

Immobilière Méditerranée

Marseille (13)



RAPPORT DE CONTRÔLE 2017

N° 2017-067

RAPPORT DE CONTRÔLE 2017
N° 2017-067
Immobilière Méditerranée

Marseille (13)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2017-067

Immobilière Méditerranée – (13)

- ▶ N° SIREN : 415 750 868
- ▶ Raison sociale : Immobilière Méditerranée SA HLM
- ▶ Président : M. Gilles Gaudin
- ▶ Directeur général : M. Jean-Pierre Sautarel
- ▶ Adresse : 141/145 Avenue du Prado 13 008 Marseille
- ▶ Actionnaire principal : Immobilière 3F (I3F – Groupe Action Logement)

AU 31 DÉCEMBRE 2016

Nombre de logements familiaux gérés :	5 764	Nombre de logements familiaux en propriété :	5 109	Nombre d'équivalents logements en foyers en propriété :	19
Indicateurs	Organisme	Référence PACA	France métropolitaine	Source	
PATRIMOINE					
Logements vacants	2,3 %	3,4 %	4,8 %	(2)	
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacance technique)	0,2 %	0,8 %	1,6 %		
Taux de rotation annuel (hors mises en service)	9,9 %	7,6 %	9,7 %		
Evolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	19,6 %	1,4 %*	1,5 %*	(4)	
Age moyen du parc (en années)	19	30	34		
Locataires dont les ressources sont :				(1)	
< 20 % des plafonds	20,3 %	22,9 %	21,2 %		
< 60 % des plafonds	56,5 %	60,2 %	59,4 %		
> 100% des plafonds	12,1 %	11,7 %	11,2 %		
Bénéficiaires d'aide au logement	51,9 %	47,1 %	47,3 %		
Familles monoparentales	21,5 %	22,6 %	20,8 %		
Personnes isolées	32,5 %	33,3 %	38,5 %		
GESTION LOCATIVE					
Médiane des loyers mensuels (€/m² de surface habitable)	6,3	5,5	5,5	(2)	
Taux de créances inscrit au bilan (% des loyers et charges)	15,4 %	-	14 %	(3)	
STRUCTURE FINANCIERE ET RENTABILITE					
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	1,8 mois	-	-		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	1,8 mois	-	3,6 mois	(3)	
Autofinancement net / chiffre d'affaires	10,6 %	-	11 %	(3)	

(1) Enquête OPS 2016

(2) RPLS au 1/1/2016

(3) Boléro 2015 : ensemble de SA d'HLM

(4) Enquêtes RPLS 2012-2016 (logements conventionnés)

* Evolution entre le 01/01/2011 et 01/01/2016 pour les données régionales et nationale (source SOeS)

POINTS FORTS :

- ▶ Appartenance au groupe I3F
- ▶ Dynamique de développement de l'offre nouvelle très soutenue
- ▶ Suivi rigoureux des opérations
- ▶ Accompagnement financier du développement par I3F
- ▶ Professionnalisme et implication des équipes de la société
- ▶ Pilotage stratégique efficient
- ▶ Patrimoine jeune (*ancienneté moyenne de 19 ans*)
- ▶ Qualité du service aux locataires

POINTS FAIBLES :

- ▶ Niveau globalement élevé des loyers et mauvais provisionnement des charges locatives
- ▶ Dégradation du niveau des impayés
- ▶ Présence de désordres au niveau du bâti et coexistence de problématiques sociales, urbaines et techniques dans deux groupes en quartiers prioritaires de la politique de la ville (*Fleurs de Grasse et Saint Jacques à Perpignan*)
- ▶ Absence d'engagement de travaux pour les revêtements dégradés contenant du plomb
- ▶ Trésorerie faible nécessitant un suivi fin

IRRÉGULARITÉS :

- ▶ Non-respect de la mise en concurrence pour des contrats de maîtrise d'œuvre et absence de publicité pour des travaux de démolition et de désamiantage
- ▶ Entrées d'immeubles non sécurisées en quartier prioritaire de la politique de la ville
- ▶ Irrégularité dans la composition et le fonctionnement des CAL
- ▶ Non-respect pour certains contingents réservataires de l'obligation de proposer au moins trois candidats par logement aux commissions d'attribution
- ▶ Dépassements des plafonds de ressources pour deux attributions de logements
- ▶ Baux non accompagnés des pièces obligatoires (*dossier technique et décompte de surface*)
- ▶ Charges locatives non régularisées annuellement
- ▶ Vente HLM à une salariée sans autorisation préalable du CA (*convention réglementée*) et défaut de publicité dans la procédure de vente HLM
- ▶ Absence d'entretien des chaudières individuelles au gaz pour 375 logements.
- ▶ Repérages amiante dans les parties privatives non réalisés (*DA-PP sur seulement 10 % des logements*)

Précédent rapport de contrôle : 2011-085 de septembre 2012

Contrôle effectué du 4 juillet 2017 au 8 décembre 2017

RAPPORT DE CONTRÔLE : novembre 2018

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2017-067

Immobilière Méditerranée – 13

Synthèse	6
1. Préambule	8
2. Présentation générale de l'organisme	8
2.1 Contexte socio-économique	8
2.2 Gouvernance et management	9
2.2.1 Évaluation de la gouvernance	9
2.2.2 Commande publique	10
2.2.3 Relations intra-groupes	11
2.2.4 Évaluation de l'organisation et du management	12
2.2.5 Gouvernance financière	12
2.3 Conclusion	13
3. Patrimoine	14
3.1 Caractéristiques du patrimoine	14
3.1.1 Description et localisation du parc	14
3.1.2 Données sur la vacance et la rotation	14
3.2 Accessibilité économique du parc	14
3.2.1 Loyers	14
3.2.2 Supplément de loyer de solidarité	15
3.2.3 Charges locatives	15
3.3 Conclusion	16
4. Politique sociale et gestion locative	17
4.1 Caractéristiques des populations logées	17
4.2 Accès au logement	17
4.2.1 Connaissance de la demande	17
4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme	17
4.2.3 Gestion des attributions	18
4.3 Qualité du service rendu aux locataires	21
4.4 Traitement des impayés	22
4.5 Conclusion	23
5. Stratégie patrimoniale	23
5.1 Analyse de la politique patrimoniale	23

5.2	Évolution du patrimoine.....	24
5.2.1	Offre nouvelle.....	24
5.2.2	Réhabilitations et gros entretien.....	25
5.3	Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage.....	26
5.3.1	Engagement et suivi des opérations.....	26
5.3.2	Analyse d'opérations.....	27
5.4	Maintenance du parc.....	28
5.4.1	Entretien du patrimoine.....	28
5.4.2	Exploitation du patrimoine.....	29
5.4.3	Sécurité dans le parc.....	29
5.5	Ventes de patrimoine à l'unité.....	30
5.6	Conclusion.....	31
6.	Tenue de la comptabilité et analyse financière.....	32
6.1	Tenue de la comptabilité.....	32
6.2	Analyse financière.....	32
6.2.1	Analyse de l'exploitation.....	33
6.2.2	Gestion de la dette.....	35
6.2.3	Gestion de la trésorerie.....	36
6.2.4	Résultats comptables.....	36
6.2.5	Structure financière.....	36
6.3	Analyse prévisionnelle.....	38
6.3.1	Présentation de l'analyse financière.....	38
6.3.2	Avis sur l'analyse prévisionnelle.....	40
6.4	Conclusion.....	40
7.	Annexes.....	41
7.1	Informations générales, capital et répartition de l'actionnariat de l'organisme.....	42
7.2	Organigramme général de l'organisme.....	43
7.3	Organigramme du groupe d'appartenance.....	44
7.4	Hypothèses et résultats de l'analyse prévisionnelle.....	45
7.5	Sigles utilisés.....	46

SYNTHESE

La Société Immobilière Méditerranée est une Société Anonyme (SA) d'HLM, filiale de la SA d'HLM Immobilière 3F (*Groupe Action Logement*) elle-même détenue en majorité (88,96 %) par Action Logement Immobilier (ALI).

Avec 5 764 logements gérés sur deux régions : PACA (76 %) et Occitanie (24 %), la société Immobilière Méditerranée participe au développement de logements sociaux dans les départements bordant la Méditerranée de Menton à Perpignan. Elle intervient sur huit départements (*Alpes-Maritimes, Var, Bouches-du-Rhône, Gard, Hérault, Aude, Pyrénées-Orientales et Hautes-Alpes*), 70 communes et 28 EPCI. C'est un périmètre d'intervention étendu caractérisé par des fonctionnements de marchés du logement locatif diversifiés et très tendus dans les principales agglomérations. Cette société gère également des logements appartenant à l'association Foncière Logement (655 en 2016).

La société a transféré son siège social à Marseille en 2013 et dispose d'un maillage territorial comprenant deux agences à Grasse et Perpignan et deux antennes à Montpellier et Embrun.

Immobilière Méditerranée a pour stratégie de concentrer ses activités dans les bassins d'emplois et a la volonté de se développer dans le triangle formé par Nîmes, Montpellier et Marseille, tout en poursuivant ses actions avec les agglomérations des Alpes-Maritimes et de Perpignan.

La feuille de route d'Action Logement Immobilier pour Immobilière Méditerranée prévoit de doubler la production neuve pour la porter à 850 agréments de logements locatifs par an, de 2017 à 2021 et 550 par an pour les cinq années suivantes et de porter le niveau de vente HLM au minimum à 0,6 % du parc dès 2019, pour accompagner le financement du développement.

Avec près de 20 % de croissance moyenne annuelle de son parc, la société s'est transformée sur les cinq dernières années.

Immobilière Méditerranée gère un parc jeune (*19 ans en moyenne*) et globalement bien entretenu. La performance énergétique est bonne avec 67 % des logements en étiquettes A, B ou C et 6 % parmi les logements les plus énergivores (*étiquettes E, F et G*). La société a d'ailleurs programmé les travaux de réhabilitation du parc le plus énergivore pour 2018 sous l'impulsion du groupe Immobilière 3F qui s'engage, au niveau de la CUS de groupe à éradiquer les étiquettes E, F et G d'ici la fin 2022. La société doit veiller à se mettre en conformité avec ses obligations techniques réglementaires (*amiante et plomb*) et à optimiser l'organisation des visites d'entretien des chaudières individuelles à gaz, source de risques pour la sécurité des biens et des personnes.

La société doit améliorer la gestion des attributions, rappeler aux réservataires leurs obligations et s'attacher, en coopération avec les services de l'Etat, à rattraper son retard sur le contingent préfectoral afin de se conformer strictement à la législation. Elle doit également améliorer sa gestion des charges locatives, mieux les provisionner et les régulariser plus rapidement.

Le service rendu aux locataires est correct et fait l'objet d'un suivi au travers de tableaux de bord. La visite de patrimoine réalisée sur 33 % du parc a permis de le vérifier, hormis pour deux groupes posant des difficultés

sociales, urbaines et techniques : « Les Fleurs » à Grasse (542 logements), en retard de réhabilitation en raison d'un projet de démolition et les logements situés dans le « quartier Saint-Jacques » à Perpignan qui concentrent des problématiques liées au bâti, aux dysfonctionnements urbains et à l'exclusion à tous les niveaux. Pour ces derniers logements, le bailleur devra adapter la gestion locative sociale à la population spécifique en place et/ou développer des partenariats associatifs.

Dans le contexte d'une politique de développement voulue par son conseil d'administration (CA), Immobilière Méditerranée est en croissance importante sur les cinq exercices : son patrimoine a plus que doublé sur la période étudiée et son Plan à Moyen Terme (PMT) approuvé en CA prévoit un nouveau doublement d'ici 2024. La société réussit à conserver une rentabilité correcte, les loyers augmentant plus vite que les charges et l'annuité bénéficiant du taux actuellement bas du livret A ; mais elle doit veiller, ainsi que son actionnaire principal, à ne pas tendre davantage sa situation bilancielle : ses fonds disponibles et sa trésorerie sont à un niveau bas, et son endettement est important. L'enjeu réside dans le soutien qui sera apporté par le groupe, dans la réussite du programme de vente HLM, ainsi que dans la maîtrise des coûts de fonctionnement, d'impayés et de vacance, avec un contexte de croissance rapide sur une zone géographique étendue, tout en assurant un service satisfaisant aux locataires.

Le Directeur Général


Pascal MARTIN-GOUSSET

1. PREAMBULE

L'ANCOLS exerce le contrôle de la SA d'HLM Immobilière Méditerranée, 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'Agence 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'Agence, après examen du rapport par son comité du contrôle et des suites et après que l'organisme a été mis en demeure de procéder à la rectification des irrégularités relevées ou mis en mesure de présenter ses observations sur les irrégularités identifiées et les propositions de sanctions envisagées.

Le précédent rapport de la MILOS n° 2011-085, diffusé en septembre 2012, soulignait un développement important et une bonne santé financière. Toutefois, il relevait le non-respect des règles de la commande publique dans la convention de prestation avec sa société mère et une nécessaire amélioration de la rigueur dans la gestion des attributions.

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

La SA Immobilière Méditerranée dispose d'un patrimoine localisé dans le sud de la France sur deux régions bordant la Méditerranée (*PACA et Occitanie*), 70 communes, 28 EPCI et huit départements. Le parc en propriété totalise 5 109 logements familiaux et 19 équivalents logements en foyers au 31 décembre 2016. La société gère également 655 logements pour le compte de l'association Foncière Logement.

La région PACA compte 4 983 438 habitants au 1er janvier 2014, selon l'INSEE. C'est l'une des régions les plus exposées à la pauvreté. Le nombre de ménages vivant sous le seuil de pauvreté (*revenus inférieurs à 60 % du revenu médian de la population*) est de 16,9 % (*14,3 % en France*). Les demandes locatives sociales actives en mars 2017 atteignent 170 584 (*source Infocentre*). Le parc locatif social est de 299 400 logements au 1^{er} janvier 2017 (*source SOes, RPLS*). Le bilan triennal 2014 de la loi Solidarité et Renouvellement urbains (SRU) a

débouché sur 88 arrêtés de carence, concentrant ainsi plus de 40 % des communes carencées de France. Le nombre de quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) est de 128. La région se place au troisième rang des régions les plus touchées par le chômage qui s'établit à 11,6 % de la population active contre 9,7 % en France (source Insee - 3^{ème} trimestre 2016). Le taux de mobilité atteint 7,6 % contre 9,7 % dans le reste de l'Hexagone. Début 2017, le loyer du marché privé se situe en moyenne à 13,1 €/m² dans l'ensemble de la région (source Clameur) contre 12,6 €/m² en France.

La région Occitanie, issue de la fusion de deux ex-régions (Languedoc-Roussillon et Midi-Pyrénées) comprend 5 730 753 habitants et compte 13 départements. On y trouve deux grandes métropoles (Toulouse et Montpellier). Elle se place à la cinquième place des treize régions métropolitaines. Entre 2009 et 2014, la région a gagné en moyenne 51 400 habitants chaque année. Cet accroissement, en proportion presque deux fois plus élevé qu'en moyenne en métropole, est le plus fort après celui de la Corse. L'Occitanie est l'une des régions les plus attractives du pays. Au 1er janvier 2017, le parc locatif social comprend 280 900 logements. Le taux de mobilité y atteint 10,7 %. Début 2017, le loyer du marché privé se situe en moyenne à 10,9 €/m² pour l'ex-région Languedoc-Roussillon et 10,1 €/m² pour l'ex-région Midi-Pyrénées. Les demandes locatives sociales actives en mars 2017 atteignent 136 021.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

Immobilière Méditerranée est une SA d'HLM (immatriculation 415 750 868 R.C.S. Marseille). Elle fait partie du groupe Immobilière 3F (cf. § 2.2.3). Son siège social est situé 141/145, Avenue du Prado – 13 008 Marseille. Elle est présidée depuis le 30 juin 2017 par Monsieur Gilles Gaudin. La présidence était auparavant assurée par Monsieur Gérard Goninet depuis le 13 juin 2014 et par Monsieur Patrice Roland depuis le 8 décembre 2010. La direction générale est exercée par Monsieur Jean-Pierre Sautarel depuis le 18 avril 2005, sous la forme d'un mandat social rémunéré depuis le 1^{er} mai 2011 (délibération du 21 avril 2011). Cette rémunération est composée d'une partie fixe et d'une part variable en fonction de la réalisation d'objectifs fixés annuellement par le conseil d'administration (dernière délibération du CA 28 avril 2017).

L'agrément ministériel de la société a été renouvelé le 30 mars 2012 pour exercer son activité sur le territoire de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur et, après accord de la commune d'implantation de l'opération, sur le territoire des départements limitrophes à cette région et par extension de compétence sur l'ex-région Languedoc-Roussillon.

