

# RAPPORT DEFINITIF DE CONTRÔLE

N° 2014-115 Mai 2016

**Société anonyme d'HLM**  
**Auvergne Habitat**

Clermont-Ferrand (63)

**Rapport définitif de contrôle n° 2014-115 Mai 2016**  
**Société anonyme d'HLM Auvergne Habitat**  
**Clermont-Ferrand (63)**

## FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2014-115

### SA AUVERGNE HABITAT – 63

Président : Loïc Bouffard

Directeur général : Philippe Bayssade (a succédé à Jean-Pierre Roussel en juin 2015)

Adresse : 16, boulevard Charles de Gaulle BP 70296 Clermont-Ferrand cedex1

Au 31 décembre 2013	nombre de logements familiaux gérés :	11 395
	nombre de logements familiaux en propriété :	11 395
	nombre de places en résidences spécialisées en propriété (en équivalent-logement):	453

Indicateurs	Organisme	Référence métropole.	Référence région	Source références
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	2,02 %	nd	nd	
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	44,1 %	46,7 %	56,3 %	(1)
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vacance technique (%)	1,2 %	1,5 %	1,7 %	(2)
Médiane des loyers mensuels (€/m <sup>2</sup> de surface habitable)	4,5	5,4	4,9	(2)
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)		nd	nd	
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	4,9		nd	(3)
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	11,4 %	9,4 %	nd	(3)
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	9,81 %		nd	(3)

(1) Enquête OPS 2012

(2) RPLS au 1/1/2013

(3) Bolero 2012 : ensemble des SA de province hors IDF

#### Présentation générale de l'organisme

La SA d'HLM Auvergne Habitat n'a pas connu de forte évolution dans son organisation depuis son intégration au groupe du collecteur d'Action Logement Logéhab qui est son actionnaire principal. Fin 2013, elle est propriétaire de 11 395 logements dont 453 équivalents-logements en résidences sociales gérées par des tiers. Son parc est plutôt ancien et bien entretenu, situé à 78 % dans Clermont Communauté au marché immobilier tendu, à 22 % dans des secteurs détendus du Puy-de-Dôme et à 31 % dans des zones urbaines sensibles.

#### Points forts

- Procédures écrites couvrant l'ensemble des activités
- Loyers relativement bas
- Faible vacance locative
- Impayés contenus (bien qu'en croissance pour les locataires présents)
- Service de qualité rendu aux locataires
- Plan stratégique de patrimoine complet et régulièrement actualisé
- Réactivité de la régie d'entretien
- Rentabilité très correcte
- Charges de structure bien maîtrisées
- Situation financière très satisfaisante à ce jour

#### Points faibles

- Population logée présentant des caractéristiques sociales moins affirmées que chez les autres bailleurs sociaux puydômois
- Activité d'accession sociale à la propriété en-dessous du seuil d'équilibre d'exploitation
- Présence dans la dette d'un produit toxique de change caractérisé par des relations totalement déséquilibrées entre les parties contractantes et dont l'évolution du coût n'est pas maîtrisable

**Anomalies ou irrégularités particulières** • Manquement aux principes fondamentaux de la commande publique pour le renouvellement des mandats du commissariat aux comptes

Inspecteurs-auditeurs Ancols

Délégué territorial :

Précédent rapport de contrôle : 2008-077 du 13/01/2009

Contrôle effectué du 06/10/2014 au 02/06/2015)

