	4 925,09	1 259,62	1 075,56
Autres créances comptes 4162 4164 4165 (9)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Écart bilan annexe (10) = (11)-(8)-(9)	0,00	0,00	- 3 638,23	0,00	0,00
Total compte 416 Locataires, acquéreurs et clients douteux ou litigieux (11)	1 031,96	1 018,28	1 286,86	1 259,62	1 075,56
Total compte 411 Locataires et organismes payeurs d'APL (12)	4 097,26	4 121,92	3 659,38	3 983,18	4 160,59
Total comptes 411 et 416 Créances locataires et acquéreurs (13) = (11) + (12)	5 129,23	5 140,19	4 946,24	5 242,80	5 236,15
Créances totales comptes 411 et 416 / Loyers et charges (14) = (13) / (3)	8,52%	8,51%	8,09%	8,59%	8,72%
<i>Valeurs de référence</i>	12,47%	12,74%	12,54%	12,45%	13,50%
Montant loyers et charges par jour comptes 703 et 704 (15) = (3) / 365	164,87	165,42	167,51	167,20	164,42
<i>Valeurs de référence</i>	78,56	84,78	86,41	90,94	79,89
Délai moyen des créances comptes 411 et 416 / Montant loyers et charges en nombre de jours	31,11	31,07	29,53	31,36	31,85
<i>Valeurs de référence</i>	45,50	46,51	45,76	45,44	49,28
Créances locataires partis / Créances totales	12,53%	13,31%	13,35%	13,18%	13,30%
<i>Valeurs de référence</i>	25,60%	27,78%	29,39%	29,12%	32,83%

Comme le montre le tableau, le taux de recouvrement³⁰ des loyers et des charges récupérés est peu fluctuant et s'établit chaque année à plus de 99 % du quittance. Ce bon pourcentage montre d'une part que les encaissements tendent à se rapprocher des montants quittancés de l'année et, d'autre part, que le stock de créances locatives progresse peu.

Tableau 9 : Évolution du taux de recouvrement

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Créances clients (N-1)	5 117,02	5 129,23	5 140,19	4 946,24	5 242,80
Produits des loyers (1)	50 892,90	51 408,60	51 845,67	52 363,86	50 865,01
Récupération de charges locatives (2)	9 283,60	8 971,08	9 293,66	8 665,90	9 149,09
Quittance (3)=(1)+(2)	60 176,50	60 379,68	61 139,33	61 029,76	60 014,10
Créances clients (N)	5 129,23	5 140,19	4 946,24	5 242,80	5 236,15
Pertes sur créances irrécouvrables	- 178,71	- 301,49	- 269,66	- 268,24	- 304,49
Total encaissement (N) (4)	59 985,58	60 067,23	61 063,62	60 464,97	59 716,26
Taux de recouvrement (5)=(4) / (3)	99,68%	99,48%	99,88%	99,07%	99,50%
Valeurs de référence	98,68%	98,82%	98,80%	98,72%	98,79%

Par ailleurs, même si 59 % des locataires en 2018 privilégient le prélèvement automatique comme moyen de paiement, les règlements en numéraire en agence demeurent et sont en hausse depuis quelques années (plus 23 % entre 2014 et 2018). Malgré un processus bien maîtrisé au sein des agences, le maniement d'espèces expose néanmoins les collaborateurs et les locataires à des risques avérés. ESPACE HABITAT doit se mobiliser sur cette question notamment à l'agence de Ronde Couture et relancer régulièrement l'invitation faite à ses locataires d'utiliser d'autres moyens de paiement.

4.5 LOCATION A DES TIERS OU OCCUPATIONS NON REGLEMENTAIRES

ESPACE HABITAT loue irrégulièrement un logement conventionné à une personne morale (article L. 442- 8- 1 du CCH).

Sur un programme de 22 logements individuels situé rue du Verger à Vivier, la société loue 1 pavillon à la gendarmerie sur la base d'un bail conclu avec le groupement de gendarmerie départementale des Ardennes et la DDFIP. Cette situation n'est pas conforme à l'article L. 442-8-1 du CCH qui limite le champ de la location à des personnes morales. L'Agence invite la société à régulariser la situation dans les meilleurs délais. A l'issue du contrôle, ESPACE HABITAT a notifié le 18 juillet 2019 à la gendarmerie, la résiliation du bail à compter du 1^{er} novembre 2019.

4.6 CONCLUSION

ESPACE HABITAT loge les ménages aux ressources les plus modestes dans des proportions légèrement inférieures à celles de l'autre bailleur HABITAT 08 mais qui restent largement supérieures à celles constatées au niveau régional. L'Agence observe toutefois une accessibilité économique insuffisante pour le parc d'HABITAT DE CHAMPAGNE du fait de loyers élevés.

³⁰ Mode de calcul : créances locatives n-1 + quittance (loyers+ charges) annuel – créances locatives n – pertes sur créances irrécouvrables = encaissement de l'année.

Concernant la gestion de l'impayé, Espace Habitat s'est doté d'un dispositif de prévention efficace lui permettant la maîtrise de ses créances locatives à un niveau bien inférieur aux valeurs communément observées.

En matière de gestion locative, la gestion des attributions présente quelques irrégularités. La société devra, sans délai, se mettre en conformité avec la réglementation concernant les attributions des logements réservés aux sapeurs-pompiers de la ville de Charleville-Mézières et développer le contrôle interne et l'information de la CAL pour interdire la survenue d'attributions irrégulières.

L'organisation de la gestion de proximité assure un maillage territorial permettant d'assurer une qualité de service satisfaisante.

5. STRATEGIE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

Sur un département des Ardennes où la tension immobilière est très faible et une agglomération rémoise où le logement social est majoritairement géré par trois bailleurs historiques³¹, compte tenu des enjeux et des besoins patrimoniaux sur le parc du groupe, la stratégie développée par ESPACE HABITAT²⁸ est cohérente et adaptée. Concernant l'entretien du parc, l'Agence relève une part réservée à l'investissement inférieure à celle réservée à l'exploitation (40 % contre 60 %).

La stratégie patrimoniale du groupe ESPACE HABITAT²⁸, décrite dans le PSP consolidé³² 2016-2025, validé par le CS du 6 décembre 2016, est déclinée en cinq thématiques à savoir :

- L'entretien, l'amélioration et la sécurisation du parc existant :

La société prévoit sur la période du PSP pour le parc d'ESPACE HABITAT un volet réhabilitation principalement axé sur la remise à niveau thermique de 2 418 logements soit 24,5 % du parc pour un coût total prévisionnel de 39,5 millions d'euros, des travaux de gros entretien et de renouvellement de composants pour un budget de 7,1 millions d'euros annuel, un budget annuel d'entretien courant de 1 332 milliers d'euros et l'engagement en moyenne de 404 milliers d'euros par an en faveur d'une politique destinée à l'amélioration de l'habitat des seniors. La société a programmé la démolition totale de 9 groupes immobiliers et partielle de 3 autres programmes correspondant à 587 logements dont 438 concernés par le PNRU³³.

Concernant le parc d'HABITAT DE CHAMPAGNE, la programmation prévoit la réhabilitation principalement thermique de 252 logements (31,7 % du parc existant) sur la période 2016-2022 pour un budget total de 3,5 millions d'euros et un budget annuel sur la période du PSP consacré aux travaux de gros entretien et de renouvellement de composants de 400 milliers d'euros et d'entretien courant de 76 milliers d'euros. Enfin, le groupe a également prévu d'allouer des budgets pour le traitement des problématiques liées à l'amiante (sur la période 2016-2022 : 475 milliers d'euros par an pour ESPACE HABITAT et 25 milliers d'euros pour HABITAT DE CHAMPAGNE) et pour des campagnes de sécurisation des installations de gaz des logements (sur la période 2016-2020 : 375 milliers d'euros pour ESPACE HABITAT et 27 milliers pour HABITAT DE CHAMPAGNE).

- Un développement soutenu :

ESPACE HABITAT prévoit la construction de 1 316 logements (dont 229 dans le cadre des projets du PNRU³³) soit un rythme annuel moyen de 163 logements produits entre 2016 et 2020 et de 100 pour la période 2021-2025, pour permettre la reconstitution de l'offre et son adaptation à la demande. Le coût moyen de production prévisionnel au logement est de 150 milliers d'euros, soit un budget prévisionnel pour l'offre nouvelle de 197,4 millions d'euros dont 18 % financés par des fonds propres.

Concernant le parc d'HABITAT DE CHAMPAGNE, le PSP prévoit la construction de 325 logements sur la période soit environ en moyenne une trentaine de logements / an pour un coût au logement de

³¹ PLURIAL NOVILIA, le FOYER REMOIS et REIMS HABITAT.

³² PSP consolidé : PSP intégrant le patrimoine d'ESPACE HABITAT et d'HABITAT DE CHAMPAGNE.

³³ PNRU : Programme national de rénovation urbaine.

160 milliers d'euros en raison du coût du foncier pour un budget de 52 millions d'euros dont 20 % financés par des fonds propres.

- Une politique de vente dynamique :

La politique de vente du groupe est présentée dans le PSP de manière à reconstituer les fonds propres nécessaires pour soutenir l'offre nouvelle et l'amélioration du parcours résidentiel des locataires.

Le groupe ESPACE HABITAT²⁸ s'est donné pour objectif annuel la vente de 22 logements (20 pour ESPACE HABITAT et 2 pour HABITAT DE CHAMPAGNE). La plus-value de cession attendue est de 30 milliers d'euros par logement.

- L'amélioration de la qualité de service rendu aux locataires :

L'amélioration de la qualité de service passe par la politique d'investissement en faveur des populations séniors (label HSS, pavillons séniors), la sécurisation des installations au sein du parc, par la rénovation des trois agences de Charleville-Mézières et celle de Revin pour un coût total de 1 150 milliers d'euros, la poursuite de la rénovation du siège débutée en 2015 (coût total 3 millions d'euros) et enfin, par l'installation de systèmes hydro-économes pour 9 625 logements d'ESPACE HABITAT et 587 logements d'HABITAT DE CHAMPAGNE (coût total 76 milliers d'euros) dans un objectif de baisse des charges locatives.

Sans porter strictement sur la stratégie patrimoniale, l'objectif de renouvellement de la certification Qualibail® participe de cette stratégie d'amélioration de la qualité de service, l'ambition de modernisation du système de gestion par la mise en place de nouveaux outils graphiques pour un coût prévisionnel de plus de 750 milliers d'euros participe quant à elle à l'amélioration de l'efficacité de l'organisation.

5.2 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Sur la période 2014-2018, la taille du parc du groupe est restée relativement stable avec un taux moyen annuel d'évolution de (-) 0,1 %.

Tableau 10 : Évolution du patrimoine du groupe Espace Habitat* sur la période 2014-2018

Parc au 1er janvier	Construction	VEFA	Acquisition ou Acquisition-amélioration	Vente	Transformation d'usage et restructuration logement	Démolition	Parc au 31 décembre	Évolution annuelle et évolution annuelle moyenne
2014	11 789	146	0	43	17	-12	11 895	
2015	11 895	70	68	12	12	5	11 884	-0,1%
2016	11 884	127	51	3	12	-6	11 750	-1,1%
2017	11 750	59	16	0	21	-52	11 677	-0,6%
2018	11 677	36	33	10	17	6	11 745	0,6%
Total	438	168	68	79	-59	580		-0,1 %

Tableau 11 : Évolution globale du patrimoine des sociétés du groupe Espace Habitat sur la période 2014-2018

Sociétés du groupe	Parc au 1er janvier 2014	Parc au 31 décembre 2018	Évolution sur la période
ESPACE HABITAT	11 061	10 842	-1,98%
HABITAT DE CHAMPAGNE	728	903	24,04%

Sources : **base de données / données transmises par l'organisme (direction Maîtrise d'ouvrage)**

L'Agence a constaté lors des visites de patrimoine un niveau de prestations satisfaisant des programmes récents.

Du fait d'une activité de la SA d'HLM ESPACE HABITAT fortement impactée par le PNRU (cf. § 5.4) sur la période contrôlée, son patrimoine a diminué de 219 logements ((-) 1,98 %) correspondant à un taux annuel moyen d'évolution négatif de 0,4 % alors que celui d'HABITAT DE CHAMPAGNE a fortement progressé (+175 logements soit +24,04 % - taux annuel moyen de progression de 4,4 %) mais son niveau reste en dessous de 1 000 logements en propriétés.