La société peut utilement s'interroger sur le renouvellement de cet agrément, en lien avec la nouvelle délimitation des régions et avec sa stratégie de développement.

2.2.1 Évaluation de la gouvernance

L'actionnaire de référence de la société est la SA d'HLM Immobilière 3F (I3F) qui détient 96,83 % des actions. Le capital social est de 14 104 731 €.

Le conseil d'administration (CA) est composé de 16 membres nommés par l'assemblée générale, sur proposition de chaque catégorie d'actionnaires. Trois membres sont nommés respectivement sur proposition de la communauté d'agglomération du Pays de Grasse, de la Métropole d'Aix Marseille Provence et de la Métropole Nice Côte d'Azur conformément à l'article L. 422-2-1 IV du CCH. Trois représentants sont élus par les locataires.

Le CA se réunit quatre fois par an. Le taux de participation sur les quatre dernières années est relativement stable et s'établit en moyenne à 81,4 %, ce qui illustre l'assiduité des membres. Les procès-verbaux des

séances du CA font l'objet de comptes rendus détaillés qui montrent une information continue des membres. Un rapport annuel d'activités est établi et présenté annuellement au CA d'avril.

2.2.2 Commande publique

Sur la période contrôlée, la société est soumise aux règles de la commande publique. Jusqu'au 31 mars 2016, elle était assujettie aux dispositions de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 et à son décret d'application n° 2005-1742 du 31 décembre 2005 et, depuis le 1^{er} avril 2016, à l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 et au décret n° 2016-360 du 25 mars 2016 relatifs aux marchés publics.

La société dispose de procédures « achat » à disposition sur le référentiel d'I3F.

Le conseil d'administration a constitué une commission d'appel d'offres (CAO) et un jury d'architecture pour attribuer nominativement les contrats dont les montants sont supérieurs aux seuils réglementaires.

Un rapport annuel est présenté au CA comme le prévoit l'article R. 433-6 du CCH.

La société dispose également d'un tableau de bord de suivi des marchés afin de suivre les procédures. Ce tableau comporte l'intitulé et le type de marché, la nature des travaux, le nombre de lots, la publication, les étapes de l'appel d'offres, le montant du marché et le titulaire, la date de la CAO et la mention de l'échéance du marché.

Des contrats de maîtrise d'œuvre sont conclus sans mise en concurrence préalable (non conforme à l'ordonnance n°2005-649 du 6 juin 2005 et à son décret d'application n°2005-1742 du 31 décembre 2005). En effet, des contrats de maîtrise d'œuvre sont passés par la société de gré à gré, en méconnaissance des principes fondamentaux de liberté d'accès à la commande publique, d'égalité de traitement des candidats et de transparence des procédures :

- ▶ six désignations de maîtrise d'œuvre pour des opérations de construction neuve et d'acquisition-amélioration ont été conclues de 2013 à 2017 de gré à gré pour un montant total hors taxes de 1 025 645 €.
- ▶ sept désignations de maîtrise d'œuvre pour des opérations de réhabilitations ont été conclues de 2013 à 2016 de gré à gré pour un montant total hors taxes de 296 590 €.

Dans sa réponse, l'organisme n'apporte pas d'éléments nouveaux et réitère l'argument selon lequel les choix lui ont été imposés par les propriétaires des terrains ou par les communes. La société doit se mettre en conformité avec les principes de liberté d'accès à la commande publique, de transparence et d'égalité de traitement des candidats. Elle doit veiller à respecter les règles de la commande publique.

L'appel d'offres concernant des travaux de démolition et de désamiantage préalable au projet de construction de 55 logements sociaux à Peymeinade/Boutiny (*Alpes-Maritimes*) a fait l'objet d'une consultation restreinte sans publicité en décembre 2015 alors que le montant est supérieur à 90 000 € HT (*non conforme à la procédure interne*). Cinq entreprises ont été consultées en procédure simplifiée, deux offres ont été réceptionnées. Le marché a été attribué à l'entreprise ayant fait l'offre la plus avantageuse économiquement pour un montant de 282 598,13 € HT.

Le contrôle opéré sur d'autres marchés de travaux et de services sur la période de 2012 à 2016 a permis de vérifier que les dossiers étudiés comportent l'ensemble des pièces réglementaires relatives à la consultation des entreprises, les offres des soumissionnaires, les rapports d'analyse des offres, CCAP, CCTP et les actes d'engagement.

Pour garantir le formalisme de la procédure et la sécurité juridique de la commande publique, qui plus est dans un contexte de forte production de logements, la société doit désigner un responsable assurant le rôle de référent en charge des marchés pour l'ensemble de la société. Elle doit mettre à jour ses règles internes relatives aux seuils, à la nature des mesures de publicité et de mise en concurrence et les soumettre au CA.

2.2.3 Relations intra-groupes

Immobilière Méditerranée est une filiale de la SA d'HLM Immobilière 3F (*I3F basée à Paris*) elle-même détenue par Action Logement Immobilier (ALI) à hauteur de 88,96 %. I3F intervient sur un territoire s'étendant sur 12 régions et 52 départements.

Créé en 1928, le groupe I3F est constitué, au moment du contrôle, de 14 ESH (*cf. annexe 7-3*) et de quatre coopératives. Son parc de logements familiaux compte 232 520 logements au 31 décembre 2016 dont 56,5 % en Ile-de-France et 43,5 % en province (*source I3F – note stratégique CUS*), 15 919 équivalents logements dans des foyers et 2 059 commerces. 3F a conduit une recomposition organisationnelle et géographique aujourd'hui stabilisée.

La stratégie du groupe est déclinée dans le projet d'entreprise 2017-2022. Elle comprend deux lignes directrices : construire et gérer 52 000 nouveaux logements familiaux, thématiques et en accession à la propriété et adapter les sociétés d'HLM en optimisant leur organisation pour répondre à l'évolution des territoires et de leurs besoins tant en termes de couverture territoriale que de subsidiarité.

I3F et ses filiales constituent un groupement au sens visé par l'article 261 B du code général des impôts, de personnes directement intéressées par le partage de frais communs, identiques par nature. Les recettes d'I3F soumises à TVA sont inférieures à 20 % de ses recettes totales. Il en est de même pour ses filiales.

Les services mis à disposition (*moyens en personnel et en équipements matériels*) le sont en application d'une convention de groupement reconduite annuellement (*dernière convention en date du 23 décembre 2016 approuvée, au titre de convention règlementée, par le CA d'Immobilière Méditerranée le 16 décembre 2016*). Chaque filiale rembourse en fin d'exercice et sur présentation d'un état justificatif le coût des services mis à sa disposition par I3F. Les remboursements sont calculés soit par imputation directe de la dépense exacte, soit par imputation des temps passés par les services du siège, ou enfin par application des clés de répartition figurant en annexe de la convention. L'examen de ces modalités par l'ANCOLS montre que 22 % des frais de pool sont indexés au nombre de logements, 15 % à l'effectif d'Immobilière Méditerranée et 63 % à un indicateur d'activité précis comme le nombre d'appels locataires, les actions réalisées ou le temps passé.

Une coopération plus informelle se traduit par des rencontres métiers entre les sociétés du groupe ou par l'échange de bonnes pratiques, et de manière plus formelle, par une présence au CA des sociétés.

Le groupe adopte, chaque année, un plan d'audit interne validé en comité d'audit et des comptes. Ainsi de 2011 à 2017, Immobilière Méditerranée a bénéficié de 14 missions d'audit comme par exemple l'application du droit des sociétés et des règles de gouvernance ou le recouvrement amiable ou précontentieux. Les recommandations des audits sont diffusées à toutes les sociétés même si elles n'ont pas été auditées. Le suivi des recommandations est assuré par le comité d'audit du groupe.

Le groupe a engagé un chantier de refonte de l'intranet, au moment où l'ANCOLS a rencontré le directeur général adjoint et le secrétaire général du groupe (*entretien du 18 octobre 2017*). Dans ce cadre, le groupe entend réfléchir à la circulation de l'information et à la diffusion régulière de procédures.

2.2.4 Évaluation de l'organisation et du management

2.2.4.1 Les évolutions dans l'organisation

La société a connu des changements dans son organisation (cf. annexe 7.2), depuis le précédent contrôle, afin de répondre à une forte croissance du patrimoine. Les modifications ont été validées par le CA en 2014. Deux postes de chef de service ont été créés ainsi qu'une agence à Montpellier.

En 2013, la société a racheté à I3F le patrimoine de Perpignan comprenant une agence qu'elle a conservé et en 2016, une antenne a été créée à Embrun à la suite du rachat de patrimoine de la SAEM locale.

Les salariés ont un entretien individuel formalisé avec leur supérieur hiérarchique direct ou leur chef de service fixant les objectifs annuels ; ils bénéficient également d'un entretien sur les aspects liés à la gestion des ressources humaines (*formation, vie des agents*).

Le service formation d'I3F travaillait au moment du contrôle sur la mise à jour des descriptifs d'emplois et sur un référentiel de compétences.

2.2.4.2 Les indicateurs du bilan social

Au 31 décembre 2016, la société compte 66 ETP contre 29 ETP au 31 décembre 2011, soit une progression de 128 %. Le ratio de salariés administratifs pour 1000 logements familiaux s'établit à 7,9 ETP, ce qui situe Immobilière Méditerranée nettement au-dessous de la moyenne des ESH à 9,9 mais aussi de la moyenne du groupe à 10,1 (*source DIS RH 2015*).

L'âge moyen est de 41 ans pour les femmes (*contre 43 ans pour la moyenne des ESH et du groupe*) et de 44 ans pour les hommes (*contre 45 ans pour la moyenne des ESH et du groupe*). L'âge médian est de 43 ans pour les hommes (*contre 46 ans pour la médiane des ESH et du groupe*) et de 39 ans pour les femmes (*contre 43 pour la médiane des ESH et du groupe*).

Le taux de rotation global du personnel est de 14,2 % (*contre 7,0 % pour la moyenne des ESH et 7,2 % pour la moyenne du groupe*).

Le taux d'absentéisme du personnel est de 4,3 % en 2015 à comparer au taux de 5,3 % pour la moyenne des ESH et de 5,0 % pour le groupe. La société est assujettie à l'obligation d'emploi des travailleurs handicapés. En 2016, le taux est à 8,02 % pour un taux d'emploi légal à 6 %. L'effort de formation s'établit à 4,4 % de la masse salariale (*contre 3,8 pour la moyenne des ESH et 3,9 % pour le groupe*). 65 % des hommes ont bénéficié d'une formation représentant 399 heures de formation soit 1,4 jour en moyenne et 35 % des femmes représentant 255 heures de formation soit 1,7 jour par stagiaire en moyenne.

2.2.4.3 Le fonctionnement

Des réunions du comité de direction (*CODIR*) comprenant le directeur général, l'assistante de direction, la responsable financière, la responsable de la gestion du personnel et les directeurs de service se tiennent tous les mois ; elles font l'objet d'un ordre du jour et de comptes rendus formalisés. Des réunions de service ont lieu dans chaque direction avec pour objectif de favoriser les échanges et le partage de bonnes pratiques.

Un « reporting » mensuel est examiné en CODIR. Il concerne la vacance, les impayés, le taux de rotation, et le budget.

2.2.5 Gouvernance financière

Le CA bénéficie d'une information financière sous forme de tableaux de bord de gestion, de présentation de budgets prévisionnels, de bilans des audits internes, de présentation du plan à moyen terme annuellement

actualisé, d'autorisation d'opération nouvelles et d'emprunts, et de présentation du DIS de la profession. Par contre, les créances irrécouvrables n'ont pas été décidées en CA pour les exercices 2012 à 2015 (*cela a été fait en 2016*), il n'y a pas de clôture d'opération par le CA, et pas d'informations sur les emprunts structurés en cours (7,5 M€ à l'origine, CRD de 5 M€ fin 2016, coût de sortie de 1,3 M€). Dans sa réponse, l'organisme précise que dorénavant les passages en créances irrécouvrables et les clôtures d'opérations seront présentés en CA.

2.3 CONCLUSION

Immobilière Méditerranée est une SA d'HLM membre du groupe I3F. Elle doit sécuriser la commande publique et désigner un responsable de service assurant le rôle de référent en charge des marchés pour l'ensemble de la société. De plus, l'information financière du CA doit être complétée.

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

3.1.1 Description et localisation du parc

Au 31 décembre 2016, la société est propriétaire de 5 109 logements familiaux et d'un foyer sous la forme d'une maison relais de 19 équivalents-logements. Elle gère pour le compte de la Foncière Logement 655 logements. Ce parc est récent : son âge moyen est de 19 ans contre une moyenne à 30 ans en PACA et 34 en France métropolitaine.

	Logements familiaux	Places en foyers (en équivalents- logements)		Total
		Unités autonomes	Places et chambres	
Nombre de logements en propriété gérés par l'organisme	5 109	19		5 128
Nombre de logements en propriété non gérés par l'organisme	0	0		0
Nombre de logements gérés pour compte d'un autre organisme	655	0		655
Total	5 764	19		5 783

Source : données SA

Le patrimoine est composé à 97 % de logements collectifs. 34 % des logements sont implantés en quartiers prioritaires de la ville (QPV). Le parc est conventionné à 99 %. Le financement majoritaire est constitué de PLA CDC et de PLUS. La part de PLAi est de 11 %, mais représente 25 % dans les programmes récents. La proportion de PLS est de 10 % (12 % dans les programmes récents). La typologie des logements se répartit de la manière suivante : 3 % sont des T1, 26 % des T2, 41 % des T3, 25 % des T4 et 5 % des T5.

3.1.2 Données sur la vacance et la rotation

Fin 2016, la vacance totale est de 2,3 %, soit un niveau inférieur à celui constaté en PACA (3,4 %) et au plan national (4,8 %). Cette vacance est essentiellement technique ; la vacance de plus de trois mois hors technique n'est que de 0,2 %. Cette maîtrise de la vacance s'explique par la situation du parc principalement situé en zones tendues, l'attractivité d'une bonne partie des résidences et la réactivité de l'organisme sur le sujet.

Le taux de rotation externe est de 9,9 % au 31 décembre 2016 (10,1 % en 2015) contre une moyenne régionale à 7,6 % et nationale à 9,7 %.

3.2 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

3.2.1 Loyers

Les hausses de loyers pratiquées ont systématiquement fait l'objet d'une décision du CA : elles sont équivalentes à l'augmentation maximale autorisée.

Le niveau de loyers mensuels par mètre carré de surface habitable est présenté dans le tableau ci-après : la médiane est à 6,3 €/m² pour un loyer moyen du marché à 13,1 €/m² en PACA (source Clameur).

	Nombre de logements	Loyer mensuel en € par m ² de surface habitable		
		1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^e quartile
Immobilière Méditerranée	4 854	5,5	6,3	7,2
Région PACA	262 748	4,7	5,5	6,6
France métropole	4 113 103	4,8	5,5	6,4

Le niveau des loyers pratiqués est élevé comparé aux médianes nationale et régionale. Toutefois, l'accessibilité économique du parc devrait être améliorée au travers de la production dynamique d'une proportion plus importante de logements financés en PLAI dans les programmes neufs.

L'étude des loyers pratiqués, au 1^{er} janvier 2017, n'a pas mis en évidence de dépassements des taux maximums conventionnés. Un examen par sondage de quittances a permis de constater que le montant du loyer maximal figure bien sur la quittance de loyer, conformément à l'article R. 445-13 du CCH.

3.2.2 Supplément de loyer de solidarité

Le supplément de loyer de solidarité (SLS) est mis en place conformément aux articles L. 441-3 à L. 441-15 et R. 441-21 du CCH. La loi ENL du 13 juillet 2006 impose la mise en œuvre du surloyer dès que les ressources des personnes vivant au foyer dépassent d'au moins 20 % les plafonds en vigueur pour l'attribution des logements ; les modalités de calcul du surloyer étant fixées selon un barème national. Le nombre de ménages assujettis au SLS et le montant mensuel encaissé sont précisés dans le tableau ci-après.

Supplément de Loyer solidarité (SLS)	2012	2013	2014	2015	2016
Nombre de locataires assujettis	90	108	105	108	120
Montant mensuel ¹ du SLS encaissé (euros)	5 148	6 594	6 777	6 980	4 693

Le pilotage du SLS est centralisé au niveau du groupe I3F. S'agissant de la campagne 2017, 1 850 locataires ont été enquêtés ; 347 ont reçu un courrier de relance pour non réponse et 411 courriers de mise en demeure ont été adressés. Une plateforme téléphonique est à la disposition des locataires.