Diffusion du rapport définitif : Mai 2016

# RAPPORT DE CONTROLE N° 2014-115

## SA D'HLM AUVERGNE HABITAT – 63

### SOMMAIRE

<b>1. PRÉAMBULE.....</b>	<b>2</b>
<b>2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE.....</b>	<b>2</b>
2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME .....	2
2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT.....	3
2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE.....	6
<b>3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE .....</b>	<b>6</b>
3.1 OCCUPATION DU PARC .....	6
3.2 ACCES AU LOGEMENT .....	6
3.3 LOYERS ET CHARGES.....	8
3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES .....	9
3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES .....	11
3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE .....	11
<b>4. PATRIMOINE.....</b>	<b>12</b>
4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE .....	12
4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE .....	12
4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE .....	13
4.4 MAINTENANCE DU PARC .....	14
4.5 RENOVATION URBAINE .....	15
4.6 VENTE DE PATRIMOINE .....	15
4.7 ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE .....	16
4.8 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE.....	16
<b>5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE.....</b>	<b>17</b>
5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE.....	17
5.2 ANALYSE FINANCIERE.....	18
5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE.....	26
5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE .....	28
<b>6. CONCLUSION .....</b>	<b>29</b>
<b>7. LISTE DES ANNEXES.....</b>	<b>30</b>

## 1. PRÉAMBULE

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

Le dernier rapport de la Mission (n° 2008-077 de janvier 2009), présenté au conseil d'administration du 2 mars 2009, avait mis en évidence un rôle actif dans le développement de l'offre de logements à loyers modérés dans l'agglomération de Clermont-Ferrand, un service rendu aux locataires de bonne qualité et un patrimoine bien entretenu.

La SA devait toutefois veiller à la maîtrise de ses impayés, en forte augmentation, et ne plus mobiliser des produits structurés dont les risques ne peuvent pas être évalués.

## 2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE

### 2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME

Auvergne Habitat, avec environ un tiers du parc locatif social du département du Puy-de-Dôme et de l'agglomération clermontoise, est le premier bailleur de Clermont-Communauté et le deuxième du département. Fin 2013, la SA est propriétaire de 11 395 logements majoritairement situés dans l'agglomération clermontoise, dont 453 équivalents-logements en résidences sociales gérées par des tiers.

La communauté de communes Clermont Communauté regroupe près de 280 000 habitants et 46 % de la population du département. Clermont-Ferrand concentre à elle seule la moitié des habitants de l'agglomération. Les évolutions démographiques de ces dernières années et les projections à moyen terme attestent d'un vieillissement et d'une faible croissance de la population (0,2 % par an) ainsi que d'un desserrement des ménages. Toutefois, quelques communes conservent une progression démographique importante. Clermont Communauté compte plus de 137 000 résidences principales dont une majorité en habitat collectif (les trois quarts sont localisées à Clermont-Ferrand).

Alors que l'ensemble du département connaît une situation du logement relativement stable et peu tendue, l'agglomération de Clermont-Ferrand concentre l'essentiel de l'activité et subit une tension du marché relativement soutenue. Le niveau des loyers privés se situe fin 2013, selon l'observatoire Clameur<sup>1</sup>, à 9,8€ par m<sup>2</sup> de surface habitable à Clermont-Ferrand et à 9,1 € dans le reste de la communauté de communes. On observe une augmentation de la vacance du parc privé particulièrement marquée dans les communes où le parc collectif privé est le plus représenté ; ainsi le taux de logements vacants est passé de 8,6 % en 2007 à 9 % en 2012 à Clermont-Ferrand, de 5,8 % à 10,4 % à Beaumont et de 6,3 % à 8,3 % à Aubière. Le tiers des ménages de l'agglomération est locataire du parc privé, 47 % sont propriétaires occupants et moins de 20 % locataires du parc public.

---

<sup>1</sup> Connaître les loyers et analyser les marchés des espaces urbains et ruraux

Le parc locatif social, qui regroupe près de 28 000 logements, est très inégalement réparti : 72 % sont situés à Clermont-Ferrand et plus de la moitié des communes comptent moins de 20 % de logements sociaux. 11 communes déficitaires<sup>2</sup> sont soumises à obligation de rattrapage dans le cadre de la loi SRU avec un objectif de production de 185 logements par an. La programmation annuelle des aides à la pierre est principalement répartie entre les trois bailleurs sociaux majeurs du département : Auvergne Habitat, Ophis (OPH du Puy-de-Dôme 14 230 logements), et Logidôme (OPH de Clermont-Communauté 10 785 logements) qui assurent respectivement chacun près de 33 % de la production.