Sur la période contrôlée, ESPACE HABITAT a mis en service 674 logements (650 logements conventionnés et 24 non conventionnés) soit une moyenne annuelle de 135 logements et déconstruit 580. Près de 78 % de la production des logements a été assurée en maîtrise d'ouvrage directe.

Le nombre moyen annuel de logements vendus est inférieur à l'objectif annuel du PSP consolidé (cf. § 5.7).

5.3 ENTRETIEN DU PATRIMOINE

Les visites de patrimoine d'ESPACE HABITAT et d'HABITAT DE CHAMPAGNE ont permis de constater un bon état général du parc.

Sur la période contrôlée, la société a réhabilité 14 programmes pour ESPACE HABITAT et 17 dont 6 du patrimoine d'HABITAT DE CHAMPAGNE sont en cours de rénovation ou programmés sur la période 2019-2020 soit un total de 1 111 logements correspondant à 9,5 % du patrimoine géré. L'amélioration de la performance énergétique des logements constitue pour la société un enjeu majeur, les rénovations portant essentiellement sur les aspects thermiques des bâtiments et des logements. D'ailleurs, la proportion de logements économes a baissé sur la période 2016-2018 de 7,5 points. En effet, le diagnostic du patrimoine adossé au PSP relevait en 2016 une proportion de 20 % de logements nécessitant des travaux d'amélioration thermique contre 12,5 % au 1^{er} janvier 2019 (cf. § 3.1.1).

Au regard du nombre important de constructions neuves et de démolitions d'immeubles fortement impactant pour l'activité des équipes de la société (cf. 5.2), ESPACE HABITAT mène une politique correcte de réhabilitation du patrimoine en termes de volume mais mériterait d'être interrogée sur la nature des travaux effectués. En effet, le coût moyen de réhabilitation au logement est à un niveau modeste (11 880 euros) comparé à ce que l'on observe habituellement chez les bailleurs sociaux. Les rénovations effectuées portent insuffisamment sur l'intérieur des logements ce qui contribue à un niveau élevé de la maintenance (cf. § 6.4.2).

L'Agence relève que globalement pour l'entretien du patrimoine concernant les années 2017 et 2018 un montant des dépenses d'investissement (2017 : 5,8 millions d'euros, 2018 : 5,15 millions d'euros) inférieur à celui des dépenses hors régie d'entretien courant et de gros entretien (2017 : 7,3 millions d'euros, 2018 : 6,25 millions d'euros), ce qui confirme l'orientation stratégique prise en la matière (cf. § 5.1). Cette gestion ne permet pas d'optimiser les dépenses en matière d'entretien c'est-à-dire de bénéficier des économies d'échelle réalisées grâce aux réhabilitations. L'Agence invite la société à envisager la possibilité d'engager des réhabilitations plus complètes, intégrant davantage de renouvellements de composants ce qui permettrait de réduire à terme des coûts de maintenance élevés au regard des valeurs habituellement observées.

Enfin, l'entretien courant est assuré par les agences. Elles font appel au service d'intervention technique qui inscrit les demandes de travaux dans le plan de charge de la régie ou fait appel à une entreprise.

5.4 LA RENOVATION URBAINE

Le tableau ci-dessous montre que le patrimoine d'ESPACE HABITAT est fortement impacté par le PNRU :

Tableau 12 : Opérations PNRU sur le patrimoine d'ESPACE HABITAT

Nature de l'opération	Localisation	Nombre de logements concernés	Total
Démolition	Charleville-Mézières	500	1 336
	Fumay	293	
	Sedan-Torcy	268	
	Revin	275	
Construction neuve	Charleville-Mézières	259	625
	Fumay	114	
	Sedan-Torcy	169	
	Revin	83	
Réhabilitation	Charleville-Mézières	1 079	1 649
	Fumay	101	
	Sedan-Torcy	469	
	Revin	0	
Résidentialisation	Charleville-Mézières	1 289	1 947
	Fumay	92	
	Sedan-Torcy	566	
Amélioration de la qualité de service	Charleville-Mézières	197	197
Changement d'usage	Charleville-Mézières	6	6

Sources : *données de l'organisme*

Au moment du contrôle seules les opérations sur Revin n'étaient pas encore réalisées, elles sont programmées sur la période 2019-2020 et engagées à l'été 2019.

5.5 EXERCICE DE LA FONCTION MAITRISE D'OUVRAGE

Le service technique, subdivisé en deux départements (développement et entretien), est en charge de la mission de maîtrise d'ouvrage (construction neuves et réhabilitations). Le service se fait également assisté par le GIE ITI pour des missions de maîtrise d'œuvre, de sécurité et de protection de la santé (SPS) ainsi que pour des études spécifiques. Le service est correctement dimensionné pour faire face aux différents enjeux patrimoniaux de la société.

Au travers de la réalisation des différentes opérations de construction neuves, de rénovation urbaine, la société bénéficie, grâce à cette organisation de la maîtrise d'ouvrage, d'un bon niveau de compétence et d'une solide expérience dans le domaine de la gestion immobilière et patrimoniale.

Les coûts et les plans de financement des opérations de développement du parc d'ESPACE d'HABITAT et d'HABITAT DE CHAMPAGNE sur la période contrôlée sont décrits dans le tableau ci-dessous :

Tableau 13: Analyse coûts et financement des opérations d'offre nouvelle de logements familiaux conventionnés (livraisons période 2014-2018)

	Nombre de logements	Surface utile moyenne des logements (m²)	Coût au logement hors taxes (en euros)	Prix final/Prix de revient	Coût total hors taxes au m² de surface utile (en euros)	Plan de financement (en%)		
						Prêts	Subventions	Fonds propres
ESPACE HABITAT								
Constructions neuves*	438	84,7	132 410	0,98	1 563	71,8	13,9	14,3
Ratios** région Grand Est construction neuves		68,0	145 129		2 133			
VEFA***	25	71,6	147 255	0,97	2 055	73,8	2,7	23,6
Ratios** région Grand Est VEFA		58,2	127 865		2 197			
Plan de financement moyen tous logement locatifs sociaux confondus en France métropolitaine zone C**						80,1	7,6	12,3
Acquisitions Améliorations*	30	67,4	89 101	1,08	1 322	72,3	2,3	25,3
HABITAT DE CHAMPAGNE								
VEFA***	143	77,1	165 295	1	2 143	75,1	0,8	24,1
Ratios** région Grand Est VEFA		58,2	127 865		2 197			
Plan de financement moyen tous logement locatifs sociaux confondus en France métropolitaine zone B1**						79,5	7,5	13
Acquisitions Améliorations*	38	95,8	108 860	1	1 136	82,3	5,4	12,3

* Calculs effectués sur la base de données fournies par ESPACE HABITAT

** Source : données organismes et info centre SISAL au 8 janvier 2018 pour les références

*** Vente en état de futur achèvement

Les coûts totaux hors taxes au m² de surface utile sont maîtrisés. Ils se situent sous les ratios de référence de la région Grand-Est. Toutefois, ce constat est à nuancer. En effet, le coût au logement pour les logements construits en VEFA est nettement supérieur au ratio régional (147 255 euros pour ESPACE HABITAT et 165 295 euros pour HABITAT DE CHAMPAGNE contre un ratio régional à 127 865 euros).

L'Agence relève une surface utile moyenne des logements mis en service largement au-dessus de la moyenne régionale. Cette situation s'explique en partie par la livraison d'une importante proportion de logements individuels (54 %). Une analyse détaillée de la taille des logements collectifs livrés sur la période contrôlée montre une surface utile moyenne d'environ 77 m² contre un ratio régional à 68 m².

La part de l'emprunt dans les plans de financements est inférieure à ce qui est observé chez les autres bailleurs et celle des subventions largement supérieures, du fait des montants importants alloués par l'ANRU intervenant dans 44 % de l'offre nouvelle sur la période contrôlée.

Enfin, globalement, au regard du ratio prix final/prix de revient prévisionnel, la société maîtrise les budgets alloués aux opérations.

5.6 SECURITE DANS LE PARC

L'ensemble des équipements techniques font l'objet de contrats d'exploitation et d'entretien.

Concernant l'entretien des chaudières individuelles, le taux de pénétration dans les logements est de 91 % dans la vallée de la Meuse, 95 % à Charleville-Mézières, 94 % à Sedan et sur le patrimoine d'HABITAT DE CHAMPAGNE. La société dispose d'un suivi rigoureux de l'entretien de ces appareils lui permettant de déceler les chaudières dont la dernière visite d'entretien date plus d'une année.

Au regard des pièces transmises par l'organisme, les ascenseurs font l'objet d'un contrôle régulier conforme à la réglementation et d'un suivi rigoureux.

La réalisation des dossiers techniques amiante parties privatives (DA-PP), au regard de l'article R. 1334-16 du code de la santé publique accuse un retard conséquent.

Selon le suivi effectué par la société, au 30 avril 2019, 4 437 logements sur 6 767 concernés ont fait l'objet d'un DA-PP soit un taux de réalisation de 65,5 %. A horizon 2020, la société est en capacité de réaliser 40 % des DA-PP manquant, ce qui est insuffisant d'autant plus que l'obligation de réalisation des DA-PP s'impose depuis février 2012. Dans ses réponses, ESPACE HABITAT a indiqué que les diagnostics manquants sont en cours de formalisation (campagne globale) pour intégration dans le BIM.

La société a programmé sur la période septembre 2019-février 2020 une campagne de mise à jour des CREP (compte rendu d'exposition au plomb). Cette campagne concerne 944 logements.

5.7 VENTES DE PATRIMOINE A L'UNITE

Le bilan annuel des ventes réalisées ainsi que les orientations de la politique de vente sont présentés au CS. La tenue des dossiers n'appelle pas d'observations particulières. L'instruction des dossiers de ventes HLM est assurée par le service commercial qui est également en charge de l'instruction des dossiers PSLA³⁴ (cf. § 5.8) et de la gestion des locaux professionnels et commerciaux.

Sur la période contrôlée, ESPACE HABITAT indique avoir vendu 79 logements dont 7 du parc d'HABITAT DE CHAMPAGNE soit une moyenne annuelle de 16 logements (15 pour ESPACE HABITAT et 1 pour HABITAT DE CHAMPAGNE) ce qui reste inférieur à l'objectif fixé dans le PSP (22 ventes - cf. § 5.1).

Le nombre de parcours résidentiels est correct. En effet, près de 43 % des acquéreurs d'un logement du parc géré par la société sont locataires d'un logement social³⁵.

5.8 AUTRES ACTIVITES : LE PSLA³⁴

La société réalise des opérations financées par un PSLA³⁴. Sur la période contrôlée, ESPACE HABITAT a livré à Douzy, à proximité de Sedan, 4 logements de ce type en 2017, et 6 à Charleville-Mézières étaient au moment du contrôle en cours de commercialisation (3 réservations effectuées à fin mai 2019). La quasi-totalité des acquéreurs et des réservataires de ces logements sont issus du logement social.

L'analyse et la vérification des dossiers n'appellent pas d'observations.

L'Agence observe que la structure financière très solide (cf. § 6.3) et la qualité de sa maîtrise d'ouvrage permettraient à ESPACE HABITAT de porter sans risque particulier un développement plus important de l'activité d'accession, actuellement embryonnaire, au regard de la demande sur le marché local immobilier.

5.9 CONCLUSION

ESPACE HABITAT mène une politique patrimoniale cohérente au regard des besoins du marché sur ses territoires d'intervention.

Le parc est globalement bien entretenu et en bon état. L'Agence relève toutefois des coûts de maintenance (entretien courant + gros entretien) élevés et des dépenses d'exploitation supérieures aux montants affectés à l'investissement (réhabilitations lourdes).

ESPACE HABITAT devra se mettre en conformité pour la réalisation des DA-PP.

³⁴ PSLA : prêt social location-accession.

³⁵ Locataires occupant, locataire du par géré par ESPACE HABITAT, locataire d'un autre bailleur social.

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

La direction financière, composée de 10 personnes, a en charge la tenue de la comptabilité, la gestion financière mais également le contrôle de gestion, l'établissement des décomptes de charges à récupérer et depuis quelques mois le quittance des loyers.