La synthèse des SLS 2016 et les justificatifs fournis pour les locataires ne répondant pas à l'enquête annuelle qui se voient appliquer un SLS forfaitaire n'appellent pas d'observation. Les SLS des salariés locataires et d'un administrateur représentant des locataires logé dans le parc sont appliqués. Un traitement informatique est exécuté annuellement au niveau d'I3F pour identifier les locataires dépassant de plus de deux fois les plafonds de ressources pendant deux années consécutives (*aucun cas pour la société et seulement 26 situations annoncées pour tout le groupe*)

Afin d'anticiper l'évolution voulue par le législateur, sur un sujet dont l'application est renforcée au travers de la loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 qui entend favoriser la mobilité dans le parc social et l'accès des ménages défavorisés aux quartiers attractifs (*plafonnement du SLS à 30 % contre 25 % auparavant, suppression des possibilités de dérogation et de modulation dans le cadre des CUS*), la société a adressé un courrier d'information aux locataires pour expliquer les changements et l'impact de la mesure applicable à partir du 1^{er} janvier 2018.

3.2.3 Charges locatives

Les charges locatives sont gérées au niveau des agences par les gérants appuyés par leurs assistantes, sous le contrôle du directeur de la gestion du patrimoine. L'activité est cadrée par un logiciel de gestion.

² du mois de décembre de l'année n

Les charges locatives des exercices 2011 et 2012 n'ont été régularisées qu'en 2015 ; les charges des exercices 2013 et 2014 n'ont été régularisées qu'en 2016. Les charges 2015 ne sont pas encore totalement régularisées à la date du contrôle (*les charges de 93 % des logements sont régularisées, les charges non encore régularisées concernent des copropriétés gérées par un syndic extérieur*). Enfin, les charges de l'exercice 2016 ne sont pas encore régularisées. Ces situations sont non conformes à l'article R. 353-44 du CCH, qui impose une régularisation annuelle en cas de provisions. Ce retard est dû, selon l'organisme, à un changement de logiciel, à la difficulté d'obtenir les comptes annuels de certaines copropriétés et à un dysfonctionnement interne. Pour 2011 à 2013, les régularisations des locataires partis n'ont pas été réclamées ou remboursées. Dans sa réponse, l'organisme signale une amélioration des délais de régularisation (*régularisations de l'exercice 2017 réalisées au plus tard fin 2018, avec quelques exceptions concernant les copropriétés*).

Les appels de provisions sont d'un montant globalement insuffisant en 2014, les charges constatées dépassent les provisions appelées de 28 %. L'examen des récupérations de charge pour les années précédentes montre que l'organisme n'a pas su non plus déterminer les provisions : pour 2012, les provisions ont excédé les charges constatées de 26 %. L'année 2013 a été, en revanche, correctement provisionnée. Les provisions pour charges doivent être mieux ajustées.

Le montant des charges récupérées en 2014 (*dernier exercice totalement régularisé*) s'élève en moyenne à 12,45 €/m² pour les résidences sans chauffage collectif et sans inclure l'eau individuelle, et à 16,80 €/m² pour les résidences avec chauffage collectif et sans inclure l'eau individuelle. La valeur sans chauffage collectif est supérieure à la médiane nationale 2013 (*source USH, 8,6 €/m² sans ascenseur et 10,3 €/m² avec ascenseur*). L'organisme a réalisé un premier bilan des charges récupérables à partir des données 2015, et l'a présenté au CA du 30 juin 2017. Ce bilan des charges 2015 doit être suivi de bilans réguliers et d'actions programmées pour baisser les charges sur les résidences où elles sont considérées comme « chères » dans ce bilan des charges. Dans sa réponse, l'organisme indique une baisse de 6% des charges locatives hors chauffage entre 2014 et 2015.

L'examen des charges récupérées en 2014 a permis de constater que certaines charges, concernant des enlèvements d'encombrants, ont été récupérées à tort. En effet, ces charges ne figurent pas dans la liste limitative des charges récupérables du décret n° 87-713 du 26 août 1987. Dans sa réponse, l'organisme indique avoir rectifié cette pratique et remboursé ces charges indues.

3.3 CONCLUSION

Le CA doit mener une réflexion sur la quittance globale (*loyers + charges*) afin d'améliorer l'accessibilité économique du parc, et les services de la société doivent impérativement améliorer la gestion des charges récupérables : provisionnement, délais de régularisation et exigibilité.

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

Les résultats des enquêtes d'occupation du parc social (OPS) figurent dans le tableau ci-après. Les taux de réponse ont été de 82,7 % en 2012, 80,9 % en 2014 et 85,9 % en 2016 ; les données sont considérées comme significatives.

Le bailleur applique les pénalités, à hauteur de 7,62 € par mois, non remboursables, pour les locataires n'ayant pas répondu à l'enquête d'occupation du parc social en application de l'article L. 442-5 du CCH.

En %	Pers. isolées	Ménages 3 enfants et +	Familles mono- parentales	Revenu < 20% *	Revenu < 60% *	Revenu >100%*	Bénéficiaires d'APL + AL	Bénéficiaires de minima sociaux
Enquête OPS 2012	24,3 %	5,9 %	18,3 %	9,6 %	41,0 %	10,4 %	NC	NC
Enquête OPS 2014	25,5 %	5,9 %	16,0 %	13,2 %	44,1 %	8,9 %	37,2 %	NC
Enquête OPS 2016	32,6 %	9,1 %	21,5 %	20,3 %	56,5 %	12,1 %	51,9 %	NC

La population logée dispose globalement de ressources plus élevées que la moyenne nationale 2016 (21,2 % pour les ressources < à 20 % des plafonds et 59,4 % pour les ressources < 60 %) et la moyenne régionale de PACA (22,9 % pour les ressources < à 20 % des plafonds et 60,2 % pour les ressources < à 60 %). Les bénéficiaires d'APL et d'AL sont supérieurs aux ratios (respectivement à 47,3 % pour la France métropolitaine et 47,1 % pour la moyenne PACA). Ces indicateurs montrent que la population logée est sociale mais moins modeste que celle logée en moyenne dans le parc social HLM.

La part de personnes isolées logées, bien qu'en progression est inférieure aux ratios (38,5 % pour la France métropolitaine et 33,3 % pour PACA). Le taux de familles monoparentales est supérieur à la moyenne nationale à 20,8 % mais inférieure à la moyenne régionale à 22,6 %. Ces indicateurs montrent que le bailleur loge des ménages fragiles.

4.2 ACCES AU LOGEMENT

4.2.1 Connaissance de la demande

Immobilière Méditerranée utilise le système national d'enregistrement (SNE) mais ne réalise pas d'analyse globale de la demande.

4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

Le CA a délibéré sur la politique d'attribution qui s'inscrit dans le cadre réglementaire défini par l'article R. 441- 9 du CCH (dernière mise à jour par le CA du 30 juin 2017). Cette politique est mise en œuvre dans le respect du règlement intérieur de la commission d'attribution des logements et dans le cadre de la charte d'attribution du groupe 3F. Ces documents définissent quatre principales orientations, à savoir : répondre aux situations d'urgence et aux demandeurs prioritaires et développer l'intervention des associations d'insertion par le logement ; favoriser la mobilité résidentielle ; maintenir un partenariat régulier et soutenu avec les réservataires et favoriser les partenariats avec les acteurs locaux.

Les orientations et le règlement intérieur des CAL n'ont pas été rendus publics, selon des modalités incluant leur mise en ligne sur internet (*non conforme à l'article R. 441-9 IV du CCH*). Dans sa réponse, la société indique que ces documents vont être mis en ligne.

Compte tenu de la répartition géographique de son parc locatif et du nombre de logements gérés, Immobilière Méditerranée est dotée de trois commissions d'attribution (*Marseille, Grasse et Perpignan*) qui se réunissent chaque semaine, à date fixe le lundi matin. Les réunions se tiennent en visioconférence entre le siège à Marseille et les agences de Grasse et de Perpignan, complétée par des rendez-vous téléphoniques avec les antennes de Montpellier et Embrun. La présidence est assurée par le directeur de la gestion et du patrimoine qui est le garant de la cohérence d'ensemble. Les premières CAL concernant un patrimoine neuf se réalisent en commune et sont alors présidées par le directeur général.

Les réunions des CAL se tiennent principalement en visioconférence ou audioconférence alors que ces modes opératoires ne sont pas spécifiés dans le règlement intérieur validé par le CA du 30 juin 2017. Dans sa réponse, la société indique que le règlement intérieur rectifié a été validé par le CA du 22 juin 2018.

Les ordres du jour et les procès-verbaux (PV) des CAL ne sont pas systématiquement transmis aux représentants de l'Etat (*non conforme aux articles L. 441-2 et R. 441-9 du CCH*). La société doit appliquer la réglementation qui prévoit la transmission aux représentants de l'Etat des ordres du jour et des procès-verbaux, afin de leur permettre de suivre le relogement des candidats déclarés prioritaires et urgents au titre du droit au logement opposable (DALO) et plus largement, des ménages relevant du contingent préfectoral. Dans réponse, la société confirme avoir remédié à cette irrégularité.

Un bilan annuel d'activités est présenté au CA. Il donne des statistiques au niveau global sur les dossiers instruits et présentés en commission, sur les indicateurs d'activité (*taux d'acceptation, taux de refus, taux de commercialisation, taux de désistement*), sur les typologies des logements, sur les bénéficiaires (*revenus par rapport aux plafonds de ressources, motivations des demandes*), sur le nombre de contrats signés par réservataire. Ces bilans peuvent utilement être complétés par l'origine géographique des entrants ainsi que par la typologie de la demande par EPCI et par type de logement.

4.2.3 Gestion des attributions

Les dossiers de candidatures sont instruits par les commercialisatrices responsables d'un secteur géographique. Une pré - CAL qui réunit les commercialisatrices et le directeur de la gestion et du patrimoine permet au responsable et à l'équipe de procéder à des points de contrôle (*le nombre de candidats, la complétude du dossier, le respect des plafonds de ressources*). Les commercialisatrices présentent les dossiers en CAL. Le compte rendu est édité automatiquement à partir du logiciel interne. Chaque commercialisatrice prépare la notification des décisions éditées en automatique par le logiciel. Le directeur de la gestion et du patrimoine préside la CAL et signe le procès-verbal.

En l'absence de conseillers en économie sociale et familiale (CESF) ou de chargés d'accompagnement social, ce sont les commercialisatrices qui suivent les situations des demandeurs déclarés prioritaires et urgents au titre du Droit au Logement opposable (DALO) et du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) ainsi que les situations des demandeurs les plus fragiles.

4.2.3.1 Analyse de la gestion des attributions

La composition et le fonctionnement des CAL présentent des anomalies et des irrégularités.

- Parmi les membres désignés par le CA ne figure aucun représentant des associations œuvrant dans le logement des personnes défavorisées (*non conforme à l'article L. 441-2 du CCH*).
- Le quorum n'est pas atteint systématiquement : c'est le cas des CAL des 17 septembre 2014, 7 novembre 2014, 30 avril 2015 et 17 août 2015 (*non conforme à l'article R. 441-9 du CCH et au règlement intérieur de la commission*). Ceci est susceptible d'entacher la régularité juridique des décisions de la commission.

Le choix organisationnel adopté par le bailleur avec une représentation prépondérante des agents de la société disposant d'une voix délibérative crée une confusion entre l'instruction et le rôle décisionnaire de la CAL, d'autant que les commercialisatrices ayant sélectionné les candidats et instruit les dossiers sont membres de la CAL et participent au vote, ce qui ne permet pas de dissocier l'instruction des dossiers des décisions. De plus, l'absence de conseillers en économie sociale et familiale (CESF) ou d'accompagnement social au travers de conventions partenariales avec des associations d'insertion ne facilite pas l'accès au logement des populations les plus fragiles.

La société peut utilement mener une réflexion sur l'évolution des métiers de commercialisatrice et de responsable de la gestion immobilière, en lien avec les modifications législatives récentes (*conférences intercommunales du logement notamment*) et avec la nécessité d'accompagnement social.

La société ne respecte pas l'obligation réglementaire d'examiner systématiquement trois candidatures en commission d'attribution (*non conforme à l'article R. 441-3 du CCH*), constat déjà formulé par le précédent rapport. La lecture des procès-verbaux (PV) de CAL de l'année 2016 et du 1^{er} semestre 2017 montre que les réservataires et le bailleur ne proposent pas systématiquement trois candidats, ce qui ne permet pas à la CAL d'exercer pleinement ses prérogatives. Il appartient à Immobilière Méditerranée de communiquer auprès des réservataires qui ne respectent pas cette obligation afin d'explicitier la réglementation et surtout, d'ajouter, en tant que de besoin, deux autres candidats lorsque le réservataire n'en présente qu'un seul.

Les PV de CAL sont trop succincts ; ils ne permettent pas de justifier du respect des principes de transparence des décisions et d'équité de traitement des demandeurs. La société doit veiller à conserver les PV de CAL durant cinq ans par ordre chronologique dans un registre spécial afin de se mettre en conformité avec son règlement intérieur. Elle doit également s'organiser pour assurer une tenue plus rigoureuse des feuilles de présence des réunions. Dans sa réponse, la société indique que le registre spécial a été créé.

L'examen sur pièces de 62 dossiers ciblés d'attributions de logements, à partir de 3 184 attributions réalisées de 2014 à 2016, a mis en évidence deux dossiers irréguliers (*non conformes aux articles L.441-1 et R. 441- 1 et suivants du CCH*). Ces deux attributions irrégulières présentent respectivement un dépassement des plafonds de ressources PLAI de 7 % et PLUS de 13 %.

Les conditions permettant le dépassement des plafonds de ressources au titre du PLUS majoré prévues dans les conventions APL ne sont pas vérifiées systématiquement par Immobilière Méditerranée (*non conforme à l'article R.331-12 du CCH*). Le bailleur doit mettre en place une procédure décrivant la vérification systématique des conditions d'attribution à une famille dont les ressources excèdent les plafonds (*taux de dépassement, nombre de familles en deçà des 60 % de plafonds, nombre de familles au-delà des plafonds*). Cependant, le contrôle n'a révélé qu'une situation irrégulière.

Les baux ne sont pas accompagnés du décompte de surface utile ou corrigée et de la totalité des annexes obligatoires (*non conforme à l'article 3-3 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 modifié et à l'article R. 353-19 du CCH*). Il est rappelé que la société doit systématiquement remettre aux locataires entrants le décompte de surface utile ou corrigée (*article R. 353-19 du CCH*). Par ailleurs, le contrat de location doit être accompagné du dossier de diagnostic de performance énergétique, du constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1^{er} janvier 1949, de l'état mentionnant l'absence, ou le cas échéant la présence de matériaux ou produits contenant de l'amiante, et depuis le 1^{er} juillet 2017, de l'état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz et de l'état des risques naturels, miniers et technologiques.

4.2.3.2 Gestion des contingents

Au 31 décembre 2016, il apparaît que 29,4 % des logements ne sont pas réservés : la société dispose donc d'une marge de manœuvre dans l'attribution des logements. Le parc de logements réservés est détaillé dans le tableau ci-après.

Réservataires	Nombre de logements réservés	Logements réservés (% du parc total)
Action Logement et Entreprises	1 195	24,0 %
Etat	1 316	26,5 %
Collectivités	1 000	20,1 %
%Total	3511	70,6 %

Source : RPLS 2016

Le contingent préfectoral de 30 % n'est pas atteint (*non conforme aux articles L. 441-1, L. 351-2, R. 353-1 et son annexe 4 et R. 441-5 du CCH*). Le bailleur a progressé mais le taux reste inférieur à 30 % : il devra poursuivre ses actions en collaboration avec les services de l'Etat.

La société n'utilise pas le Système Priorité logement (SYPLO). L'utilisation de SYPLO, outil informatique destiné à la gestion du contingent préfectoral et au relogement des publics prioritaires peut permettre une plus grande fluidité et un suivi amélioré avec l'accès au vivier départemental des demandeurs prioritaires et des fonctionnaires. A défaut, il convient de traiter rapidement le flux d'informations concernant le contingent préfectoral pour que tous les bailleurs susceptibles de reloger aient la vision la plus récente possible du vivier de demandeurs prioritaires. Dans cette optique, le retour rapide des fiches SYPLO adressées par les services de l'Etat, lors des propositions de candidats, est nécessaire pour permettre un bon suivi des candidats prioritaires.

Dans le cadre des programmes neufs, il est préconisé de partager avec les services de l'Etat un processus sur le choix des logements attribués au titre du contingent préfectoral (*type de financement, typologie du logement, localisation en RDC ou étage...*). De plus, lors de la mise en vente aux locataires, la société doit veiller à proposer au préfet la compensation des logements du contingent préfectoral.

Un logement du contingent préfectoral a été attribué à un candidat proposé par la commune et non par les services de l'Etat (*non conforme aux articles L. 441-1, R.441-3 et R. 441-5 du CCH*). Le logement P117-L-4114 a été attribué, en octobre 2016, à un candidat proposé par la commune pour lequel il est constaté un délai très court (*quatre jours*) entre la création du numéro unique et l'attribution du logement, en contradiction avec la législation et avec la convention-cadre de gestion du contingent préfectoral prioritaire du département des Bouches-du-Rhône (*convention du 11 juillet 2012*).