Le parc social, largement détendu dans les secteurs ruraux, connaît une tension relative dans l'agglomération clermontoise avec une faible vacance, un taux de rotation en baisse et une offre insuffisante pour répondre à la très forte demande (en particulier celle des jeunes) : près de 14 500 demandes ont été recensées en 2013 dans le Grand Clermont<sup>3</sup>, dont plus de la moitié dans les communes de Clermont-Ferrand, Riom et Couron.

## 2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

### 2.2.1 Gouvernance

#### 2.2.1.1 Capital et actionariat

Le capital de la société est composé de 3 846 396 actions d'une valeur nominale de 0,8 €. Avec plus de 99 % du capital, le collecteur Logéhab est l'actionnaire de référence de la société. Il est issu du regroupement en 2009 et 2010 du Cil de l'Yonne, de Cilgère Centre Est (Nièvre et Saône-et-Loire), du Coloc (Puy-de-Dôme), de Logil (Allier) et de la CCI Habitat Auvergne.

Le groupe Logéhab est organisé autour de trois pôles

- un pôle de services composé de trois sociétés : Logéhab Mobilité (accompagnement de la mobilité professionnelle des salariés et de leur famille aux niveaux national et international), Logéhab Finances (conseil et accompagnement des salariés dans tout projet d'achat immobilier), Logéhab Immobilier (gestion locative de biens immobiliers des salariés) ;
- un pôle logement privé : Logéhab Patrimoine, filiale immobilière qui a vocation à réaliser des logements locatifs libres financés par les fonds d'Action Logement (2200 logements) ;
- un pôle logement social composé de deux SA HLM : Auvergne Habitat et Logivie (5912 logements sociaux dans les départements de la Nièvre et de la Saône et Loire).

Toutes les filiales conservent leur capacité d'intervention et aucun projet de fusion des deux filiales d'habitat social n'était envisagé au moment du contrôle.

#### 2.2.1.2 Conseil d'administration

Loïc Bouffard est président du conseil d'administration (CA) depuis avril 2003.

Le CA est composé de 16 membres (cf. annexe 1.1) ; il se réunit en moyenne cinq à six fois par an. L'information transmise aux administrateurs est précise et détaillée : présentation de chaque nouvelle opération avec son plan de financement et les emprunts subséquents, point sur l'avancement des chantiers. Les comptes-rendus traduisent bien la teneur des débats et des échanges et proposent un relevé exhaustif des décisions.

Le défraiement des administrateurs s'effectuait depuis le 12 juin 2014 (délibération du CA du même jour) sur la base de 68 € par réunion des diverses commissions ou instances légalement instaurées au sein de la société. Cette situation était contraire à la réglementation qui prévoit un défraiement sur la base d'une indemnité journalière. Le cumul de défraiements en cas de

<sup>2</sup> Aubière, Beaumont, Blanzat, Cebazat, Le Cendre, Ceyrat, Chamalières, Gerzat, Pont du Château, Romagnat et Royat.

<sup>3</sup> Zone regroupant 9 EPCI dont Clermont-Communauté, Riom, Vallée du Jauron, Volvic.

plusieurs réunions se tenant le même jour était donc irrégulier. La société y a remédié par une délibération de son CA en date du 16 juin 2015.

Auvergne Habitat octroie à ses salariés des prêts Habitat dans le cadre de la participation des employeurs à l'effort de construction. Fin 2013, 53 prêts étaient en cours pour un montant total de 550 978,15 €. La société a également vendu des logements à cinq de ses salariés (cf § 4.6). Si la vente d'un de ces logements a bien été autorisée par le CA, quatre ventes ne l'ont pas été. Les prêts au personnel n'ont pas fait l'objet non plus d'une autorisation nominative par le CA.

Or les ventes et les prêts au profit de salariés de la société revêtent le caractère de conventions réglementées, visant à prévenir des risques de conflits d'intérêts. En effet, selon les termes de l'article précité, « toute convention, conclue directement ou par personne interposée entre un des organismes mentionnés à l'article L. 411-2 et un de ses dirigeants, un de ses salariés, (...) est subordonnée à l'autorisation préalable du conseil d'administration ou du conseil de surveillance de l'organisme ». Ces conventions doivent en outre être portées à la connaissance du commissaire aux comptes pour être mentionnées dans son rapport spécial à l'assemblée générale.