Le périmètre de son activité se structure autour de procédures formalisées. Le manuel d'utilisation « quittance » en est une parfaite illustration.

L'examen de l'organisation de la chaîne de la dépense (engagement des dépenses, contrôle des prestations, vérification et mise en paiement des factures), n'a révélé aucune difficulté particulière.

Les documents comptables produits par la société entre 2014 à 2018 ont été certifiés par les commissaires aux comptes.

La Banque de France a évalué ESPACE HABITAT avec la cotation maximale C3++. La capacité de la société à honorer ses engagements financiers à 3 ans est qualifiée d'excellente par cette institution.

L'Agence souhaite sensibiliser l'organisme sur deux points :

Premièrement, s'agissant de la gestion des caisses des agences, l'équipe de contrôle a constaté que, malgré le grand professionnalisme des collaborateurs et la bonne tenue des brouillards de caisse, la direction financière de l'organisme fait preuve d'une trop grande souplesse en termes de process de vérification. En effet, même si le solde des caisses est toujours débiteur ou nul en fin d'exercice, l'organisme se doit néanmoins de veiller à réaliser un contrôle de caisse plusieurs fois par an afin de s'assurer que les différents montants inscrits dans les livres de caisse correspondent bien aux espèces détenues en agence.

Deuxièmement, concernant le dispositif de comptabilisation des produits disponibles au sein du magasin de la régie technique, l'inventaire physique complet de 2018 qui a été piloté par la contrôleur de gestion et réalisé selon un process établi (séparation des tâches et de supervision, principes de comptage et d'exhaustivité...) a fait apparaître une tenue de stock perfectible. Le relevé de décision qui en a découlé a recensé les montants et les raisons des écarts (erreur de comptage, mauvaise saisie, oublis, doublons...), des pistes d'amélioration notamment à travers des procédures plus renforcées ont également été soumises. Devant ce constat, l'Agence tient à rappeler que l'objectif de cette opération est effectivement d'identifier d'éventuels écarts dus à des pertes/dépréciations/vols par rapport au stock théorique mais également de s'assurer de sa vraie valeur comptable. Elle invite l'organisme, compte tenu d'un nombre trop conséquent d'articles (plus de 17 000), de la taille de la structure et de la multitude d'acteurs, à réaliser en plus de l'existant, des inventaires aléatoires plus ciblés et récurrents.

Par ailleurs, l'Agence attire l'attention d'ESPACE HABITAT concernant la non-utilisation de matériels toujours référencés qui fait suite à l'arrêt progressif par la régie des prestations comme par exemple la plomberie/robinetterie. L'organisme devra mener à court terme une réflexion sur le devenir de ce stock (rachat par le nouveau prestataire, vente, sortie d'inventaire...).

6.2 ANALYSE FINANCIERE

Le contrôle porte sur l'analyse des comptes agrégés d'ESPACE HABITAT et d'HABITAT DE CHAMPAGNE des exercices 2014 à 2018.

L'analyse financière développée par l'Agence a pour objet d'apprécier la performance d'exploitation et la rentabilité de l'organisme et ce en privilégiant certains indicateurs financiers (Excédent Brut d'Exploitation (EBE) et Capacité d'Autofinancement (CAF)); de présenter les modalités de ses investissements, d'apprécier sa structure financière à travers le Fonds de Roulement Net Global (FRNG) y compris à terminaison des opérations et enfin de porter un regard sur la faisabilité de la stratégie de développement à moyen terme.

6.2.1 Analyse de l'exploitation

6.2.1.1 L'Excédent Brut d'Exploitation

Tableau 14 : Soldes Intermédiaires de gestion 1

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014		Exercice 2015		Exercice 2016		Exercice 2017		Exercice 2018	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Loyers	50 892,90	100,45%	51 408,60	99,81%	51 845,67	99,09%	52 363,86	99,98%	50 982,41	98,96%
Écart de récupération de charges	- 776,14	1,53%	- 492,72	0,96%	- 148,21	0,28%	- 624,39	1,19%	- 140,17	- 0,27%
Produits des activités annexes	546,15	1,08%	591,93	1,15%	625,96	1,20%	635,71	1,21%	673,83	1,31%
Chiffre d'affaires	50 662,90	100,00%	51 507,81	100,00%	52 323,41	100,00%	52 375,18	100,00%	51 516,07	100,00%
Ventes d'immeubles	725,96		0,00		16,74		0,00		0,00	
Production stockée	- 485,14		420,14		486,05		0,00		12,14	
Coûts promotion immobilière	- 120,06		- 420,14		- 494,39		0,00		- 12,14	
Marge sur activité de promotion	120,76		0,00		8,39		0,00		0,00	
Production immobilisée	98,79		39,69		112,01		168,19		10,86	
Produit des activités	50 882,44		51 547,49		52 443,81		52 543,37		51 526,93	
Coût personnel (hors régie)	- 7 112,20	14,04%	- 6 833,07	13,27%	- 6 643,95	12,70%	- 6 835,43	13,05%	- 6 828,23	13,25%
Autres charges externes (hors CGLLS)	- 5 061,75	9,99%	- 4 792,19	9,30%	- 4 568,07	8,73%	- 4 484,35	8,56%	- 4 912,06	9,54%
Coût de gestion	- 12 173,96	24,03%	- 11 625,26	22,57%	- 11 212,02	21,43%	- 11 319,77	21,61%	- 11 740,29	22,79%
Charges de maintenance (y.c régie)	- 10 022,41	19,78%	- 11 966,49	23,23%	- 11 559,43	22,09%	- 11 799,77	22,53%	- 10 931,16	21,22%
Cotisation CGLLS			- 680,53	1,32%	- 830,60	1,59%	- 504,99	0,96%	- 903,80	1,75%
Taxes foncières sur les propriétés bâties	- 6 044,94	11,93%	- 6 023,37	11,69%	- 5 914,07	11,30%	- 6 079,89	11,61%	- 6 141,31	11,92%
<i>Valeurs de référence</i>		9,18%		9,08%		9,26%		9,31%		9,32%
Créances irrécouvrables	- 178,71	0,35%	- 301,49	0,59%	- 269,66	0,52%	- 268,24	0,51%	- 304,49	0,59%
Excédent brut d'exploitation	22 462,43	44,34%	20 950,35	40,67%	22 658,04	43,30%	22 570,72	43,09%	21 505,88	41,75%
<i>Valeurs de référence</i>		53,92%		54,02%		53,28%		52,97%		51,70%

L'excédent brut d'exploitation (EBE), premier indicateur de mesure de la performance d'exploitation d'un organisme se calcule en retranchant des produits des activités (chiffre d'affaires, marge sur les activités de promotion et la production immobilisée) les charges réelles d'exploitation³⁶. Il ne prend pas en considération les flux financiers et les flux exceptionnels.

Entre 2014 et 2018, l'EBE est relativement stable. Son niveau moyen annuel se situe aux alentours de 42,5 % du chiffre d'affaires. Au regard des valeurs de référence observées pour les SA d'Hlm, il se révèle plutôt faible. La contribution des différents postes d'exploitation à la formation de l'EBE est présentée dans les paragraphes suivants. Son analyse va permettre l'identification des raisons de cette faible rentabilité.

Sur la période de contrôle, le chiffre d'affaires principalement constitué des produits des loyers et des activités annexes a peu fluctué. Des écarts de récupération de charges annuels parfois trop significatifs viennent en déduction de celui-ci et la mise en place de la RLS a également contribué à diminuer le produit des loyers

³⁶ A la différence de l'EBE HLM, l'EBE calculé par l'ANCOLS n'intègre pas les charges calculées (dotations aux amortissements locatifs et reprises de subventions) ni les charges financières (intérêts d'emprunts).

2018. De même, l'absence depuis 2015 de marge sur les activités de promotion et les très faibles montants inscrits dans la production immobilisée concourent également à une stagnation du produit des activités.

6.2.1.2 Le coût de gestion locatif normalisé

Tableau 15 : Coûts de gestion

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Charges de personnel	9 076,34	8 961,99	8 714,49	8 710,44	8 902,78
Personnel extérieur à l'organisme	0,00	0,00	0,45	0,00	0,00
Déduction pour coûts internes de la production immobilisée et stockée	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Déduction pour coût du personnel de maintenance en régie	- 1 964,14	- 2 128,92	- 2 070,99	- 1 875,01	- 2 074,55
Transferts de charges d'exploitation	- 232,64	- 223,75	- 81,52	- 34,48	- 71,12
Coûts de personnel (1)	6 879,57	6 609,33	6 562,43	6 800,94	6 757,11
Approvisionnements (stocks et variation)	1 348,77	1 363,84	1 422,04	1 368,55	1 496,60
Achats non stockés de matériel et fournitures	297,01	346,56	328,45	340,89	334,70
Déduction pour consommations pour maintenance en régie	- 1 248,44	- 1 272,04	- 1 352,58	- 1 292,09	- 1 442,94
Crédit baux et baux à long terme	13,65	13,64	13,65	13,66	13,66
Primes d'assurances	662,56	764,61	787,94	547,46	531,03
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	1 095,34	1 373,03	1 124,59	1 257,51	1 467,79
Publicité, publications, relations publiques	307,50	276,17	241,38	179,87	217,60
Déplacements, missions et réceptions	61,71	52,70	47,61	43,95	48,30
Redevances de sous-traitance générale	496,63	507,79	558,03	569,30	580,14
Autres services extérieurs	2 075,69	2 567,17	2 340,34	2 341,57	2 502,54
Déduction pour cotisations CGLLS		- 680,53	- 830,60	- 504,99	- 903,80
Déduction pour mutualisation FNAP-CGLLS		- 501,10	- 228,89	- 453,43	0,00
Impôts, taxes et versements assimilés (hors rémunérations)	143,37	203,06	210,00	172,81	165,86
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun - Charges	1,32	0,00	0,00	0,00	0,00
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun - Produits	- 42,41	- 32,78	- 21,00	- 82,15	- 48,57
Redevances et charges diverses de gestion courante	81,69	33,81	8,61	15,93	22,49
Autres charges externes (2)	5 294,39	5 015,94	4 649,59	4 518,83	4 985,42
Coût de gestion normalisé (3) = (1) + (2)	12 173,96	11 625,26	11 212,02	11 319,77	11 742,53
Nombre de logements et équivalent logement gérés (4)	12 278	12 231	12 098	12 025	12 113
Coût de gestion normalisé au logement et équivalent logement gérés = (3)/(4)	991,53	950,48	926,77	941,35	969,42
<i>Valeurs de référence</i>	1 082,56	1 031,08	1 037,53	1 056,16	1 047,68
Loyers (5)	50 892,90	51 408,60	51 845,67	52 363,86	50 865,01
Coût de gestion normalisé / Loyers = (3)/(5)	23,92%	22,61%	21,63%	21,62%	23,03%
<i>Valeurs de référence</i>	25,30%	24,38%	24,65%	24,86%	25,46%
Coût de personnel normalisé / Loyers = (1)/(5)	13,52%	12,86%	12,66%	12,99%	13,25%
<i>Valeurs de référence</i>	15,11%	15,19%	15,25%	15,50%	16,03%
Coût des autres charges normalisé / Loyers = (2)/(5)	10,40%	9,76%	8,97%	8,63%	9,78%
<i>Valeurs de référence</i>	9,63%	8,67%	8,91%	9,09%	9,38%

Fin 2018, les coûts de gestion normalisés constitués des coûts de personnels et des autres charges externes représentent 23 % des loyers et 978 euros par logement, entre 2014 et 2018 ils ont baissé de 3,5 %.

a) Des coûts de personnel maîtrisés :

De façon générale, les coûts de personnel ont chaque année connu une baisse. La relative augmentation observée entre 2017 et 2018 est compensée par des coûts plus limités de personnel de régie. Il convient de noter l'absence de coûts internes de la production immobilisée et stockée.

b) Des autres charges externes contenues :

Retraitées des déductions des cotisations CGLLS et du montant de mutualisation, l'évolution des autres charges externes apparaît stable. La légère augmentation de 400 milliers d'euros constatée en 2018 fait suite à une augmentation conjoncturelle du compte 622 avec notamment l'accroissement des honoraires divers. L'externalisation par l'organisme des enquêtes SLS 2017-2018 et le dispositif spécifique mis en place pour l'accompagnement à la fusion en sont les principales raisons. S'y ajoute également une augmentation

significative du compte 6156 maintenance matériel informatique (526 milliers d'euros en 2018 contre 330 milliers d'euros pour 2017).

