

RAPPORT DÉFINITIF DE CONTRÔLE

N° 2014-049 Octobre 2016

Société anonyme d'HLM ADIS

Aubenas (07)



Rapport définitif de contrôle n°2014-049 Octobre 2016

Société anonyme d'HLM ADIS

Aubenas (07)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2014-049

SA D'HLM ADIS – 07

Président : M. Jean-Paul Mestre
 Directeur général : M. Nicolas Calvier
 Adresse : 26, allée de la Guinguette 07200 Aubenas

Au 31 décembre 2013	nombre de logements familiaux gérés :	5 704
	nombre de logements familiaux en propriété :	5 704
	nombre de places en résidences spécialisées en propriété :	764

Indicateurs	Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source
Patrimoine				
Logements vacants (hors vacance technique) (%)	3,9	3,0	3,2	(1)
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacance technique) (%)	3,0	1,4	1,7	
Taux de rotation (hors mises en service) (% annuel)	10,2	10,8	10,0	
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	2,0			
Age moyen du parc (en années)	26			
Populations logées				
Locataires dont les ressources sont :				(2)
< 20 % des plafonds (%)	15	18	19	
< 60 % des plafonds (%)	66	59	60	
> 100% des plafonds (%)	5	10	10	
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	49	49	51	
Familles monoparentales (%)	16	19	20	
Personnes isolées (%)				
Gestion locative				
Médiane des loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	5,3	5,4	5,4	(1)
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	14,2		13,1	(3)
Structure financière et rentabilité				
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	0,2			
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	0,6		3,7	(3)
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	7,7		11,7	(3)

(1) RPLS au 1/1/2013

(2) Enquête OPS 2012

(3) Bolero 2013 : ensemble des SA d'HLM

- Points forts**
- Qualité de service
 - Capacités de maîtrise d'ouvrage
- Points faibles**
- Complexité de l'organisation du groupe
 - Performance énergétique médiocre des logements
 - Accessibilité sociale limitée par le niveau élevé des loyers
 - Fort taux de vacance
 - Manque de résultats dans la politique de vente
 - Endettement très élevé et autofinancement faible
 - Coûts de gestion élevés
 - FRNG et trésorerie très dégradés, fragilisés par l'activité d'accession
- Irrégularités**
- Absence d'information annuelle du conseil d'administration sur le montant de la rémunération du directeur général
 - Irrégularités dans la conduite de l'activité d'accession à la propriété (ventes à des ménages n'ayant pas fourni d'avis d'imposition et ventes à des investisseurs sur des territoires non couverts par des dispositifs de défiscalisation)

Précédent rapport de contrôle : 2008-183 de Septembre 2009

Contrôle effectué du 10 juin 2014 au 19 juin 2015

Diffusion du rapport définitif :

RAPPORT DE CONTROLE N° 2014-049

SA D'HLM ADIS – ARDECHE

SOMMAIRE

1.	Préambule	3
2.	Présentation générale du groupe Adis.....	3
2.1	Membres du groupe et gouvernance.....	3
2.2	Territoire d'intervention et contexte économique.....	4
2.3	Groupement d'intérêt économique.....	4
2.4	Rôle de chaque société HLM du groupe.....	4
2.5	Personnel du groupe	6
2.6	Organisation du groupe	7
2.7	Conclusion de la présentation du groupe Adis.....	7
3.	Présentation générale de la société et de son contexte.....	8
3.1	Contexte du marché locatif	8
3.2	Gouvernance et management.....	9
3.2.1	Évaluation de la gouvernance	9
3.2.2	Situation du directeur général	9
3.2.3	Personnel.....	10
3.3	Organisation.....	10
3.4	Conclusion de la présentation générale de la société.....	10
4.	Patrimoine	11
4.1	Caractéristiques du patrimoine.....	11
4.1.1	Description et localisation du parc.....	11
4.1.2	Données sur la vacance et la rotation.....	12
4.2	Accessibilité économique du parc.....	13
4.2.1	Loyers.....	13
4.2.2	Supplément de loyer de solidarité	14
4.2.3	Charges locatives.....	14
4.3	Conclusion.....	14
5.	Politique sociale et gestion locative.....	14
5.1	Caractéristiques des populations logées	14

5.2	Accès au logement.....	15
5.2.1	Connaissance de la demande.....	15
5.2.2	Politique d'occupation du parc de l'organisme	15
5.2.3	Gestion des attributions	16
5.2.4	Gestion des contingents.....	16
5.3	Qualité du service rendu aux locataires.....	17
5.4	Traitement des impayés.....	17
5.5	Conclusion.....	18
6.	Stratégie patrimoniale	18
6.1	Analyse de la politique patrimoniale.....	18
6.2	Évolution du patrimoine	19
6.3	Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage	19
6.4	Rénovation urbaine	20
6.5	Maintenance du parc	20
6.6	Vente de patrimoine à l'unité.....	20
6.7	Autres activités	21
6.7.1	Accession à la propriété.....	21
6.7.2	Aménagement et vente de terrains en lots	22
6.8	Conclusion.....	22
7.	Tenue de la comptabilité et analyse financière	23
7.1	Tenue de la comptabilité.....	23
7.2	Analyse financière	23
7.2.1	Evolution de l'autofinancement net de la société	23
7.2.2	Structure financière	30
7.2.3	Trésorerie.....	31
7.3	Analyse prévisionnelle	32
7.4	Conclusion.....	32
8.	Conclusion générale.....	34
	Liste des annexes	36
	Annexes au rapport.....	36

1. PREAMBULE

L'Ancols exerce le contrôle la société anonyme (SA) d'HLM Adis à Aubenas (Ardèche - 07) 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 (...).* ».

Le précédent contrôle (rapport Miilos n° 2008-183 de septembre 2009) faisait état d'une insuffisance du dispositif de lutte contre la vacance, d'un développement locatif soutenu, d'un manque de moyens consacrés à la maintenance du parc et d'une situation financière satisfaisante malgré un important coût de la dette. La formalisation d'un plan stratégique patrimonial actualisé régulièrement et la modernisation des outils et des méthodes apparaissaient nécessaires, ainsi que la mise en conformité des dossiers de demande de logement avec la réglementation. Ce rapport a été présenté le 16 octobre 2009 au conseil d'administration (CA) de la société.

Le présent contrôle a été réalisé concomitamment avec ceux du GIE Adis (rapport n° 2014-050) et des trois sociétés coopératives de production (SCP) d'HLM du groupe Adis, la SCP du Vivarais (rapport n° 2014-051), la SCP Logicoop (rapport n° 2014-052) et la SCP Le foyer romain et péageois (rapport n° 2014-088).

2. PRESENTATION GENERALE DU GROUPE ADIS

2.1 MEMBRES DU GROUPE ET GOUVERNANCE

Le groupe ADIS est constitué d'une Sacicap¹ (Procivis Vivarais), d'une SA d'HLM (Adis), de trois SCP d'HLM (la SCP du Vivarais, Logicoop, Le foyer romain et péageois) et d'un GIE (Adis) (cf. annexe 1).

La SCP d'HLM du Vivarais dont l'actionnariat est diffus a deux filiales (cf. annexe 2) :

- la Sacicap Procivis Vivarais (63 %), qui a elle-même comme filiale la SCP d'HLM Le foyer romain et péageois (97 %) ;
- la SA d'HLM Adis (54 %), qui a elle-même comme filiale la SCP d'HLM Logicoop (94 %).

En matière de gouvernance, les trois SCP d'HLM ont chacune un président directeur général (M. Bernard Huaut pour la SCP d'HLM du Vivarais, M. Michel Juhel pour la SCP d'HLM Le foyer romain et péageois et la SCP d'HLM Logicoop), la Sacicap et la SA d'HLM ont un président (M. Jean-Paul Mestre pour les deux structures). M. Nicolas Calvier est directeur général de la SA d'HLM et de la Sacicap, directeur général délégué des trois SCP d'HLM, directeur et directeur financier du GIE qui est son employeur. Aucune rémunération ne lui est versée pour l'exercice de ses mandats sociaux.

¹ Société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accès à la propriété

2.2 TERRITOIRE D'INTERVENTION ET CONTEXTE ECONOMIQUE

Le groupe Adis intervient dans les départements de l'Ardèche et de la Drôme qui présentent une variation annuelle de population positive, essentiellement grâce au solde migratoire en Ardèche².

	Ardèche	Drôme	Région	Métropole
Population 2011	317 277	487 993	6 283 541	63 070 344
Variation annuelle moyenne de population 2006-2011	0,7 %	0,8 %	0,9 %	0,5 %
Revenu net déclaré moyen par foyer fiscal en 2011	21 514 €	22 946 €	26 488 €	
Taux de chômage des 15 à 64 ans en 2011	12,3 %	12,9 %	10,9 %	12,3 %

Les indicateurs situent les deux départements parmi les plus pauvres de la région Rhône-Alpes (revenus peu élevés, forte proportion de retraités). Le taux de chômage des 15 à 64 ans y est nettement supérieur à celui de la région.

Les résultats des enquêtes sur la commercialisation des logements neufs³ montrent une nette baisse des logements réservés depuis 2012, aux niveaux tant national et régional que local.

2.3 GROUPEMENT D'INTERET ECONOMIQUE

Le GIE Adis a été constitué le 15 juin 1999 par trois organismes dont le siège est à Aubenas (Ardèche) : la société anonyme d'HLM de l'Ardèche (devenue la SA d'HLM Adis), la société coopérative de production d'HLM du Vivarais et le Crédit immobilier de France Vivarais (devenu la Sacicap Procvivis Vivarais).

Trois autres organismes ont ensuite été admis comme membres adhérents :

- en juillet 1999, le Comité interprofessionnel du logement du Vivarais (Cil Viva), qui s'est retiré en 2009 à la suite de son intégration au collecteur d'Action Logement Entreprises-Habitat ;
- en décembre 2000, les SCP d'HLM Logicoop et Le foyer romanais et péageois, dont les sièges sociaux sont à Romans (Drôme – 26).

Le GIE est l'employeur de tous les salariés du groupe⁴, à l'exception des personnels de maintenance et de proximité de la SA d'HLM et pour partie de son temps d'un agent affecté à la Sacicap Procvivis Vivarais. Le GIE assure également pour ses membres des prestations dans les domaines de l'informatique, des gestions patrimoniale et financière.

Les cinq membres actuels du GIE sont des pouvoirs adjudicateurs (organismes HLM et Sacicap). Le GIE n'a assuré à ce jour aucune prestation pour des tiers, malgré la possibilité ouverte par ses statuts.

2.4 ROLE DE CHAQUE SOCIETE HLM DU GROUPE

La recherche foncière et le montage des opérations sont assurés par le service « patrimoine et développement » du groupe. Les terrains sont affectés à l'une des sociétés selon leur destination (lotissement, locatif, accession ou mixte) et leur implantation géographique. Cette décision est prise par un comité d'engagement qui se réunit deux fois par mois. Ce comité est composé des

² Source Insee (Institut national de la statistique et des études économiques)

³ ECLN : enquête sur la commercialisation des logements neufs (Medde – Service de l'observation et des statistiques – Dreal Rhône-Alpes)

⁴ Y compris M. Nicolas Calvier en sa qualité de directeur général de la SA et directeur général délégué des SCP

principaux directeurs qui sont tous employés du GIE, sans représentant propre à chaque société. La composition du comité d'engagement et ses décisions sont approuvées par chacun des conseils d'administration des sociétés concernées.

La répartition des projets est la suivante :

- les opérations locatives sur les deux départements (Ardèche et Drôme) sont uniquement du ressort de la SA d'HLM Adis ;
- les opérations en accession à la propriété et les terrains à lotir sont affectés selon leur implantation à la SCP d'HLM Logicoop dans la Drôme, à la SCP d'HLM du Vivarais ou à la SA d'HLM Adis en Ardèche. En accession, les opérations sont vendues en Vefa⁵, aucune des sociétés du groupe ne monte pour l'instant d'opérations en prêt social de location accession (PSLA) ;
- pour l'activité de constructeur de maisons individuelles, les clients s'adressant au groupe Adis sont répartis selon l'emplacement du terrain envisagé entre les SCP d'HLM du Vivarais et Logicoop. Ils signent un contrat de construction de maison individuelle (CCMI) conforme à la loi n° 90-1129 du 19 décembre 1990.

Lorsqu'ils signent un contrat avec une des sociétés coopératives du groupe, tous les acquéreurs en groupé ou clients en CCMI souscrivent une action de la société concernée. A la livraison, ils ont le choix de rester ou non actionnaires.

Toutes les ventes des sociétés du groupe à des particuliers destinant le logement à leur résidence principale comprennent les garanties de rachat et de relogement définies à l'article R. 443-2 du CCH. Par convention, la SA d'HLM Adis assure la mise en œuvre de la garantie de relogement. Ces garanties n'ont à ce jour jamais été mises en œuvre.

Une assurance revente non obligatoire est proposée systématiquement pour couvrir l'éventuelle perte liée à la revente du logement. Elle est prise en charge par la coopérative en accession groupée et mise à la charge de l'acquéreur en CCMI.

L'accompagnement de l'accédant à la propriété se traduit par des livrets et notices d'information expliquant les différentes étapes précédant leur nouveau statut de propriétaire. Des enquêtes de satisfaction sont réalisées à la livraison et un an après.

La gestion du syndic de copropriété est assurée par la SCP d'HLM Logicoop pour l'ensemble des opérations vendues par les sociétés du groupe.

La SCP d'HLM Le foyer romanais et péageois (FRP) était inactive depuis longtemps. Elle a repris récemment une activité d'accession à vocation très sociale en lien avec la Sacicap Procivis Vivarais qui l'a recapitalisée en 2011 dans le cadre de ses missions sociales.

⁵ Vente en état futur d'achèvement

Les activités des cinq sociétés du groupe au cours de la période 2009-2013 sont résumées dans le tableau suivant :

Activité	Société	SA d'HLM Adis	SCP d'HLM Logicoop	SCP d'HLM Vivarais	SCP d'HLM FRP	Sacicap Procivis Vivarais	Total
Construction et gestion de logements locatifs	Logements gérés fin 2013	5 704					5 704
	Logement locatifs produits par an (moyenne 5 ans)	143					143
Construction et vente de logements en Vefa	Ventes par an (moyenne 5 ans)	6	20	2	2		30
Construction et vente de maisons en CCMI	Maisons livrées par an (moyenne 5 ans)		14	23			37
Aménagement et vente de terrains en lotissements	Lots vendus par an (moyenne 5 ans)	19	3	2			24
Gestion de syndic de copropriété	Contrats en gestion fin 2013		61 (1 098 logements)				61
Autres activités			Prêteur ⁶ 43 prêts fin 2013	Gestion des derniers locataires- attributaires		Missions sociales	

La SA d'HLM Adis réalise directement des opérations d'accession à la propriété et de lotissements sur les deux départements (cf. § 6.7), alors que les sociétés coopératives du groupe en font également sur le même territoire et que l'ensemble des sociétés du groupe s'appuie sur la même équipe de maîtrise d'ouvrage employée par le GIE.

En réponse aux observations provisoires, la société précise qu'elle n'intervient que ponctuellement en promotion et lotissement dans le cadre d'opérations mixtes ou spécifiques permettant de proposer des programmes intergénérationnels et ce en partenariat avec les collectivités locales. L'Agence relève toutefois que de telles opérations pourraient tout aussi bien être réalisées conjointement par la société (logements locatifs) et une SCP du groupe (promotion et éventuellement lotissement). Elle relève que l'intervention de la SA en lieu et place des SCP a donné lieu à des irrégularités (cf. § 6.7.1) ; en outre, la multiplicité des entités juridiques nuit à la lisibilité de l'organisation, des performances et des engagements financiers du groupe en l'absence notamment de comptes consolidés.