Suite au contrôle, la société y a remédié pour l'avenir en décidant que toute convention conclue entre la société et un de ses salariés (vente de logement ou prêt) ferait désormais l'objet d'une autorisation préalable du CA et serait transmise au commissaire aux comptes.

## 2.2.2 Organisation et management

### 2.2.2.1 Directeur général

Jean-Pierre Roussel a assuré la direction générale d'Auvergne Habitat de novembre 2001 à juin 2015.

La délibération du CA du 26 novembre 2001 le nommant directeur général était très succincte et lapidaire. Elle indiquait que : « *Après délibération, le Conseil d'Administration vote à bulletin secret. Monsieur Roussel est donc nommé Directeur Général à compter de ce jour. Monsieur Roussel est investi des pouvoirs les plus étendus en application de l'article L 225-53 du Code de Commerce* ». Rien n'était spécifié tant en matière de rémunération que d'avantages en nature. Or, en application de l'article L225-53 du code de commerce, le montant de la rémunération d'un directeur général ainsi que les avantages en nature accordés sont de la compétence exclusive du conseil d'administration. Dans sa réponse au rapport provisoire, la société précise avoir pris en compte cette observation lors de la nomination de son nouveau directeur général.

Ayant fait valoir ses droits à la retraite, Jean-Pierre Roussel a été remplacé par Philippe Bayssade qui était auparavant directeur général adjoint de la société. Le conseil d'administration du 16 juin 2015 qui l'a nommé directeur général a bien fixé le montant de sa rémunération, conformément aux dispositions du code de commerce.

### 2.2.2.2 Organisation et effectifs

Au 31 décembre 2013, la société emploie 208 personnes représentant 196,9 équivalents temps plein (ETP)<sup>4</sup>. Le ratio pour 1 000 logements s'établit à 18 ETP, ce qui situe la société dans la moyenne haute des ESH (pour mémoire 16,1 ETP/1000 en 2013)<sup>5</sup>. Le personnel d'immeubles (gardiens et employés d'immeubles) représente 41,3 % des ETP totaux et le personnel affecté à la régie 11,4 %. Ces deux dernières catégories sont sur représentées au sein de la société par rapport aux ratios médians. En revanche, les effectifs des personnels techniques et administratifs sont moindres (8,5 agents aux 1000 logements gérés par la SA, 9,7 pour la moyenne des ESH).

Les flux annuels de personnel sur la période montrent que 54 % des recrutements ont été effectués en CDI. Les départs ont essentiellement concerné des fins de CDD (50 %) et des retraites (21%). Les licenciements ont représenté 12,5 %, ainsi que les démissions. Début 2014,

<sup>4</sup> hors directeur général, mandataire social

<sup>5</sup> Source : rapport annuel de branche 2014 des ESH

le rachat de 558 logements à ICF a entraîné l'intégration de quatre salariés d'ICF (trois employés d'immeuble et un chargé de secteur) et le recrutement d'un chargé de secteur supplémentaire (cf. § 4.3.1). Au 31 août 2014, le ratio global de la société est ramené à 17,2 ETP/1 000 logements gérés. L'examen des différents indicateurs du bilan social de la société n'appelle pas de remarques particulières.

L'organigramme s'articule autour de deux pôles fonctionnels : le département technique, responsable de la maintenance, des réhabilitations, de la maîtrise d'ouvrage et la direction gestion locative relation clientèle qui gère toute question concernant les locataires, de l'installation dans le logement au départ, y compris le recouvrement. Deux pôles support sont en charge des questions comptables et financières et des ressources humaines. Cinq services autonomes complètent l'organigramme (informatique, ventes, foncier, communication et accession sociale). Le maillage de proximité est assuré par six implantations : le siège, au centre de Clermont-Ferrand, et cinq antennes territoriales (Clermont Nord, Clermont Sud, Aulnat, Issoire et Cournon). La coordination des différentes antennes est placée sous la responsabilité de la directrice de la gestion locative.