6.2.1.3 L'intervention dans le parc locatif

Tableau 16 : Coûts de maintenance

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Charges d'exploitation liée aux immeubles	591,50	609,93	609,59	706,16	726,71
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	729,09	1 060,87	786,12	1 249,89	928,31
Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	5 489,24	6 894,73	6 740,15	6 676,62	5 758,65
Maintenance locative en régie - Coût du personnel	1 964,14	2 128,92	2 070,99	1 875,01	2 074,55
Maintenance locative en régie - Consommations	1 248,44	1 272,04	1 352,58	1 292,09	1 442,94
Coût de la maintenance (1)	10 022,41	11 966,49	11 559,43	11 799,77	10 931,16
Additions et remplacement de composants	5 326,60	6 366,86	8 347,86	6 513,40	6 475,70
Coût total entretien du parc (2)	15 349,02	18 333,34	19 907,30	18 313,17	17 406,87
Nombre de logements et équivalent logement gérés (3)	12 278	12 231	12 098	12 025	12 113
Coût de la maintenance au logement en euros (4) = (1) / (3)	816,29	978,37	955,48	981,27	902,43
<i>Valeurs de référence</i>	632,71	618,52	643,99	630,48	621,62
Loyers (5)	50 892,90	51 408,60	51 845,67	52 363,86	50 865,01
Coût de la maintenance / Loyers (6) = (1) / (5)	19,69%	23,28%	22,30%	22,53%	21,49%
<i>Valeurs de référence</i>	13,56%	13,30%	13,25%	13,63%	13,40%
Coût total d'intervention sur le parc au logement (7) = (2) / (3)	1 250,12	1 498,92	1 645,50	1 522,92	1 437,04
<i>Valeurs de référence</i>	1 173,74	1 172,02	1 138,44	1 095,67	1 330,96

Sur la période 2014-2018, les coûts de maintenance non récupérables oscillent entre 10 et 12 millions d'euros chaque année. Comme l'indique le tableau ci-dessus, ces coûts rapportés au logement ou au loyer sont nettement supérieurs aux valeurs de référence et peuvent être qualifiés de très élevés. Le précédent rapport d'inspection avait déjà établi ce constat et l'Agence relève que les coûts de maintenance se sont encore accrus. La régie contribue largement à cette charge à hauteur de 32 %, le coût en personnel représentant à lui seul presque 20 % de la charge totale de maintenance. Compte tenu de ces données, ESPACE HABITAT, doté d'un contrôle de gestion dorénavant opérationnel, doit développer une analyse de l'efficacité de la régie et clarifier ses perspectives d'évolutions.

Afin d'obtenir une approche plus globale du niveau d'intervention de l'organisme dans son parc, il convient d'ajouter aux charges de maintenance qui sont les seules à être comptabilisées dans le calcul de l'EBE, les dépenses d'investissement à travers les additions et remplacement de composants. Indiquées dans la deuxième partie du tableau, ces dépenses sont bien inférieures aux charges de maintenance pour s'élever en moyenne à 6,6 millions d'euros par an (cf. § 5.3).

Au total, les dépenses d'intervention sur le parc s'élèvent à 17,9 millions d'euros chaque année, soit 1 470 euros par logement se situant au-dessus des valeurs de référence.

6.2.1.4 Les autres charges d'exploitation

a) Cotisations à la CGLLS et les charges de mutualisation :

Pour 2018, ce poste est exclusivement constitué de cotisations CGLLS s'élevant à 904 milliers, soit 1,75 % du chiffre d'affaires.

b) Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) :

ESPACE HABITAT supporte une taxe foncière sur les propriétés bâties assez élevée qui représente sur la période 30 203 milliers d'euros soit une moyenne annuelle de 6 millions d'euros (12 % du chiffre d'affaires).

En face de cette charge, ESPACE HABITAT perçoit des produits issus des dégrèvements obtenus en contrepartie de réalisations de travaux d'économie d'énergie et d'adaptations de logements aux personnes en situation de handicap. En 5 ans, l'organisme a reçu un montant très significatif de 5,3 millions d'euros.

c) Pertes sur créances irrécouvrables :

Les montants comptabilisés en pertes sur créances irrécouvrables sont peu significatifs et ce malgré la taille de la structure. Ils sont de l'ordre de 250 à 300 milliers d'euros annuel et ne représentent aucun risque locatif (moins de 0,5 % du chiffre d'affaires).

6.2.2 Capacité d'autofinancement (CAF) et autofinancement net HLM

Tableau 17 : Soldes Intermédiaires de gestion 2

Montants en milliers d'euros

Rubriques		Exercice 2014		Exercice 2015		Exercice 2016		Exercice 2017		Exercice 2018	
		Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
X	X	Excédent brut d'exploitation		22 462,43		20 950,35		22 658,04		22 570,72	
X	X	Autres charges d'exploitation			-501,10		-228,89		-453,43		-2,24
X	X	Autres produits d'exploitation		436,84		692,26		592,77		211,01	
		Dotations aux amortissements du parc locatif		-12 937,43	25,54%	-13 643,26	26,49%	-14 274,33	27,28%	-14 453,82	27,60%
		Dotations aux amortissements (hors parc locatif)		-532,19	1,05%	-577,71	1,12%	-625,19	1,19%	-652,67	1,25%
		Dotations aux provisions et dépréciations d'exploitation		-2 673,21	5,28%	-1 991,05	3,87%	-3 471,98	6,64%	-2 395,96	4,57%
		Reprises provisions et dépréciations d'exploitation		1 519,21	3,00%	2 013,77	3,91%	2 450,07	4,68%	2 672,29	5,10%
		Résultat d'exploitation		8 275,63	16,33%	6 943,27	13,48%	7 100,49	13,57%	7 498,15	14,32%
		Valeurs de référence			21,64%		20,70%		19,17%		18,31%
	X	Produits financiers divers		1 088,93		865,63		911,74		539,67	
		Reprises financières		0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
		Produits financiers		1 088,93	2,15%	865,63	1,68%	911,74	1,74%	539,67	1,03%
X		Intérêts sur financements locatifs		-4 800,85		-4 266,76		-3 801,82		-3 410,73	
		Autres charges d'intérêt		-178,52	0,35%	-394,87	0,77%	-178,46	0,34%	-184,43	0,35%
X		Charges d'intérêts		-4 979,37		-4 661,63		-3 980,28		-3 595,17	
X		Autres charges financières		-229,96		-14,98		-17,59		-128,47	
		Dotations financières		0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
		Charges financières		-5 209,32	10,28%	-4 676,60	9,08%	-3 997,87	7,64%	-3 723,64	7,11%
		Résultat financier		-4 120,39	8,13%	-3 810,97	7,40%	-3 086,12	5,90%	-3 183,97	6,08%
		Valeurs de référence			14,96%		13,46%		12,19%		11,99%
		Résultat courant		4 155,24	8,20%	3 132,30	6,08%	4 014,37	7,67%	4 314,18	8,24%
		Valeurs de référence			6,20%		6,43%		6,60%		5,64%
		Subventions d'investissement		1 169,01	2,31%	1 348,59	2,62%	1 482,08	2,83%	1 888,90	3,61%
		Cessions d'actifs immobilisés		4 938,95	9,75%	866,97	1,68%	937,25	1,79%	1 438,08	2,75%
		VNC des immobilisations sorties		-3 421,14	6,75%	-605,33	1,18%	-644,69	1,23%	-1 214,82	2,32%
X		Autres produits et charges exceptionnels		1 647,71		22,24		2 349,33		1 043,73	
		Dotations et reprises exceptionnelles		0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
		Résultat exceptionnel		4 334,54	8,56%	1 632,47	3,17%	4 123,96	7,88%	3 155,88	6,03%
		Valeurs de référence			7,15%		7,70%		8,19%		8,82%
		Résultat net avant impôt		8 489,78	16,76%	4 764,77	9,25%	8 138,34	15,55%	7 470,06	14,26%
X		Impôt sur les bénéfices		0,00		0,00		0,00		0,00	
		Résultat net comptable		8 489,78	16,76%	4 764,77	9,25%	8 138,34	15,55%	7 470,06	14,26%
		Valeurs de référence			14,39%		14,89%		15,97%		16,00%
		Écart bilan résultat		0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
		CAF courante		18 098,42	35,72%	16 874,76	32,76%	19 220,10	36,73%	18 917,57	36,12%
		Valeurs de référence			38,51%		40,21%		40,94%		40,87%
		CAF brute		20 426,59	40,32%	17 352,79	33,69%	22 285,13	42,59%	20 188,06	38,55%
		Valeurs de référence			39,63%		41,14%		42,12%		42,03%

Les résultats :

Le résultat d'exploitation, c'est à dire le résultat issu de l'exploitation normale et courante de l'activité (hors flux financiers ou exceptionnels), est d'un niveau modeste. Il convient néanmoins de noter l'importance croissante des dotations aux amortissements locatifs dont la durée maximale a été fixée à 40 ans et qui vient grever ce résultat.

Le résultat courant de l'organisme qui désigne l'ensemble du résultat d'exploitation auquel on ajoute le résultat financier est peu fluctuant et représente 8,10 % du chiffre d'affaires en 2018. Malgré une diminution notable des charges d'intérêts sur les financements locatifs, il n'a pas varié à la hausse.

Enfin, le résultat net comptable largement abondé par le résultat exceptionnel s'élève en 2018 à un peu plus de 8 millions d'euros soit un niveau très satisfaisant (15,5 % du chiffre d'affaires).

Les différentes CAF :

La CAF courante et CAF brute sont calculées à partir de l'EBE selon la méthode soustractive. Les croix des deux premières colonnes de gauche permettent de retracer leur calcul.

Sur toute la période la CAF courante est stable. Elle atteint 18,9 millions d'euros à fin 2018, soit 36,8 % du chiffre d'affaires, la baisse importante des intérêts d'emprunts engagée à partir de 2015 concourt principalement à ce maintien.

Majorée des produits financiers et du flux exceptionnel, la CAF brute évolue très peu depuis trois ans pour atteindre 21 millions d'euros à fin 2018, grâce notamment aux dégrèvements de TFBP qui constituent une ressource non négligeable. Chaque année elle se situe légèrement en dessous des valeurs de référence.

Tableau 18 : Soldes intermédiaires de Gestion 3

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014		Exercice 2015		Exercice 2016		Exercice 2017		Exercice 2018	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
CAF brute	20 426,59	40,32%	17 352,79	33,69%	22 285,13	42,59%	20 188,06	38,55%	21 037,67	40,84%
Remboursement des emprunts locatifs	12 574,25	24,82%	13 084,35	25,40%	14 064,17	26,88%	14 261,51	27,23%	15 324,76	29,75%
Variation des intérêts compensateurs (si non différés)	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Autofinancement net HLM	7 852,34	15,50%	4 268,44	8,29%	8 220,96	15,71%	5 926,55	11,32%	5 712,91	11,09%
<i>Valeurs de référence</i>		10,60%		11,02%		11,07%		10,47%		11,31%
Total des produits financiers (compte 76) (b)	1 089,05		865,63		911,77		539,67		1 237,52	
Total des produits d'activité (comptes 70) (c)	61 448,60		60 971,61		61 782,03		61 665,47		60 687,93	
Charges récupérées (comptes 703) (d)	9 283,60		8 971,08		9 293,66		8 665,90		9 149,09	
Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM (e) : (b + c - d)	53 254,05		52 866,16		53 400,14		53 539,24		52 776,37	
Ratio d'autofinancement net HLM (en %) : (a) / (e)		14,75%		8,07%		15,40%		11,07%		10,82%
<i>Valeurs de référence</i>		9,66%		10,38%		10,10%		9,73%		10,50%

Fluctuant sur la période de contrôle, l'autofinancement net HLM s'établit à la fin 2018 à 5 712 milliers d'euros, soit 10,8 % du chiffre d'affaires. Son niveau est très nettement supérieur aux seuils d'alerte réglementaires³⁷.