Les objectifs annuels de vente du groupe Adis en début de période (80 maisons individuelles, 50 logements et 40 lots) n'ont pas été atteints, en lien avec la situation économique qui touche l'ensemble du secteur immobilier dans les territoires d'intervention du groupe. Ces objectifs ont été réduits en 2013 à 75 contrats par an.

2.5 PERSONNEL DU GROUPE

Chacune des personnes employées par le GIE (93,7 ETP en 2013) remplit tous les trimestres une fiche où elle répartit son temps de travail entre les cinq structures membres du GIE.

⁶ Activité résiduelle en voie d'extinction

Un plan de recrutement a été conduit de 2010 à 2013 pour permettre la réalisation d'un objectif élevé de développement (150 logements par an). Il a porté en particulier sur le doublement des postes clés (maîtrise d'ouvrage, accueil) pour améliorer l'efficacité du groupe.

Pour l'année 2013, la répartition par société bénéficiaire du temps de travail des salariés du GIE est la suivante :

Société	SA d'HLM Adis	SCP d'HLM Logicoop	SCP d'HLM Vivaraïs	SCP d'HLM FRP	Sacicap Procivis Vivaraïs	Total
Nombre de salariés du GIE déclarant du temps par société	88	58	45	28	22	
Nombre de salariés du GIE travaillant à 80 % au moins pour une des sociétés	63	6	2	0	0	71
Dont nombre de salariés travaillant à 100%	33	3	0	0	0	36
Pourcentage du temps de travail déclaré en 2013 par les salariés du GIE	74,8 %	16,8 %	7,3 %	0,8 %	0,3 %	100 %
Equivalents temps plein (ETP)	70	15,6	6,5	1	0,6	93,7
Personnel employé directement (ETP)	45,5	0	0	0	0,1	45,6
Total du personnel travaillant pour chaque société en ETP	115,5	15,6	6,5	1	0,7	139,3

2.6 ORGANISATION DU GROUPE

Les locaux du groupe sont un bâtiment situé à Aubenas qui a été restructuré en 2011 (sièges du GIE, de la SA d'HLM et de la SCP d'HLM du Vivaraïs et agence), un bâtiment acquis en 2011 à Romans-sur-Isère (sièges des SCP d'HLM Le foyer romanais et péageois et Logicoop et agence) et des bureaux en location à Annonay (agence).

Les mêmes serveurs informatiques sont accessibles depuis les trois implantations.

En matière d'achats, une procédure commune a été définie et approuvée par les conseils d'administration des sociétés du groupe. En dessous des seuils des procédures formalisées, elle prévoit une demande écrite auprès de trois prestataires à partir de 4 000 € et un appel d'offres avec attribution par la commission à partir de 100 000 €. Pour les marchés de maîtrise d'œuvre, le choix est fait par le comité d'engagement. Il n'a pas été relevé d'irrégularité dans les marchés contrôlés.

Toutes les sociétés du groupe ont obtenu en 2011 la certification qualité (Iso 9001-2008). Un poste d'animateur qualité a été créé. L'audit de renouvellement de la certification s'est déroulé avec succès en juin 2014.

Des rapports annuels de contrôle interne sont réalisés par le responsable du service informatique pour chacune des sociétés du groupe et présentés aux conseils d'administration. Le contrôleur de gestion, adjoint du directeur financier, présente les indicateurs de gestion une fois par mois en réunion interservices (directeurs et responsables d'activité).

2.7 CONCLUSION DE LA PRESENTATION DU GROUPE ADIS

Le groupe Adis est constitué d'une Sacicap, d'une SA d'HLM, de trois SCP d'HLM et d'un GIE. Il intervient principalement dans les départements de l'Ardèche et de la Drôme. Ses différentes sociétés disposent de procédures communes et ont obtenu la certification qualité Iso 9001. Elles se partagent les mêmes locaux et ont le même directeur général ou directeur général délégué. Celui-ci

est directeur salarié et directeur financier du GIE et exerce ses mandats sociaux à titre gratuit. Tout le personnel du groupe est employé par le GIE, qui en facture la mise à disposition au prorata du temps passé, à l'exception des personnels de maintenance et de proximité de la SA d'HLM ainsi que, pour partie de son temps, d'un agent de la Sacicap.

Au sein du groupe, la SA d'HLM Adis a la responsabilité de l'ensemble des gestions locative et patrimoniale et d'une partie des activités d'accession à la propriété et de lotissement. L'intervention de la SA d'HLM sur des opérations d'accession à la propriété et de lotissements ne semble pas toujours bien articulée avec l'activité des sociétés coopératives du groupe sur le même territoire. En outre, la multiplicité des entités juridiques nuit à la lisibilité de l'organisation, des performances et des engagements financiers du groupe, notamment en l'absence de comptes consolidés.

3. PRESENTATION GENERALE DE LA SOCIETE ET DE SON CONTEXTE

3.1 CONTEXTE DU MARCHE LOCATIF

Au 31 décembre 2013, la SA d'HLM Adis possède et gère 5 704 logements locatifs familiaux répartis dans 176 communes situées essentiellement dans l'Ardèche (4 883 logements) et à un degré moindre dans la Drôme (747 logements)⁷. Par l'importance de son patrimoine, elle est le deuxième bailleur social ardéchois, avec 39 % du parc. Son implantation dans les principales agglomérations ardéchoises est surtout marquée à Aubenas où elle est le premier bailleur social⁸.

Elle est également propriétaire de 19 résidences spécialisées données en gestion, permettant l'accueil de 764 personnes (personnes âgées, étudiants, hébergements d'urgence).

Sur le territoire d'intervention de la société, le nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants (32 en Ardèche, 50 en Drôme) est nettement inférieur à la moyenne régionale (65), dans le contexte d'un marché du logement globalement détendu, en dehors de l'agglomération d'Aubenas et des communes situées le long de la vallée du Rhône, notamment dans le secteur d'attraction de Valence. Les loyers du marché locatif privé⁹ sont en effet estimés en moyenne à 8,8 €/m² dans l'Ardèche et à 9,1 €/m² dans la Drôme (11,6 €/m² en région Rhône-Alpes), alors que le loyer maximal de zone des nouveaux logements sociaux conventionnés en zone 3 est de 5,1 €/m² pour les logements financés en Plus¹⁰ et de 7,7 €/m² pour ceux financés en PLS¹⁰.

En 2014, trois communes ardéchoises (Guilhaud-Granges, Saint-Péray, Le Teil) et huit drômoises (Bourg-les-Valence, Saint-Marcel-les-Valence, Montélier, Chabeuil, Beaumont-les-Valence, Etoile-sur-Rhône, Chatuzange-le-Goubet, Montélimar) étaient tenues de développer leur parc social par l'article L. 302-5 du CCH¹¹ (au moins 20 % de logements sociaux). Ces communes font partie des agglomérations de Valence, Montélimar et Romans.

⁷ Son patrimoine compte également 13 logements en Isère et 61 logements dans la Loire

⁸ Unité urbaine d'Aubenas 40 000 habitants, 761 logements d'Adis

⁹ Source Clameur (Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux)

¹⁰ Plus : Prêt locatif à usage social - PLS : Prêt locatif social

¹¹ Créé par la loi d'orientation pour la ville en 1991, principalement modifié en 2000 par l'article 55 de la loi SRU (Solidarité et renouvellement urbains), en 2013 par les articles 10 et 11 de la loi n° 2013-61 et en 2015 par l'article 38 de la loi n° 2015-991

Le programme local de l'habitat (PLH) de la communauté de communes du pays d'Aubenas - Vals (CCPAV – 21 communes – 28 000 habitants) prévoit sur la durée du PLH (2013 – 2019) une production de 300 logements locatifs et de 100 logements en accession sociale à la propriété.

3.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

3.2.1 Évaluation de la gouvernance

Le capital de la société Adis est relativement peu élevé (40 k€). Il est réparti entre 36 actionnaires dont le principal est la SCP d'HLM du Vivarais, actionnaire de référence avec 54 % du capital. Les autres actionnaires disposant de plus de 1 % du capital sont la Caisse d'épargne Loire Drôme Ardèche (Celda) avec 22 %, la Sacicap Procivis Vivarais avec 9 % et le collecteur d'Action logement Ciligère Est avec 5 %¹². Aucune collectivité territoriale n'est actionnaire de la société.

Le conseil d'administration est composé de 15 membres dont 3 représentants des locataires (cf. annexe 4). Il se réunit quatre ou cinq fois par an. La présence effective des administrateurs est bonne (74 % de présence moyenne sur la période 2009-2013), en dehors de celle d'un administrateur qui n'a assisté à aucune des 22 réunions tenues.

M. Jean-Paul Mestre est président depuis juin 2009. Il a été réélu en dernier lieu lors du CA du 27 juin 2014.

Les règles d'indemnisation des administrateurs pour leurs participations aux réunions de la société ont été rappelées en dernier lieu dans les délibérations des CA des 16 octobre et 24 novembre 2009. Elles sont conformes à la réglementation en vigueur.

La société détient par ailleurs une participation majoritaire dans le capital de la SCP d'HLM Logicoop. Celle-ci est passée de 50,7 % en 2009 à 94,5 % en 2014 (4,054 M€ sur un total de 4,291 M€) par le rachat en 2009 de parts détenues par le Cilar¹³, la CCI¹⁴ de la Drôme et une banque (91 k€), ainsi que par des souscriptions au capital de 1,5 M€ et 1,7 M€ en 2010 et 2012.

3.2.2 Situation du directeur général

Le directeur général de la SA d'HLM Adis est M. Nicolas Calvier depuis janvier 2001. Son mandat social a été renouvelé pour cinq ans par le CA du 22 juin 2012. Il est exercé à titre gratuit.

Comme tous les salariés du GIE, M. Nicolas Calvier établit chaque trimestre une fiche où il répartit son temps passé par société et par activité. Une fois compilées, ces fiches permettent d'arrêter la facturation des coûts du GIE aux différentes sociétés du groupe, au nombre desquelles la SA. Cette facturation est globale et ne permet pas d'identifier le coût total pour la société de la mise à disposition de son directeur général par le GIE. Suivant les procédures actuelles, le CA de la SA d'HLM Adis n'a communication ni du montant de la rémunération de son directeur général qui a fait l'objet d'une refacturation à la SA, ni du montant total de la rémunération perçue par son directeur général au titre de son contrat de travail de directeur financier conclu avec le GIE.

Or, en vertu de l'article L. 225-38 du code du commerce relatif aux conventions réglementées, toute convention intervenant entre la société et son directeur général doit être soumise à l'autorisation

¹² La Sacicap du Vivarais et la Celda sont par erreur identifiés comme actionnaires de catégorie 1 dans l'annexe « Informations générales » des comptes annuels. Le pacte d'actionnaires ayant été rompu en 2008, ces organismes sont des actionnaires de catégorie 4

¹³ Comité interprofessionnel du logement Annonay Romans

¹⁴ Chambre de commerce et d'industrie

préalable du CA afin de justifier de l'intérêt de la convention pour la société et de préciser les conditions financières qui y sont attachées. Le respect de cette disposition nécessite la communication annuelle au CA du coût total de la rémunération perçue par son directeur général, avantages en nature et frais de déplacements inclus, ainsi que le montant mis à la charge de la société au titre de la mise à disposition.

En réponse aux observations provisoires, la société confirme que le mandat social de son DG est exercé à titre gratuit et que le CA est informé annuellement du montant global refacturé par le GIE ; l'Agence confirme que cette information ne saurait toutefois satisfaire aux obligations opposables à l'organisme dès lors qu'elle ne permet pas au CA d'être informé du coût total de la mise à disposition de son directeur général d'une part, et du montant total de la rémunération tirée du contrat de travail de directeur financier qu'il a conclu avec le GIE d'autre part.

3.2.3 Personnel

Fin 2013, l'effectif employé directement par la société est de 58 agents¹⁵, représentant 45,5 équivalents temps plein (ETP). Il est constitué exclusivement des gardiens, des employés d'immeubles et des ouvriers de la régie de travaux.

Le personnel salarié du GIE travaillant pour la société a représenté 70 ETP en 2013.

L'effectif total des agents travaillant pour la société est donc de 115,5 ETP fin 2013. Il était de 89 ETP en 2009 avant le plan de recrutement conduit par le GIE pour renforcer les compétences d'accueil et de développement (cf. § 2.5). Au total, pour 1 000 logements gérés, cela représente un ratio de 20, logiquement supérieur à la moyenne des sociétés d'HLM (16 en 2012), compte tenu des tâches internalisées (entretien en régie et informatique) et des activités annexes d'accession à la propriété et de lotissement. La part du personnel de la régie de maintenance représente 22 % de l'ensemble et celle des gardiens et employés d'entretien ménager des immeubles 17 %. Sans la régie, le ratio de la société serait ramené à 15,7 ETP pour 1 000 logements gérés, à un niveau voisin de celui de la moyenne des sociétés d'HLM.

3.3 ORGANISATION

La plupart des logiciels utilisés, notamment pour la gestion locative, ont été développés en interne par un service informatique étoffé (4 personnes). Les outils sont adaptés et performants et une très bonne réactivité est constatée vis à vis des évolutions réglementaires, en particulier pour la mise en place du fichier commun de la demande de logements. Cependant, en anticipation du départ en retraite d'une partie des agents du service informatique, une consultation va être lancée en 2015 auprès des principaux éditeurs spécialisés pour le remplacement de ces logiciels par des produits classiquement utilisés dans la profession.

La convention d'utilité sociale (Cus) a été signée en 2011 et son avenant pour les logements-foyers l'a été en 2012. Le suivi des indicateurs de la Cus pour les années 2011 et 2012 a été adressé aux services de l'État en février 2014.

3.4 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE DE LA SOCIETE

La SA d'HLM Adis dispose d'un patrimoine locatif d'environ 5 700 logements familiaux, implanté principalement dans les départements de l'Ardèche (86 %) et de la Drôme (13 %). Le marché

¹⁵ Incluant un contrat à durée déterminée

immobilier y est détendu en dehors de l'agglomération d'Aubenas et de la vallée du Rhône. La société possède également 19 résidences spécialisées gérées par des tiers et totalisant 764 lits. Ses principaux actionnaires sont la SCP d'HLM du Vivarais (54 %) et la Caisse d'Epargne Loire Drôme Ardèche (22 %). La société salarie directement ses gardiens, employés d'immeubles et ouvriers de la régie de travaux (58 agents représentant 45,5 équivalents temps plein) et elle a fait appel en 2013 à des salariés du GIE à hauteur de 70 équivalents temps plein. Elle a prévu de remplacer prochainement ses logiciels développés en interne.

Le conseil d'administration doit être informé chaque année, au titre des conventions réglementées, du montant facturé par le GIE de la rémunération perçue par son directeur général au titre de son contrat de travail, ainsi que de la quote-part qui a fait l'objet d'une refacturation à la SA.

4. PATRIMOINE

4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

4.1.1 Description et localisation du parc

Le patrimoine (5 704 logements en propriété fin 2013) a augmenté de 541 logements familiaux sur la période de contrôle (2009 à 2013), soit un taux de croissance élevé de 2 % par an (taux d'évolution 2012-2013 du parc social de métropole : 1,6 %¹⁶). 717 logements nouveaux ont été produits, 151 ont été démolis et 25 vendus, dont 14 à l'unité (cf. annexe 5).

La part de logements individuels est de 11 % (9 % en Ardèche, 29 % en Drôme). A titre de comparaison, celle de l'ensemble des bailleurs sociaux régionaux est de 8 % et celles de l'ensemble des bailleurs départementaux sont de 13 % en Ardèche et de 15 % dans la Drôme.