Le bailleur doit se conformer strictement à la législation et se rapprocher des services de l'Etat, pour définir un processus afin d'éviter ce type de situation susceptible de porter atteinte au principe d'égalité de traitement des candidats.

4.3 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

4.3.1 Information et accueil des locataires

Les agences (*Grasse, Marseille et Perpignan*) et antennes (*Embrun et Montpellier*) ont en charge l'information et l'accueil des locataires. Chacune dispose d'une assistante de gestion locative, chargée d'accueil qui assure sa mission durant cinq jours de la semaine du lundi au vendredi de 8H30 à 17H. En dehors des heures d'ouverture des agences et antennes, une plateforme téléphonique répond aux questions des locataires du lundi au vendredi de 8h30 à 18H30. Une astreinte téléphonique est, par ailleurs organisée pour les week-ends et jours fériés (*note de consignes de juin 2017*).

En mars 2017, chaque locataire a reçu un livret accompagné d'un courrier explicatif des engagements qualité du contrat de confiance (*accueil des nouveaux locataires, amélioration et entretien du cadre de vie, gestion des demandes clients, participation des habitants et accompagnement des locataires lors de leur départ*).

4.3.2 Gestion et exploitation des réclamations, enquêtes de satisfaction

La gestion des réclamations des locataires intervient à travers l'outil « Gestion de la Relation Client » (GRC) dans le progiciel interne, depuis 2016, ce qui permet d'assurer une traçabilité et une gestion individualisée de la réclamation. Les courriers sont scannés dans cet outil, les équipes ont dix jours pour répondre. Un tableau de bord trimestriel est édité par le service qualité du groupe I3F. Les résultats des engagements sont commentés lors de chaque réunion du conseil de concertation locative.

Au moment du contrôle, le bailleur a fourni un bilan trimestriel détaillé des réclamations et un suivi global du traitement des réclamations et des délais de réponse par groupe de gérance (*nombre d'affaires, nombre de jours minimum, maximum et moyen pour clôturer*). Une alerte est envoyée aux managers en cas de retard de traitement.

Les enquêtes de satisfaction montrent l'évolution de la satisfaction des locataires : 2011 : 70,5 % ; 2013 : 81 % ; 2014 : 83,8 % ; 2015 : 71 %. Le résultat est satisfaisant mais accuse une nette baisse en 2015 avec une enquête réalisée pour la première fois via internet. Globalement, les locataires sont satisfaits mais en attente de plus de réactivité et d'efficacité pour les interventions techniques dans le logement et d'améliorations sur les portes d'accès à l'immeuble et sur la propreté des parties communes et des espaces extérieurs.

4.3.3 Concertation locative

Le plan de concertation locative a pour objectif de développer le dialogue et de favoriser une meilleure prise en compte de l'avis des habitants. Le premier plan de concertation locative a été signé en 2001. Il a été renouvelé régulièrement (*dernier renouvellement : 15 mars 2015 pour une durée de 3 ans*). Il définit les règles destinées à formaliser les relations locatives locales et le fonctionnement des conseils de concertation locative.

Des réunions de concertation locative se tiennent régulièrement (*3 réunions en 2016*) avec les administrateurs élus par les locataires et les représentants d'associations de locataires. Elles font l'objet d'un ordre du jour et de comptes rendus détaillés.

4.3.4 Gestion de proximité

Immobilier Méditerranée a organisé la gestion de proximité avec deux agences à Grasse et Perpignan, deux antennes à Embrun et Montpellier ainsi que le siège à Marseille. L'organisation repose sur des équipes opérationnelles encadrées par des gérants et composées de responsables de la gestion immobilière (RGI) qui

assurent le suivi de l'ensemble de la gestion locative et technique de leurs groupes, d'assistantes de gestion locative, de chargées de commercialisation et de chargées de recouvrement.

Sur le terrain, les gardiens, encadrés par les RGI, sont les interlocuteurs privilégiés des locataires, des représentants des locataires et des prestataires. Assistés le cas échéant d'employés d'immeubles, ils sont responsables de l'entretien des parties communes et de la propreté. Les visites effectuées en agence et sur le terrain, lors de la visite de patrimoine, par l'équipe de contrôle ont permis de constater la présence et l'implication des équipes de proximité.

Le déploiement des tablettes numériques en septembre 2017, pour les gardiens et les RGI permet de réaliser les constats d'états des lieux dématérialisés directement dans les logements. Lorsque l'outil sera stabilisé, la société pourra utilement réfléchir en interne à l'élargissement des fonctions (*contrôle de qualité des prestataires, contrôle de sécurité des équipements communs...*).

La société dispose d'un observatoire des incivilités qui permet de cibler les problématiques et de mettre en œuvre des actions correctives.

Immobilière Méditerranée peut s'orienter vers des dispositifs de médiation sociale inter-bailleurs pour apporter un soutien aux équipes en cas de troubles de voisinage et renforcer le lien social.

La société pourrait réfléchir au renforcement de sa politique d'accompagnement social des ménages, soit au travers du recrutement de conseillers en économie sociale et familiale (CESF), soit de conventions partenariales avec des associations d'insertion, afin de faciliter l'accès au logement et le maintien des populations les plus fragiles (*visites à domicile, diagnostics sociaux, aide à la gestion budgétaire, orientation sur des mesures ASELL, aide à l'ouverture des droits, mise en place de Fonds Solidarité Logement, demande d'aides sociales*).

Au moment du contrôle, les entrées du programme « Les Fleurs » (24 bâtiments comportant 481 logements) à Grasse situées en Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville (QPV) ne sont pas équipées de systèmes permettant de limiter aux résidents l'accès aux parties communes (*non conforme à l'article R. 271-4 du code de la sécurité intérieure*). La société doit sans tarder corriger ce défaut de protection de l'accès aux immeubles.

4.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

Les impayés étaient traités jusqu'en 2015 dans leur globalité par les assistantes de gestion locative encadrées par les gérants d'agence. En 2015, une salariée en poste à Grasse a été spécialisée dans la partie contentieuse pour l'ensemble du parc de la société. Pendant la procédure contentieuse, le suivi personnalisé effectué par les assistantes, par téléphone et rendez-vous en agence, continue. L'organisme propose systématiquement des plans d'apurement amiables, de durée maximale de 36 mois (536 en cours fin 2016). Ils sont majoritairement respectés. Les locataires partis représentent 20 % des impayés ; depuis deux ans, l'organisme confie leur recouvrement à un cabinet spécialisé. Les créances irrécouvrables font l'objet d'une procédure et de validations internes ; l'ANCOLS rappelle qu'elles doivent être validées par le CA (cf. § 2.2.5). Sur l'ensemble des cinq exercices, ces créances irrécouvrables représentent 0,5 % des loyers (*à comparer à une moyenne nationale pour les SA de 1 % pour 2015*).

Les créances locatives dérivent fortement sur la période 2012-2016. En effet, l'examen de l'évolution des impayés montre une dégradation du taux de créance, qui atteint 13,4 % en 2015 et 15,4 % en 2016 (*médiane*

de SA de province 2015 de 13,3 %). Ce constat est renforcé par la dégradation continue de ce taux corrigé du terme de décembre non échu qui fait plus que doubler sur la période 2012-2016 (cf. tableau ci-après).

Evolution des impayés	2012	2013	2014	2015	2016	Médiane 2015*
Evolution créances locataires / loyers et charges récupérées	-	4,8 %	3,0 %	2,5 %	3,6 %	1,1 %
Créances locataires / loyers et charges récupérées	10,7 %	11,3 %	12,9 %	13,4 %	15,4 %	13,3 %
Créances corrigées du terme de décembre, non échu / loyers et charges récupérées	3,4 %	4,9 %	5,9 %	7,3 %	8,5 %	-

* ensemble des SA HLM de province

Cette dérive a plusieurs causes :

- ▶ paupérisation croissante des locataires selon la société ;
- ▶ organisation du traitement des impayés éclatée entre les différents gérants jusqu'en 2015 ;
- ▶ absence d'historique pour certains dossiers d'impayés (*par exemple logements P171L-1334 et P012L-0129, qui présentent des dettes élevées*) ;
- ▶ reprises en bloc de patrimoines avec leur contentieux parfois importants (*cas d'Embrun*) ;
- ▶ régularisations de charges locatives importantes suite à des mauvais provisionnements entraînant des défauts de paiement ;
- ▶ absence de conseiller en économie sociale et familiale (CESF) au sein de l'organisme ;
- ▶ dimensionnement de la cellule contentieuse (*une personne*) insuffisante au vu du développement envisagé par l'organisme.

L'organisme doit ainsi agir pour stopper cette dérive préjudiciable à son exploitation. La réorganisation de 2015 qui centralise la phase contentieuse est un début de réponse ; l'application des conclusions de l'audit interne sur les impayés réalisé en avril 2015 (*relances automatiques, redéfinition du rôle des assistantes de gestion locative, amélioration de l'outil informatique par des alertes et des requêtes, optimisation du précontentieux en ciblant plus finement les impayés*) apparaît également nécessaire. Dans sa réponse, l'organisme annonce un changement de procédure envers les locataires partis en impayés.

4.5 CONCLUSION

La population logée par Immobilière Méditerranée est modeste mais globalement moins sociale que celle de la moyenne des bailleurs sociaux au niveau national et au niveau régional. Ce constat peut s'expliquer en partie par le caractère récent du parc. Toutefois, les choix organisationnels opérés par la société doivent évoluer pour permettre l'accès et le maintien des populations les plus fragiles dans le parc.

Immobilière Méditerranée doit se mettre en conformité avec la réglementation quant à la composition et au fonctionnement des CAL et se rapprocher des services de l'Etat pour poursuivre ses actions de rattrapage du contingent préfectoral. Enfin, la dérive des impayés doit être enrayée.

5. STRATEGIE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

La stratégie patrimoniale de la société s'appuie sur le plan stratégique du patrimoine (PSP) approuvé le 2 décembre 2009 (*période 2009-2018*) et réactualisé en 2015 (*période 2015-2024*).

Sur la base du PSP, Immobilière Méditerranée a signé, le 23 juin 2011, une convention d'utilité sociale (CUS) avec l'Etat, portant sur la période 2011-2016. Cette convention décline les politiques d'investissement sur le patrimoine existant, de développement de l'offre nouvelle, de loyer, de gestion sociale et de qualité de service. Elle fixe des objectifs et des engagements qui traduisent la mission d'intérêt général de la société.

Le Plan à Moyen Terme (PMT) de la société, mis à jour en cours de contrôle à la suite de la feuille de route adressée par la présidente d'Action Logement immobilier (ALI) le 24 mai 2017 et validé par le CA du 13 octobre 2017 (période 2017-2026) prévoit un doublement des objectifs de production : la mise en chantier de 850 logements par an en moyenne de 2017 à 2021 et 550 par an pour les 5 années suivantes ; la production d'opérations en accession à la propriété, chaque année, à hauteur de 80 logements ; une intervention au niveau de l'offre nouvelle de logements sur l'ensemble des départements de la façade méditerranéenne ; la démolition de 480 logements et la réhabilitation de 62 logements non démolis sur la résidence « Les Fleurs » à Grasse ; un volume global de ventes aux locataires porté à 0,6 % du patrimoine ; l'éradication en 2019 des logements en étiquette énergétique E, F et G et une augmentation de capital de 4 M€ en 2018 puis de 11 M€ répartie entre 2019 et 2020 soit 15 M€ au total. A la fin du plan, le patrimoine de la société devrait s'établir à plus de 11 600 logements. Il est prévu parallèlement de porter les effectifs à 141 personnes (+86 %).

La négociation, en cours au moment du contrôle, de la deuxième génération de CUS avec les services de l'Etat est l'occasion d'adapter les objectifs aux besoins et réalités locales.

5.2 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

5.2.1 Offre nouvelle

Le tableau ci-après présente l'évolution du parc de logements locatifs familiaux en service de 2012 à 2016.

	Parc au 1 ^{er} janvier	Construction	Dont VEFA	Acquisition amélioration	Vente	Acquisition en bloc	Démolition	Parc au 31 décembre	Évolution
2012	2 099	349	136	0	16	97	0	2 529	20,5 %
2013	2 529	314	244	17	15	655	0	3 483	37,7 %
2014	3 483	368	225	0	14	129	0	3 966	13,9 %
2015	3 966	252	252	0	15	113	0	4 316	8,8 %
2016	4 316	326	326	0	24	510	0	5 128	18,8 %
Total		1 609	1 183	17	84	1 504	0		

Le pourcentage annuel moyen d'évolution du parc géré depuis cinq ans atteint 19,6 %. Cette évolution très importante montre le dynamisme de la société en matière de développement (1,5 % en France métropolitaine et 1,4 % en PACA). Sur la période du contrôle, de 2012 à 2016, Immobilière Méditerranée a mis en service 322 nouveaux logements par an en moyenne, dont 26,5 % en maîtrise d'ouvrage directe, la part de VEFA étant à 73,5 % (contre 50% lors du précédent contrôle). La société a acquis en bloc 1 504 logements soit près de 50 % des logements mis en service sur la période (contre 2 % lors du précédent contrôle). La proportion des PLAI livrés de 2014 à 2016 est en moyenne de 25 % contre 8 % lors du précédent contrôle. Les PLS représentent 12 % des livraisons contre 61 % lors de la période précédente. Immobilière Méditerranée a peu participé à la production d'une offre en acquisition-amélioration (17 logements soit 0,5 % de la production totale des cinq années étudiées).

5.2.2 Réhabilitations et gros entretien

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Améliorations - Réhabilitations	864	3 199	3 494	594	3 034
Maintenance (<i>gros entretien-entretien courant</i>)	1 159	1 603	1 806	3 047	2 570
Total	2 023	4 802	5 300	3 641	5 604

Le tableau ci-dessus fait apparaître un niveau d'entretien assez réduit, conséquence de la jeunesse moyenne du parc (19 ans), ainsi qu'un niveau de dépenses d'améliorations-réhabilitation assez contenu, les décisions concernant les principales résidences nécessitant des réhabilitations (« Saint Jacques » à Perpignan et « Les Fleurs » à Grasse) n'étant pas encore déclinées opérationnellement.

La visite de patrimoine a permis de relever un bon état général du bâti, hors les programmes « Saint Jacques » à Perpignan et « Les Fleurs » à Grasse (cf. 5.4.1).

5.2.2.1 Le site « les Fleurs »

La résidence « Les Fleurs » est localisée à Grasse. Cette résidence est composée de 481 logements livrés en 1973, sous la forme d'immeubles collectifs (R+4 à R+7) et de 61 logements en maisons de ville dénommés « Le Hameau » livrés en 1983. Le site est situé en quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) et fait l'objet d'un contrat de ville. Des travaux de remise à niveau ont été réalisés de 2013 à 2016 : réhabilitation de la chaufferie pour un montant de 2 500 000 € HT, remplacement de portes coupe-feu pour 37 392 € HT, sécurisation des accès toitures pour 18 720 € HT, remise en état des halls pour 62 000 € HT, mise en sécurité de l'ensemble des façades, bandeaux de balcons, acrotères toiture, piliers sur les façades et reprises d'infiltrations pour 50 000 € HT. Toutefois, des dégradations et incivilités sont intervenues dans les jours suivant les travaux. Le PMT 2017-2026 prévoit (*scénario « Reichen & Robert » établi à la demande de la société*) la démolition de 480 logements, la reconstruction sur site d'un nombre équivalent avec 150 logements en accession à la propriété et la réhabilitation de 62 logements non démolis. Ce scénario était en cours de présentation aux collectivités (*commune et EPCI*) au moment du contrôle. Les modalités d'association des services de l'Etat (*délégué du préfet et DDTM*) doivent être précisées rapidement par le bailleur. En tout état de cause, le projet doit être revu, dans un cadre global de requalification du quartier tant sur le plan urbain que social et nécessite, au final, une autorisation de la part du préfet pour la démolition. La commune de Grasse est soumise aux obligations de rattrapage de logements locatifs sociaux, au titre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 : 14,11 % de logements sociaux soit 2 482 logements manquants pour atteindre le taux légal fixé à 25 % (*source DDTM 06-Inventaire SRU 2016*). La démolition de logements, avec reconstruction pour partie en dehors du site à travers des opérations prévues pour concourir à rattraper le retard ne peut qu'aggraver le déficit.