Pour conclure, même si l'EBE pointe un processus d'exploitation dégagant de la richesse, l'agence observe que cette rentabilité reste cependant très limitée au regard d'une part de la trop faible évolution des produits de l'activité et, d'autre part, des coûts de maintenance mal calibrés. S'agissant du potentiel de trésorerie dégagé à travers les différentes CAF, l'agence constate qu'il devrait largement contribuer au financement des investissements futurs.

³⁷ Fixés à 0% sur un exercice et à 3 % en moyenne annuelle sur les 3 exercices consécutifs (arrêté du 10 décembre 2014).

6.2.3 Les annuités de la dette locative

Tableau 19 : Annuités locatives

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Remboursement des emprunts locatifs (1)	12 574,25	13 084,35	14 064,17	14 261,51	15 324,76
Charges d'intérêts (2)	4 979,37	4 661,63	3 980,28	3 595,17	3 407,92
Annuités emprunts locatifs (1)+(2)	17 553,62	17 745,98	18 044,45	17 856,68	18 732,68
Loyers de l'exercice	50 892,90	51 408,60	51 845,67	52 363,86	50 865,01
Annuités emprunts locatifs / Loyers	34,49%	34,52%	34,80%	34,10%	36,83%
Valeurs de référence	45,48%	45,88%	45,62%	45,02%	45,38%

Les annuités d'emprunts locatifs qui sont constituées par le remboursement du capital et le paiement des intérêts s'établissent en 2018 à 36,8 % des loyers soit 8 points de moins que les valeurs de référence (45,4 %). Sur la période de contrôle, l'annuité a subi une faible augmentation (6,7 %). A l'instar de très nombreux bailleurs sociaux, la charge des intérêts a fortement baissé (-31,6 %) passant de 4 979 milliers d'euros en 2014 à 3 408 milliers d'euros en 2018. La baisse des taux d'intérêts durant la période associée à une renégociation de la dette engendrant une réduction de la durée de l'endettement a également permis un remboursement en capital beaucoup plus important.

6.2.4 Les flux de l'investissement

Entre 2014 et 2018, ESPACE HABITAT a effectué un effort d'investissement représentant 147 millions d'euros, réparti entre le foncier (12 millions d'euros), les constructions neuves (94,3 millions d'euros), les additions et remplacements de composants (32,4 millions d'euros) et les investissements non locatifs (8,1 millions). En face de ces investissements, la société a encaissé de nouveaux emprunts, reçu 11,5 millions de subventions et mobilisée sa CAF globale, c'est-à-dire la CAF brute augmentée des produits de cessions. Le total des ressources appelées dépassant nettement les dépenses d'investissements, le fonds de roulement s'est accru pour s'élever à plus de 55,6 millions d'euros à la clôture 2018.

6.3 ANALYSE BILANCIELLE

6.3.1 La dette

Tableau 20 : Analyse de la dette

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Endettement ouverture	199 350,24	199 203,04	216 173,23	221 045,15	216 639,54
Nouveaux emprunts	12 359,67	31 125,13	19 228,00	14 324,01	19 211,92
Remboursement en capital	12 857,32	14 154,94	14 356,08	18 729,62	16 001,32
Endettement clôture	198 852,59	216 173,23	221 045,15	216 639,54	219 850,14
Variation capital restant dû	- 497,65	16 970,19	4 871,92	- 4 405,61	3 210,59
Ressources Stables clôture	575 511,18	605 961,35	630 337,72	644 636,66	669 771,65
Variation capital restant dû / Ressources stables	- 0,09%	2,80%	0,77%	- 0,68%	0,48%
Valeurs de référence	1,93%	1,79%	1,67%	1,59%	1,16%

L'encours de dettes s'élève à 220 millions d'euros au 31 décembre 2018. La variation moyenne sur les cinq exercices représente 0,12 % des ressources stables, ce qui paraît très faible. Cet encours a été contracté très majoritairement auprès de la Caisse des dépôts et de la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC). Pour une très large part, elle est constituée avec des emprunts indexés sur le livret A (+90 %). La société ne détient aucun emprunt complexe ou financement structuré.

6.3.2 Capacité de désendettement

Tableau 21 : Ratios de désendettement

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Endettement (1)	198 852,59	216 173,23	221 045,15	216 639,54	219 850,14
CAFC	18 098,42	16 874,76	19 220,10	18 917,57	18 952,86
Endettement / CAFC	10,99	12,81	11,50	11,45	11,60
<i>Valeurs de référence</i>	18,82	18,80	18,68	18,75	19,65
Trésorerie (2)	43 057,80	54 742,61	57 908,05	48 434,38	63 459,69
Endettement net de trésorerie (3)=(1)-(2)	155 794,79	161 430,62	163 137,10	168 205,16	156 390,44
Endettement net de trésorerie / CAFC	8,61	9,57	8,49	8,89	8,25
<i>Valeurs de référence</i>	17,53	17,11	17,26	16,82	17,64

La capacité de désendettement mesure la capacité théorique de l'organisme à rembourser l'ensemble de sa dette en calculant le nombre d'années nécessaires s'il consacrait la totalité de sa CAF courante au remboursement de sa dette. Elle s'élève à 11,5 ans en moyenne sur les trois derniers exercices, ce qui peut être qualifié de très satisfaisant et qui est largement en dessous des valeurs de référence.

Par ailleurs, d'après les informations qui figurent dans les états réglementaires 2018, la dette exigible à moins d'un an représente 25 % de la trésorerie, dénotant l'absence totale de risque de liquidités.

6.3.3 Le bilan fonctionnel

Tableau 22 : Bilan fonctionnel

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014		Exercice 2015		Exercice 2016		Exercice 2017		Exercice 2018	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Capital et réserves nets des participations (a)	121 112,93	21,04%	129 571,91	21,38%	132 498,32	21,02%	140 608,93	21,81%	148 051,08	22,10%
Résultat de d'exercice (b)	8 489,78	1,48%	4 764,77	0,79%	8 138,34	1,29%	7 470,06	1,16%	8 079,31	1,21%
Autres capitaux (c)	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Subventions nettes d'investissement (d)	31 030,43	5,39%	32 783,96	5,41%	33 571,91	5,33%	34 300,24	5,32%	34 119,66	5,09%
Capitaux propres (e)=(a)+(b)+(c)+(d)	160 633,14	27,91%	167 120,65	27,58%	174 208,56	27,64%	182 379,22	28,29%	190 250,05	28,41%
<i>Valeurs de référence</i>		20,64%		20,81%		21,31%		21,77%		22,35%
Provisions pour gros entretien (f)	3 811,47	0,66%	4 138,36	0,68%	6 302,97	1,00%	5 881,14	0,91%	5 753,12	0,86%
Autres provisions pour risques et charges (g)	639,61	0,11%	282,43	0,05%	640,91	0,10%	793,01	0,12%	1 045,00	0,16%
Amortissements et dépréciations (h)	209 842,74	36,46%	217 432,99	35,88%	227 781,87	36,14%	239 265,10	37,12%	253 263,77	37,81%
Ressources propres (i)=(e)+(f)+(g)+(h)	374 926,96	65,15%	388 974,42	64,19%	408 934,31	64,88%	428 318,47	66,44%	450 311,94	67,23%
Dettes financières (j)	200 584,21	34,85%	216 986,93	35,81%	221 403,41	35,12%	216 318,19	33,56%	219 459,70	32,77%
Ressources stables (k)=(i)+(j)	575 511,18	100,00%	605 961,35	100,00%	630 337,72	100,00%	644 636,66	100,00%	669 771,65	100,00%
Immobilisations d'exploitation brutes (l)	529 640,42	92,03%	549 547,41	90,69%	569 786,49	90,39%	592 630,11	91,93%	611 490,15	91,30%
Fonds de roulement économique (m) = (k) - (l)	45 870,75	7,97%	56 413,94	9,31%	60 551,23	9,61%	52 006,55	8,07%	58 281,50	8,70%
Immobilisations financières (n)	2 451,11	0,43%	1 889,47	0,31%	2 334,83	0,37%	2 104,61	0,33%	2 606,78	0,39%
Fonds de roulement net global (FRNG) = (m) - (n)	43 419,64	7,54%	54 524,47	9,00%	58 216,40	9,24%	49 901,94	7,74%	55 674,71	8,31%
<i>Valeurs de référence</i>		3,65%		3,69%		3,35%		3,62%		4,12%
Stocks et encours liés à la promotion immobilière	1 570,58	0,27%	1 764,48	0,29%	2 307,85	0,37%	2 145,58	0,33%	2 366,02	0,35%
Emprunts promotion immobilière (p)	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	493,56	0,08%	481,57	0,07%
SCI, SOCV et SOCC - produits constatés d'avances sur cessions (q)	0,00	0,00%	- 32,53	- 0,01%	- 86,80	- 0,01%	- 188,38	- 0,03%	- 188,38	- 0,03%
Portage accession et opérations d'aménagement (r)=(o)-(p)+(q)	1 570,58	0,27%	1 731,95	0,29%	2 221,05	0,35%	1 463,65	0,23%	1 696,07	0,25%
Créances locataires et acquéreurs (s)	3 858,73	0,67%	4 268,08	0,70%	3 728,67	0,59%	3 260,40	0,51%	3 436,78	0,51%
Subventions à recevoir (t)			5 310,18	0,88%	3 964,12	0,63%	4 677,71	0,73%	3 367,89	0,50%
Autres actifs réalisables (u)	8 055,86	1,40%	2 036,89	0,34%	2 187,34	0,35%	2 741,96	0,43%	2 872,92	0,43%
Dettes sur immobilisations (v)	3 435,73	0,60%	3 787,06	0,62%	3 255,88	0,52%	1 948,28	0,30%	2 934,52	0,44%
Dettes d'exploitation et autres (w)	9 687,60	1,68%	9 778,19	1,61%	8 536,95	1,35%	8 727,87	1,35%	16 224,12	2,42%
Besoin de Fonds de Roulement (BFR) = (r)+(s)+(t)+(u)-(v)-(w)	361,84	0,06%	- 218,15	- 0,04%	308,35	0,05%	1 467,56	0,23%	- 7 784,98	- 1,16%
<i>Valeurs de référence</i>		0,07%		- 0,01%		0,06%		0,09%		- 0,06%
Valeurs mobilières de placement et disponibilités (x)	46 420,94	8,07%	58 211,10	9,61%	61 431,54	9,75%	52 034,52	8,07%	67 097,89	10,02%
Concours bancaires courants et découverts (y)	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Dépôts et cautionnements reçus (z)	3 363,14	0,58%	3 468,49	0,57%	3 523,49	0,56%	3 600,13	0,56%	3 638,20	0,54%
Trésorerie nette (A) = (x)-(y)-(z)	43 057,80	7,48%	54 742,61	9,03%	57 908,05	9,19%	48 434,38	7,51%	63 459,69	9,47%
<i>Valeurs de référence</i>		3,24%		3,32%		3,27%		3,40%		4,29%
Report immobilisations financières (B)	2 451,11	0,43%	1 889,47	0,31%	2 334,83	0,37%	2 104,61	0,33%	2 606,78	0,39%
Trésorerie potentielle (A) + (B)	45 508,91	7,91%	56 632,08	9,35%	60 242,88	9,56%	50 538,99	7,84%	66 066,48	9,86%
<i>Valeurs de référence</i>		3,70%		3,68%		3,46%		3,71%		4,56%
Contrôle de la trésorerie (FRNG-BFR)	43 057,80	7,48%	54 742,61	9,03%	57 908,05	9,19%	48 434,38	7,51%	63 459,69	9,47%
Écart Trésorerie nette - (FRNG-BFR)	0,00	- 0,00%	0,00	- 0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%

Les capitaux propres, nets des participations, se renforcent grâce aux résultats cumulés de la période à hauteur de 36 892 milliers d'euros.

Souligné dans le précédent rapport d'inspection de la MILOS, la provision pour gros entretien (PGE) a bien été reconsidérée et s'élève fin 2018 à 5 753 milliers d'euros. Elle est adossée à un plan pluriannuel de 10 ans. Les autres provisions pour risques de 1 045 milliers d'euros en 2018, sont en augmentation. Elles sont notamment constituées à hauteur de 840 milliers d'euros par des provisions pour monétisation des comptes épargne temps.

Pour 2018, le flux de bas de bilan génère une ressource en fonds de roulement de 7 784 milliers d'euros en raison de dettes d'exploitation plus élevées alors que pour les années précédentes la société engendrait un besoin en fonds de roulement. Cette situation vient abonder la trésorerie.