346 logements sont situés en zone urbaine sensible (Zus), soit 6 % du parc : 16 à Annonay dans la Zus du Zodiaque et 330 à Aubenas dans la Zus des Oliviers. 24 % du parc est en zone de revitalisation rurale (ZRR), ratio nettement supérieur à la moyenne (1,2 % pour l'ensemble des logements sociaux rhônalpins¹⁷).

Le patrimoine est relativement jeune avec un âge moyen de 26 ans¹⁸ sur la base des dates de mise en location¹⁹. 46 % de celles-ci sont postérieures à 1990 pour la société, contre 26 % pour l'ensemble des logements conventionnés de France métropolitaine²⁰. Le parc drômois de la société est particulièrement jeune avec un âge moyen de 8 ans.

¹⁶ Source SOeS, RPLS au 1/1/2013

¹⁷ Source enquête Occupation du parc social (OPS) 2012

¹⁸ L'organisme considère dans sa réponse que l'âge moyen de son parc est de 21 ans, selon la source DIS ESH 2014 (qui ne fait que reproduire ce que l'organisme déclare dans l'annexe informations générales de son compte financier, sans qu'on puisse en vérifier le calcul). Or, selon la réponse de l'organisme à l'enquête RPLS au 1^{er} janvier 2014 indiquant, pour chacun des 5 704 logements du parc l'année de sa mise en location, la moyenne arithmétique des âges des logements sur cette base est bien de 26 ans. Il appartient à l'organisme de fiabiliser et d'assurer la cohérence de ces données. Pour mémoire, la transmission d'informations erronées à l'enquête RPLS est passible d'une amende prévue à l'article L. 411-10 du CCH.

¹⁹ L'année de construction des bâtiments n'a pas été fournie par la société pour les groupes acquis et améliorés

²⁰ Source SOeS, RPLS au 1/1/2013

La répartition par type de financement et par localisation géographique est la suivante :

Type de financement	Stock au 31 décembre 2013		Mises en location sur la période 2009 à 2013		
	Nombre de logements	% du parc	Nombre de logements	Moyenne annuelle	% des mises en location
Anciens financements aidés	2 104	36,9 %			0 %
Plus, Prêt Locatif Aidé (PLA)	3 096	54,3 %	593		83 %
Très social (PLAI, PLATS,...)	237	4,2 %	85		12 %
Prêt Locatif Social (PLS) ou équivalent	137	2,4 %	39		5 %
Total logements conventionnés	5 574	97,7 %	717	143	100 %
Non conventionnés	130	2,3 %	0		0 %
Total	5 704	100 %	717	143	100 %
Localisation géographique					
Ardèche	4 883	85,6 %	430		60 %
Drôme	747	13,1 %	287		40 %
Loire et Isère	74	1,3 %	0		0 %

Historiquement ardéchois, le patrimoine de la société s'étend de plus en plus vers la Drôme, sur l'axe de la vallée du Rhône au marché du logement plus porteur, ainsi que dans le bassin de Romans depuis le rapprochement de la société avec les sociétés coopératives locales.

Les derniers logements financés en PLS ont été mis en service en 2010. Ce type de financement est peu adapté aux départements considérés, où l'écart entre les loyers PLS et ceux du marché privé est faible (cf. § 2.2).

Les diagnostics de performance énergétique ont été réalisés pour l'ensemble du parc. La répartition des logements selon leur étiquette de consommation énergétique en 2013 est récapitulée dans le tableau ci-après. La part de ceux dont la performance énergétique est médiocre (étiquettes E, F et G) est élevée (37 % contre 26 % pour l'ensemble des logements sociaux diagnostiqués de France métropolitaine²¹).

Classement par étiquette	A	B	C	D	E	F	G
Consommation en kWh _{EP} /m ² .an	< 51	51 à 90	91 à 150	151 à 230	231 à 330	331 à 450	> 450
% des logements	2,1 %	5,1 %	18,5 %	37,6 %	21,5 %	12,4 %	2,8 %

4.1.2 Données sur la vacance et la rotation

Le taux de vacance à plus de 3 mois, hors logements volontairement non proposés à la location²², s'est maintenu à un niveau élevé autour de 3 % sur toute la période de contrôle (2009 à 2013). Elle touche particulièrement des bourgs de la montagne ardéchoise situés au nord et au centre du département, pôles ruraux dont la population est vieillissante et en diminution, en lien avec la baisse de l'emploi (cantons d'Annonay, Satillieu, Saint-Félicien, Lamastre, Saint-Agrève, Vernoux, Le Cheylard). La demande de logements sociaux y est très faible. En revanche, dans la Drôme, la vacance est pratiquement nulle.

Un groupe de travail interne impliquant tous les services a été mis en place pour lutter contre la vacance. Des mesures ont été prises, en sus du programme de renouvellement urbain des Oliviers à Aubenas (cf. § 6.4) : baisses de loyer (Annonay, Le Cheylard), démolitions (Bourg-Saint-Andéol),

²¹ Source SOeS, RPLS au 1^{er} janvier 2013

²² Logements volontairement non proposés à la location : vacance structurelle (logements voués à être démolis) et technique (logements en cours de réhabilitation, en attente de vente, en renouvellement urbain non voués à être démolis, en attente de travaux divers)

prises en ventes en bloc sans succès (Lamastre, Chanéac, Saint-Agrève) ou à l'unité depuis 2013 (cf. § 6.6).

La durée de vacance des logements a été aggravée récemment par la décision de faire réaliser les diagnostics amiante en parties privatives à l'occasion des départs de locataires (cf. § 6.5), en conformité avec les obligations réglementaires. Le faible nombre d'entreprises agréées en Drôme - Ardèche a contribué en effet à allonger les délais globaux d'inoccupation.

En réponse aux observations provisoires, la société indique avoir mis en place en 2016 un comité de pilotage spécifique, mobilisant tous les services et comprenant le responsable locatif et l'ensemble des directeurs. Le taux de vacance supérieure à 3 mois, hors logements volontairement non proposés à la location, se situerait désormais à 1,5 % en 2014 (source DIS²³ ESH 2014).

Le taux de mobilité²⁴ est de 10,2 % en 2013 (référence régionale 10,6 % en 2012). Hors mutations internes au parc, il est de 8,7 %.

4.2 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

4.2.1 Loyers

Le patrimoine est situé essentiellement en zone 3 pour les loyers. Seuls 205 logements situés dans l'agglomération de Valence sont en zone 2. Les augmentations de loyers des trois dernières années ont respecté les maxima fixés par la loi. Les loyers des logements financés en PLS n'ont pas été augmentés ces dernières années et certains ont même été baissés.

Conformément à la réglementation, l'avis d'échéance de chaque logement fait mention explicite du loyer maximum applicable en vertu de la convention. Cependant, plusieurs erreurs ont été relevées lors du contrôle de l'actualisation des loyers plafonds conventionnels, sans conséquence sur les loyers pratiqués. L'organisme doit vérifier pour chacun de ses groupes l'indice initial pris en compte pour l'actualisation du loyer maximal, qui est celui de l'année antérieure à celle précédant la première date de révision.

Les loyers mensuels médians sont détaillés par type de logement en annexe 6. La structure des loyers mensuels au m² de surface habitable en 2013 est comparée dans le tableau ci-après à celle de l'ensemble des bailleurs sociaux.

	Loyer mensuel pratiqué en € par m ² de surface habitable			
	nombre de logements	1 ^{er} quartile	médiane	3 ^{ème} quartile
Adis (ensemble du parc)	5 595	3,9	5,3	5,8
Références Rhône-Alpes	403 463	4,6	5,4	6,2
Références France métropole	3 917 782	4,6	5,4	6,2
Adis en Ardèche	4 799	3,8	5,2	5,8
Références Ardèche	11 223	3,9	4,8	5,6
Adis dans la Drôme	722	5,2	5,7	6,4
Références Drôme	23 755	4,3	5,0	5,7

source RPLS au 1^{er} janvier 2013²⁵

Les médianes des loyers de la société sont nettement supérieures à celles des bailleurs sociaux tant dans l'Ardèche (écart de 0,4 €/m² de surface habitable) que dans la Drôme (écart de 0,7 €/m² de surface habitable). En réponse aux observations provisoires, la société explique cette situation par la

²³ Dossier individuel de situation établi par l'Union Sociale pour l'Habitat

²⁴ Emménagements en 2013 parmi les logements proposés mis en location avant 2013

²⁵ Champ : Logements conventionnés en propriété des bailleurs concernés par RPLS : OPH, ESH, SEM, etc (cf. art. L.411-10 du CCH)

jeunesse de son parc, ce qui est en partie exact, notamment dans la Drôme où les logements conventionnés d'Adis ont fait l'objet uniquement de financements postérieurs à 1977 (PLA, Plus, PLS).

Le niveau élevé des loyers des logements d'Adis en limite l'accessibilité sociale. Leur couverture par les aides à la personne est faible (cf. annexe 7). La proportion de logements conventionnés de la société dont le loyer pratiqué en 2013 dépasse le loyer plafond²⁶ pris en compte pour le calcul de l'aide personnalisée au logement (APL) est en effet de 56 %, taux nettement supérieur à celui de 39 % constaté pour l'ensemble des organismes HLM de métropole (chiffre établi par le Haut Comité pour le logement des personnes défavorisées, note d'avril 2012 sur la base du RPLS au 1^{er} janvier 2011).

4.2.2 Supplément de loyer de solidarité

Le barème de droit commun prévu à l'article R. 441-21 du CCH est appliqué. En 2013, sur l'ensemble du parc, les locataires de 92 logements étaient assujettis au supplément de loyer de solidarité (SLS), soit 2,5 % des logements occupés entrant dans le champ d'application.

4.2.3 Charges locatives

Les procédures concernant la récupération des charges locatives n'appellent pas de remarque. Il n'y a pas d'observatoire des charges, mais le logiciel utilisé permet aisément de produire par immeuble ou groupe d'habitations des ratios au m² ou au logement pour chaque poste. Le taux de provisionnement n'appelle pas de remarque.

4.3 CONCLUSION

Le parc de la société est relativement jeune (âge moyen de 26 ans) et en forte croissance (2 % par an). Il est situé à 6 % en zones urbaines sensibles, à 24 % en zones de revitalisation rurale et comprend 11 % de logements individuels. Le niveau élevé de ses loyers en limite l'accessibilité sociale. La performance énergétique de 37 % du parc est médiocre. Le taux élevé de la vacance locative relevé jusqu'en 2013, notamment dans le nord et le centre de l'Ardèche, a diminué depuis lors sous l'effet des actions mises en œuvre par l'organisme.

5. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

5.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

Le pourcentage de bénéficiaires de l'aide personnalisée au logement (APL) est de 49 % fin 2013 (hors logements vacants). Il est identique au taux moyen des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes²⁷.

Les résultats de l'enquête « occupation du parc social » (OPS) réalisée en 2012 sont comparés à ceux de l'ensemble des bailleurs sociaux dans le tableau ci-après.

²⁶ Pour cette étude, le « loyer plafond APL » est calculé par logement non pas en fonction du ménage qui l'occupe mais selon le type de ménage qu'il a vocation à accueillir suivant sa typologie

²⁷ Source enquête Occupation du parc social (OPS) 2012

Parts des ménages disposant de ressources

	inférieures à 20 % du plafond Plus		inférieures à 60 % du plafond Plus	
	Tous ménages	Emménagés récents ²⁸	Tous ménages	Emménagés récents
Ensemble du parc d'Adis	15,3 %	17,0 %	66,0 %	68,1 %
Moyenne Rhône-Alpes	18,2 %	24,0 %	59,2 %	65,9 %
Adis en Ardèche	16,4 %	19,2 %	67,3 %	70,9 %
Moyenne Ardèche	20,3 %	24,1 %	67,2 %	71,4 %
Adis en Drôme	5,8 %	4,4 %	57,1 %	57,6 %
Moyenne Drôme	21,8 %	27,7 %	70,6 %	75,6 %

Même si elle respecte la réglementation, la société loge en moyenne nettement moins de ménages disposant de ressources très modestes (ressources inférieures à 20 % des plafonds Plus) que les autres bailleurs sociaux :

- En Ardèche, la proportion de logement par Adis des ménages les plus défavorisés (disposant de ressources inférieures à 20 % des plafonds HLM) est nettement inférieure à la moyenne des bailleurs sociaux départementaux (de 4 points).
- Dans la Drôme, les ratios d'Adis sont très inférieurs aux moyennes des autres bailleurs sociaux. Il convient toutefois de préciser qu'ils portent sur un parc réduit (429 réponses à l'enquête) composé uniquement de logements récents (8 ans d'âge moyen), individuels pour 29 % et avec de grandes surfaces (médiane à 74 m² contre 69 m² pour la totalité du parc). L'évolution comparée des ratios d'Adis et de l'ensemble des bailleurs sociaux entre les enquêtes 2009 et 2012 est illustrée en annexe 8. Il n'y est pas constaté d'évolution sensible de ces tendances.

5.2 ACCES AU LOGEMENT

5.2.1 Connaissance de la demande

En Ardèche, le stock de demandes actives est estimé à 4 400 demandes fin 2013, soit un ratio de 28 demandes pour 100 logements sociaux²⁹. Elles sont concentrées sur les principaux pôles urbains (Annonay 12 %, Aubenas 11 %). Seulement 23 % des demandes atteignent l'ancienneté de 13 mois, délai fixé comme anormalement long. 42 % des ménages demandeurs sont des personnes seules. 21 % demandent un logement de type 1, alors que seulement 4 % des logements sociaux du département sont de ce type.

5.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

Sur la période contrôlée (2009-2013), le conseil d'administration de la société n'avait pas délibéré sur la définition des orientations applicables à l'attribution des logements [art. R. 441-9 du CCH]. Sa dernière délibération sur la politique d'attribution de logements et de peuplement datait du CA du 2 octobre 2007. A l'issue du contrôle, la société a mis à jour le règlement intérieur de sa commission d'attribution des logements et sa politique d'attribution pour tenir compte des dernières évolutions législatives. Elle les a soumis au CA du 26 février 2016 qui les a validés.

La société participe au dispositif Adalogis, base de données développée à l'origine dans la Drôme en 2003 et étendue ensuite à l'Ardèche, qui vise à mettre en relation l'offre et la demande de

²⁸ Emménagés récents : entrés dans leur logement depuis moins de trois ans

²⁹ Source Bilan d'étape 2013 du PDALPD

logements adaptés à toutes situations de handicap via un site Internet. Par ce système, elle met à disposition du public concerné les logements adaptés de son parc lorsqu'ils sont vacants.

En revanche, la société ne dispose pas d'un inventaire exhaustif de l'accessibilité de ses immeubles anciens (analyse du cheminement du trottoir au logement).

5.2.3 Gestion des attributions

Trois commissions d'attribution des logements, une par agence, ont été constituées. Elles disposent d'un règlement intérieur. Chacune d'elles comprend deux administrateurs dont un représentant des locataires. Celle d'Aubenas se réunit tous les 15 jours et les deux autres une fois par mois. Au moins trois dossiers sont présentés en commission pour chaque logement, sauf lorsque cela n'est pas rendu possible par le faible nombre de demandes reçues pour certaines communes. L'augmentation de la fréquence des commissions décentralisées serait de nature à réduire les délais de vacance.

Les logements non conventionnés sont également soumis à la commission et les plafonds de ressources du PLS leur sont appliqués, conformément à l'objet social de la société. Un rapport du fonctionnement des commissions est présenté chaque année au CA. En 2013, les commissions ont attribué 779 logements (propositions acceptées) dont 14 % en mutation interne.

Le contrôle effectué sur la base du fichier des attributions faites en 2012 et 2013 et de vérifications sur pièces n'a pas relevé d'irrégularités en matière de constitution des dossiers et de respect des plafonds de ressources.