La société s'est engagée depuis 2011 dans une démarche de responsabilité sociale et environnementale (RSE), suite à un travail mené au niveau européen avec l'association Delphis, dont Auvergne Habitat est membre. La société est par ailleurs l'un des partenaires français du programme européen AFTER (cf annexe 1.7). Elle s'est dotée de procédures écrites couvrant l'ensemble de ses activités : maîtrise d'ouvrage, gestion locative, ventes, impayés. Des tableaux de bord sont suivis mensuellement par les différents services. La qualité du reporting est notée.

### 2.2.2.3 Politique d'achat

La société ne dispose pas de cellule dédiée aux marchés, chaque service gère ses propres marchés.

Les marchés sont passés selon une procédure écrite validée par le directeur général le 10 janvier 2014. Elle reprend les dispositions de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics et du décret n° 2005-1742 du 30 décembre 2005 modifié. Elle s'applique aux marchés de fournitures de services et marchés de travaux.

En dessous des seuils réglementaires, les modalités de consultation des entreprises et de publicité varient selon l'objet du marché et les services concernés. La commission d'appel d'offres est régulièrement constituée selon les dispositions de l'article R 433-6 du CCH. Son fonctionnement est régi par un règlement dont la dernière modification a eu lieu en janvier 2014.

L'examen de quatre marchés (mandat de commercialisation et de vente à l'unité de 377 logements HLM – procédure formalisée juillet 2011, création d'un système d'extraction mécanique basse pression « La Glacière II » – procédure adaptée septembre 2012, réfection peinture des cages d'escaliers « Le Parc I » – procédure adaptée juillet 2014 et remplacement de chaudières individuelles gaz « Les Chanelles II » - procédure adaptée - avril 2014) n'appelle pas d'observation. Les dossiers étudiés comportent l'ensemble des pièces réglementaires relatives à la consultation des entreprises, les offres des soumissionnaires, les rapports d'analyse des offres, CCAP, CCTP et actes d'engagement. Une fiche navette synthétique récapitule les différentes étapes de la procédure et le choix du prestataire. Elle est visée par les différents intervenants et le directeur général.

Les mandats de commissariat aux comptes avaient été reconduits irrégulièrement le 15 juin 2012 par l'assemblée générale ordinaire en l'absence de toute procédure de publicité et de mise en concurrence. Dans sa réponse au rapport provisoire, la société s'est engagée à y remédier lors de leurs renouvellements, conformément aux dispositions issues de l'ordonnance n° 2005 - 649 du 6 juin 2005 et du décret d'application n° 2005 - 1742 du 30 décembre 2005.

### **2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE**

Avec près du tiers du parc locatif social puydômois, Auvergne Habitat est le premier bailleur de Clermont-Communauté et le deuxième du département. Depuis son intégration au groupe du collecteur d'Action Logement Logéhab, la SA d'HLM n'a pas connu de forte évolution dans son organisation. Elle intervient dans sur un territoire caractérisé par une tension du marché locatif contrastée, relativement forte dans l'agglomération clermontoise, faible en secteur rural. Elle est dotée de procédures écrites couvrant l'ensemble de ses activités.

## **3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE**

### **3.1 OCCUPATION DU PARC**

Les résultats de l'enquête « Occupation du Parc social 2012 » montrent que les locataires de la société ont un profil social moins marqué que ceux des autres bailleurs intervenant dans le Puy-de-Dôme (cf. annexe 1.2). En effet, la part des ménages disposant de ressources inférieures à 60 % des plafonds Plus (55,6 %) est inférieure de quatre points à la moyenne départementale (59,5 %), tout comme la part des ménages sous 20 % des plafonds (15,6 % pour une moyenne départementale de 19,4 %), alors que celle des ménages dépassant 100 % des plafonds se situe à un niveau élevé (11,4 % contre 9,8 % au niveau départemental). Le taux de ménages bénéficiant de l'aide personnalisée au logement, bien qu'en augmentation, reste largement inférieur à la moyenne départementale (44,1 % en 2012 contre 56,6 % dans le Puy-de-Dôme).