Le fonds de roulement net global³⁸ (FRNG) qui représente l'excédent des ressources permanentes sur les emplois stables s'élève au 31 décembre 2018 à 55 675 milliers d'euros, soit plus de 8,30 % des ressources stables. Rapporté au nombre de jours de charges, le FRNG de la société est bien au-dessus des valeurs de référence.

Tableau 23 : FRNG en nombre de jours de charges

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Fonds de roulement net global (FRNG)	43 419,64	54 524,47	58 216,40	49 901,94	55 674,71
Total des charges courantes	50 167,41	52 663,52	52 980,97	51 768,80	51 304,63
Fonds de roulement net global (FRNG) en nombre de jours de charges courantes	315,91	377,90	401,07	351,84	396,09
<i>Valeurs de référence</i>	178,95	186,07	175,52	203,39	224,31
Nombre de logements et équivalent logement en propriété	12 278	12 231	12 098	12 025	12 113
Fonds de roulement net global (FRNG) au logement et équivalent logement en propriété	3 536,38	4 457,89	4 812,07	4 149,85	4 596,28
<i>Valeurs de référence</i>	2 411,95	2 530,95	2 384,09	2 848,12	2 679,05

La trésorerie nette, minorée des dépôts de garantie des locataires et autres cautionnements, progresse également fortement en 2018 pour atteindre 63,4 millions d'euros et représenter plus de 451 jours de charges.

Tableau 24 : Trésorerie en nombre de jours de charges

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Trésorerie	43 057,80	54 742,61	57 908,05	48 434,38	63 459,69
Trésorerie en nombre de jours de charges courantes	313,27	379,41	398,94	341,49	451,48
<i>Valeurs de référence</i>	160,40	168,95	174,83	192,26	235,80
Trésorerie en nombre de logements et équivalent logement en propriété	3 506,91	4 475,73	4 786,58	4 027,81	5 238,97
<i>Valeurs de référence</i>	2 175,18	2 263,90	2 355,39	2 513,21	2 988,05

L'Agence attire l'attention d'ESPACE HABITAT sur le très haut niveau du FRNG et de la trésorerie et invite la société à explorer les solutions lui permettant d'utiliser davantage ses fonds propres.

6.3.4 Fonds de roulement net global à terminaison des opérations en cours

Tableau 25 : Fonds de roulement net global à terminaison des opérations en cours

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Fonds de roulement net global (FRNG)	43 419,64	54 524,47	58 216,40	49 901,94	55 674,71
Subventions restant à notifier	2 316,90	1 010,69	1 016,74	594,81	612,69
Emprunts restant à encaisser	28 449,00	13 408,50	2 331,79	23 458,97	20 068,80
Dépenses restant à comptabiliser	32 702,03	22 626,04	29 658,65	28 548,95	28 670,56
Neutralisation emprunts relais	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Neutralisation opérations préliminaires		- 240,30	- 1 270,06	292,29	1 148,12
Fonds de roulement à terminaison des opérations en cours	41 483,51	46 077,32	30 636,23	45 699,06	48 833,76
Fonds de roulement à terminaison en nombre de jours de charges courantes	392,62	415,41	290,57	395,29	412,67
<i>Valeurs de référence</i>	175,01	193,61	176,70	199,45	260,65
Nombre de logements et équivalent logement gérés	12 278	12 231	12 098	12 025	12 113
Fonds de roulement à terminaison en nombre de logements et équivalent logement gérés	4 395,09	4 900,36	3 486,26	4 662,33	4 788,69
<i>Valeurs de référence</i>	2 495,02	2 876,34	2 406,10	2 646,56	3 275,32

D'après les éléments transmis et les Fiches de Situation Comptable et Financière (FSCF), en tenant compte des emprunts à encaisser (20 069 milliers d'euros), des subventions restant à notifier (613 milliers d'euros), des dépenses restant à comptabiliser (28 671 milliers d'euros) et de la neutralisation des opérations préliminaires

³⁸ Le Fond de Roulement Net Global calculé par l'agence ne prend pas en compte les dépôts de garantie et autres cautionnements.

(1 148 milliers d'euros), le Fonds de Roulement Net Global à Terminaison des opérations en cours (FRNGT) est évalué à 48 834 milliers d'euros (FRNGT) soit plus de 4 780 euros au logement.

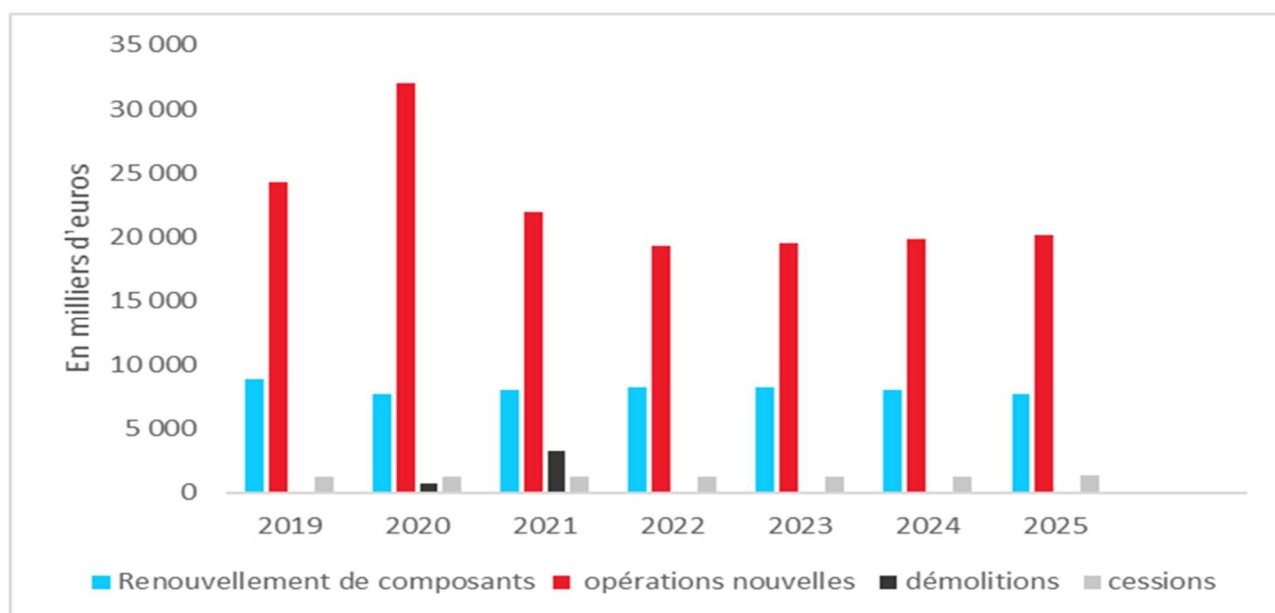
6.4 ANALYSE PREVISIONNELLE

La société a établi une analyse prévisionnelle à l'aide de l'outil Visial sur une période comprise entre 2018 et 2023. Cette étude est adossée au Plan de Stratégie Patrimoniale (2016-2025) voté lors du CS du 6 décembre 2016.

Les hypothèses d'évolution macro-économiques retenues sont celles recommandées par la CGLLS et les risques locatifs retenus (impayés et vacances) reflètent la réalité actuelle de l'organisme.

6.4.1 Les modalités du plan d'investissement

Figure 3 : Montants du plan d'investissement



Entre 2019 et 2025, le volume total des investissements se chiffre à un peu plus de 217 millions répartis par année de façon homogène (excepté pour l'année 2020). Comme l'indique l'histogramme, les opérations nouvelles constituent plus de 60 % des investissements. S'agissant des produits de cession, la vente de logements sur cette période est estimée à 8,8 millions d'euros.

Sur les 4 millions d'euros qui seront mobilisés pour les démolitions de 267 logements, la part des subventions en représentera la quasi-totalité. Les opérations nouvelles seront à 82 % financées grâce à l'emprunt et l'organisme injectera des fonds pour couvrir le solde (45 millions d'euros). Pour les investissements relatifs aux renouvellements de composants, la société aura recours à l'emprunt pour les 2/3 du montant, le reste étant financé avec des ressources propres à hauteur de 18,7 millions.

6.4.2 L'analyse de l'exploitation

Réduction du Loyer de Solidarité (RLS) :

Fin 2018, le groupe ESPACE HABITAT a comptabilisé la RLS pour un montant de 1 868 824 euros (dont 96 755 euros pour HABITAT DE CHAMPAGNE). Le schéma d'écriture comptable utilisé respecte la recommandation ministérielle à savoir un enregistrement sur un compte de réduction de produit (compte 70943 soldé en fin d'exercice). La société a fait le choix d'inscrire ce dispositif jusqu'en 2023, année de fin de

cette projection. À la suite des remarques formulées par l'Agence en début de contrôle, ESPACE HABITAT a corrigé le montant estimatif de ce dispositif qui était nettement sous-évalué à partir de 2020.

Par ailleurs l'équipe de contrôle a constaté que la société n'a pas acté de mesures d'accompagnement à ce jour.

En parallèle à la RLS, un dispositif de péréquation a été instauré dès 2018. Pilotée par la CGLLS, cette méthode de lissage doit permettre une meilleure équité entre les bailleurs dotés d'un nombre de locataires APLisés plus nombreux avec les autres. Le groupe ESPACE HABITAT ayant un taux supérieur à la moyenne nationale s'est donc vu attribuer une compensation à hauteur de 117 390 euros, soit 0,23% du chiffre d'affaires. Le coût net de la RLS s'établit ainsi à 1 634 milliers d'euros pour 2018.

Tableau 26 : Evolution de l'Excédent Brut d'Exploitation

Montant en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2019		Exercice 2020		Exercice 2021		Exercice 2022		Exercice 2023	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Loyers quittancés logements	49 263	96,95%	50 571	99,63%	52 347	100,11%	53 376	100,11%	54 861	100,12%
Charges non récupérées / logements vacants	-288	-0,57%	-290	-0,57%	-226	-0,43%	-227	-0,43%	-229	-0,42%
Redevances foyers (hors interventions foyers)	304	0,60%	306	0,60%	307	0,59%	309	0,58%	310	0,57%
Autres loyers (hors lots annex. op. nouv.)	1 533	3,02%	170	0,33%	-139	-0,27%	-143	-0,27%	-147	-0,27%
Total des loyers	50 812	100,00%	50 757	100,0%	52 289	100,00%	53 315	100,00%	54 795	100,00%
Autres produits et marges sur autres activités	545		545		545		545		45	
Total produits des activités	51 357		51 302		52 834		53 860		54 840	
Frais de personnel	-7 000	-13,78%	-7 098	-13,98%	-7 197	-13,76%	-7 298	-13,69%	-7 400	-13,50%
Frais de gestion	-4 865	-9,57%	-4 863	-9,58%	-4 863	-9,30%	-4 833	-9,06%	-4 784	-8,73%
Coûts de gestion	-11 865	-23,35%	-11 961	-23,57%	-12 060	-23,06%	-12 131	-22,75%	-12 184	-22,24%
Maintenance totale (y compris régie)	-10 000	-19,68%	-10 140	-19,98%	-10 282	-19,66%	10 426	19,56%	-10 572	-19,29%
Cotisation CGLLS	-1 337	-2,63%	-1 208	-2,38%	-1 275	-2,44%	-1 313	-5,74%	-1 370	-2,50%
Taxe foncière	-6 099	-12,00%	-6 204	-12,22%	-6 785	-12,98%	-6 832	-12,81%	-6 914	-12,62%
Coût des impayés	-256	-0,50%	-262	-0,52%	-271	-0,52%	-276	-0,52%	-284	-0,52%
Excédent Brut d'Exploitation	21 800	42,90%	21 527	42,41%	22 161	42,38%	22 882	42,92%	23 516	42,92%

Le tableau ci-dessus montre que la RLS vient obérer le produit des loyers d'un peu plus de 2 millions d'euros en 2019 et 3,8 millions dès 2020 (montants intégrés dans la rubrique « autres loyers »). Toutefois sur toute la période, la projection fait néanmoins apparaître une évolution conséquente de l'ensemble des loyers passant de 50,8 millions en 2019 à plus de 54,8 millions pour 2023. Les produits des opérations nouvelles en sont la principale raison. Les charges d'exploitation apparaissent maîtrisées. Les frais de gestion n'évoluent pas et les frais de personnel enregistrent un léger accroissement (augmentation de 7,2 % sur 6 années).