5.2.4 Gestion des contingents

Les logements réservés dans le parc de l'organisme se répartissent de la manière suivante :

Réservataire	État	Collectivités	Collecteurs d'Action Logement	Non réservés	Total
Nombre de logements	207	11	345	5 141	5 704

En Ardèche, l'accord collectif établi dans le cadre du plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) 2013-2017 fixe les règles pour les contingents de logements réservés par l'État et le Conseil général. Ce contingent regroupé représente 30 % du parc des logements conventionnés. Il est géré en flux pour les bailleurs disposant de plus de 150 logements.

Jusqu'en 2013, l'objectif d'accueil dans le parc HLM de ménages éprouvant des difficultés à se loger était fixé à 365 pour l'ensemble des bailleurs ardéchois, dont 153 pour Adis. En 2013, le pourcentage de réalisation de cet objectif a été de 37 % pour l'ensemble des bailleurs et de 30 % pour Adis. La société a constaté un nombre important de refus par les demandeurs des propositions de logements faites dans le cadre de l'accord collectif (plus de la moitié des propositions).

Au titre de l'application du Droit au logement opposable (Dalo), le rapport de la commission de médiation de l'Ardèche pour l'année 2013 fait état de 27 dossiers de recours examinés dont 17, jugés prioritaires et urgents, ont reçu des propositions de logement. Adis a fait 8 propositions dont 3 ont été acceptées par les ménages.

Dans la Drôme, il n'y a plus de listes de demandeurs prioritaires dans l'attente du nouvel accord collectif départemental. En 2013, deux dossiers Dalo ont reçu des propositions de la société acceptées par les familles.

Devant les résultats insuffisants de l'ensemble des bailleurs, notamment pour les ménages cumulant des difficultés sociales et financières, le dispositif doit être modifié prochainement pour améliorer la gestion des publics défavorisés (simplification du fonctionnement, changement d'outil, cotation des

priorités) et les conventions de réservation vont être revues (passage progressif à la gestion en stock pour tous les bailleurs). Le nouvel objectif fixé dans l'accord collectif 2014-2016 est de 514 pour l'ensemble des bailleurs dont 175 pour Adis.

5.3 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

La dernière enquête triennale de satisfaction des locataires a été effectuée en 2012 auprès d'un échantillon de 940 locataires. La satisfaction globale a augmenté de 3 % par rapport à l'enquête précédente effectuée dans les mêmes conditions, avec 85 % de locataires satisfaits, ce qui situe l'organisme au-dessus de la moyenne. Le parc est jugé de qualité et bien entretenu. Les sujets récoltant la satisfaction la plus faible sont le montant des charges locatives et la qualité des échanges avec Adis.

Pour améliorer ce dernier point, la société sous-traite depuis 2013 la gestion des réclamations téléphoniques à un centre d'appels multi bailleurs relié au module informatique de la société. De plus, les fonctions d'accueil et de standard ont été professionnalisées et renforcées par des recrutements récents.

La surveillance et le nettoyage des immeubles sont assurés par 4 gardiens et 32 agents d'entretien (19,5 ETP). Les visites de patrimoine effectuées n'ont pas mis en évidence de défaut manifeste de nettoyage ou d'entretien des parties communes.

Un plan de concertation locative a été établi en 2002. Le conseil de concertation locative se réunit deux fois par an.

5.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

La gestion des impayés est assurée par une unité de quatre personnes dont une responsable spécialisée dans le contentieux et une employée polyvalente³⁰ pour le patrimoine situé en Drôme. Le service paraît très réactif, des relances tant écrites que téléphoniques interviennent dès la constatation du défaut de règlement au-delà d'un mois. La mise en place de plans d'apurement est rapidement utilisée pour éviter que les dettes ne s'alourdissent.

La société, qui ne dispose d'aucun personnel formé à l'accompagnement social (assistant(e) social(e) ou conseiller (ère) en économie sociale et familiale), s'appuie sur ceux des collectivités avec lesquelles des conventions sont signées. Elle mobilise également des intervenants extérieurs (huissiers).

Corrigé³¹ du terme échu non exigible au 31 décembre, le total des impayés (créances douteuses et retards simples) représente 1 738 k€ fin 2013, soit 6,5% du quittance, en légère diminution par rapport à l'année 2012 qui avait enregistré une forte augmentation. La poursuite de la vigilance de la société reste toutefois nécessaire.

³⁰ Assurant l'ensemble du traitement des impayés à Romans

³¹ Quittance et impayés de décembre exclus.

Le tableau ci-après présente la structure de la dette locataires et l'évolution des impayés en valeur nette (corrigées du terme de décembre échu non exigible au 31/12) :

Valeur en k€	2009	2010	2011	2012	2013
Loyers et charges quittancés	24 499	25 898	26 815	28 158	29 209
PM - Terme de décembre non échu non exigible 31 12 xx	- 2 051	- 2 165	- 2 235	- 2 359	- 2 106
Montant des créances douteuses (C/416)	1 096	1 113	1 222	1 442	1 352
Volant des retards simples (C/411)	2 325	2 482	2 444	2 659	2 792
	3 421	3 595	3 666	4 101	4 144
Total des retards logements corrigé du terme échu non exigible au 31/12 (C/411+C/416+C/654-C/7714)	1 370	1 430	1 431	1 742	1 738
Exprimé en % de créances totales / au quittancement ³²	6,1 %	6,0 %	5,8 %	6,8 %	6,5 %

A l'instar de nombreux organismes de logement social, la SA d'HLM Adis est confrontée chaque année aux pertes imputables aux procédures de rétablissements personnels (25 k€ en 2012, 13 k€ en 2013). Les expulsions avec recours à la force publique restent assez marginales (une par an). Les provisions constituées n'appellent pas d'observation.

5.5 CONCLUSION

La société loge nettement moins de ménages disposant de ressources très modestes que la moyenne des autres bailleurs sociaux de ses départements d'intervention. La satisfaction globale de ses locataires témoigne de la qualité globale du service rendu, qui est en cours d'amélioration pour le traitement des réclamations téléphoniques. L'organisme doit maintenir sa vigilance pour retrouver le niveau d'impayés du début de la période étudiée.

6.STRATEGIE PATRIMONIALE

6.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

L'actualisation du plan stratégique patrimonial (PSP) définissant les orientations stratégiques d'Adis pour 10 ans (2010-2019) a été approuvée par le CA du 21 mai 2010. Elaboré avec l'aide d'un cabinet spécialisé, le PSP dresse un diagnostic du parc au 1^{er} janvier 2009 en termes d'attractivité et d'état technique des logements, estimés globalement bons. Les orientations stratégiques sont déclinées sur les bases suivantes :

- développer l'offre nouvelle avec un plan de développement de 150 logements neufs par an (hors convention Anru³³) financés avec 6 % de fonds propres ;
- ajuster la qualité du service rendu par des actions de réhabilitations : 231 logements en 2010, 199 en 2011 puis 150 par an (hors Anru) ;
- requalifier le quartier en Zus (convention Anru Les Oliviers à Aubenas - cf. § 6.4) ;
- réduire la facture énergétique des locataires et contribuer aux enjeux du Grenelle de l'environnement : travaux d'amélioration énergétique portant sur 50 logements par an dans le cadre des réhabilitations et sur 100 logements supplémentaires par an dans le cadre de travaux spécifiques ;

³² Déduction faite du quittancement de décembre sur le total du quittancement annuel et sur les impayés globaux

³³ Anru : agence nationale pour la rénovation urbaine

- démolir le patrimoine devenu inadapté ou sans enjeux : 20 logements en 2010 (La Rochette à Bourg-Saint-Andéol) ;
- mettre en place un plan de cession pour faciliter l'accès à la propriété avec l'objectif de vendre 10 logements par an.

L'analyse financière du PSP est actualisée tous les ans.

6.2 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

La société a produit 717 logements familiaux en 5 ans (2009-2013), soit 143 en moyenne annuelle. Ce développement est réparti sur 56 opérations d'une taille moyenne de 13 logements. La société a également assuré la production de structures d'hébergement collectif, avec 5 nouvelles résidences mises en service représentant 243 lits.

Une partie du développement locatif s'est effectuée dans la Drôme auprès de la SCP d'HLM Logicoop par le rachat de logements invendus dans des opérations d'accession à la propriété (58 logements sur la période) et l'acquisition d'opérations en Vefa.

Les décisions de financement obtenues sur la période, hors opérations de renouvellement urbain et structures d'hébergement collectif, sont récapitulées en annexe 9. La société a réalisé 29 % de la programmation de logements sociaux de l'Ardèche et 12 % de celle de la Drôme. Avec une moyenne annuelle de 168 logements autorisés sur la période, l'objectif du PSP a été largement dépassé.

La rénovation urbaine du quartier des Oliviers à Aubenas réalisée avec l'appui de l'Anru a fortement mobilisé les ressources de la société sur la période (cf. § 6.4). Conjuguée au développement rapide du parc de la société, elle a eu pour effet de retarder la réhabilitation du reste du patrimoine. Celui-ci doit donc désormais constituer une priorité. Si la réorientation de la stratégie est en cours, celle-ci doit être amplifiée pour maintenir une attractivité suffisante des logements de la société et améliorer leur performance énergétique qui est globalement médiocre (cf. § 4.1.1).

6.3 EXERCICE DE LA FONCTION MAÎTRISE D'OUVRAGE

Les opérations locatives neuves mises en service en 2013 ont toutes été construites directement par Adis. Cet échantillon se compose de 9 opérations pour un total de 100 logements, dont la moitié d'individuels. Trois d'entre elles sont labellisées BBC (bâtiments basse consommation).

Leur prix de revient moyen est de 1 650 €³⁴ par m² de surface habitable (entre 1 300 et 1 900 € par opération). Ces coûts sont bien maîtrisés. Leur financement est assuré en moyenne par 82 % d'emprunts, 11 % de subventions et 8 % de fonds propres (entre 0 et 19 % selon l'opération).

L'organisation de l'équipe de développement de la société (deux monteurs d'opérations et deux techniciens) n'appelle pas de remarque. La recherche foncière est assurée par le directeur du service ou les monteurs d'opération grâce à leurs contacts avec les élus, notaires, et différents partenaires. Pour l'étude de l'équilibre financier des opérations, les paramètres pris en compte pour les frais de gestion et d'entretien courant (1 100 € par logement) sont cohérents avec la réalité des comptes.

³⁴ Avec TVA à 5,5 %

6.4 RENOVATION URBAINE

Une convention partenariale pour le projet de rénovation urbaine du quartier des Oliviers à Aubenas a été signée avec l'Anru et la Ville d'Aubenas le 20 avril 2010. Ce quartier regroupait 420 logements sociaux appartenant à Adis. Le programme initial a été complété pour intégrer un volet énergétique conséquent qui a doublé son budget initial sans financement supplémentaire de l'Anru.

Le projet avait pour objectif de diversifier l'offre d'habitat, de structurer le quartier en équipements et services, de le désenclaver et de qualifier ses espaces publics et ses entrées, d'identifier et d'aménager des unités résidentielles cohérentes, de redéfinir le parcellaire pour une meilleure gestion urbaine de proximité et d'en faire un projet de développement durable. Le pilotage opérationnel a été assuré par la commune.

Fin 2014, les démolitions prévues ont été réalisées (131 logements d'Adis sur la période) et les relogements assurés. Les réhabilitations (298 logements) sont pratiquement achevées et les bâtiments ont été reliés au réseau de chauffage urbain de la ville. Les opérations nouvelles d'Adis sur site ont été mises en service (31 logements BBC, dont 25 locatifs et 6 en accession). Une partie de la reconstitution de l'offre locative hors site a également été livrée.

6.5 MAINTENANCE DU PARC

Dans les secteurs proches du siège (Ardèche du sud), la régie de travaux, composée de 22 ouvriers qualifiés, intervient pour l'entretien des parties communes et des logements ainsi que pour la remise en état des logements vacants lorsqu'il n'a pas été détecté d'amiante.

Un bureau d'études a été missionné en 2013 après appel d'offres européen pour la mise à jour des dossiers techniques amiante (DTA) et la réalisation des dossiers amiante - parties privatives (DAPP). L'objectif est de traiter l'ensemble du parc en 18 mois et en priorité les logements vacants ou qui se libèrent. Par décision du CA, le repérage réalisé va au-delà de l'obligation réglementaire (produits de la liste A). Il est étendu aux sols et à l'état général du logement, pour anticiper les travaux susceptibles d'être effectués et déterminer si la régie qui n'intervient plus sur les sols amiantés peut ou non les réaliser. Un protocole d'intervention sur les revêtements de sol a été mis en place après examen par un organisme de contrôle. Un séminaire de sensibilisation a été organisé pour le comité de direction et une formation dispensée aux personnels concernés (ouvriers, gardiens, chargés de secteurs).

Les contrats d'exploitation pour le chauffage et les ascenseurs sont régulièrement remis en concurrence. Ils n'appellent pas de remarque.

6.6 VENTE DE PATRIMOINE A L'UNITE

Jusqu'en 2013, le conseil d'administration de la société n'avait jamais délibéré sur les orientations de sa politique de vente de logements, en contradiction avec l'article L. 443-7 du CCH. Au cas par cas, des logements avaient été vendus avec l'accord du CA à des locataires occupants qui en avaient fait la demande. 14 logements ont ainsi été vendus au cours des cinq dernières années (2009 à 2013).

Pour la première fois, le CA du 25 octobre 2013 a décidé de la mise en vente de logements dans le cadre du plan d'actions contre la vacance. Il s'agit de 20 logements difficiles à louer (13 vacants), dans des bâtiments anciens acquis et améliorés, répartis en 12 groupes. 16 autres logements ont ensuite été mis en vente par délibération du CA du 14 mars 2014. Ces mises en vente rencontrent toutefois peu de succès malgré des prix revus à la baisse (des T2 à 25 k€ notamment). Cinq ventes ont été réalisées en 2014, dont seulement deux à la suite des mises en vente de la société.

Depuis 2013, la société délibère chaque année sur sa politique de ventes, en conformité avec le CCH.

Les nouvelles normes de performance énergétique applicables pour la mise en vente de logements par les organismes HLM [article 114 V de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite loi Alur] sont bien prises en compte par la société. Pour les logements classés F ou G qu'elle souhaite mettre en vente, elle effectue les travaux préalables nécessaires pour en changer la classification énergétique et fait refaire leur diagnostic de performance énergétique.

L'ensemble des procédures de vente suivies n'appelle pas de remarque.

6.7 AUTRES ACTIVITES

La SA d'HLM Adis réalise directement des opérations d'accession à la propriété et de lotissements sur les deux départements.

6.7.1 Accession à la propriété

Les opérations vendues par la société ont respecté les prix de vente plafonds réglementaires (art. R. 443-34 du CCH et arrêté du 3 mai 2002) :

Année mise en vente	Nom opération	Commune	Nombre logements	Prix de vente moyen au m ² utile	Prix de vente maximum	Ecart
2009	La Fontaine	Le Cheylard (07)	6	2 119	2 303	8 %
2009	Le Sourcéa	Vals-les-Bains (07)	19	2 149	2 303	7 %
2011	Les Vernades	Aubenas (07)	6	1 816	2 040	11 %
2013	Le Clos des Vignes	Sarras (26)	10	2 159	2 539	15 %

Les opérations sont lancées lorsque la commercialisation est supérieure à 50 %, voire plus pour les opérations les plus récentes.