5.2.2.2 Les logements situés dans le quartier Saint Jacques à Perpignan

Le quartier Saint-Jacques se situe dans le cœur de ville de Perpignan. Il se caractérise par l'extrême pauvreté de ses habitants, étant composé en grande majorité de familles gitanes sédentarisées et de travailleurs immigrés âgés, soit près de 2 700 personnes qui habitent le quartier le plus pauvre de France (*INSEE 2014*), avec des problématiques d'exclusion à tous niveaux. Au vu du diagnostic de septembre 2014 établi par les services de la ville, le revenu médian annuel y est de 2 200 €, le taux de chômage de 74 % (90 % pour les jeunes de 16 à 25 ans). Le quartier est classé en zone de sécurité prioritaire (ZSP) dont la priorité est la lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil. Le cœur de ville est classé en secteur sauvegardé. Les immeubles du quartier sont souvent construits sans fondation sur la base d'une trame urbaine médiévale,

dont des murs en terre la plupart du temps mitoyens. Des effondrements d'immeubles ont généré une instabilité de l'ensemble des îlots. Ce quartier a fait l'objet d'interventions publiques mobilisant les procédures et outils existants : un projet de renouvellement urbain (*PRU*), trois Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat de type Renouvellement Urbain (*OPAH-RU*) successives et une opération de résorption de l'habitat insalubre (*RHI*). Il a donné lieu à une mission d'expertise nationale relative aux conditions d'élaboration et de mise en œuvre d'un nouveau projet de renouvellement urbain demandée, en 2015, au CGEDD par la ministre en charge du Logement (*rapport établi en avril 2016*). A la suite de ce rapport, le quartier Saint-Jacques a été inscrit sur la liste des quartiers devant faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain d'intérêt national en raison de l'importance des dysfonctionnements urbains qu'il connaît. Immobilière Méditerranée a acquis 114 logements à la suite de difficultés de l'opérateur local Perpignan Réhabilitation SA (*PRSA*) qui avait été créé pour restructurer et gérer ces logements initialement acquis par la ville. La société a fourni à l'ANCOLS un bilan global du diagnostic exhaustif (*architecture, structure, fluides*) conduit de mi-mai 2014 au premier trimestre 2017 (*procédure judiciaire pour 12 logements pour refus d'accès des locataires*). Ce diagnostic a permis la définition, la hiérarchisation et l'évaluation des travaux à mettre en œuvre par logement et par adresse. Trois familles d'interventions sont ciblées : les travaux lourds dans des logements très dégradés et/ou dangereux, des travaux impossibles à réaliser en milieu occupé et nécessitant le relogement ponctuel des locataires et des travaux possibles en milieu occupé. Dans le cadre du périmètre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (*NPNRU*), la ville souhaite acquérir 28 logements sur les 114 (*4 acquis au moment du contrôle suite à un effondrement*) en vue de les démolir pour contribuer à l'amélioration de l'aménagement du centre-ville et/ou de traiter des îlots d'ensemble. La société a donc décidé de ne pas intervenir sur ces bâtiments dans l'attente de la mise au point définitive du projet d'intervention de la ville. Le protocole de préfiguration du NPNRU a été signé en décembre 2015. Le dossier a été présenté en comité d'engagement de l'ANRU au 2^{ème} trimestre 2017. La signature de la convention ANRU est prévue pour fin 2017, début 2018. Au moment du contrôle, l'intervention de la société est programmée en trois tranches d'un coût total de 2 466 898 € pour 86 logements. La première tranche, dont le démarrage est prévu au premier trimestre 2018, concerne les logements les plus dégradés et représente 26 logements pour un coût total d'opération estimé à 1 079 734 € TTC soit 41 528 € au logement ; la deuxième tranche représente 22 logements pour un coût total de 802 257 € soit 36 466 € au logement ; la troisième tranche est relative à 38 logements pour un coût total de 280 846 € soit 7 391 € au logement. Au-delà des interventions techniques programmées, la société doit adapter sa gestion locative sociale à la spécificité des populations en place, par exemple au travers de conventions avec un partenariat associatif local. Par ailleurs, un travail inter-bailleurs doit permettre de mutualiser les compétences notamment sur les champs de la gestion de proximité et de l'accompagnement social.

5.2.2.3 La réhabilitation des logements les plus énergivores

Sous l'impulsion du groupe I3F, la société a programmé la réhabilitation thermique des logements classés en E, F et G et notamment le parc d'Embrun partiellement financé par les Prêts Hauts de Bilan Bonifiés. Cette programmation prévoit qu'à fin 2019, à périmètre constant, la société n'aura plus de patrimoine classé en catégorie énergétique E, F et G.

5.3 EXERCICE DE LA FONCTION MAITRISE D'OUVRAGE

5.3.1 Engagement et suivi des opérations

La direction du développement et de la maîtrise d'ouvrage (*DMO*) a été créée en 2011 pour répondre d'une part, à un objectif donné par la gouvernance de relance forte de la production, en adéquation avec les besoins des territoires de développement prioritaires et d'autre part, à une extension de compétences sur les

départements de l'ex-région Languedoc-Roussillon. Auparavant, les chefs de projets étaient directement rattachés au directeur général.

Les équipes de la DMO sont réparties entre le siège de la société à Marseille et les sites géographiques des deux agences (*Grasse et Perpignan*) et de l'antenne de Montpellier : elles sont composées de dix personnes au total dont cinq chefs de projet, quatre assistantes de promotion et un chargé de développement et de recherche foncière qui ont en charge les opérations depuis le foncier jusqu'à la livraison.

Le processus de maîtrise d'ouvrage est clairement défini. Les opérations sont soumises au comité d'engagement du groupe I3F aux trois moments clés que sont l'étape du foncier, avec la validation de la fiche d'information foncière (*FIF*) qui est un dossier d'intention, le dossier d'engagement locatif (*DEL*) qui comprend toutes les étapes du montage financier, de la définition des produits de financement et de l'équilibre de l'opération menant au dépôt du dossier de demande de financement auprès de l'Etat ou du délégataire de compétences et, la fiche marché (*FM*) qui permet la mise en place des prêts et la demande des garanties d'emprunts après l'obtention de la décision de financement.

Le conseil d'administration de la société est impliqué lors de l'étape du DEL au travers d'une délibération qui autorise le directeur général à signer la promesse de vente et au niveau de la FM. En revanche, il ne valide pas les clôtures d'opérations (*cf. § 2.2.5*).

Le suivi des opérations est rigoureux : il se fait au travers d'un tableau de bord mensuel détaillé de suivi des activités, d'une cartographie des opérations (*engagements fonciers, demandes de financement, obtention de financement, ordres de service, livraisons*) et de réunions régulières des équipes qui donnent lieu à des comptes rendus.

Le groupe I3F a établi un cahier des charges de la construction neuve qui définit les exigences (*les fondamentaux*) pour la conception des programmes de logements, les points de vigilance (*comme la certification H&E profil A et RT 2012 et les 30 % des besoins en eau chaude sanitaire ou en chauffage, produits par énergie renouvelable...*) et les prescriptions techniques. Des cahiers des charges et guides additionnels complètent ce document (*interphonie et contrôles d'accès, logements thématiques...*), le tout constituant un arsenal très complet des standards du groupe.

Afin de maîtriser les risques, la gouvernance de la société a défini une borne quant à l'utilisation de la VEFA (*le PMT 2017-2026 présenté au CA du 13 octobre 2017 annonce 50 % de VEFA*). Il appartient au directeur général de décliner cet objectif afin d'éviter une perte de compétences en interne et d'être soumis aux aléas de la promotion privée et de son activité cyclique.

5.3.2 Analyse d'opérations

Le contrôle d'opérations a porté sur deux opérations locatives neuves, en maîtrise d'ouvrage directe, situées respectivement dans les Alpes-Maritimes et dans les Bouches-du-Rhône. Pour l'une, le programme comprend 55 logements collectifs à Peymeinade sur un foncier porté par l'établissement public foncier (*EPF*) PACA et la ville. Pour l'autre, le programme comprend 66 logements collectifs à Marseille en reconstitution de l'offre de logements démolis dans le programme de rénovation urbaine (*PRU*) « La Savine ». Les contrôles opérés n'appellent pas d'observation pour l'opération de Marseille. En revanche, l'opération de Peymeinade-Boutiny fait l'objet d'observations quant à la commande publique pour ce qui concerne le choix du maître d'œuvre qui n'a pas fait l'objet d'une mise en concurrence et les travaux de démolition et de désamiantage qui ont fait l'objet d'une consultation restreinte sans publicité (*cf. § 2.2.2*).

5.4 MAINTENANCE DU PARC

Le bailleur ne dispose pas d'une base patrimoniale ni de descriptif du parc. Il peut utilement se doter d'un outil de connaissance du patrimoine lui permettant une programmation fine des interventions à mener. Il ne dispose pas d'un plan pluriannuel de travaux, estimant suffisants la définition des réhabilitations prévues et le plan pluriannuel de gros entretien.

5.4.1 Entretien du patrimoine

La visite du patrimoine a porté sur 1 689 logements familiaux soit 33 % du parc. Elle a permis de constater son bon état général, hors les programmes « Saint Jacques » à Perpignan et « Les Fleurs » à Grasse ainsi que l'entretien correct des parties communes. Les personnels de proximité rencontrés par l'ANCOLS sont investis dans les missions confiées. La gestion par les équipes des logements vacants visités n'appelle pas de remarque.

Une visite de la maison relais « Stéphane » à Vence (*19 logements*) a eu lieu, en présence de l'association gestionnaire qui a pu présenter le projet social de la résidence. Deux logements occupés ont été visités en présence des résidents. L'orientation est assurée par le SIAO exclusivement.

Toutefois, les points de vigilance ci-après sont à signaler : ils doivent faire l'objet de mesures correctives par le bailleur ou de signalements auprès des syndicats concernés.

- ▶ Des parties communes sont très dégradées pour des logements compris dans le quartier Saint Jacques (cf. § 5.2.2.2) à Perpignan (*52 adresses visitées représentant 114 logements*).
- ▶ Les accès ne sont pas sécurisés (cf. § 4.3.4 : *absence de dispositif de contrôle d'accès*) sur le groupe « Les Fleurs » à Grasse, 24 bâtiments comportant 481 logements, compris en quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV).
- ▶ Des caves ne sont pas maîtrisées par le bailleur et sont appropriées pour des activités illicites (« Les Fleurs » à Grasse », bâtiment L).
- ▶ Un ascenseur est vandalisé, au moment du contrôle, interdisant l'accès au RDC et un compteur électrique est endommagé (« Les Fleurs » à Grasse », bâtiment L).
- ▶ Des épaufrures sont observées sur certains balcons (« Les Fleurs » à Grasse).
- ▶ Des cas d'appropriation de parties communes par des locataires sont constatés à Grasse et à Perpignan dans les résidences « Les Fleurs » à Grasse, bâtiment Q, « Saint Assisclé », bâtiment 3 » (*petits meubles, poussettes et vélos dans les halls, gaines techniques utilisées comme placard*), « Florentelles » à Vence (*encombrants sur le palier*), « Frédéric Mistral », bâtiments B, E et H à Grasse (*encombrants dans le hall : batterie, petits meubles, poussettes*), « La Tramontane » au Rove, Le Maillane » à Marseille (*vélos aux 7 et 9èmes étages, garages et parties communes des caves encombrées*).
- ▶ Des canisses ou des rideaux sur les balcons (résidences « Les Fleurs » à Grasse ; « Saint Assisclé »).
- ▶ Un portail d'accès à réparer à la résidence « Les Jardins de Provence » à Grasse.
- ▶ Une clef gaz est absente au bâtiment H « Frédéric Mistral » à Grasse et au bâtiment B « Jasmin » à Grasse.
- ▶ Le flocage du garage est détérioré (*Port Marine à Port Saint Louis du Rhône*).
- ▶ Une voiture-épave est présente à la résidence Jean-Jacques Rousseau à Châteauneuf les Martigues.

Les points susmentionnés doivent faire l'objet de mesures correctives.

5.4.2 Exploitation du patrimoine

5.4.2.1 Repérage des matériaux contenant de l'amiante et constitution de dossiers

La réglementation amiante s'impose aux propriétaires d'immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997. Le nombre de logements concernés est de 1 850 logements (*soit 36 % du parc*), répartis dans 27 résidences. Les repérages de matériaux et produits contenant de l'amiante en parties communes et la constitution de dossiers techniques amiante (DTA) ont été réalisés en 2015 sur l'ensemble des bâtiments concernés (*obligation réglementaire fixée à 2005*).

Les obligations réglementaires concernant la réalisation de repérages des matériaux et produits contenant de l'amiante en parties privatives et la constitution de dossiers (DA-PP) ne sont pas respectées (*non conforme aux articles R. 1334-16 et suivants du code de la santé publique*). Au moment du contrôle, seuls 185 DA-PP sont réalisés soit 10 % du parc concerné. Aucun plan d'action n'a été établi. Par ailleurs, Immobilière Méditerranée réalise des repérages d'amiante avant travaux, dans les logements des résidences dont le permis de construire a été déposé avant le 1^{er} juillet 1997 concernés par des travaux de remise en état, lors de la rotation de locataires.

5.4.2.2 Constats de risque d'exposition au plomb

La société a fait réaliser les constats de risque d'exposition au plomb (CREP) sur les résidences construites avant le 1er janvier 1949. Le nombre de logements concernés est de 143 (*soit 3 % du parc*). Ils sont localisés sur les communes de Perpignan (*Quartier Saint Jacques*) et Vence. Pour 22 logements, le CREP a mis en évidence des revêtements dégradés contenant du plomb (*classe 3*). La société n'a pas engagé de travaux pour les revêtements dégradés contenant du plomb (*non conforme à l'article L. 1334-9 du code de la santé publique*). Toutefois, interpellée par l'ANCOLS, elle s'est engagée à établir un plan d'actions pour la remise en état des logements concernés.

5.4.2.3 Diagnostics de performance énergétique (DPE)

Les DPE sont réalisés pour 4 406 logements soit 86 % du parc de la société. Lorsque le DPE est réalisé, les logements se situent à 67 % en étiquettes A, B ou C pour 36 % au niveau national (*source SOeS, RPLS au 1er janvier 2016*), tandis que 6 % des logements se situent parmi les logements les plus énergivores (*étiquettes énergie E, F et G*), à comparer à moyenne nationale située à 24 %. La société a programmé les travaux de réhabilitation pour 2018 sous l'impulsion du groupe I3F qui s'est engagé à éradiquer les étiquettes E, F et G d'ici fin 2018.

5.4.2.4 Accessibilité handicapés

L'Agenda d'accessibilité programmée (Ad'AP) de la société est déposé auprès des services de l'Etat depuis le 9 août 2016. Il concerne 6 locaux classés Etablissements Recevant du Public (ERP). Les travaux qui avaient été programmés sont réalisés pour 69 600 €.

5.4.3 Sécurité dans le parc

5.4.3.1 Entretien des chaudières individuelles de chauffage au gaz

Le parc compte 1 631 installations individuelles de chauffage au gaz. Leur entretien est réalisé par sept prestataires selon un découpage géographique. La société a pu présenter des bilans annuels pour les années 2013 à 2016. Le bilan annuel 2015 fait état d'un taux de pénétration global de 79 %. Il a été relevé que 313 logements n'ont pas fait l'objet de la visite de contrôle annuelle. Le bilan annuel 2016 fait état d'un taux de

pénétration global de 75 %. Il a été relevé que 375 logements n'ont pas fait l'objet de la visite de contrôle annuelle.

L'absence d'entretien des chaudières individuelles au gaz peut être source de risques pour la sécurité des personnes et des biens (*non conforme aux dispositions des articles R. 224-41-4 et suivants du code de l'environnement*), d'autant que le bailleur n'est pas en mesure au moment du contrôle de lister et de suivre les logements qui n'ont pas fait l'objet de visite deux années consécutives. Il appartient à la société de veiller à assurer la consolidation des bilans des visites d'entretien des chaudières individuelles au gaz, avec l'envoi d'un courrier de mise en demeure aux locataires dont le logement n'a pas pu être visité. Immobilière Méditerranée doit formaliser une procédure décrivant les missions confiées au personnel de terrain et faire un bilan régulier de son application. Au-delà des réunions réalisées avec les prestataires, la société doit mettre en œuvre les pénalités prévues aux contrats. Pour mémoire, l'Agence régionale de santé (ARS) a constaté en PACA, en 2015, 91 épisodes d'intoxication au monoxyde de carbone (CO), avec un bilan de trois décès, 177 personnes intoxiquées dont 140 ont été hospitalisées en urgence et 82 sont passées en caisson hyperbare (*source bilan 2015 ARS PACA*). Dans sa réponse, la société décrit la procédure d'alerte mise en œuvre.