Comme sur la période de contrôle, l'équipe de contrôle relève que l'Excédent Brut d'Exploitation est plutôt faible du fait du choix de la société d'accorder un poids important aux charges de maintenance.

L'effort de maintenance :

S'agissant de ces charges, la prévisionnelle fait apparaître une faible évolution (+5,7 %) entre 2019 et 2023. Cependant, comme évoqué dans le paragraphe 6.2.1.3 « intervention dans le parc locatif », celles-ci sont déjà très élevées au vu des valeurs observées dans le monde HLM. Le tableau ci-dessous indique la répartition des montants estimés des charges de maintenance et du renouvellement de composant. L'Agence constate que cette projection est identique au schéma actuel à savoir que la part des travaux immobilisés est bien inférieure à la maintenance.

Tableau 27 : Evolution des coûts de maintenance

Montant en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2019	Exercice 2020	Exercice 2021	Exercice 2022	Exercice 2023
	Montant	Montant	Montant	Montant	Montant
Maintenance courante hors régie	1 400	1 420	1 439	1 460	1 480
Maintenance courante en régie	1 200	1 217	1 234	1 251	1 269
Total maintenance courante	2 600	2 637	2 673	2 711	2 749
Gros entretien hors régie	5 000	5 070	5 141	5 213	5 286
Gros entretien en régie	2 400	2 434	2 468	2 502	2 537
Total Gros entretien	7 400	7 504	7 609	7 715	7 823
Total maintenance d'exploitation	10 000	10 141	10 282	10 425	10 572
Renouvellement de composants	8 804	7 655	8 047	8 201	8 174
Total travaux immobilisés	8 804	7 655	8 047	8 201	8 174
Total dépenses maintenance et travaux	18 804	17 796	18 329	18 626	18 746
Nombre pondéré de logts et equiv logts	12 166	12 262	12 311	12 322	12 459
Maintenance d'exploitation	822	827	835	846	849
Travaux immob. sur la période	724	624	664	666	656
Total dépenses équiv logts	1 546	1 451	1 489	1 512	1 505

La Capacité d'autofinancement :

Tableau 28 : Capacité d'autofinancement et autofinancement HLM

Montant en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2019		Exercice 2020		Exercice 2021		Exercice 2022		Exercice 2023	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Exoédent Brut d'Exploitation	21 800	42,90%	21 527	42,41%	22 161	42,38%	22 882	42,92%	23 516	42,92%
Produits financiers	400	0,79%	400	0,79%	400	0,76%	400	0,75%	400	0,73%
Charges financières locatives	-3 522	-6,93%	-3 619	-7,13%	-3 721	-7,12%	-3 939	-7,39%	-4 129	-7,54%
Résultat financier	-3 122	-6,14%	-3 219	-6,34%	-3 321	-6,35%	-3 539	-6,64%	-3 729	-6,81%
Eléments exceptionnels	1 137	2,24%	1 120	2,21%	920	1,76%	920	1,73%	920	1,68%
Capacité d'autofinancement	19 815	39,00%	19 428	38,28%	19 760	37,79%	20 263	38,01%	20 707	37,79%
Remboursement emprunts locatifs	-14 785	-29,10%	-15 064	-29,68%	-14 427	27,59%	-14 953	28,05%	-14 215	-25,94%
Autofinancement HLM	5 030	9,90%	4 364	8,60%	5 333	10,20%	5 310	9,96%	6 492	11,85%

Dans la même perspective, la projection fait apparaître une capacité d'autofinancement et un autofinancement net HLM qui évoluent de façon identique à la période écoulée.

6.4.3 L'analyse de la structure financière

Tableau 29 : Analyse de la structure financière

Montant en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2019	Exercice 2020	Exercice 2021	Exercice 2022	Exercice 2023
	Montant	Montant	Montant	Montant	Montant
Autofinancement HLM	5 030	4 364	5 333	5 310	6 492
Fonds de Roulement net global début	62 808	63 806	61 862	62 441	62 903
Produits cessions éléments d'actif	1 200	1 217	1 234	1 251	1 269
Fonds propres opérations nouvelles	-4 025	-5 753	-3 724	-3 357	-3 404
Fonds propres investis sur patrimoine	-2 702	-2 334	-2 761	-2 652	-2 650
Remboursement emprunts non locatifs	-186	-180	-180	-180	-180
Autres variations	1 681	742	677	90	0
Fonds de Roulement net global fin	63 806	61 862	62 441	62 903	64 430
Dette fin de période	251 179	248 692	257 776	272 256	279 122
Dette / CAF	13	13	13	13	13
Annuité / Loyers	37%	37%	35%	35%	33%

L'analyse de la structure financière fait apparaître deux éléments :

- un autofinancement et des produits nets de cessions qui viennent abonder le Fond de Roulement Net Global pour un montant de plus de 32,5 millions d'euros (dont 26,5 millions d'euros d'autofinancement) ;
- des fonds propres injectés à hauteur de 33,4 millions d'euros (60,7 % dans les opérations nouvelles et 39,3 % dans le patrimoine existant).

Du fait de ces éléments, le Fonds de Roulement Net Global déjà très élevé baisse légèrement entre 2020 et 2022 pour se renforcer à nouveau à partir de 2023

Enfin, comme l'indique le tableau, l'endettement de la société est toujours contenu. Le ratio dette / CAF montre une capacité de désendettement théorique courte de 13 années.

6.5 CONCLUSION

ESPACE HABITAT dispose d'une situation financière très solide et la conduite de la fusion avec HABITAT DE CHAMPAGNE disposant d'un actif conséquent viendra la renforcer. La société maîtrise ses coûts de gestion et sait très bien contenir les risques locatifs. Toutefois, une gestion plus fine de ses coûts de maintenance notamment sur la régie technique participerait à l'optimisation de sa performance d'exploitation. L'Agence souligne également le très faible endettement qui résulte de la volonté de la direction. La simulation réalisée montre que la société est largement en mesure, malgré l'impact de la RLS, de réaliser l'intégralité de son plan d'investissement. Néanmoins, l'Agence attire l'attention d'ESPACE HABITAT sur le renforcement quasiment automatique de sa structure financière, déjà d'un très haut niveau et l'invite à revoir le périmètre des réhabilitations, la répartition exploitation/investissement et à éventuellement explorer un développement plus important de l'accession.

7. ANNEXES

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

SIÈGE SOCIAL :		
Adresse du siège :	7 avenue Leclerc	Téléphone : 03 24 58 40 00
Code postal & ville :	08000 CHARLEVILLE-MEZIÈRES	

PRÉSIDENT DU DIRECTOIRE :	M. Bruno MOUTON
----------------------------------	-----------------

ACTIONNAIRE DE REFERENCE :	SAS FIMCA
-----------------------------------	-----------

CONSEIL DE SURVEILLANCE AU 01/01/2019 :			
	Membres (Personnes morales ou physiques)	Représentants permanents ou nommés pour/par les personnes morales	Collège d'actionnaire d'appartenance
Président	Jean-Noël TOURY		Catégorie 4
	FIMCA	Didier DROUART	Catégorie 1
	Ardenne Métropole	Marie-José MOSER	Catégorie 2
	UIMM Champagne-Ardenne (SIMA)	Lionel VUIBERT	Catégorie 4
	Philippe COLLIGNON		Catégorie 4
	Jacky STEVENIN		Catégorie 4
	Philippe BELLANGER		Catégorie 4
	Thierry DUCOFFE		Catégorie 4
	Christophe CRESPIN		Catégorie 4
	Jean-Michel CATTEAU		Catégorie 4
Représentants des locataires :	CNL	Annie PIERSON PIERRARD	
	AFL	Pascal MOHIMONT	
	AFOC	Patrick LEGRAND	

ACTIONNARIAT		Catégorie	Actionnaires les plus importants (% des actions)
	Capital social : 1 232 000 euros		FIMCA (76,97 %)
	Nombre d'actions : 77 000		UIMM (12,75 %)
	Nombre d'actionnaires : 51		

COMMISSAIRE AUX COMPTES : Éric LESCUYER
--

EFFECTIFS AU 01/01/2019 :	Mandataires sociaux (Directoire) :	5	Total administratifs : 49
	Cadre (Directoire et chefs d'agence non compris) :	8	
	Maîtrise :	9	
	Employés :	27	Effectif total (proximité + technique) : 164
	Personnels de proximité dont 4 cadres chef d'agence :	111	
	Service intervention technique dont régie	53	

7.2 TABLEAU RECAPITULATIF DES IRREGULARITES RELEVÉES

7.2.1 Dépassement de plafond de loyers HABITAT de CHAMPAGNE

Bailleur	Identifiant du logement	Type "Ind" ou "Coll" ou "Étud"	Nom	Commune	Dépt	Type de financement principal	Surface Quotidienne	Convention ARL					Taux de loyer maximal actualisé (en euros)	Taux de loyer pratiqué (en euros)	Dépassement
								Date	Taux maxi initial pour les conventions en Euros	Montant du loyer mensuel quittance (en euros)	Taux pratiqué (en euros)	Date de la première révision	Coefficient d'actualisation		
Habitat de Champagne	08240001	C	1 rue de l'Eglise	FAISSAULT	08	PLUS	94,5	janv-17	4,80	457,38	4,84	1 janvier 2018	1	4,80	0,83%
Habitat de Champagne	08240002	C	1 rue de l'Eglise	FAISSAULT	08	PLUS	91,69	janv-17	4,80	443,78	4,84	1 janvier 2018	1	4,80	0,83%
Habitat de Champagne	08450001	C	ZAC lot M5	BEZANNES	51	PLAI	50,85	janv-16	4,80	246,11	4,84	1 janvier 2017	1	4,80	0,83%
Habitat de Champagne	08450002	C	ZAC lot M5	BEZANNES	51	PLAI	66,8	janv-16	4,80	323,31	4,84	1 janvier 2017	1	4,80	0,83%
Habitat de Champagne	08450003	C	ZAC lot M5	BEZANNES	51	PLAI	69,3	janv-16	4,80	335,41	4,84	1 janvier 2017	1	4,80	0,83%
Habitat de Champagne	08450008	C	ZAC lot M5	BEZANNES	51	PLAI	64,9	janv-16	4,80	314,12	4,84	1 janvier 2017	1	4,80	0,83%
Habitat de Champagne	08450009	C	ZAC lot M5	BEZANNES	51	PLAI	71,8	janv-16	4,80	347,51	4,84	1 janvier 2017	1	4,80	0,83%
Habitat de Champagne	08450010	C	ZAC lot M5	BEZANNES	51	PLUS	69,45	janv-16	5,19	363,22	5,23	1 janvier 2017	1	5,19	0,77%
Habitat de Champagne	08450011	C	ZAC lot M5	BEZANNES	51	PLUS	64,38	janv-16	5,19	336,71	5,23	1 janvier 2017	1	5,19	0,77%
Habitat de Champagne	08450012	C	ZAC lot M5	BEZANNES	51	PLUS	69,1	janv-16	5,19	361,39	5,23	1 janvier 2017	1	5,19	0,77%
Habitat de Champagne	08450015	C	ZAC lot M5	BEZANNES	51	PLUS	87,25	janv-16	5,19	456,32	5,23	1 janvier 2017	1	5,19	0,77%
Habitat de Champagne	08450016	C	ZAC lot M5	BEZANNES	51	PLUS	88,55	janv-16	5,19	463,12	5,23	1 janvier 2017	1	5,19	0,77%
Habitat de Champagne	08450017	C	ZAC lot M5	BEZANNES	51	PLUS	64,95	janv-16	5,19	339,69	5,23	1 janvier 2017	1	5,19	0,77%
Habitat de Champagne	08450018	C	ZAC lot M5	BEZANNES	51	PLAI	67,15	janv-16	4,80	325,01	4,84	1 janvier 2017	1	4,80	0,83%
Habitat de Champagne	08450019	C	ZAC lot M5	BEZANNES	51	PLUS	70,08	janv-16	6,90	487,76	6,96	1 janvier 2017	1	6,90	0,83%
Habitat de Champagne	08450020	C	ZAC lot M5	BEZANNES	51	PLUS	80,88	janv-16	5,19	423,00	5,23	1 janvier 2017	1	5,19	0,77%
Habitat de Champagne	08450023	C	ZAC lot M5	BEZANNES	51	PLUS	86,68	janv-16	5,19	453,34	5,23	1 janvier 2017	1	5,19	0,77%
Habitat de Champagne	08450024	C	ZAC lot M5	BEZANNES	51	PLUS	88,78	janv-16	5,19	464,32	5,23	1 janvier 2017	1	5,19	0,77%
Habitat de Champagne	08450025	C	ZAC lot M5	BEZANNES	51	PLUS	64,6	janv-16	5,19	337,86	5,23	1 janvier 2017	1	5,19	0,77%
Habitat de Champagne	08450026	C	ZAC lot M5	BEZANNES	51	PLUS	67,95	janv-16	5,19	355,38	5,23	1 janvier 2017	1	5,19	0,77%
Habitat de Champagne	08450027	C	ZAC lot M5	BEZANNES	51	PLUS	70,03	janv-16	5,19	366,26	5,23	1 janvier 2017	1	5,19	0,77%
Habitat de Champagne	08450028	C	ZAC lot M5	BEZANNES	51	PLUS	80,65	janv-16	5,19	421,80	5,23	1 janvier 2017	1	5,19	0,77%
Habitat de Champagne	08450029	C	ZAC lot M5	BEZANNES	51	PLUS	88,88	janv-16	5,19	464,84	5,23	1 janvier 2017	1	5,19	0,77%
Habitat de Champagne	08450030	C	ZAC lot M5	BEZANNES	51	PLUS	87,88	janv-16	5,19	459,61	5,23	1 janvier 2017	1	5,19	0,77%
Habitat de Champagne	08450031	C	ZAC lot M5	BEZANNES	51	PLUS	88,58	janv-16	5,19	463,27	5,23	1 janvier 2017	1	5,19	0,77%
Habitat de Champagne	08450032	C	ZAC lot M5	BEZANNES	51	PLUS	94,2	janv-16	5,19	492,67	5,23	1 janvier 2017	1	5,19	0,77%