Les ressources des 20 ménages signataires de contrats préliminaires sur la période 2011-2013 se répartissent de la manière suivante par rapport aux différents plafonds de ressources :

Ressources	< plafond Plus	< plafond PLS accession	< plafond PLI accession	> plafond PLI accession	Avis d'imposition non fourni ou investisseurs	Total
Nombre	9	11	11	4	5	20
%	45 %	55 %	55 %	20 %	25 %	100 %

Le caractère social des opérations est avéré avec 45 % des ménages aux revenus inférieurs au plafond Plus. 55 % des contrats se situent dans le champ du service d'intérêt économique général des organismes HLM défini à l'article L. 411-2 du CCH.

La société propose ses logements en priorité à des ménages destinant le bien à leur résidence principale et dont les ressources sont conformes au cadre légal du service d'intérêt économique général (Sieg) des organismes HLM (art. L. 411-2 du CCH)³⁵. Pour compléter la commercialisation de ses programmes, elle ne s'interdit pas d'en vendre aussi à des ménages dont les ressources sont

³⁵ Font partie du service d'intérêt économique général des organismes HLM les opérations d'accession à la propriété destinées à des personnes dont les revenus sont inférieurs aux plafonds du PLS (prêt locatif social) majoré de 11 % (dit « PLS accession ») et, dans la limite de 25 % des ventes, les opérations destinées à des personnes de revenus intermédiaires (ressources comprises entre « PLS accession » et « PLI accession » - Prêt locatif intermédiaire majoré de 11 %), lorsque l'ensemble des opérations bénéficient de la « sécurisation HLM » (garanties de rachat et de relogement).

supérieures aux plafonds du Sieg ou refusant de fournir leur avis d'imposition. Cette pratique est irrégulière pour une SA d'HLM. En effet, le II de l'article R. 443-34 du CCH fixe des plafonds de ressources pour les acquéreurs occupants des SA d'HLM et des OPH (plafonds du PLI locatif majorés de 11 %, dits plafonds « PLI accession »). L'Agence a ainsi constaté la vente, au titre de leur résidence principale, de 4 logements à des ménages disposant de ressources supérieures aux plafonds autorisés et de 3 logements à des ménages n'ayant pas fourni d'avis d'imposition. Ces ventes sont irrégulières au regard de l'objet social des SA d'HLM [articles L. 422-2 et R. 443-34 du CCH]. De même, est irrégulière la vente de 2 logements à un investisseur dans une commune non concernée par les dispositifs d'incitation à l'investissement locatif encadrés par l'article 31 du code général des impôts.

En réponse aux observations provisoires, la société confirme que, compte tenu du contexte économique difficile, elle a bien procédé à ces ventes irrégulières. Elle indique par ailleurs que, si elle inclut dans ses contrats de réservation une clause rappelant le cadre obligatoire des investissements locatifs, elle ne s'est pas préalablement assurée, dans le cas cité ci-avant, de l'éligibilité du territoire concerné.

L'Agence rappelle que le caractère détendu du marché ne saurait exonérer la société du respect de la réglementation applicable aux SA d'HLM. En particulier, il appartient aux dirigeants de mettre un terme à sa pratique irrégulière et de s'assurer notamment que les ventes aux investisseurs entrent bien dans le cadre des dispositions réglementaires. Le non-respect répété de cette obligation est susceptible de donner lieu à une sanction administrative sur proposition de l'Agence en vertu de l'article L. 342-12 du CCH.

6.7.2 Aménagement et vente de terrains en lots

Au sein du groupe Adis, cette activité est assurée majoritairement par la SA d'HLM Adis, mais aussi par deux sociétés coopératives du groupe (les SCP d'HLM du Vivarais et Logicoop) qui officient sur les mêmes territoires.

La SA d'HLM Adis a vendu 96 lots au cours des cinq dernières années, soit 19 lots par an en moyenne.

6.8 CONCLUSION

La stratégie patrimoniale de la société Adis est actualisée chaque année. Le rythme de développement a été élevé ces dernières années, avec des coûts bien maîtrisés et un recentrage progressif sur la Drôme. Le programme Anru de rénovation urbaine du quartier des Oliviers à Aubenas, qui a mobilisé des moyens importants pour procéder au désamiantage et à la mise aux normes énergétiques, est en voie d'achèvement. La réhabilitation du reste du patrimoine doit désormais constituer une priorité, notamment en matière énergétique. La société a initié en 2014 une politique de vente de logements à l'unité qui a donné peu de résultats. Elle mène également une activité d'aménagement ainsi qu'une activité d'accession à la propriété qui présente des irrégularités. Leur conduite, en même temps que par d'autres sociétés du groupe et avec le même personnel, semble parfois manquer de cohérence.

7. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

7.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

Les désignations des commissaires aux comptes n'appellent pas d'observation particulière.

Les comptes de 2009 à 2013 sont certifiés réguliers et sincères. Les rapports spéciaux reprennent chaque année la teneur des conventions réglementées existant entre la société et les différentes structures du groupe Adis et des autres engagements.

La SA d'HLM Adis ne respecte pas pleinement l'instruction comptable 92-10, modifiée par les avenants n° 95-8 et n° 98-5, applicable aux sociétés anonymes, sociétés coopératives et fondations d'HLM. Les anomalies relèvent souvent d'un manque de contrôle sur la cohérence entre les documents comptables et les annexes réglementaires, plutôt que de la méconnaissance des règles stricto sensu (cf. annexe 10). En réponse aux observations provisoires, la société indique y avoir remédié durant l'été 2014, suite à la demande de la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages du ministère du logement, dans le cadre de la saisie des données de la base Harmonia.

La SA d'HLM Adis bénéficie de la mutualisation des moyens humains et matériels du GIE Adis pour lesquels elle acquitte des redevances. Pour les besoins de l'analyse, les redevances ont été ventilées dans les comptes en fonction de la nature des charges³⁶.

Le sondage réalisé sur les factures de charges d'entretien courant et de gros entretien acquittées en septembre et octobre 2013, avec rapprochement des pièces de marchés encadrant ces prestations, n'appelle pas d'observation³⁷.

7.2 ANALYSE FINANCIERE

Les ratios mentionnés ci-après sont comparés à ceux de la médiane nationale des SA d'HLM 2013.

7.2.1 Evolution de l'autofinancement net de la société

Le chiffre d'affaires hors charges récupérées de la SA d'HLM Adis³⁸, essentiellement constitué de produits locatifs, a progressé régulièrement à un rythme annuel moyen de 4,5 % pour atteindre 27,5 M€ en 2013. La mise en service de 717 logements durant la période explique ce résultat.

L'autofinancement net de la société s'est fortement dégradé entre 2010 et 2012.

La rentabilité de la société n'a pas du tout suivi la même évolution. Dans le contexte d'une production importante d'offre nouvelle (cf. § 6.2) et du recrutement de moyens humains supplémentaires (cf. § 3.2.3), l'autofinancement s'est dégradé depuis 2009 pour atteindre des valeurs insuffisantes en 2011 (-0,6 %) et 2012 (0,2 %), qui ont placé la société très en-dessous des médianes de référence et même des seuils d'alerte de la profession. L'exercice 2013 a dégagé un

³⁶ Autres C/61 et C/62 pour les charges diverses et C/64 pour les charges salariales

³⁷ L'organisme pourrait encore améliorer la traçabilité des actes de gestion en adoptant à Aubenas la même rigueur dans la passation de commandes que celle réalisée à Annonay (lisibilité des donneurs d'ordre par exemple).

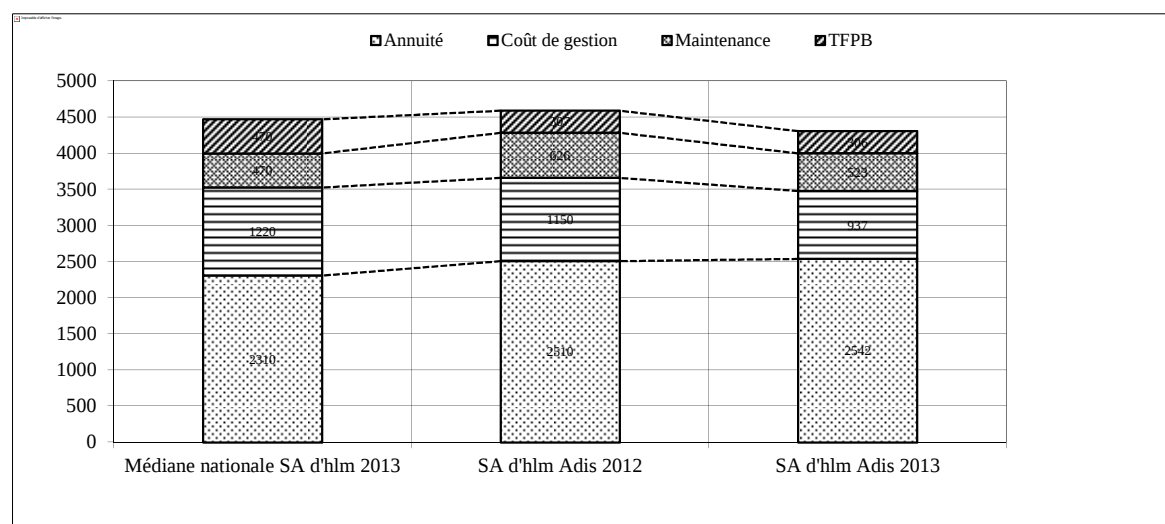
³⁸ Constitué des loyers C704, des ventes C701, des prestations de services C/706 et produits d'activités annexes C708

autofinancement de 7,7 % du chiffre d'affaires, dont la progression résulte notamment de la correction d'erreurs antérieures d'imputation comptable des charges salariales relatives à l'activité de maîtrise d'ouvrage (cf. § 7.2.1.2), de la limitation de l'augmentation des annuités d'emprunt et de la baisse du gros entretien. Selon les indications de la société, ce redressement se serait confirmé, à un niveau restant toutefois modeste, en 2014 (5,8 % du chiffre d'affaires) et 2015 (7,9 % du chiffre d'affaires).

Les éléments constitutifs de l'autofinancement net de l'organisme sont présentés dans le tableau ci-après.

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Marge sur accession	459	26	415	185	106
Loyers	21 279	22 545	23 390	24 427	25 327
Coût de gestion hors entretien	- 3 872	- 4 380	- 6 127	- 6 182	- 5 031
Entretien courant	- 880	- 878	- 1 026	- 1 202	- 1 102
Gros Entretien	- 2 007	- 2 312	- 2 169	- 2 336	- 1 884
TFPB	- 1 570	- 1 670	- 1 709	- 1 738	- 1 746
Flux financier	210	95	128	122	83
Flux exceptionnel	- 163	- 59	57	564	476
Autres produits d'exploitation	52	96	84	102	198
Pertes créances irrécouvrables	- 56	- 52	- 72	- 70	- 48
Intérêts opérations locatives	- 6 730	- 5 296	- 6 023	- 6 748	- 6 867
Remboursements d'emprunts locatifs	- 4 588	- 6 577	- 7 112	- 7 082	- 7 396
Autofinancement net	2 133	1 539	- 164	41	2 117
% du chiffre d'affaires	9,1 %	6,3 %	- 0,6 %	0,2 %	7,7 %

Les principales charges venant en déduction des ressources d'autofinancement de la société apparaissent sur le graphique ci-après (postes de charges en euros par logement) qui situe l'organisme au regard des médianes de référence.



7.2.1.1 Analyse de l'endettement et du risque de taux

Avec un niveau d'endettement de 57,3 % des produits locatifs, la société a atteint ses limites de financement externe.

Au 31 décembre 2013, l'endettement de la SA HLM Adis s'élève à 242,8 M€. Contracté pour l'essentiel auprès de la Caisse des dépôts et consignations (89,9 %), le portefeuille d'emprunts est composé principalement de produits indexés sur le livret A, les taux fixes représentant moins de 5 % de la dette. La société ne détient pas de produits structurés.

Les annuités d'emprunts locatifs ont cru à un rythme annuel moyen de 6,4 % entre 2009 et 2013, en passant de 11,3 M€ à 14,5 M€, en lien direct avec l'effort de développement de la société (cf. § 6.2). Fin 2013, les annuités représentent 57,3 % des loyers, équivalant à un ratio de 2 542 € au logement, largement supérieur à la médiane de référence (46,5 % et 2 310 €). La société a atteint ses limites de financement externe.

En réponse aux observations provisoires, la société explique l'importance de l'endettement actuel par la jeunesse de son patrimoine (26 ans pour les logements). Selon les indications de la société, son taux d'annuité a légèrement reflué à 56,2 % en 2014, tendance qui devrait se poursuivre et même s'accélérer à partir de 2020. Pour exactes que puissent être ces informations, il n'en demeure pas moins que la société a un niveau d'endettement élevé qui l'expose à un risque de solvabilité. En 2013, la part des loyers affectée au paiement des intérêts locatifs atteint 27,1 % avec 1 204 € au logement, contre 19,5 % avec 980 € au logement pour la médiane de référence.

Des remboursements anticipés sont intervenus en début de période pour le capital restant dû des immobilisations sorties de l'actif. La société, qui avait procédé à quelques réaménagements antérieurement à 2008, ne porte actuellement aucun projet de cette nature, les conditions de ses emprunts (niveaux des taux corrects et pénalités de sortie onéreuses) rendant toute démarche de renégociation de la dette peu attractive.

Aussi, confrontée à l'absence de marge de manœuvre, la société prévoit de diminuer d'un point par an le poids de son encours et d'améliorer de manière substantielle ses capacités d'autofinancement pour conforter ses fonds propres, en privilégiant davantage la rénovation au développement de son parc, fortement rajeuni cette dernière décennie (cf. § 6 et 7.3).

Enfin, une ligne de crédit à court terme³⁹ d'un montant de 17 M€ avait été contractée auprès de la Caisse d'épargne Loire Drôme Ardèche en 2012 pour assurer le préfinancement des opérations locatives et le portage des acquisitions foncières. Elle a été remboursée partiellement à échéance en novembre 2014 (9 M€).

7.2.1.2 Coûts de structure⁴⁰

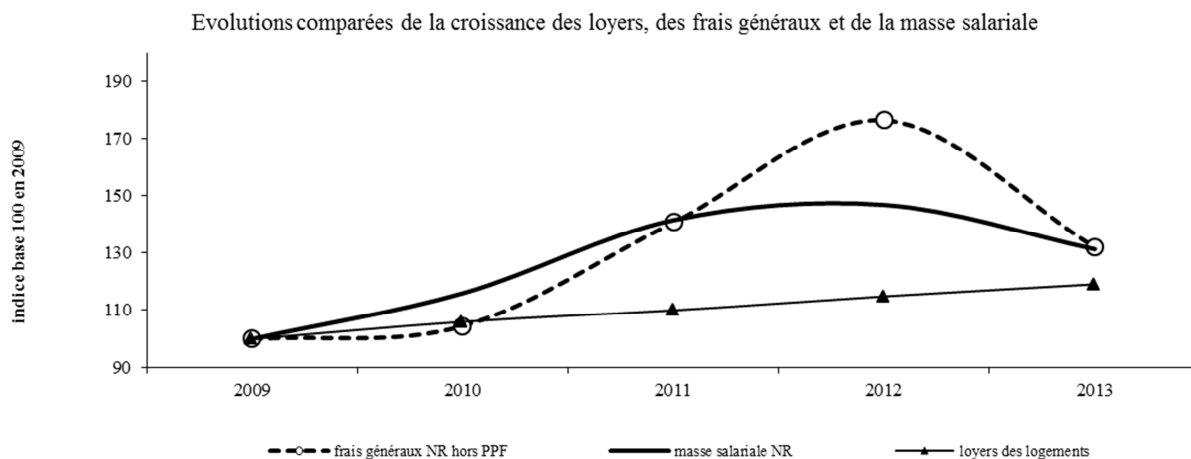
Sur la période, les coûts de structure (cf. annexe 13) ont enregistré une croissance annuelle moyenne de 3,2 %, en passant de 8 329 k€ à 9 763 k€. Cette situation s'explique notamment par l'ampleur de l'effort de développement de ces dernières années et l'importance des recrutements qui en ont résulté.