5.4.3.2 Ascenseurs

L'entretien des 122 ascenseurs n'appelle pas de remarque particulière. La société s'appuie sur un bureau d'études pour les contrôles techniques, le diagnostic du parc et les travaux à réaliser. Conformément aux prescriptions de l'article R. 125-1-2 du CCH, la mise aux normes des ascenseurs est réalisée pour les échéances 2010 et 2014.

5.4.3.3 Détecteurs autonomes avertisseurs de fumée (DAAF)

La pose des DAAF a fait l'objet d'un accord collectif avec les associations de locataires : la société prend en charge la fourniture et la pose des DAAF. L'obligation prévue par l'article 3-III de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (*ALUR*) est réalisée.

5.5 VENTES DE PATRIMOINE A L'UNITE

IBF a adopté une charte des ventes qui présente les principes et modalités prévus par la loi ainsi que les engagements du groupe Action Logement en matière de vente de logements sociaux pour offrir aux locataires l'opportunité d'accéder à la propriété et favoriser leur parcours résidentiel. La politique de vente définie par Immobilière Méditerranée s'inscrit dans ce cadre.

Les ventes relèvent de la direction de la gestion et du patrimoine. Elles sont suivies par une chargée de commercialisation et des ventes. Sur la période 2012-2016, Immobilière Méditerranée a vendu 83 logements à l'unité, soit 17 ventes par an en moyenne. Le CA a choisi de commercialiser des logements sur trois communes : Grasse, Draguignan et Lodève.

Il est relevé un défaut de publicité dans la procédure de vente (*non conforme à l'article R. 443-12 du CCH*). Les avis de la commune et du préfet figurent dans les dossiers contrôlés ainsi que l'estimation du bien par France Domaine ; le CA délibère chaque année sur la politique de vente, conformément à l'article L. 443-7 du CCH. Toutefois, l'information des locataires est incomplète car, si l'affichage a pu être constaté lors de la visite de patrimoine, la publicité dans les journaux locaux n'a pu être présentée pour l'ensemble des ventes.

Dans sa réponse, la société indique l'internalisation de cette mission pour éviter ce type de dysfonctionnement.

Le contrôle opéré sur des dossiers de vente a permis de relever la situation d'une salariée de la société, locataire, qui a acquis le logement occupé en 2013. La vente d'un logement à une salariée de la société n'a pas fait l'objet d'une autorisation préalable du conseil d'administration (*non conforme aux articles L. 423-10 à L. 423-11-3 du CCH*). Il convient de respecter la législation et de soumettre au CA les dossiers de vente aux salariés de la société. Il n'a toutefois pas été relevé d'irrégularité par rapport au prix de vente dans le cas d'espèce (*prix de vente dans la fourchette autorisée autour de l'estimation de France Domaine*).

5.6 CONCLUSION

La stratégie patrimoniale est clairement affichée dans le PSP et le PMT. Elle prévoit de façon ambitieuse (*cf. § 6.3*) un doublement de la production neuve sur des zones de développement ciblées dans le territoire d'implantation de la société. Afin de maîtriser les risques, la gouvernance de la société peut utilement réfléchir à décliner en interne la borne de 50 % définie dans le PMT quant à l'utilisation de la VEFA, dans l'objectif de mieux contenir la part de VEFA pour éviter une perte de compétences en interne et d'être soumise aux aléas de la promotion privée et de son activité cyclique. Le parc est globalement bien entretenu à l'exception de la résidence « Les Fleurs » à Grasse et des logements du « Quartier Saint-Jacques » à Perpignan pour lesquels le bailleur doit s'engager sans tarder dans une phase opérationnelle, dans le cadre des projets globaux de requalification de ces quartiers prioritaires de la politique de la ville. La société doit améliorer le suivi de l'entretien des chaudières individuelles au gaz et établir un plan d'action pour engager des travaux dans les logements concernés par des revêtements dégradés contenant du plomb. Elle doit compléter l'information des locataires sur la vente HLM et mieux sécuriser la vente aux salariés.

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

La comptabilité est tenue par le service financier, dont la responsable dépend directement du DG. Ce service compte sept personnes, et comprend un cadre comptable expérimenté et trois pôles (*biens et services, haut de bilan, trésorerie*). Les tâches sont définies dans un fiche de fonction, il n'y a pas de note d'organisation du service. Le groupe I3F procure une aide normative, des procédures et des outils paramétrés. Le référentiel de procédures est actuellement en refonte.

Les factures sont visées par la personne qui a commandé la prestation, puis validées par différentes personnes suivant leur montant, dans le logiciel de gestion.

L'annexe littéraire est complète et détaillée. Les comptes ont été approuvés sans réserve par le commissaire aux comptes, le cabinet Corevise, sur les cinq exercices contrôlés.

Quelques erreurs mineures comptables ont été constatées, ne remettant pas en cause la sincérité des comptes :

- ▶ dans les comptes 2012, une somme de 5 437 704 € est comptabilisée à tort en compte 7011 (*terrains lotis*) alors qu'il s'agit d'immeubles bâtis, compte 7012 ;
- ▶ dans les comptes 2014, le compte 416 est totalement déprécié, ce qui ne correspond pas la réalité ;
- ▶ les dotations et reprises de gros entretien sont faites en bloc et ne sont pas basées sur un plan pluriannuel de gros entretien de 2012 à 2015 ;
- ▶ l'imputation d'une part (*un tiers*) du salaire du DG sur la production immobilisée n'est pas justifiée depuis la nomination d'une directrice du développement et de la maîtrise d'ouvrage en 2014 ;
- ▶ dans les immobilisations (*Compte 21*), les bâtiments administratifs n'apparaissent que dans les comptes 2016 ;
- ▶ le CA présente, à tort, les frais liés à la convention de groupement (*cf. § 2.2.3*) (789 406 €) comme « le montant définitif des frais généraux » ; pour l'agence, les frais généraux² s'élèvent pour 2015 à 1 788 650 € ;
- ▶ les admissions en non-valeur ne sont pas approuvés par le CA de 2012 à 2015 ;
- ▶ les fiches de situation comptable et financière ne sont pas tenues à jour en continu mais annuellement.

6.2 ANALYSE FINANCIERE

Dans ce chapitre, les valeurs et ratios d'immobilière Méditerranée sont comparés aux médianes 2015 des SA HLM de province.

² Pour l'agence, les frais généraux comprennent les approvisionnements, les crédits-bails, les primes d'assurance, les rémunérations d'intermédiaires et honoraires, les frais de déplacements, missions et réceptions, les redevances, les services extérieurs, l'écart de récupération des charges, auxquels est ôtée la production immobilisée.

6.2.1 Analyse de l'exploitation

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Marge sur accession	1 826				30
Marge sur prêts et rémunération de gestion					215
Loyers	11 246	16 887	19 334	22 018	25 351
Coût de gestion hors entretien	-3 095	-3 945	-4 640	-5 186	-6 950
Entretien courant	-518	-605	-722	-762	-891
GE	-503	-741	-1 061	-1 227	-1 456
TFPB	-637	-1 055	-1 145	-1 258	-1 189
Flux financier	226	66	67	67	38
Flux exceptionnel	103	-199	-399	-349	-348
Autres produits d'exploitation	239	234	819	1 029	927
Pertes créances irrécouvrables	-107	-39	-75	-108	-162
Intérêts opérations locatives	-3 627	-5 031	-4 832	-4 933	-4 749
Remboursements d'emprunts locatifs	-2 293	-3 492	-4 534	-6 041	-8 103
Autofinancement net (1)	2 859	2 081	2 811	3 251	2 714
% du chiffre d'affaires	16,9%	12,2%	14,4%	14,6%	10,6%

Évolution de l'autofinancement net de l'organisme

(1) L'autofinancement net est la mesure pour un organisme des ressources tirées de son activité d'exploitation au cours d'un exercice (excédents des produits encaissables sur les charges décaissables) restant à sa disposition après remboursement des emprunts liés à l'activité locative (à l'exclusion des remboursements anticipés) hors opérations démolies, cédées ou sorties de composants. A partir de 2014, prise en compte de tous les emprunts locatifs, les remboursements anticipés étant toujours exclus.

Dans un contexte de croissance extrêmement dynamique du parc, l'autofinancement passe de 16,9 % du CA à 10,6 %. L'autofinancement net 2012 bénéficie d'une marge sur accession importante ; sans cette marge le ratio ne serait que de 6,1 %. Le ratio 2015 atteint 14,6 %, valeur plus élevée que la médiane de 10,8 % pour 2015. L'exercice 2016 voit une croissance importante du remboursement en capital et des coûts de gestion non totalement compensée par l'augmentation des loyers, se traduisant par un ratio en baisse à 10,6 %, valeur qui reste néanmoins correcte.

La capacité d'autofinancement est croissante sur les cinq exercices, grâce à des loyers augmentant plus vite que les charges de gestion et d'intérêts locatifs. Sa part dans le chiffre d'affaires est croissante, pour atteindre 43,7 % en 2016.

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
CAF	5 318	5 881	7 784	9 739	11 200
CAF/chiffre d'affaires	31,4%	34,5%	39,9%	43,7%	43,7%

6.2.1.1 Les recettes

En forte augmentation sur les cinq exercices (+ 125 %), liée à la croissance du parc (+ 102 %), les recettes proviennent essentiellement des loyers des logements conventionnés (90,5 % des recettes) puis des parkings et garages (5,4 %). Le loyer moyen 2015 est de 4 763 €/logement pour une médiane à 4 295 €/logement. La gestion sous mandat du parc immobilier de Foncière logement (655 logements) génère en 2016 215 k€ de recettes.

Les recettes financières sont en net recul, sous l'effet de la baisse des taux et du montant des sommes placées.

L'exercice 2012 s'est soldé par une marge sur accession de 1 826 k€, générée par la fin de l'opération d'accession « les terrasses d'azur ». L'exercice 2016 voit la première marge sur accession liée aux opérations d'accession en cours.

La vacance financière (1,8 % en 2016 pour les logements) crée un manque de recettes évalué à 433 k€ en 2016.

La mutualisation inter-organismes a apporté des recettes de 2014 à 2016 (1 421 k€ sur les 3 exercices).

6.2.1.2 Les dépenses

Les annuités :

L'annuité est en augmentation, pour atteindre 12,9 M€ en 2016. La partie de capital de l'annuité a progressé de 253 % alors que la partie intérêts n'a progressé que de 31 %, profitant des taux bas liés au livret A. Cette annuité représente 50,8 % des loyers totaux en 2016, à comparer à la médiane nationale de 45,5 %. Elle caractérise un organisme au patrimoine récent et dans une dynamique de construction.

Les coûts de gestion :

Les coûts de gestion (*frais généraux, impôts et taxes hors TFPB, charges de personnel*) atteignent 1 206 €/logement en 2016, en intégrant dans le calcul les 665 logements gérés pour La Foncière (1 360 €/logement sans les compter) pour une médiane nationale 2015 de 1 250 €/logement. Ces coûts de gestion ont augmenté fortement entre 2015 et 2016 (6,9 M€ contre 5,2 M€), causés en particulier par un écart de récupération de charges récupérables important, conséquence du manque de maîtrise des régularisations de charges récupérables, ainsi que par des augmentations importantes des assurances, des honoraires, de la redevance envers la maison mère et des frais de syndics. Ces coûts de gestion intègrent des frais issus de la convention de groupement entre l'organisme et I3F (*cf. § 2.2.3*). Ces frais dit « de pool », qui pour 2016 représentent 858 k€, sont globalement constants ramenés au logement sur les cinq exercices examinés, et donc ne bénéficient pas d'effet d'échelle.

Les coûts de personnel sont de 708 €/logement en intégrant les logements gérés pour la Foncière, et de 742 €/logement en comptant uniquement le patrimoine de l'organisme (*médiane 2015 : 720 €/logement*). Le ratio personnel/parc ressort à 12,1 salariés pour 1 000 logements, ce qui est peu en comparaison des ratios fournis par la profession mais s'explique par l'utilisation de la convention de groupement. Le coût moyen de personnel moyen (*rémunérations et charges sociales*) atteint 63,2 k€ par salarié. Ces salariés bénéficient d'une prime d'intéressement ; 990 k€ ont été distribués sur les cinq exercices.

Des dividendes sont régulièrement distribués aux actionnaires ; le dividende par action se situe toujours sous le plafond réglementaire (*taux du livret A + 1,5 % appliqué au nominal de l'action*), mais s'en rapproche.

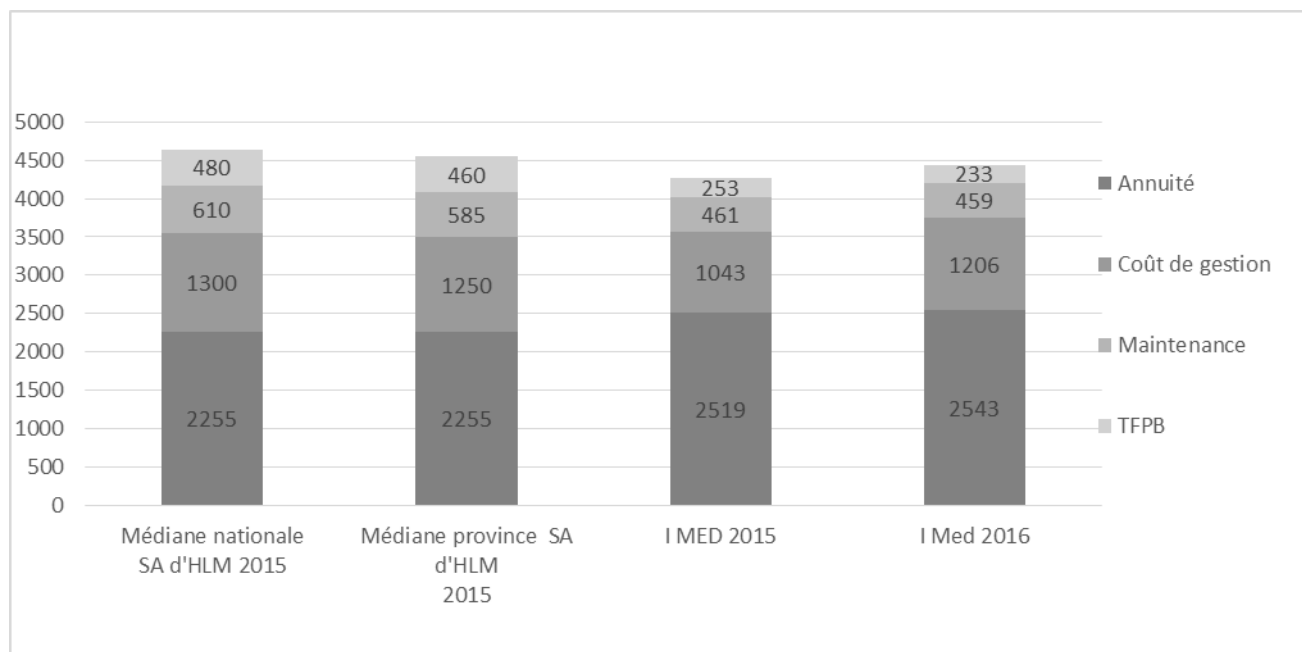
La maintenance :

Elle croît de 406 à 459 €/logement tout en restant inférieure à la médiane nationale de 595 €/logement, ce qui s'explique par la jeunesse du parc. La visite de patrimoine (*cf. § 5.4.1*) a montré un bon état général du parc, excepté deux résidences (*Les Fleurs de Grasse et le quartier Saint Jacques à Perpignan, cf. § 5.4.1*).

La taxe foncière sur les propriétés bâties :

Elle représente 1 189 k€ en 2016, soit 233 €/logement. Seuls 46 % des logements sont soumis à cette taxe ; la médiane nationale est à 460 €/logement.

Le graphique ci-après illustre les mouvements de ces différents postes sur 2015-2016 comparés aux médianes nationales et de province, en €/logement.



6.2.2 Gestion de la dette

Conséquence d'un patrimoine récent et d'une stratégie de développement ambitieuse, la dette est importante et atteint 425,3 M€ fin 2016. 93 % de cette dette est indexée sur le taux du livret A, ce qui montre sa grande sensibilité à ce taux. Cette somme comprend un emprunt à court terme, assimilable à un crédit de trésorerie, de 11 M€ au 31 décembre 2016 ; ce crédit à court terme (*un an*) est utilisé pour couvrir les dépenses engagées entre l'ordre de service lançant les travaux et le tirage du prêt définitif pour des programmes en cours.

Les emprunts étant majoritairement récents, l'organisme n'envisage pas une renégociation globale. Néanmoins, pour une partie des emprunts liés à des rachats de patrimoine (*500 logements environ*), assez anciens, il a entamé des négociations.