Dans sa réponse au rapport provisoire, la société fait état de la progression sensible constatée ces dernières années dans ses attributions de logement à des ménages disposant de ressources inférieures à 60 % des plafonds (cf. § 3.2.3 ci-après). Même si cela est exact, cette tendance d'évolution est générale et l'Agence ne dispose pas d'éléments chiffrés permettant de situer la société par rapport aux autres bailleurs sur ce point.

Après avoir connu une hausse entre 2010 et 2012, essentiellement liée aux opérations de renouvellement urbain de l'agglomération clermontoise et de Thiers, la vacance totale retrouve en 2013 son niveau de 2009, soit 1,5 %, taux largement inférieur au taux de vacance moyen des bailleurs sociaux puydômois (3,1 %).

### **3.2 ACCES AU LOGEMENT**

#### **3.2.1 Connaissance de la demande**

Depuis le 15 octobre 2012, le fichier unique de la demande a été mis en place dans le département du Puy-de-Dôme ; il est géré par l'association départementale du logement (ADL) qui regroupe l'ensemble des bailleurs sociaux intervenant dans le département. Tout demandeur de logement social remplit désormais un seul et unique formulaire, transmis automatiquement aux différents bailleurs. Ce formulaire est disponible à partir des sites internet respectifs des organismes HLM et remplace la demande « papier » traditionnelle.

Au 31 décembre 2013, le fichier recensait près de 16 600 demandes actives pour l'ensemble du département. A l'échelle du Grand Clermont, les bailleurs sociaux ont enregistré 14 200 demandeurs dont 13 000 pour Clermont-Communauté. Plus de la moitié des demandes concernent les communes de Clermont-Ferrand, Riom et Cournon.

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

##### *3.2.2.1 La politique de peuplement*

Le cahier des charges de gestion sociale d'Auvergne-Habitat rappelle qu'outre sa mission première de loger les populations disposant de ressources modestes et très modestes, la société

se doit de répondre aux enjeux du territoire que sont la demande des jeunes décohabitants, le vieillissement de la population, le développement des ménages monoparentaux, la recrudescence des familles en situation d'exclusion ou de grande précarité et l'intégration des gens du voyage sédentarisés. Ces dispositions sont reprises en introduction du règlement intérieur de la commission d'attribution qui précise que la société « *prend en compte les demandes prioritaires des ménages en difficulté, la diversité de la demande exprimée localement, tout en favorisant l'égalité de traitement des demandeurs* ».

Le contingent de logements réservés représente 42% du parc. La répartition des réservations est la suivante :

Réservataire	État	Collecteurs ou employeurs	Collectivités	Non réservé
Logements	502	2 054	2 039	6 347
Pourcentage du parc	4,6 %	18,8 %	18,6 %	58,0 %

### 3.2.2.2 Le logement des publics prioritaires

Dans le cadre des accords collectifs départementaux du département du Puy-de-Dôme signés en juillet 2008, la SA a effectué 667 relogements, correspondant à 85 % de ses objectifs.

Depuis 2012, les publics prioritaires relèvent de deux accords différents : le nouvel accord collectif signé avec l'Etat et le Conseil général (qui concerne les bénéficiaires des minima sociaux cumulant ou non d'autres difficultés sociales) et la convention relative à la mise en oeuvre du droit de réservation de logements sociaux<sup>6</sup>.

Le nouvel accord collectif assigne à la société un objectif annuel de 78 familles défavorisées à reloger dans son parc, dont 35 sur Clermont-Ferrand et 23 sur Clermont Communauté (hors Clermont-Ferrand).

Quant à la convention du 9 novembre 2011 relative aux réservations préfectorales, elle fixe le contingent préfectoral à 17 % des logements remis à la location ou livrés dans l'année, ce qui représente un objectif moyen annuel de 220 ménages à loger pour la société. Avec 429 relogements effectués dans ce cadre en 2012 et 2013 (soit 215 en moyenne par an), les objectifs ont été globalement atteints.