7.2.1.2.1 Coûts de gestion

L'augmentation des coûts de gestion jusqu'en 2012 a pesé fortement sur la rentabilité de la société.

³⁹ Les sommes tirées portent intérêt au taux moyen mensuel du marché monétaire (T4M) majoré d'une marge de 0,80 %.

⁴⁰ Intégrant les coûts de gestion, les frais de maintenance du patrimoine (EC et GE) ainsi que les impôts et taxes foncières



Les coûts de gestion hors entretien⁴¹ ont augmenté de 35,9 % en cinq ans, en passant de 3 932 k€ à 5 344 k€, au taux annuel moyen de 9,0 %, malgré la forte réduction observée en 2013.

Coûts de gestion	2009	2010	2011	2012	2013
En k€	3 932	4 464	6 205	6 506	5 344
En € par logement géré	744	818	1119	1150	937
En % des loyers hors foyers	18,5	19,8	26,5	26,6	21,1

- Frais généraux

Les frais généraux⁴² ont augmenté de 76,4 % de 2009 (1 444 k€) à 2012 (2 547 k€), avant de refluer de – 25 % en 2013 à 1 905 k€. Si l'on isole les prélèvements sur le potentiel financier, qui ont représenté 22,2 % des frais généraux en 2011 (580 k€) et 13,9 % en 2012 (371 k€), l'augmentation a résulté entre 2010 et 2012 de la hausse des redevances facturées par le GIE Adis, du poste Assurances C/616, mais aussi des charges de publicité (C/623) générées par l'activité accession. La diminution de 642 k€ constatée en 2013 résulte principalement de la réduction des redevances et du non assujettissement au prélèvement sur le potentiel financier.

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Frais généraux intégrant les redevances sur postes charges diverses et amortissements	1 444	1 508	2 611	2 547	1 905
Hors prélèvement sur le potentiel financier			2 031	2 176	
Variation annuelle en % (après neutralisation du PPF)		+ 4,4	+ 34,7	+ 7,1	-12,5
Part des frais généraux dans les coûts de structure en %	17,3	16,3	23,7	22,2	19,5

- Coûts salariaux

La masse salariale globale⁴³ a augmenté de 46,8 % entre 2009 et 2012, avant d'opérer un net recul en 2013 (– 10,6 %), ne se traduisant toutefois pas par une baisse des charges (cf. ci-après). Les

⁴¹ Frais généraux + impôts + personnel

⁴² Comprenant les dépenses imputées aux comptes C/60 (hors consommation, frais généraux et amortissements de la régie réintégrés dans les coûts d'entretien courant et de maintenance), ainsi que les dépenses des comptes C/61 et C/62 et les charges de gestion courante, les cotisations CGLLS et le prélèvement sur le potentiel financier⁴² 2011 (580 k€) et 2012 (370 k€),

⁴³ Intégrant celle des personnels de proximité (gardiens, personnel d'entretien et techniciens de la régie) rémunérés par la SA d'HLM Adis ainsi que celle du personnel mis à disposition par le GIE Adis, prestation remboursée à l'euro près.

charges salariales de 659 € au logement représentent 14,8 % des loyers en 2013, ratios proches des médianes de référence (710 € au logement et 13,9 %).

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Masse salariale reconstituée hors régie	2 279	2 676	3 314	3 398	2 913
Ratio en % des loyers (y compris foyers)	13,1 %	14,4%	16,9 %	16,7 %	14,3 %
Ratio en € par logement	526	595	715	722	637
Charges de personnel de la régie	583	640	735	804	844
Masse salariale reconstituée avec régie	2 862	3 316	4 049	4 202	3 757
Ratio en % des loyers (y compris foyers)	13,4 %	14,7%	17,3 %	17,2 %	14,8 %
Ratio en € par logement	541	607	730	743	659
Variation annuelle en %		+ 15,8	+ 22,1	+3,8	- 10,6
Part de la masse salariale globale dans les coûts de structure en %	34,4	35,8	36,7	36,7	38,4

La société justifie l'augmentation de ses charges salariales par l'évolution dans la facturation du GIE de sa quote-part de la masse salariale du groupe, calculée au prorata du temps total passé par les agents mobilisés. La masse salariale du GIE a par ailleurs été alourdie par les recrutements opérés pour renforcer les compétences en matière de développement, de gestion financière et de ressources humaines et par la progression des rémunérations de certains cadres et agents de maîtrise (cf. rapport n° 2014-050 du GIE Adis).

La diminution des coûts salariaux observée en 2013 résulte du changement de méthode de comptabilisation d'une partie des charges salariales, imputée désormais, conformément à la réglementation, dans les charges de la maîtrise d'ouvrage des programmes locatifs et d'accession, pour un montant de 560 k€, représentant 16,2 % du montant des rémunérations facturées par le GIE Adis. En réponse aux observations provisoires, la société précise que ses effectifs restent constants depuis 2013, que l'évolution de la masse salariale est limitée et que ses ratios au logement se situent désormais largement en-deçà des médianes régionales et nationales.

7.2.1.2.2 Maintenance

Les dépenses prises en compte pour l'analyse de l'effort de maintenance sont celles imputées aux comptes C/6151 Entretien courant et C/6152 Gros Entretien, à l'exclusion des dépenses assimilables à de l'entretien enregistrées au compte C/611 partiel, par cohérence avec les ratios nationaux Boléro.

En 2013, les ratios de 523 € au logement, soit 11,8 % des loyers, s'inscrivent dans la médiane de référence (570 € par logement, soit 11,7 % des loyers) ; cet exercice marque un reflux important (- 553 k€, soit une diminution de - 15,6 %), marqué surtout sur le gros entretien.

Au titre du gros entretien, l'organisme a bénéficié d'un accompagnement financier de l'Anru couvrant, pour la période 2012-2015, les travaux de réfection des allées (55 k€ par an) et de résidentialisation (250 k€ par an) réalisés dans les immeubles du quartier Les Oliviers à Aubenas.

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Entretien courant (Compte C6151) dont régie	880	878	1 026	1 202	1 102
Gros Entretien (Compte C6152) dont régie	2 007	2 312	2 169	2 336	1 884
	2 887	3 190	3 195	3 538	2 986
<i>Ratio en € par logement</i>	<i>546</i>	<i>584</i>	<i>576</i>	<i>626</i>	<i>523</i>
<i>Ratio en % des loyers</i>	<i>13,6</i>	<i>14,2</i>	<i>13,7</i>	<i>14,5</i>	<i>11,8</i>
Part assimilable à de l'entretien courant (C/611 partiel)	354	343	454	540	570
Effort de maintenance affectant le résultat d'exploitation	3 241	3 533	3 649	4 078	3 556
Additifs et changements de composants (immobilisations) ⁴⁴	606	689	799	1 316	752

7.2.1.2.3 Taxe foncière sur les propriétés bâties

En 2013, elle s'élève à 1 746 k€, ce qui représente un coût de 306 € au logement, absorbant 6 % des loyers quittancés. Ces ratios sont très inférieurs à la médiane de référence (respectivement 470 € au logement et 9,3 %), en conséquence de la relative jeunesse du parc.

7.2.1.3 Autres produits et charges

Un flux financier relativement stable a permis d'enregistrer 637 k€ de ressources en cinq ans.

L'excédent de 494 k€ dégagé en 2013 par le résultat exceptionnel hors produits et charges calculés conforte celui de 2012 (265 k€) et s'inscrit en rupture avec les exercices précédents. L'excédent sur les cessions d'actif nettes est ramené, après déduction des charges y afférant, à 42 k€ en 2013. Le flux 2012 est négatif (- 299 k€), compte tenu du volume important des sorties de composants. Le flux des produits exceptionnels de gestion⁴⁵ ressort sur cinq ans à 536 k€, dont 448 k€ en 2013.

La rénovation urbaine du quartier des Oliviers à Aubenas (cf. § 6.4), éligible aux aides de l'Anru, a bénéficié de 2,2 M€ de subventions notifiées dont 1,4 M€ restaient encore à verser fin 2013. Ces subventions destinées à couvrir les frais de démolition, de remise en état des parcelles libérées, de déménagement et de relogement des familles, ainsi que la perte de la capacité financière et le capital restant dû sur les emprunts (156 k€ de remboursements anticipés), ont financé une partie des travaux réalisés entre 2005 et 2013 pour un montant arrêté au moment du contrôle à 3,4 M€, imputé pour partie en charges exceptionnelles (C/67881) et pour partie en immobilisations (C/231311). De fait, cette réalisation mobilise encore une part importante des ressources propres de la société.

7.2.1.4 Rentabilité brute de l'activité locative

Les loyers, dont le taux de croissance annuelle moyen a été de 4,2 %⁴⁶, ont assuré la couverture des charges locatives (annuités d'emprunts, coût de la maintenance, TFPB) et des coûts de gestion, à l'exception des exercices 2011 et 2012 qui ont été pénalisés par la forte augmentation des coûts de gestion et de maintenance. En 2013, la diminution de tous les postes de charges a permis le retour à une rentabilité brute satisfaisante, alors même que les annuités d'emprunts se sont accrues durant toute la période (+ 8,9 %).

Néanmoins, la rentabilité de l'activité locative se trouve sensiblement affectée par l'incidence forte de la vacance et des impayés qui génèrent un manque à gagner et une insuffisance de récupération de charges. La perte sur récupération des charges locatives n'a cessé d'augmenter en passant de

⁴⁴ Source rapport de gestion – principaux travaux

⁴⁵ Ventes de certificats d'énergie entre autres...

⁴⁶ De 19 067 k€ en 2009 à 22 480 k€ en 2013

238 k€ en 2009 à 352 k€ en 2013. Le taux de couverture des charges récupérées sur les charges récupérables a été réduit à 91,7 % en 2013 contre 93,1 % en 2009 (médiane de référence de 97,3 %).

Le résultat net annuel s'est avéré chaque année, à l'exception de l'année 2009, supérieur à l'autofinancement net. En 2011 et 2012, l'excédent brut d'exploitation a diminué très fortement du fait de l'incidence cumulée de l'augmentation des redevances du GIE Adis, des coûts de maintenance et du prélèvement sur le potentiel financier.

	2009	2010	2011	2012	2013
Autofinancement net HLM en k€	2 133	1 539	- 164	41	2 117
Résultat de l'exercice en k€	1 053	1 951	488	183	2 354

En 2013, la baisse des charges d'exploitation restaure la marge locative de + 327 k€ (niveau supérieur à celui de 2010) et permet de renouer avec un résultat d'exploitation correct. Le résultat courant bénéficie du flux financier relativement stable tandis que, depuis 2010, le résultat exceptionnel améliore le résultat comptable.

Au vu des documents comptables 2014 transmis après la réunion de clôture, sur lesquels un contrôle approfondi n'a pas été effectué, les soldes intermédiaires de gestion livrent un résultat comptable de 3 098 k€, en progression de 31,6 % par rapport à 2013. L'accroissement de la marge brute totale résulte de la forte progression de la marge sur accession (+ 94,9 %) ayant suivi le déblocage des ventes des lots qui restaient en suspens et l'amélioration notable des produits locatifs (+ 10,6 %).

7.2.2 Structure financière

Elle traduit la situation de la SA d'HLM Adis, engagée depuis plusieurs années dans des investissements lourds de constructions nouvelles et de rénovation urbaine financés par l'emprunt.

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Capitaux propres	42 892	46 439	48 897	51 526	55 851
Provisions pour risques et charges (+)	1 221	1 664	2 072	2 341	2 468
<i>Dont PGE</i>	976	1 254	1 547	1 304	1 850
Amortissements. et provisions (actifs immobilisés) (+)	85 138	90 516	96 607	102 246	108 187
Dettes financières (+)	183 605	191 904	203 133	206 836	245 927
Actif immobilisé brut (-)	290 590	315 238	336 805	371 379	408 736
Fonds de Roulement Net Global (FRNG)	22 266	15 285	13 904	- 8 431	3 696
<i>Equivalent en mois de dépenses mensuelles moyennes</i>	<i>5,0</i>	<i>3,4</i>	<i>3,2</i>	<i>- 1,5</i>	<i>0,6</i>
FRNG à terminaison des opérations⁴⁷					1 205
Stocks (de toute nature) (+)	10 705	10 431	8 625	8 647	11 381
<i>Dont accession</i>	<i>10 418</i>	<i>101 095</i>	<i>8 303</i>	<i>8 313</i>	<i>11 067</i>
Autres actifs d'exploitation (+)	12 725	13 057	12 769	13 926	14 544
Provisions d'actif circulant (-)	5 024	5 094	4 167	6 756	6 761
Dettes d'exploitation (-)					
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	16 734	17 216	15 973	14 433	17 802
Créances diverses (+)	1 070	1 265	1 660	1 880	955
Dettes diverses (-)	9 039	7 865	8 973	10 956	9 124
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	- 6 969	- 6 600	- 7 313	- 9 076	- 8 169
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	9 764	10 616	8 660	5 357	9 633
Trésorerie active	14 160	4 832	5 244	3 213	11 064
Concours bancaires (passif C/519) (-)	1 658	163	0	17 000	17 000
Trésorerie nette	12 502	4 668	5 254	- 13 7887	- 5 936

7.2.2.1 Evolution du fonds de roulement net global

La situation financière de la SA d'HLM Adis ressort fragilisée d'une décennie de modernisation de son offre locative. Le fonds de roulement net global est très dégradé depuis plusieurs années. Négatif en 2012, il est redevenu légèrement positif fin 2013 pour s'établir à 3,7 M€ (soit 0,6 mois de dépenses moyennes mensuelles, un niveau très en-deçà de la médiane de référence, qui est de 3,7 mois). Ce redressement intervient après une dégradation continue de 2009 (22,5 M€) à 2012 (- 8,4 M€, représentant - 1,5 mois de dépenses mensuelles moyennes). Selon les indications de la société, il se redresse sensiblement en 2014 à 16,8 M€.

Les immobilisations représentent 88,7 % de l'actif, tandis qu'au passif, les capitaux propres constituent 18,1 % des capitaux permanents et les dettes à long terme 74 % des ressources. Les immobilisations financières consistent pour l'essentiel en une prise de participation de 4,1 M€ dans le capital social de la SCP d'HLM Logicoop (94,5 %), société du groupe Adis œuvrant sur le marché drômois.

Les provisions pour risques et charges ont plus que doublé sur la période. Les provisions pour gros entretien (PGE), qui en constituent d'ailleurs la majeure partie (75 % environ), se sont rétractées fortement en 2012, ce qui témoigne de la fragilité du FRNG. Les amortissements et dépréciations sur actif immobilisé ont progressé également, corollaire de l'accroissement du parc immobilier.

⁴⁷ 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) en se plaçant comme si les opérations engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant réglées et toutes les recettes étant encaissées.

Sur la période contrôlée, les immobilisations réalisées sont couvertes à 81 % par des ressources externes (92,8 M€ d'emprunts et 10 M€ de subventions sur un montant total d'investissement de 127,4 M€). L'augmentation des dettes financières représente + 33,9 %. Le ratio d'indépendance financière⁴⁸ de 20 % est faible et relativement stable sur la période, très en-deçà du ratio médian (32,2 %).

La très forte baisse du FRNG résulte du déséquilibre entre emplois et ressources généré par l'intense activité de construction de logements et de rénovation, notamment au titre de l'opération Anru. Ces programmes ont mobilisé des avances de fonds importantes dans un contexte de faible pression locative sur la partie ardéchoise du patrimoine.