Logement PLUS Majoré - 133 %

7.2.2 Concernant les attributions d'ESPACE HABITAT sur la période 2016-2018

N° logement	Nom du programme	Financement d'origine	Date de la CAL	Date de signature du bail de location	N° unique départemental	Nature de l'irrégularité	% de dépassement du plafond de ressources	Loyer mensuel (€)
0010926329	MOUZON THEMOIS – rue du 8 mai 1945	PLUS	16 août 2016	26 août 2016	008081603332210390	Dépassement de plafonds de ressources	9,01	570,38
0010992289	CHARELVILLE- Croisette Apollinaire	PLUS	5 juillet 2016	15 septembre 2016	008021502248110390	Dépassement de plafonds de ressources	1,74	502,02
0010930031	RENWEZ- Beau regard	PLUS	26 avril 2016	6 juin 2016	008041602999310362	Dépassement de plafonds de ressources	22,52	537,51
0010940957	CHARLEVILLE – Cour de la Neuville	PLUS	18 mai 2016	30 mai 2016	Demande de n° unique effectué – absence de retour du SNE	Dépassement de plafonds de ressources	10,44	328,46
0010972968	VIREUX – Wallerand Rognaque	PLUS	9 février 2016	Bail signé mais non daté	008021602887510390	Dépassement de plafonds de ressources	6,87	537,45
0010919746	LUMES – Cassis/mures/fraises	PLUS	20 septembre 2016	7 octobre 2016	008081603358310390	Dépassement de plafonds de ressources	1,61	582,16
0010921048	GIVET – La Famenne	PLUS	26 janvier 2016	12 février 2016	008011602835410390	Dépassement de plafonds de ressources	0,12	520,67
0010922260	STENAY – ABC Artillerie résidence Vauban	PLUS	4 octobre 2016	19 octobre 2016	055091601348610390	Dépassement de plafonds de ressources	12,50	428,37
0010981498	CHARLEVILLE – Vieille Meuse	PLUS	Attribution échappant totalement à l'organisme – logement de fonction de pompiers attribués par le SDIS 08		Pas de n° unique – (cf. tableau absence n° unique)	Dépassement de plafonds de ressources	0,50	432,31
0010981654	CHARLEVILLE – Vieille Meuse	PLUS	Attribution échappant totalement à l'organisme – logement de fonction de pompiers attribués par le SDIS 08		Pas de n° unique – (cf. tableau absence n° unique)	Dépassement de plafonds de ressources	7,96	483,06
0010901842	MOUZON – rue entre les 2 moulins	PLUS	19 décembre 2017	28 décembre 2017	008121704148810390	Dépassement de plafonds de ressources	3,25	284,61
0010966896	HAUTES RIVIERES – rue du Conty	PLUS	18 avril 2017	22 mai 2017	008031703711510390	Dépassement de plafonds de ressources	9,21	370,75
0010919564	LUMES – Cassis/mures/fraises	PLUS	30 mai 2017	22 juin 2017	008041603008810390	Dépassement de plafonds de ressources	0,29	598,45
0010940858	CHARLEVILLE – Cour de la Neuville	PLUS	30 janvier 2018	28 février 2018	008011804200610390	Dépassement de plafonds de ressources	0,28	545,03
0010981183	CHARLEVILLE – Les Jallois	PLUS	26 décembre 2017	23 février 2018	008101704038510390	Dépassement de plafonds de ressources	2,79	505,79
0010981589	CHARLEVILLE – Vieille Meuse	PLUS	Attribution échappant totalement à l'organisme – logement de fonction de pompiers attribués par le SDIS 08		Pas de n° unique – (cf. tableau absence n° unique)	Dépassement de plafonds de ressources	4,97	428,58
0010984939	LA GRANDVILLE – Route de Neufmanil	PLAI	18 septembre 2018	21 novembre 2018	0812170413351GDPUB	Dépassement de plafonds de ressources	37,91	313,78
0010988220	CHARLEVILLE – rue du clos Paul	PLUS	18 septembre 2018	15 octobre 2018	008061804434610390	Dépassement de plafonds de ressources	0,45	466,24

7.2.3 Concernant les attributions d'HABITAT de CHAMPAGNE sur la période 2016-2018

N° logement	Nom du programme	Financement d'origine	Date de la CAL	Date de signature du bail de location	N° unique départemental	Nature de l'irrégularité	% de dépassement du plafond de ressources	Loyer mensuel (€)
0045538264	REIMS – la city	PLS	10 février 2016	26 février 2016	051011608168710714	Dépassement du plafond de ressources	8,20	572,37
0045538826	REIMS – le parc des loges	PLS	25 mai 2016	7 juin 2016	051051608996310393	Dépassement du plafond de ressources	19,76	522,53
0050455859	CORMONTREUIL 3 ^{ème} tranche	PLS	21 septembre 2016	30 septembre 2016	051091609560110389	Dépassement du plafond de ressources	1,51	468,06
051826934	REIMS – le clos Salengro	PLS	8 juin 2016	1 ^{er} juillet 2016	051091304215810367	Dépassement du plafond de ressources	8,32	698,60
0011272268	RETHEL – le village de plein air	PLUS	28 décembre 2016	9 janvier 2017	008121603551910393	Dépassement du plafond de ressources	5,76	541,59
0045538628	REIMS – rue du chemin vert	PLS	12 avril 2017	23 mai 2017	051041710595610393	Dépassement du plafond de ressources	28,26	597,28
0011277185	SAINT BRICE COURCELLES	PLS	23 décembre 2015	13 janvier 2016	051121508056210393	Dépassement du plafond de ressources	10,65	811,17
0048455415	REIMS – bd H. Vasnier	PLUS	13 novembre 2015	15 janvier 2016	051071507371210391	Dépassement du plafond de ressources	41,36	718,44
0045538404	REIMS – parc des loges	PLS	9 novembre 2016	2 janvier 2017	051111609844410393	Dépassement du plafond de ressources	8,01	665,02

7.2.4 Logements de fonction des pompiers

N° logement	Nom du programme	Financement d'origine	Année entrée du locataire dans logement	N° unique départemental	Nature de l'irrégularité	Loyer mensuel (€) facturé au SDIS 08
010981422	CHARLEVILLE – Vieille Meuse	PLUS	2016	Pas de n° unique	Pas d'inscription au SNE et pas de passage en Cal	412,15
0010981498	CHARLEVILLE – Vieille Meuse	PLUS	2016	Pas de n° unique	Pas d'inscription au SNE et pas de passage en Cal	475,18
0010981521	CHARLEVILLE – Vieille Meuse	PLUS	2016	Pas de n° unique	Pas d'inscription au SNE et pas de passage en Cal	525,54
0010981620	CHARLEVILLE – Vieille Meuse	PLUS	2016	Pas de n° unique	Pas d'inscription au SNE et pas de passage en Cal	416,10
0010981654	CHARLEVILLE – Vieille Meuse	PLUS	2016	Pas de n° unique	Pas d'inscription au SNE et pas de passage en Cal	542,42
0010981787	CHARLEVILLE – Vieille Meuse	PLUS	2016	Pas de n° unique	Pas d'inscription au SNE et pas de passage en Cal	471,25
0010981464	CHARLEVILLE – Vieille Meuse	PLUS	2017	Pas de n° unique	Pas d'inscription au SNE et pas de passage en Cal	565,97
0010981844	CHARLEVILLE – Vieille Meuse	PLUS	2017	Pas de n° unique	Pas d'inscription au SNE et pas de passage en Cal	467,31
0010981852	CHARLEVILLE – Vieille Meuse	PLUS	2017	Pas de n° unique	Pas d'inscription au SNE et pas de passage en Cal	561,85
0010981448	CHARLEVILLE – Vieille Meuse	PLUS	2018	Pas de n° unique	Pas d'inscription au SNE et pas de passage en Cal	497,60
0010981539	CHARLEVILLE – Vieille Meuse	PLUS	2018	Pas de n° unique	Pas d'inscription au SNE et pas de passage en Cal	557,92
0010981480	CHARLEVILLE – Vieille Meuse	PLUS	2018	Pas de n° unique	Pas d'inscription au SNE et pas de passage en Cal	453,77
0010981547	CHARLEVILLE – Vieille Meuse	PLUS	2018	Pas de n° unique	Pas d'inscription au SNE et pas de passage en Cal	481,61
0010981547	CHARLEVILLE – Vieille Meuse	PLUS	2018	Pas de n° unique	Pas d'inscription au SNE et pas de passage en Cal	464,91
0010981555	CHARLEVILLE – Vieille Meuse	PLUS	2018	Pas de n° unique	Pas d'inscription au SNE et pas de passage en Cal	437,83
0010981589	CHARLEVILLE – Vieille Meuse	PLUS	2018	Pas de n° unique	Pas d'inscription au SNE et pas de passage en Cal	428,58
0010981670	CHARLEVILLE – Vieille Meuse	PLUS	2018	Pas de n° unique	Pas d'inscription au SNE et pas de passage en Cal	449,64
0010981729	CHARLEVILLE – Vieille Meuse	PLUS	2018	Pas de n° unique	Pas d'inscription au SNE et pas de passage en Cal	502,42
0010981779	CHARLEVILLE – Vieille Meuse	PLUS	2018	Pas de n° unique	Pas d'inscription au SNE et pas de passage en Cal	497,60
0010981802	CHARLEVILLE – Vieille Meuse	PLUS	2018	Pas de n° unique	Pas d'inscription au SNE et pas de passage en Cal	581,26
0010981802	CHARLEVILLE – Vieille Meuse	PLUS	2018	Pas de n° unique	Pas d'inscription au SNE et pas de passage en Cal	565,34
0010981810	CHARLEVILLE – Vieille Meuse	PLUS	2018	Pas de n° unique	Pas d'inscription au SNE et pas de passage en Cal	437,83
0010981844	CHARLEVILLE – Vieille Meuse	PLUS	2018	Pas de n° unique	Pas d'inscription au SNE et pas de passage en Cal	493,62
0010981860	CHARLEVILLE – Vieille Meuse	PLUS	2018	Pas de n° unique	Pas d'inscription au SNE et pas de passage en Cal	557,35

7.3 SIGLES UTILISES

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

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

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

www.ancols.fr