Pour les publics spécifiques, Auvergne Habitat a mis en place un partenariat avec diverses structures associatives ou institutionnelles (CCAS). La société met à disposition des places en résidences sociales et des logements en bail glissant pour les ménages sortant de centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS). Ainsi, 130 places sont réservées à l'association CE-CLER au titre du logement d'urgence, CHRS et centre d'accueil des demandeurs d'asile et 23 places sont dédiées aux déficients mentaux suivis par l'association Croix Marine, 11 studios gérés par l'ANEF sont destinés au logement d'urgence de femmes isolées ou victimes de violences conjugales. La société a également construit 27 logements adaptés pour les gens du voyage sédentarisés. Lors de la signature des baux précaires, les familles font l'objet d'un suivi interne spécifique qui associe le personnel d'Auvergne Habitat et l'association ou la structure concernée.

### 3.2.3 Gestion des attributions

Tous les logements de la société font l'objet d'un passage en commission d'attribution des logements (Cal). Cette dernière se réunit au siège de la société chaque mercredi et les attributions sont gérées par antenne. Sa composition est conforme aux dispositions des articles L 441-2 et R 441-9 du CCH. Les modalités de son fonctionnement sont fixées par un règlement

<sup>6</sup> Les ménages prioritaires sont les ménages reconnus prioritaires par la commission de médiation et les familles reconnues éligibles au dispositif Dalo par Auvergne Habitat (personnes dépourvues de logement -notamment sortant de prison, à la rue, à l'hôtel ou hébergée par des tiers-, personnes en structure d'hébergement ou logées de manière temporaire, personnes occupant des logements insalubres ou dangereux, personnes menacées d'expulsion, personnes occupant un logement indécent et en situation de handicap ou ayant une personne handicapée à charge ou ayant au moins un enfant mineur, ménages relevant du PDALPD en délai anormalement long [demande de plus de 15 mois]).

intérieur dont les dernières modifications ont été approuvées par le CA du 12 mars 2013. Les différents critères d'attribution évoqués dans le règlement ne sont pas hiérarchisés, le taux d'effort des demandeurs (loyer + charges – APL/ressources globales x 100) est un critère discriminant ; un taux d'effort supérieur à 35 % conduit à orienter le ménage vers un logement plus adapté. Si le ménage bénéficie d'une aide du FSL, ce taux est abaissé à 30 %.

Le tableau ci-dessous présente le bilan des attributions réalisées depuis cinq ans :

Les attributions de logements au 31/12/N	2009	2010	2011	2012	2013
Nombre de dossiers étudiés en Cal	8 980	7 198	6 570	5 452	5 155
Nombre d'entrées dans le parc	1 299	1 193	1 480	1 231	1 192
Taux de rotation	10,1 %	11,7 %	11,2 %	10,1 %	10,6 %
Part des ménages sous 60 % des plafonds	72,2 %	73,2 %	75,5 %	72,9 %	76,1 %
Part de ménages aux ressources stables	47 %	48 %	49 %	47 %	44 %

Sur les cinq dernières années, les attributions d'Auvergne Habitat représentent en moyenne 28 % de l'ensemble des celles réalisées dans le Puy-de-Dôme. Les attributions concernant les demandes anciennes (supérieures à 15 mois) représentent 25 % des attributions totales, ce qui correspond globalement à la part des demandes de plus de 15 mois (26 %) enregistrées dans la base, alors que chez les autres bailleurs puydômois le pourcentage n'est que 21,3 %. A l'inverse, les attributions concernant des demandes récentes (moins de trois mois) ne représentent que 18,5 %, part nettement inférieure à la moyenne des autres bailleurs sociaux (25 %) à corrélérer au stock des demandes récentes de la base départementale (16,4 %).

L'examen des 58 dossiers de la Cal du 26 mars 2014 n'a montré aucune anomalie eu égard aux attributions (respect des plafonds de ressources, date de signature du bail). Conformément à la réglementation, les diagnostics de performance énergétique et les états des risques naturels miniers et technologiques (art L 125-5 et R 125-26 du code de l'Environnement) sont bien annexés aux baux.

Un rapport annuel des attributions particulièrement complet est présenté au CA, en conformité avec les dispositions du CCH.