Compte tenu des dépenses prévues et des recettes attendues, l'exploitation des fiches de situation financière et comptable (FSFC)⁴⁹ permet d'évaluer le fonds de roulement net global à terminaison des opérations fin 2013 à 1,2 M€, soit 0,2 mois de dépenses mensuelles moyennes. Celui-ci ne couvre pas le portage du stock accession s'élevant à 10,9 M€ net (cf. § 7.2.2.2).

7.2.2.2 Besoin en fonds de roulement

Sur la période, le besoin en fonds de roulement d'exploitation a fluctué autour d'une valeur moyenne de 16,1 M€, tandis que le besoin en fonds de roulement hors exploitation a dégagé une ressource moyenne de 7,6 M€.

L'augmentation de la participation de la SA d'HLM Adis au capital social de la SCP d'HLM Logicoop et les difficultés de recouvrer ses fonds propres mobilisés par ses propres opérations d'accession et de lotissement ont aggravé les difficultés rencontrées par la société dans son métier principal de bailleur social, ce qui est critiquable.

Fin 2013, le besoin en fonds de roulement d'un montant de 9,6 M€ est très largement imputable à l'activité d'accession. En effet, le flux financier nécessaire au besoin en fonds de roulement d'exploitation, pour un montant de 3,4 M€, correspond pour l'essentiel aux montants des investissements et du financement de l'accession et de l'aménagement pour 3,2 M€.

7.2.3 Trésorerie

La trésorerie nette est très faible jusqu'en 2013, la société recourant à une importante ligne de court terme (17 M€) pour couvrir ses besoins. La trésorerie nette, qui était modeste (environ un mois de dépenses mensuelles moyennes entre 2009 et 2011), est devenue négative en 2012 (-13,8 M€) et l'est restée en 2013 (- 5,9 M€), avec respectivement – 2,4 mois et – 1 mois de dépenses mensuelles moyennes, valeurs bien inférieures à la médiane de référence se situant à 3,2 mois en 2013.

Cette évolution a permis à la SA d'HLM Adis de procéder au remboursement partiel de sa ligne de trésorerie (9 M€) à l'échéance du renouvellement de son engagement (novembre 2014). Le placement d'une partie de ces liquidités disponibles sur des emprunts à court terme a couvert les frais financiers induits par ces concours bancaires grâce au différentiel de taux. Selon les indications de la société, la situation de sa trésorerie nette s'est redressée en 2014 (6,5 M€) et 2015 (7,3 M€), soit un niveau désormais satisfaisant.

⁴⁸ Ratio d'indépendance financière : part des ressources internes (capitaux propres + provisions) sur les capitaux permanents (ressources internes + emprunts + dépôts)

⁴⁹ Les fiches de suivi comptable et financier nécessitent une mise à jour : les états de rapprochement des fiches de situation financière et comptable justifient par exemple les écarts portant sur les montants de l'ERDF et le récapitulatif général notamment par des prêts relais

7.3 ANALYSE PRÉVISIONNELLE

La SA d'HLM Adis s'est dotée d'une analyse financière et d'un compte prévisionnel à 7 ans couvrant la période 2014 – 2020.

Les hypothèses patrimoniales correspondent au programme d'investissement du PSP (cf. § 6.1) : livraison de 48⁵⁰ logements en 2014, 60 logements en 2015, 98 logements en 2016, 100 logements en 2017 et 2018, réhabilitation des logements par des travaux immobilisés assortis ou non de hausses de loyers et cession de 15 logements par an.

L'évolution des paramètres d'environnement semble cohérente⁵¹ et les valeurs de calage 2013 sont assez voisines de celles relevées dans les comptes de la société.

La simulation effectuée sur ces bases donne :

- une progression des annuités d'emprunts locatifs proche de celle constatée entre 2009 et 2013 et une diminution du taux d'endettement de 5,3 % entre 2015 et 2020 ;
- un autofinancement net HLM courant en croissance de 6,1 % en 2014 à 10,0 % en 2019, puis à 13,6 % en 2020 ;
- un fonds de roulement à long terme également en croissance de 3,4 M€ en 2013 à 9,6 M€ en 2018.

Exercices	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Autofinancement net Hlm (k€)	1819	1820	2626	2999	2943	3519	4940
En % de l'ensemble des produits	6,1 %	6,0 %	8,3 %	9,2 %	8,7 %	10,0 %	13,6 %
Annuités locatives	14 599	15 562	16 032	16 526	17 559	17 957	17 040
Total des loyers	26 705	28 037	29 351	30 558	31 715	32 862	33 923
Annuités d'emprunts en % des loyers	54,7 %	55,5 %	54,6 %	54,1 %	55,4 %	54,6 %	50,2 %
Fonds de roulement long terme à terminaison	3 378	4 798	6 089	7 643	9 578	nc	nc

L'analyse prévisionnelle prend toutefois en compte un volume de ventes à l'unité et une progression des produits de cessions nets de la réintégration de ses fonds propres à moyen terme, apparaissant très supérieurs aux résultats constatés fin 2013.

Néanmoins, les documents comptables 2014 semblent⁵² accréditer la projection réalisée par l'organisme, puisque la marge sur accession a presque doublé entre 2013 et 2014 tandis que la marge locative a progressé de 10,6 %. Le résultat d'exploitation est ainsi passé de 1,8 M€ à 2,9 M€ grâce à la réduction des charges d'exploitation, notamment financières.

7.4 CONCLUSION

La forte augmentation des coûts de gestion, de l'endettement et de la vacance a conduit jusqu'en 2013 à une dégradation préoccupante de l'autofinancement et du fonds de roulement net global. Cette situation a été aggravée par une importante prise de participation de la société dans le capital de la SCP d'HLM Logicoop et les difficultés des activités d'accession sociale et de lotissement.

⁵⁰ Et 118 équivalents logement foyer

⁵¹ Taux du livret A à 1,50 % en 2015, puis 2,00 % en 2016 et 2017 puis 2,5 % ensuite. L'hypothèse loyers retient 0,47 % en 2015 puis 1,5 % en 2016 et 2017 puis 2 % ensuite, par la suite, inflation à 1,5 %

⁵² Pour mémoire, ceux-ci n'ont pas été analysés dans le cadre du contrôle 2009/2013 mais communiqués après la réunion de clôture pour mettre en perspective les exercices antérieurs à 2013 et l'exercice 2014

L'analyse financière prévisionnelle effectuée montre qu'une réduction sensible du développement de l'offre nouvelle pourrait permettre le retour à une situation financière correcte, sous réserve d'une maîtrise des coûts de gestion et des risques locatifs et de l'atteinte des objectifs ambitieux de vente de logements.

8. CONCLUSION GENERALE

La SA d'HLM Adis, dont les principaux actionnaires sont la SCP d'HLM du Vivarais du groupe (54 %) et la Caisse d'Épargne Loire Drôme Ardèche (22 %), fait partie du groupe Adis avec une Sacicap, trois SCP d'HLM et un GIE.

Au sein du groupe, la SA d'HLM Adis a la responsabilité des gestions locative et patrimoniale et est chargée avec d'autres sociétés des activités d'accession à la propriété et de lotissement. Elle intervient principalement dans les départements de l'Ardèche et de la Drôme où le marché immobilier est globalement détendu. Son intervention sur des opérations d'accession à la propriété et de lotissements ne semble pas toujours bien articulée avec l'activité des sociétés coopératives du groupe sur le même territoire. En outre, la multiplicité des entités juridiques nuit à la lisibilité de l'organisation, des performances et des engagements financiers du groupe, notamment en l'absence de comptes consolidés.

L'ensemble du personnel du groupe est employé par le GIE, qui facture leur mise à disposition au prorata du temps passé, à l'exception des agents de maintenance, de proximité et de la régie de travaux de la SA d'HLM, représentant 45,5 équivalents temps plein, et pour partie de son temps d'un agent affecté à la Sacicap. En 2013, la SA d'HLM a fait appel aux salariés du GIE à hauteur de 70 équivalents temps plein.

Les différentes sociétés disposent de procédures communes et ont obtenu la certification qualité Iso 9001. Elles se partagent les mêmes locaux et ont le même directeur général ou directeur général délégué. Celui-ci cumule ses mandats sociaux, qu'il exerce à titre gratuit, avec un emploi salarié de directeur et directeur financier du GIE. Le conseil d'administration n'est pas informé du montant facturé par le GIE au titre de la rémunération de son directeur général, ni de la rémunération totale qu'il perçoit au titre de son emploi salarié, ce qui est irrégulier aux termes de l'article L. 225-38 du code du commerce.

La société dispose d'un patrimoine locatif, relativement jeune, d'environ 5 700 logements familiaux, et situé à 6 % en zones urbaines sensibles. Elle possède également 19 résidences spécialisées gérées par des tiers. La performance énergétique de 37 % de ses logements est médiocre. L'accessibilité sociale de son parc est limitée par le niveau élevé de ses loyers. Le taux élevé de la vacance locative relevé jusqu'en 2013, notamment dans le nord et le centre de l'Ardèche, a diminué depuis lors sous l'effet des actions mises en œuvre par l'organisme. La qualité du service rendu aux locataires est globalement satisfaisante.

La stratégie patrimoniale de la société est actualisée chaque année. Sa production d'offre nouvelle, qui a été très importante ces dernières années, a été en partie réalisée aux dépens de la réhabilitation. Son programme de rénovation urbaine, qui a mobilisé d'importantes ressources, notamment pour faire face aux importants surcoûts de désamiantage et de mise aux normes énergétiques, est en voie d'achèvement. Ses ventes de logements, initiées en 2014, donnent peu de résultats.

Le lourd impact financier de la vacance, l'importance de l'endettement et des coûts de gestion de la société se sont traduits dans les comptes par des niveaux très faibles d'autofinancement, de fonds de roulement net global et de trésorerie. La dégradation de la situation financière a été aggravée par la recapitalisation de la SCP d'HLM Logicoop. Si des améliorations substantielles ont été constatées en 2014 et 2015, la situation financière de la société demeure fragile. La poursuite de l'amélioration passe par une réduction sensible du rythme de développement, une grande rigueur dans la maîtrise des risques locatifs et des coûts de fonctionnement, ainsi qu'une augmentation sensible des ventes de logements. La simplification et la rationalisation de l'organisation du groupe apparaissent également souhaitables.

Le directeur général,

Pascal Martin-Gousset.

Par délégation,
Le directeur général adjoint
chargé du contrôle et des suites

Benoit GUERIN

RAPPORT DE CONTROLE N° 2014-049

SA D’HLM ADIS – ARDECHE

LISTE DES ANNEXES

ANNEXES AU RAPPORT

- 1) Tableau de synthèse des membres du groupe Adis.
- 2) Organigramme capitalistique du groupe Adis.
- 4) Informations générales.
- 5) Evolution du patrimoine.
- 6) Gestion locative et patrimoine.
- 7) Etude des loyers.
- 9) Décisions de financement obtenues sur la période 2009-2014
- 10) Anomalies comptables.
- 16) Sigles utilisés.

RAPPORT DE CONTROLE N° 2014-049
SA D'HLM ADIS – ARDECHE

ANNEXES AU RAPPORT

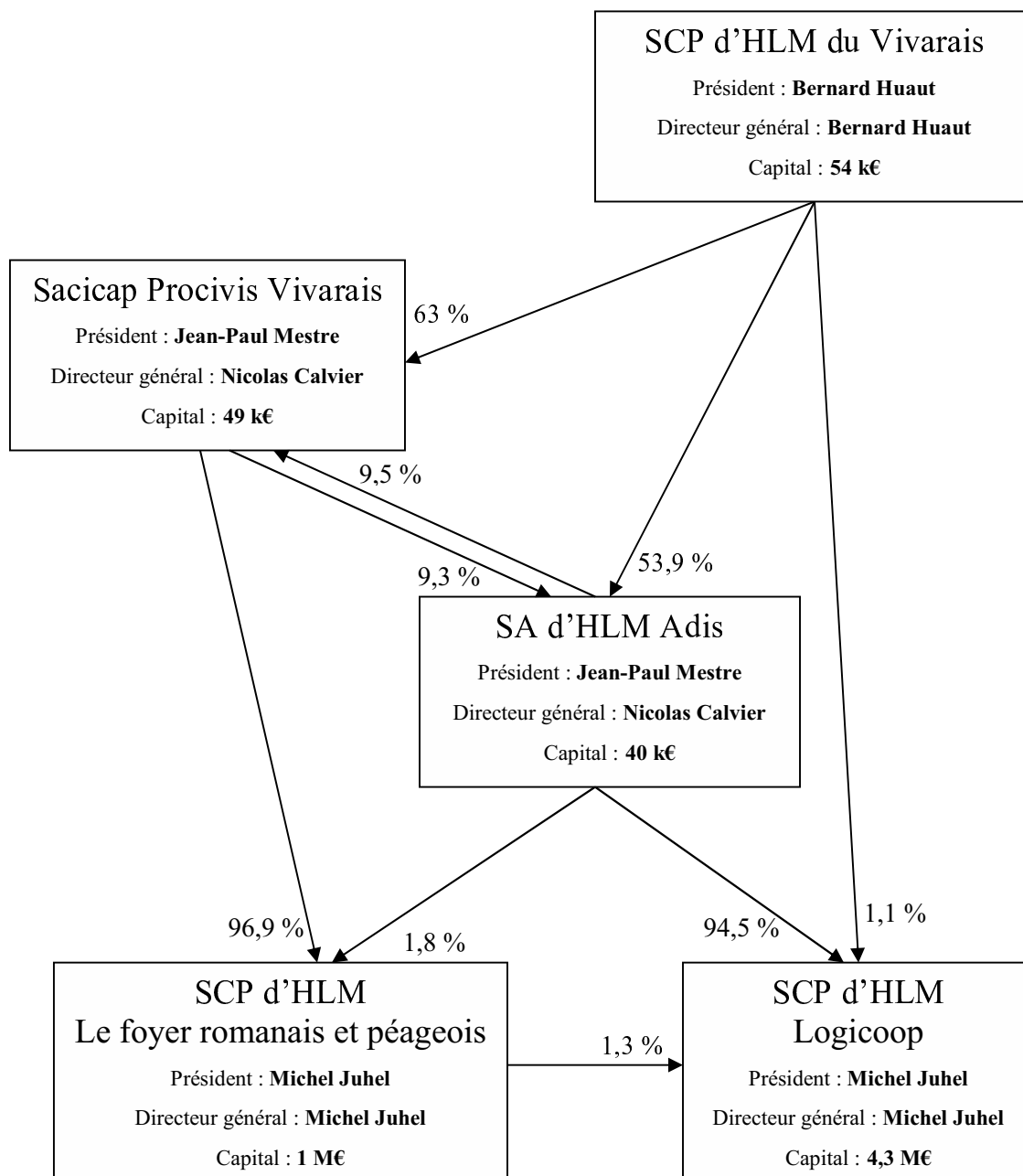
GROUPE ADIS

Le groupe est constitué de 5 sociétés et d'un GIE de 5 membres :