L'organisme a contracté en 2006 et 2007 deux emprunts structurés pour des durées de 24 et 32 ans, classifiés 3E (*écarts d'indices zone euro, facteur multiplicateur jusqu'à cinq*) par la charte Gissler. Le capital restant dû s'élève à 5,1 M€, et la pénalité en cas de remboursement anticipé s'élève fin 2016 à 1,3 M€. L'organisme doit évaluer les risques et mieux informer le CA sur ce point (*cf. § 2.2.5*).

6.2.3 Gestion de la trésorerie

L'organisme a progressivement réduit ses placements, conséquence des taux moindres et de la trésorerie réduite (cf. § 6.2.5.1). Il disposait de comptes à terme à hauteur de 2,5 M€ début 2012, qui ont été progressivement clos. Les revenus financiers baissent ainsi en proportion (de 227 k€ en 2012 à 39 k€ en 2016).

6.2.4 Résultats comptables

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Résultats comptables	3 094	1 345	2 347	3 575	3 703
- Dont part des plus-values de cessions en %	39,7%	96,2%	49,6%	36,1%	53,2%

Les résultats comptables sont améliorés de façon importante par les plus-values de cessions de logements (cf. § 5.2.1) ; sur la période examinée, ces cessions participent à près de la moitié (49,4 %) du résultat. Ceci montre l'importance de ces ventes pour l'organisme mais aussi sa dépendance vis-à-vis de celles-là.

6.2.5 Structure financière

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Capitaux propres	64 434	69 825	75 497	90 421	97 345
Provisions pour risques et charges	772	1 014	898	805	869
- Dont PGE	447	864	573	400	288
Amortissements et provisions (actifs immobilisés)	43 344	49 206	56 445	65 109	74 827
Dettes financières	159 405	244 651	291 742	353 436	428 003
Actif immobilisé brut	-265 650	-360 467	-417 670	-492 342	-581 132
Fond de Roulement Net Global	2 304	4 228	6 913	17 430	19 912
FRNG à terminaison des opérations ⁽¹⁾					20 093
Stocks (accession)	0	84	252	3 305	5 675
Autres actifs d'exploitation	12 616	14 571	17 081	23 108	24 160
Provisions d'actif circulant	-291	-766	-1 276	-1 551	-1 716
Dettes d'exploitation	-4 169	-3 772	-3 904	-4 309	-4 079
Besoin (+) ou Ressources (-) en FR d'exploitation	8 156	10 117	12 154	20 553	24 040
Créances diverses (+)	776	59	158	254	9
Dettes diverses (-)	-11 578	-9 509	-7 994	-12 711	-10 535
Besoins (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	-10 802	-9 450	-7 836	-12 457	-10 526
Besoin (+) ou Ressources (-) en FR ⁽²⁾	-2 646	666	4 318	8 096	13 514
Trésorerie nette	4 950	3 562	2 594	9 334	6 399

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

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

6.2.5.1 Analyse des bilans fonctionnels

Fonds de roulement net global (FRNG) :

Le FRNG est croissant sur les cinq exercices, passant de 2,3 M€ (0,4 mois de dépenses) à 19,9 M€ (1,8 mois de dépenses, la médiane étant de 3,7 mois) ; il reste néanmoins faible en 2015 et 2016, signe de la tension qu'impose la croissance de l'organisme sur l'équilibre bilanciel. Les ressources stables passent de 268 M€ à 601 M€, mouvementées par deux augmentations de capital (3 et 5 M€), par des résultats tous positifs et des subventions qui passent de 41,7 M€ à 57,5 M€, et surtout par des emprunts passant de 156,6 M€ à 425,3 M€. Les emplois stables sont constitués des immobilisations qui progressent de 232 M€ à 505 M€ (immobilisations en exploitation) et de 32 M€ à 76 M€ (immobilisations en cours), traduction de la croissance très dynamique de l'organisme : 3 029 nouveaux logement sur la période examinée, correspondant à une croissance du parc de 144 % en cinq ans. Les dépenses sont particulièrement importantes en 2016, elles sont d'exploitation à 18 % et d'investissement à 82 %.

FRNG à terminaison :

En tenant compte des situations précisées dans les fiches de situation financière et comptable (subventions non encore notifiées pour 1,9 M€, emprunts à contracter et à encaisser pour 78,8 M€ et dépenses restant à comptabiliser pour 80,5 M€) le FRNG à terminaison resterait stable (21 M€) soit également 1,8 mois de dépenses.

De 2012 à 2014, la valeur atteinte par les fonds disponibles n'atteignait pas le seuil d'exigence fixé par la profession dans son DIS (FDR long terme à terminaison + autofinancement courant), ce qui amené l'actionnaire principal (groupe I3F) à procéder à deux augmentations de capital (3 M€ en 2014 et 5 M€ en 2015).

Besoin en fonds de roulement (BFR) :

En ce qui concerne le BFR d'exploitation, les actifs d'exploitation nets croissent de 15,8 M€, principalement poussés par les stocks (+5,7 M€), les créances locataires (+3,2 M€), ainsi que par les subventions à recevoir (+5,9 M€) ; les dettes d'exploitation demeurent au même niveau (de l'ordre de 4 M€). Le BFR atteint ainsi 24 M€.

Le BFR hors exploitation évolue peu (10,8 M€ en 2012, 10,5 M€ en 2016).

In fine, le BFR global est négatif en 2012 (il s'agit donc d'une ressource de 2,6 M€) ; puis, lors des quatre exercices suivants, se crée un besoin qui augmente pour atteindre 13,5 M€.

Trésorerie :

La trésorerie est la résultante du FRNG et du BFR. Elle varie en fin d'exercice de 2,6 M€ en 2014 à 9,3 M€ en 2015, et atteint 6,4 M€ fin 2016. Sur l'ensemble des exercices, elle est au 31 décembre inférieure à 1 mois de dépenses d'exploitation et d'investissement. Cette valeur est faible, signe de tension sur la trésorerie et également de dépenses d'investissement importantes ; l'organisme doit continuer de suivre attentivement son niveau en lien étroit avec le groupe I3F et approfondir sa réflexion sur son projet de contracter un emprunt relatif à l'accession afin de supprimer le portage des opérations d'accession (5,7 M€ fin 2016). Dans sa réponse, l'organisme précise que des augmentations de capital accompagnées par le groupe 3F sont prévues dans le plan à moyen terme entre 2018 et 2020 (ces prévisions d'augmentation de capital apparaissent dans le financement du plan à moyen terme examiné au § 6.3.1).

6.2.5.2 Variations du FRNG

En k€	Flux de trésorerie	Fonds de roulement
Fonds de roulement fin 2012		2 304
Autofinancement de 2013 à 2016	10 857	
Dépenses d'investissement (-)	322 570	
Financements comptabilisés (emprunts, subventions et augmentation de capital)	321 579	
Autofinancement disponible après investissements	9 866	
Remboursements d'emprunts non locatifs (bâtiments administratifs...) (-)	76	
Cessions d'actifs	8 141	
Remboursement anticipés d'emprunts locatifs (démolitions, cessions...)	0	
Autres ressources (+) ou emplois (-)	-323	
Flux de trésorerie disponible	17 608	
Fonds de roulement fin 2016		19 912

Sur la période 2012-2016, les dépenses d'investissement sont du même niveau que les financements comptabilisés. L'augmentation du FRNG est la conséquence directe de l'autofinancement issu de l'exploitation et de la politique de cession d'actifs.

6.2.5.3 Solvabilité

La dette est importante : 425,3 M€ fin 2016. La part exigible à 1 an au plus en représente 4,8 %. La capacité théorique de remboursement (*endettement net de la trésorerie et des titres immobilisés/capacité d'autofinancement*) ressort, en moyenne sur 2014-2016, à 36 années, soit environ le double de ce qui est observé en moyenne sur le secteur du logement social ; l'endettement net représente 4,3 fois les capitaux propres. Pris isolément, ces deux indicateurs montrent une solvabilité incertaine ; remis dans le contexte de la croissance vigoureuse d'un organisme contrôlé à 98 % par un actionnaire important, I3F, sur des zones tendues et détenant un patrimoine jeune en moyenne et de bonne valeur économique, ils constituent un point de vigilance pour l'organisme et son actionnaire majoritaire.

L'organisme est coté D3++ par la banque de France en juin 2017, ce qui correspond une « capacité de l'entreprise à honorer ses engagements financiers jugée excellente ». La dimension « groupe » est prise en compte dans cette analyse.

6.2.5.4 Autonomie financière

L'autonomie financière peut être évaluée en observant la part de fonds propres dans les ressources stables qui regroupent les fonds propres eux-mêmes, les provisions, amortissements et dettes financières. Ce ratio atteint pour Immobilière Méditerranée 16 %, et montre la dépendance de l'organisme à ses emprunts et son besoin du soutien de sa société-mère.

6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

6.3.1 Présentation de l'analyse financière

L'organisme réalise régulièrement une simulation financière sous forme d'un plan à moyen terme (*PMT*) qui couvre dix ans. Ce plan est présenté chaque année au CA par le DG et fait l'objet d'un débat. Le plan 2017-2026 a été présenté au CA du 13 octobre 2017.

Cette simulation est préparée par la responsable des finances et le DG de l'organisme, avec l'appui du groupe I3F, qui la valide en préalable. Le PMT est construit à partir des données réelles de l'exercice 2016, et d'hypothèses légèrement plus ambitieuses que celle du PSP 2015-2024 (*le PSP de 2015 prévoit d'approcher les 10 000 logements en 2024, alors que le PMT prévoit cette cible dépassée, 10 223 logements fin 2024*) et bien supérieures à celles de la CUS (200 logements neufs annuels).

Les emplois sont les suivants :

- ▶ Construction de 7 000 logements locatifs sur les 10 années pour un investissement de 1 072,5 M€ ;
- ▶ Réhabilitations pour 18,5 M€, dont en particulier 62 logements des « Fleurs de Grasse » pour 1,9 M€, 2,5 M€ pour la résidence de Perpignan et 6,4 M€ consacrés à la rénovation thermique, essentiellement du patrimoine d'Embrun ;
- ▶ 150 €/logement de gros entretien annuel ;
- ▶ Le versement de dividendes annuels prévus à 4,4 M€ sur les 10 ans.

Ce PMT intègre la démolition de 480 logements sur les 542 de la résidence des Fleurs de Grasse, avec la reconstitution à l'identique sur place.

Le programme de construction neuve est financé par des fonds propres à raison de 6 %, par des subventions de 4,5 % en moyenne et à 89,5 % par de l'emprunt ; les réhabilitations sont financées à 89 % par des fonds propres et à 11 % par des emprunts « de haut de bilan CDC-Action Logement ».

Les emplois prévus engagent ainsi des fonds propres à hauteur de 64,3 M€ pour la construction neuve, 16,4 M€ pour les réhabilitations auxquels il convient d'ajouter 4,4 M€ pour les dividendes, soit un total de 85,1 M€.

Les ressources sont les suivantes :

- ▶ Autofinancement dégagé sur les 10 ans, 36,9 M€, incluant des opérations en accession de 695 logements sur la durée du plan, ces opérations dégagent une marge de 14,9 M€ ;
- ▶ Intensification de la vente de patrimoine aux locataires avec un objectif de 485 ventes HLM pour un total de 49,6 M€, avec un prix de vente moyen de 102 k€;
- ▶ Trois augmentations de capital par la maison-mère totalisant 15 M€ : 4 M€ en 2018, 6 M€ en 2019 et 5 M€ en 2020.

Les ressources prévues procureraient ainsi 101,5 M€ de fonds propres, couvrant donc correctement les emplois prévus ci-dessus.

Les conséquences de ces hypothèses figurent dans le tableau ci-dessous.

années	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Autofinancement net en M€	2,8	1,5	2,8	2,6	3,1	2,2	6,1	4,0	6,1	5,8
Autofinancement net en % des loyers	10,2%	5,1%	8,4%	6,9%	7,5%	4,7%	11,6%	6,9%	9,5%	8,3%
Potentiel financier à terminaison en M€	1,0	3,8	7,4	9,5	5,9	5,6	4,8	9,2	14,8	20,8
Fonds de roulement long terme à terminaison en M€	4,7	7,8	12,4	15,2	12,2	12,7	12,4	17,4	23,7	30,0
Annuité de la dette en % des loyers	53,8%	55,2%	56,7%	57,5%	58,3%	59,8%	59,7%	61,4%	60,3%	60,7%

(cf. annexe 7.4)

L'autofinancement oscille entre 4,7 % et 11,6 % pour une valeur moyenne de 8,7 %, en restant constamment supérieure au seuil d'alerte de 3 % en moyenne sur trois ans prévu par l'article R. 423-70 du CCH.

Le fonds de roulement long terme, calculé à terminaison des opérations, progresse de 4,7 M€ en 2017 à 30 M€, principalement mouvementé par des ressources supérieures aux emplois (*ressources prévues à 101,5 M€ et emplois prévus à 84,4 M€, cf. ci-avant*). Le remboursement des prêts de haut de bilan de 9,6 M€, qui aura lieu après un différé de 20 ans, n'apparaît pas dans cette prévisionnelle.

Le taux d'endettement augmente, en lien avec la progression rapide du parc, pour atteindre 60,7 %, valeur qui se situe sous le seuil de vigilance de la profession, fixé à 65 %.

6.3.2 Avis sur l'analyse prévisionnelle

L'examen des hypothèses choisies fait apparaître une évolution des loyers proche de celle du taux du livret A (*entre 0 et 0,25 % de différence*). La vacance financière est prise entre 1,26 et 1,31 %, alors qu'elle est de 2,6 % fin 2016 (*logements et parkings*), et le taux de recouvrement des loyers, fixé dans la prévisionnelle à 98,8 %, est supérieur à la valeur constatée de 2013 à 2016. Le gros entretien prévu est de 150 €/logement/an alors que les dépenses de gros entretien ont été de 280 €/logement en 2015 et 2016.

Les opérations d'accession, qui aboutissent à une marge totale de 14,9 M€, sont basées sur une marge de 7 % par logement, ce qui n'appelle pas de remarque au vu de l'opération d'accession « Les terrasses d'azur » menée précédemment par l'organisme qui s'est conclue sur une marge supérieure.

Les ventes HLM représentent une partie importante des ressources (*49,6 M€, montant supérieur à l'autofinancement net cumulé*). L'objectif du plan est de vendre 485 logements aux locataires, soit 0,6 % du patrimoine chaque année, ce qui représente de 34 à 67 ventes annuelles, à comparer aux ventes précédemment réalisées : 15 en 2013, 14 en 2014, 15 en 2015 et 24 en 2016.

Ainsi, cette analyse prévisionnelle est bâtie sur des hypothèses soit plausibles (*marge de l'accession*), soit optimistes ou ambitieuses (*écart hausse des loyers/taux du livret A, vacance, impayés, ventes HLM*), soit faibles (*gros entretien*). Ces paramètres doivent être annuellement ajustés aux réalités, et le programme de développement doit être, le cas échéant, adapté par le CA.

De plus, l'opération projetée pour le groupe des « Fleurs de Grasse » doit recueillir l'accord de l'ensemble des parties prenantes (*Etat, Commune de Grasse ...*), ce qui n'est pas le cas actuellement.

6.4 CONCLUSION

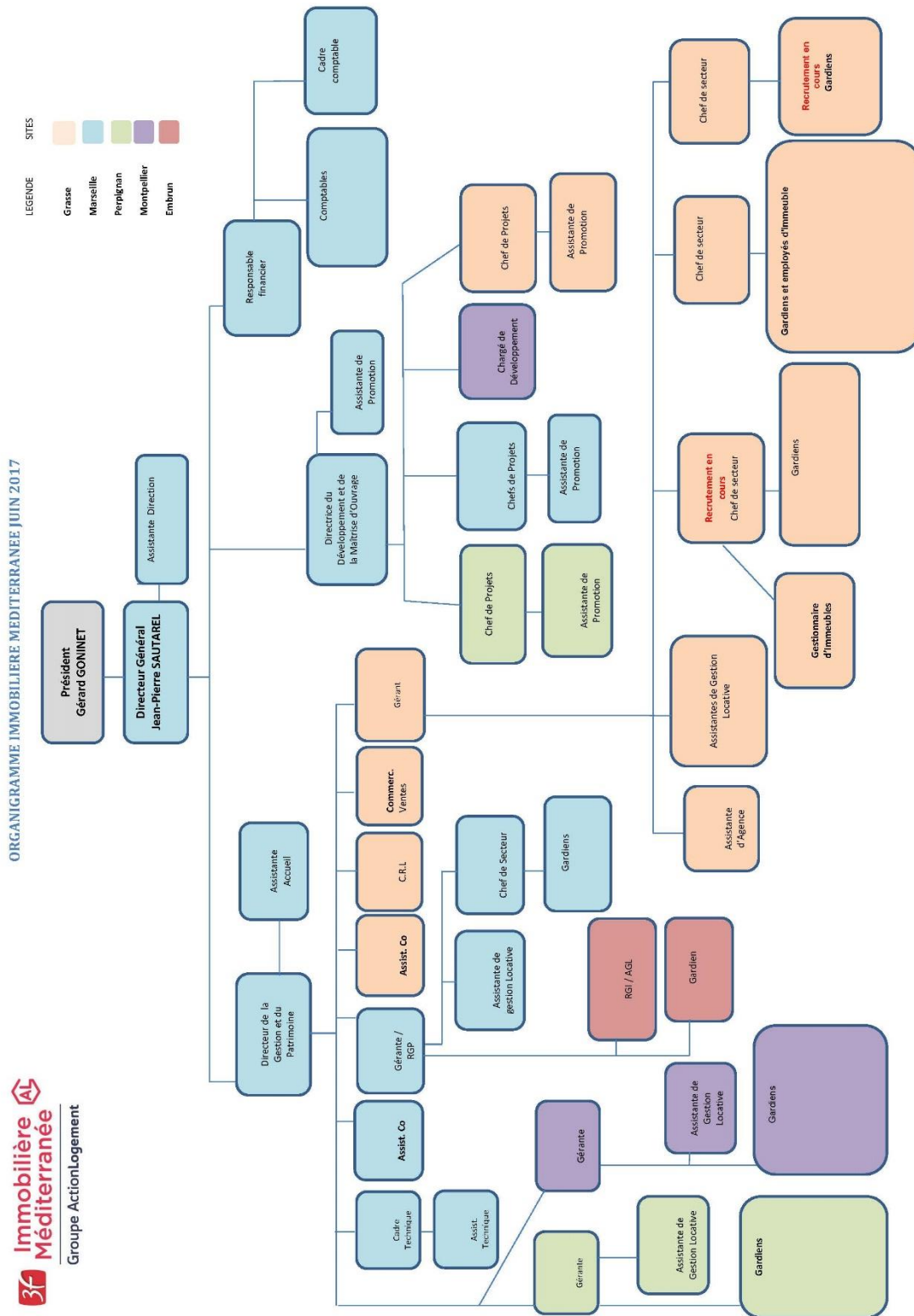
Dans le cadre d'une politique de développement voulue par son CA, immobilière Méditerranée est en croissance importante sur les cinq exercices : son patrimoine a plus que doublé sur la période étudiée et son PMT approuvé en CA prévoit un nouveau doublement d'ici 2024. L'organisme réussit à conserver une rentabilité correcte, mais il doit veiller, ainsi que son actionnaire principal, à sa situation bilancielle tendue : son fonds de roulement net global et sa trésorerie sont à un niveau bas, et son endettement est important. L'enjeu réside dans une maîtrise des coûts de fonctionnement, des impayés et de la vacance, dans un contexte de croissance rapide sur une zone géographique étendue, tout en assurant un service satisfaisant aux locataires. L'étude prévisionnelle montre que la croissance, ambitieuse, doit s'accompagner d'une réduction des risques locatifs (*vacance et impayés*) et être annuellement réajustée aux réalités. Cette croissance annoncée est tributaire de la réussite du programme de vente et des augmentations de capital prévues, indispensables au vu de la capacité d'endettement limitée de la société.

7. ANNEXES

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

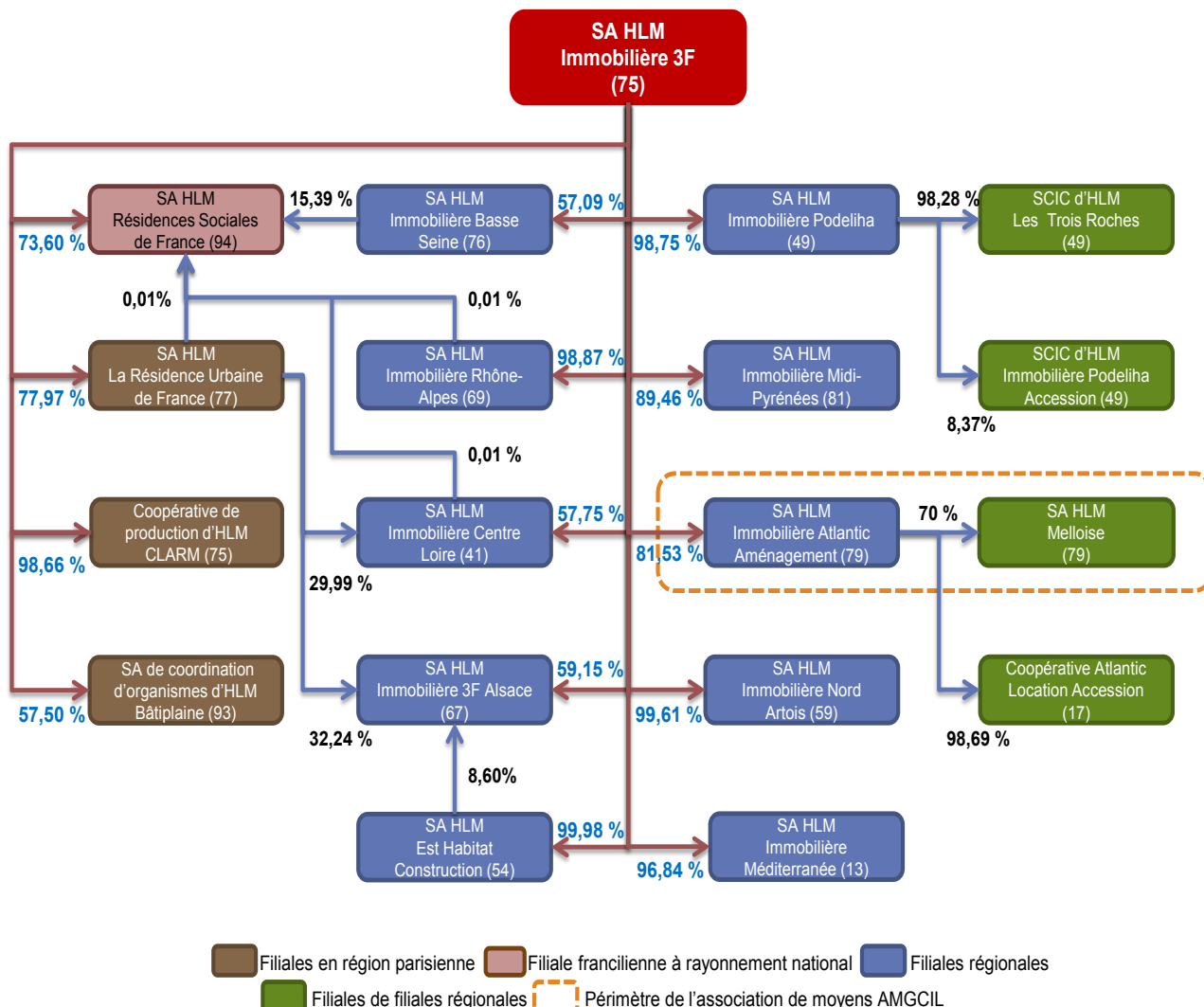
RAISON SOCIALE : IMMOBILIERE MEDITERRANEE SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE			
SIEGE SOCIAL :			
Adresse du siège :	141/145 Avenue du Prado	Téléphone :	04 13 25 19 19
Code postal :	13 008	Télécopie :	04 13 25 19 20
Ville :	Marseille		
PRESIDENT : M. Gilles GAUDIN			
DIRECTEUR GENERAL : M. Jean-Pierre SAUTAREL			
ACTIONNAIRE DE REFERENCE : Immobilière 3F (I3F)			
CONSEIL D'ADMINISTRATION AU : 30 juin 2017			
	Membres (personnes morales ou physiques)	Représentants permanents pour les personnes morales	Collège d'actionnaire d'appartenance
Président :	Gilles GAUDIN		IV
	Action Logement Immobilier	Eric AUGER	IV
	Philippe GAUTIER		IV
	François SEINCE RAYBAUD		IV
	Eric WAHL		IV
	Claude MOLINIER		IV
	Immobilière 3F	Olivier POULET	I
	Yves DUFOUR		IV
	Jean-François GABILLA		IV
	Communauté d'Agglomération du pays de Grasse	Christophe MOREL	II
	Métropole Aix Marseille Provence	Roland MOUREN	II
	Métropole Nice Cote d'Azur	Christian TORDO	II
	Sacicap Aipal	En attente	IV
	Solendi Expansion	En attente	IV
	Alain SIONNEAU		IV
Représentants des locataires (SA) :	Robert DIACON		III
	Nadia HAZEM		III
	Fabrice BONNET		III
ACTIONNARIAT AU 30/06/2017 :		Catégorie	Actionnaires les plus importants (% des actions)
	Capital social : 14 104 731 €		I3F (96,83 %)
	Nombre d'actions : 94 031 540		ALI (3,06 %)
	Nombre d'actionnaires : 45		
COMMISSAIRE AUX COMPTES : Société COREVISE			
EFFECTIFS AU 31/12/2016 :	Cadres : 14	Total administratif : 41 Total personnel de proximité : 25	
	Maîtrise : 23		
	Employés : 4		
	Gardiens : 21	Effectif total : 66	
	Employés d'immeuble : 4		
	Ouvriers régie : 0		

7.2 ORGANIGRAMME GENERAL DE L'ORGANISME



7.3 ORGANIGRAMME DU GROUPE D'APPARTENANCE

ORGANIGRAMME DES SOCIÉTÉS 3F – 31/12/16



7.4 HYPOTHESES ET RESULTATS DE L'ANALYSE PREVISIONNELLE



V1 - CA 13/10/2017

PLAN A DIX ANS 2018 - 2026 - IMED SYNTHESE GRANDS INDICATEURS

(en MC)	Réel 2013	Réel 2014	Réel 2015	Réel 2016	Extrap. 2017	Plan 2018	Plan 2019	Plan 2020	Plan 2021	Plan 2022	Plan 2023	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026	Moyenne Plan	Total Plan	Moyenne 2017-2021
PATRIMOINE																	
Nombre lots fin d'année	3 491	3 973	4 328	5 144	5 671	5 920	6 777	7 565	8 254	9 074	9 583	10 223	11 189	11 672	8 593		6 837
- Agréments obtenus (ALI) agréments LLS / convention PHBB	477	720	643	554	848	788	870	1 045	700	1 030	550	550	550	550	748	7 481	850
- Mises en chantier dont accession	454	667	242	502	660	919	771	950	1 135	790	1 170	640	640	640	832	8 315	887
- OS de rénovations thermiques OS / convention PHBB	13	481	247		54	211			90	90	140	90	90	90	27	265	53
				-54	35	19									5	54	11
- Livraisons dont accession	297	368	252	326	559	340	936	911	762	950	1 135	790	1 170	640	819	8 193	702
Logements en cours de chantier	764	983	970	1 159	1 259	1 838	1 673	1 712	2 085	1 925	1 960	1 810	1 280	1 280	1 682		1 713
- Cessions et achats en bloc de logements	674	130	113	509	31										3	31	6
- Ventes de logements aux locataires en % du patrimoine N-1	-15	-14	-15	-24	-30	-34	-37	-41	-46	-50	-56	-60	-64	-67	-48	-485	-38
		-0,40%	-0,38%	-0,55%	-0,58%	-0,60%	-0,62%	-0,61%	-0,60%	-0,61%	-0,61%	-0,63%	-0,62%	-0,60%	-0,61%	0,00%	-0,60%
- Démolitions livrées					-4						-480				-48	-484	-1
- Var. des équ. logts foyer (hors RSF)																	
INDICATEURS FINANCIERS																	
Investissements Promotion hors Accession	58,4	49,9	54,9	69,6	73,4	98,6	101,2	110,6	123,4	140,0	116,6	129,4	94,0	85,3	107,3	1 072,5	101,4
Investissements Travaux hors Démolitions	2,9	3,5	0,6	3,0	2,1	4,8	5,3	0,8	0,7	0,7	0,5	2,4	0,6	0,6	1,8	18,5	2,7
Investissements Foyers (hors RSF) Dépenses de démolition																	
Loyers	16,9	19,3	22,0	25,4	27,6	29,8	32,7	37,2	41,7	46,4	52,3	58,3	64,0	69,6	46,0	459,7	33,8
Produit net des ventes aux locataires	2,2	1,6	1,5	2,9	3,4	3,1	3,4	3,8	4,5	5,1	5,8	6,3	6,8	7,1	5,0	49,6	3,7
Marges sur ventes accession					1,4	0,4	2,2	1,2	1,5	1,0	3,2	1,0	2,0	1,0	1,5	14,9	1,3
Annuités	-8,5	-9,6	-11,0	-12,9	-14,8	-16,5	-18,6	-21,4	-24,3	-27,8	-31,3	-35,8	-38,7	-42,4	-27,2	-271,6	-19,1
Autofinancement courant	2,1	3,0	3,6	3,0	3,4	1,8	3,1	2,9	3,5	2,6	6,5	4,5	6,6	6,3	4,1	41,2	2,9
Autofinancement net	2,1	2,6	3,3	2,7	2,8	1,5	2,8	2,6	3,1	2,2	6,1	4,0	6,1	5,8	3,7	36,9	2,6
Ratio Autofinancement net/ Loyers	12,2%	13,5%	14,8%	10,6%	10,2%	5,1%	8,4%	6,9%	7,5%	4,7%	11,6%	6,9%	9,5%	8,3%	8,7%	8,7%	8,5%
Ratio Annuités & prdt finan./Loyers	50,2%	49,1%	49,5%	50,6%	53,8%	55,2%	56,7%	57,5%	58,3%	59,8%	59,7%	61,4%	60,3%	60,7%	59,1%	59,1%	56,6%
Augmentations de capital reçues		3,0	5,0			4,0	6,0	5,0							1,5	15,0	3,0
Augmentations de capital souscrites																	
Prêt de Haut de Bilan Bonifié					2,2	7,4									1,0	9,6	1,9
Versement de dividendes	-0,1	-0,1	-0,2	-0,3	-0,3	-0,3	-0,4	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,4	-4,4	-0,4
Trésorerie fin d'année dont avances court terme	3,6	2,6	9,3	6,4	3,0	3,0	3,5	4,0	4,2	4,7	4,8	5,3	14,9	21,8	6,9		3,5
					16,0	23,0	9,5	7,8	13,3	12,5	9,5	4,0			9,6		13,9
Trésorerie en C par logement	1 020	653	2 157	1 244	523	500	519	527	513	519	503	518	1 330	1 867	732		516
A TERMINAISON DES OPERATIONS LANCEES																	
Potentiel financier			2,0	3,7	1,0	3,8	7,4	9,5	5,9	5,6	4,8	9,2	14,8	20,8	8,3		5,5
Fonds de roulement long terme			5,6	7,3	4,7	7,8	12,4	15,2	12,2	12,7	12,4	17,4	23,7	30,0	14,9		10,5
EFFECTIF EN CDI AU 31/12																	
Administratif	24	33	31	40	44	49	54	60	64	70	73	73	76	76	64		54
Personnel de proximité	21	22	22	24	32	33	36	41	45	49	52	56	61	65	47		37
Effectif total	45	55	53	64	76	82	90	101	109	119	125	129	137	141	111		92

7.5 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
CDC	Caisse des Dépôts et Consignations	PSP	Plan Stratégique de Patrimoine
CGLLS	Caisse de Garantie du Logement Locatif Social	QPV	Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville
CHRS	Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale	RSA	Revenu de Solidarité Active
CIL	Comité Interprofessionnel du Logement	SA d'HLM	Société Anonyme d'Habitation à Loyer Modéré
CMP	Code des Marchés Publics	SCI	Société Civile Immobilière
CUS	Conventions d'Utilité Sociale	SCIC	Société Coopérative d'Intérêt Collectif
DALO	Droit Au Logement Opposable	SCLA	Société Coopérative de Location Attribution
DPE	Diagnostic de Performance Energétique	SCP	Société Coopérative de Production
DTA	Dossier Technique d'Amiante	SDAPL	Section Départementale des Aides Publiques au Logement
EHPAD	Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes	SEM	Société anonyme d'Economie Mixte
ESH	Entreprise Sociale pour l'Habitat	SIEG	Service d'Intérêt Economique Général
FRNG	Fonds de Roulement Net Global	SIG	Soldes Intermédiaires de Gestion
FSL	Fonds de Solidarité Logement	SRU	Solidarité et Renouvellement Urbain (loi du 13 décembre 2000)
GIE	Groupement d'Intérêt Économique	TFPB	Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties
HLM	Habitation à Loyer Modéré	USH	Union Sociale pour l'Habitat (union des différentes fédérations HLM)
LLS	Logement locatif social	VEFA	Vente en État Futur d'Achèvement
LLTS	Logement locatif très social	ZUS	Zone Urbaine Sensible

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

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