Nom commercial	GIE Adis	SA d'HLM Adis	SCP d'HLM du Vivarais	SCP d'HLM Logicoop	SCP d'HLM Le foyer romains et péageois	
Date imt. RCS	1/7/1999	16/2/1962	7/1/1957	12/9/1975	8/12/1958	24/9/1957
Date d'entrée dans le groupe	1/7/1999 (création du GIE)	1/7/1999	1/7/1999	1/1/2001	1/1/2001	1/7/1999
Adresse	26, allée de la Guinguette 07200 Aubenas	26, allée de la Guinguette 07200 Aubenas	26, allée de la Guinguette 07200 Aubenas	8, boulevard Marx Dormoy 26100 Romans-sur-Isère	8, boulevard Marx Dormoy 26100 Romans-sur-Isère	26, allée de la Guinguette 07200 Aubenas
Président du CA		Jean-Paul Mestre	Bernard Huaut	Michel Juhel	Michel Juhel	Jean-Paul Mestre
Directeur général		Nicolas Calvier (+ dir financier)	Bernard Huaut	Michel Juhel	Michel Juhel	Nicolas Calvier
DG délégué			Nicolas Calvier	Nicolas Calvier	Nicolas Calvier	
Directeur	Nicolas Calvier					
Contrôleur gestion	Alain Giraud					
Administrateur	Logicoop (rep. par Michel Juhel)					
Activités	Fourniture de services aux 5 membres	Locatif (5 704 logts) Accession à la propriété (promotion groupée) Lotissements	Accession à la propriété (promotion groupée et CCMI) Lotissements	Accession à la propriété (promotion groupée et CCMI) Lotissements Syndic Activité prêteur résiduelle	Reprise d'activité en accession groupée : 1 opération livrée en 2013 Activité prêteur terminée en 2006	Utilisation du dividende social
Personnel salarié en propre (ETP¹ en 2013)	93,7	45,5 (gardiens, employés d'immeuble et ouvriers de la régie)	Pas de personnel ni moyens généraux	Pas de personnel ni moyens généraux	Pas de personnel ni moyens généraux	1 employée à 11,5 % de son temps Pas d'autre personnel ni moyens généraux
Personnel du GIE ayant travaillé pour la société en 2013 (en ETP)		70	6,5	15,6	1	0,6
Total personnel travaillant en 2013 pour la société (en ETP)		115,5	6,5	15,6	1	0,7

¹ Equivalents temps plein

ORGANIGRAMME DU GROUPE ADIS



ÉVOLUTION DU PATRIMOINE SUR 5 ANS

Logements familiaux en propriété gérés	2009	2010	2011	2012	2013	Total 5 ans	%	Moyenne annuelle
mis en location	135	222	84	168	108	717	100%	143
Zone 2	8	0	0	18	0	26	4%	
Zone 3	127	222	84	150	108	691	96%	
Ardèche	80	146	47	74	83	430	60%	
Drôme	55	76	37	94	25	287	40%	
						0	0%	
collectif	120	181	78	141	108	628	88%	
individuel	15	41	6	27	0	89	12%	
acquisition	0	0	0	0	0	0	0%	0
transformation d'usage						0	0%	
neuf	122	222	84	152	100	680	95%	136
<i>dont construction</i>	114	193	84	136	100	627		
<i>dont Vefa</i>	8	29	0	16	0	53		
acquisition amélioration	13	0	0	16	8	37	5%	7
financement <i>très social</i>	9	16	11	31	18	85	12%	
<i>Plus (ou PLA)</i>	112	181	73	137	90	593	83%	
<i>PLS</i>	14	25	0	0	0	39	5%	
total production	135	222	84	168	108	717		143
augmentation de l'offre conventionnée	135	222	84	168	108	717		143
						0		
retirés de la location	13	46	2	54	61	176	100%	35
vente	1	6	2	16	0	25	14%	5
<i>vente à l'unité</i>	1	6	2	5	0	14		3
<i>vente en bloc</i>						0		0
<i>fin de bail emphytéotique</i>				11		11		2
						0		
démolition	12	40	0	38	61	151	86%	30
changement d'usage						0	0%	0
restructuration						0	0%	0
flux	122	176	82	114	47	541		
Bilan en fin d'année	2009	2010	2011	2012	2013			
Logements familiaux en propriété et gérés	5 285	5 461	5 543	5 657	5 704			
					dont conventionnés	5 574	97,7%	
					dont en Zus	346	6,1%	
					dont en ZRR	1 354	23,7%	
Logements en résidences spécialisées gérées par des tiers								
Bilan en fin d'année	2009	2010	2011	2012	2013			
nombre d'établissements	14	14	15	16	19			
nombre de places	521	521	571	586	764			

GESTION LOCATIVE ET PATRIMOINE

Occupation du parc en 2012 (part des ménages en %)

	ressources inférieures à 20% des plafonds	ressources inférieures à 60%	ressources supérieures à 100%	bénéficiaires d'une aide au logement	familles mono- parentales	familles de 3 enfants et +
organisme	15,3 %	66,0 %	4,9 %	49,1 %	16,3 %	6,2 %
moyenne nationale (Source enquête OPS 2012)	19,4 %	60,3 %	10,1 %	50,6 %	19,6 %	10,0 %
moyenne régionale (Source enquête OPS 2012)	18,2 %	59,2 %	10,1 %	49,0 %	18,9 %	11,1 %

Contingent de réservation (logements familiaux gérés)

% de logements réservés par le préfet	% de logements réservés par les collectivités	% de logements réservés par le 1 ^{er} Logement
3,6 %	0,2 %	6,0 %

	2011	2012	2013	moyenne nationale au 1/1/2013 (source RPLS)	moyenne régionale au 1/1/2013 (source RPLS)
Vacance et mobilité (en %)					
taux de mobilité	nc	nc	10,2 %	10,0 %	10,6 %
taux de vacance global	6,7 %	6,8 %	6,7 %	3,2 %	3,0 %
taux de vacance > 3 mois hors vacance technique	3,5 %	2,9 %	3,2 %	1,6 %	1,4 %

Loyers	2013	médiane nationale 2013 (source RPLS)	médiane régionale 2013 (source RPLS)
loyer mensuel en € par m ² de surface habitable	5,3	5,4	5,4

Impayés	2011	2012	2013	médiane nationale (source Bolero 2012)
Taux d'impayés inscrit au bilan en % des loyers et charges	13,7 %	14,6 %	14,2 %	13,1 %
Evolution des impayés (%)	0,5 %	1,8 %	0,4 %	1,1 %

Caractéristiques du parc au 31/12/2013

nombre de logements familiaux	nombre de places en résidences spécialisées	% logements individuels	% logements conventionnés	zone prépondérante	% grands logements (4p. et +)	% logements en ZUS	Age moyen du parc
5 704	764	11 %	7,7 %	Zone 3	45 %	6 %	26 ans

Stratégie patrimoniale (activités au cours des 5 dernières années)

date approbation PSP par le CA	Durée du PSP	constructions nouvelles	achats	ventes à l'unité	ventes en bloc	démolitions	changement d'usage
21/5/2010	10 ans	136	0	3	0	30	0

Maintenance du parc	2011	2012	2013	médiane nationale (source Bolero 2012)
Coût de maintenance au logement (€/logement)	576	626	523	580

3. Accessibilité sociale

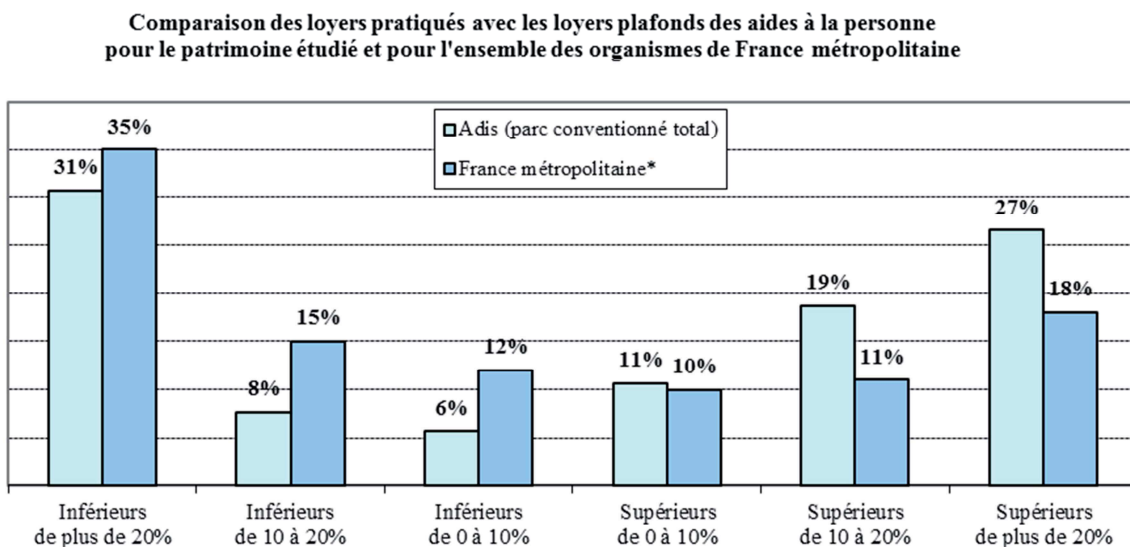
L'étude porte sur les logements conventionnés de l'organisme (hors locaux professionnels) dont le loyer 2013 (hors charges locatives) et la surface habitable sont connus, soit 5 465 logements. On suppose que les logements sont occupés de manière standard (un isolé dans un type 1, un couple dans un type 2, un couple avec un enfant dans un type 3, avec 2 enfants dans un type 4, avec 4 enfants dans un type 5, avec 6 enfants dans un type 6 et avec 8 enfants au-dessus du type 6).

Le loyer maximum pris en compte dans le calcul de l'APL est déterminé pour chaque logement en fonction de cette occupation théorique et comparé au loyer pratiqué.

On constate que **56 %** des logements conventionnés du patrimoine présentent un loyer (hors loyer accessoire) supérieur au maximum pris en compte dans le calcul de l'APL, à comparer au pourcentage de **39 %** pour l'ensemble des organismes HLM de métropole.

(source : « Haut Comité pour le logement des personnes défavorisées » - Note d'avril 2012 établie sur la base du répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux au 1^{er} janvier 2011).

Le graphique ci-après montre la répartition des écarts pour l'organisme et pour l'ensemble des bailleurs sociaux de France métropolitaine.



DECISIONS DE FINANCEMENT OBTENUES SUR LA PERIODE 2009-2014

Les décisions de financement obtenues sur la période, hors opérations de renouvellement urbain et structures d'hébergement collectif, sont les suivantes :

Logements familiaux financés	2009	2010	2011	2012	2013	2014 (previ)	Total 2009-2013	Moyenne annuelle	% de PLAI
En Ardèche tous bailleurs confondus	322	320	240	263	327	280	1 472	294	23 %
Dont Adis	104	104	57	86	81	71	432	86	22 %
% de la production départementale	32 %	32 %	24 %	33 %	25 %	25 %	29 %		
En Drôme tous bailleurs confondus	897	566	653	708	698	692	3 522	704	27 %
Dont Adis	116	95	48	70	77	76	406	81	22 %
% de la production départementale	13 %	17 %	7 %	10 %	11 %	11 %	12 %		

La société a réalisé 29 % de la programmation de logements sociaux de l'Ardèche et 12 % de celle de la Drôme.

Liste des anomalies comptables relevées
lors du contrôle des comptes 2009 – 2013
de la SA d'hlm Adis

- Les données comptables enregistrées dans les annexes réglementaires présentent des différences avec celles des documents comptables notamment sur les variations de stocks., mais aussi dans l'état des dettes financières... Il est rappelé qu'un contrôle doit s'opérer le plus rapidement possible en phase de clôture des comptes entre les écritures enregistrées dans les annexes réglementaires et celles des bilan et compte de résultat par souci de cohérence.
- L'imputation des coûts internes aux stocks doit s'opérer par le biais des comptes de variations de stocks conformément aux règles énoncées par le plan comptable général et non par le biais de transfert de compte à compte de manière globalisée. L'organisme procède, depuis 2013 seulement, à l'incorporation de la quote-part des charges de personnel relevant du montage et de la conduite d'opérations dans le coût de production des stocks immobiliers. Pour mémoire, la non prise en compte des coûts internes altère la lecture de la marge brute dégagée à la livraison des lots du fait d'une sous-évaluation des coûts de production en période de travaux dégradant de facto le résultat comptable, pour dégager à la livraison, une marge brute plus élevée. Les charges salariales payées par la SA d'HLM Adis relevant du montage et de la conduite d'opérations ne sont pas strictement des coûts internes, puisque le personnel est salarié par le GIE Adis. Néanmoins ces charges s'apparentent à des coûts internes de production pour chacune des sociétés du groupe et la méthode de facturation de ces coûts employée par le GIE Adis¹ permet de connaître avec précision le temps/agent consacré aux missions de ce type.
- Les dépenses portant sur des adhésions et cotisations notamment celles versées à la CGLLS doivent être imputées sur le compte C/6281 et non sur le compte C/6285 « Redevances GIE ». Cette confusion conduit à amalgamer des dépenses payées à des tiers et les redevances versées au GIE Adis au titre des groupements qui assurent tout ou partie de la gestion de la société.
- La codification du plan comptable utilisé par l'organisme ne fait pas la distinction, en lecture immédiate, entre charges récupérables et non récupérables en plaçant, comme le stipule l'instruction comptable, le chiffre 2 ou 1 en dernière position de la numérotation du compte, ce qui nuit à la lisibilité des balances comptables lors de la vérification des états de récupération des charges locatives.
- Des charges afférentes aux intérêts compensateurs de 2009 (30 486 €) sont imputées à tort sur le compte C/661110 avec l'ensemble des charges financières et non individualisées au compte C/661123.....

¹ pour déterminer le montant incorporable, principe de l'imputation rationnelle consiste à prendre en compte un coût normé (horaire par exemple) calculé à partir d'un niveau normal d'activité du service en charge des constructions nouvelles et à imputer celui sur des opérations en fonction du temps de travail réellement consacré à chacun des programmes. Cette méthode aboutit à ne pas immobiliser systématiquement la totalité des coûts supportés pendant l'exercice. Auparavant, la méthode retenait 1,3 % au titre de coûts de la conduite d'opérations et 2 % au titre de la maîtrise d'ouvrage

SIGLES UTILISES

Sigle		Sigle	
AAH	Allocation pour Adultes Handicapés	ORU	Opération de Renouvellement Urbain
ANRU	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine	PALULOS	Prime à l'amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale
APL	Aide Personnalisée au Logement	PLAI	Prêt Locatif Aidé d'Intégration
ASLL	Accompagnement Social Lié au Logement	PLATS	Prêt Locatif Aidé Très Social
CAL	Commission d'Attribution des Logements	PLI	Prêt Locatif Intermédiaire
CCH	Code de la Construction et de l'Habitation	PLR	Programme à Loyer Réduit
CGLLS	Caisse de Garantie du Logement Locatif Social	PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
CHRS	Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale	PSP	Plan Stratégique de Patrimoine
CMP	Code des Marchés Publics	PSR	Programmes Sociaux de Relogement
CUS	Conventions d'Utilité Sociale	RHI	Résorption de l'Habitat Insalubre
DALO	Droit Au Logement Opposable	RMI	Revenu Minimum d'Insertion
DTA	Dossier technique d'amiante	SA d'HLM	Société Anonyme d'HLM
FRNG	Fonds de Roulement Net Global	SCI	Société Civile Immobilière
FSL	Fonds de Solidarité Logement	SCLA	Société Coopérative de Location Attribution
GIE	Groupement d'Intérêt Économique	SCP	Société Coopérative de Production
GPV	Grand Projet de Ville	SEM	Société anonyme d'Economie Mixte
HBM	Habitation à Bon Marché	SRU	Solidarité et Renouvellement Urbain (loi du 13 décembre 2000)
HLM	Habitation à Loyer Modéré	TFPB	Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties
HLMO	Habitation à Loyer Modéré Ordinaire	USH	Union sociale pour l'Habitat (union des différentes fédérations d'organismes d'HLM)
MOUS	Maîtrise d'Ouvrage Urbaine et Sociale	VEFA	Vente en État Futur d'Achèvement
OPH	Office Public de l'Habitat	ZUS	Zone Urbaine Sensible