### 3.3 LOYERS ET CHARGES

#### 3.3.1 Les loyers

Avec un ratio moyen de 4,7 € au m<sup>2</sup> de surface habitable fin 2013, les loyers pratiqués par la SA sont inférieurs de 6 % à la moyenne des loyers constatés chez les bailleurs sociaux du Puy-de-Dôme dans l'agglomération clermontoise. 70 % des loyers pratiqués sont inférieurs au loyer maximum APL (contre 62 % en France continentale), ce qui facilite la solvabilisation des ménages. Aucun dépassement de loyer conventionnel n'a été relevé lors de l'examen des loyers pratiqués au 31/12/2013.

Près d'un logement sur trois a un loyer inférieur à 4 € par m<sup>2</sup> de surface habitable et 10 % des logements ont un loyer inférieur à 3,5 €/m<sup>2</sup>. Cette offre en bas loyers est bien adaptée et de nature à faciliter l'accès des ménages aux ressources modestes.

Le 15 octobre 2010, le conseil d'administration a décidé une augmentation des loyers de 1 % modulée selon l'ancienneté du parc, son attractivité et le niveau du loyer. La loi 2010-1657 du 29 décembre 2010 a instauré l'obligation pour les organismes HLM de ne pas dépasser le taux de variation de l'IRL<sup>7</sup> du troisième trimestre (soit 1,1 % entre le 3<sup>ème</sup> trimestre 2009 et le 3<sup>ème</sup> trimestre 2010) jusqu'en 2013 et ce, au logement et non pas en masse. Cette mesure s'appliquait à tous les contrats de location et son mode de calcul «en niveau» et non «en masse», impliquait une hausse maximale au titre de l'année 2011 de 1,10 %, pour chaque logement occupé. Cela n'était pas le cas pour certains groupes dont le loyer a augmenté jusqu'à 1,5 % (cf. annexe 1.5).

<sup>7</sup> indice de référence des loyers

Afin d'annuler les effets de cette augmentation non conforme, la société a limité les augmentations ultérieures sur les groupes concernés. Depuis 2012, elle se conforme strictement aux dispositions de la loi 2010-1657.

Hausse des loyers des logements (en %)	2009	2010	2011*	2012*	2013*
Auvergne Habitat au 01/01/N	2,52 %	1,0 %	1,0 %	1,73 %	1,7 %
Recommandations gouvernementales	2,38 %	1,0 %	1,1 %	1,9 %	2,15 %

\* obligation légale

Le supplément de loyer de solidarité (SLS) est en place conformément à la réglementation. La société utilise le barème dérogatoire au droit commun fixé à l'article L 441-12 du CCH ; elle module le SLS en zones B1 et B2 et y déroge en zone C. Aucun SLS n'est appliqué en Zus, en ZRR et dans les groupes faisant l'objet d'un arrêté de dérogation aux plafonds de ressources. L'incidence de ce surloyer est anecdotique (227 ménages concernés pour 202 k€ au titre de l'année 2013, soit 0,5 % des loyers appelés).

### 3.3.2 Les charges

L'examen de la régularisation des charges a montré des excédents de provision de 9 % en 2012 et de 8 % en 2013 sur les dépenses donnant lieu à régularisation annuelle, ce qui n'appelle pas de remarque de l'agence.

55 % du patrimoine d'Auvergne Habitat fait l'objet d'un mode de chauffage collectif. 1 500 logements sont rattachés à deux réseaux de chaleur concédés par la Ville de Clermont-Ferrand et 5 000 logements bénéficient de chaufferies collectives au gaz appartenant à la société. Un seul exploitant est en charge de l'exploitation des installations, sur la base d'un contrat avec garantie totale et intéressement (cf. § 4.4). L'examen des charges collectives de chauffage a montré un coût maîtrisé qui se situe dans la moyenne basse des coûts observés dans la zone climatique concernée (observatoire USH des charges locatives hors IDF 2012).

Le tableau ci-après présente la dispersion du parc en fonction du coût du chauffage collectif au logement :

Coût du chauffage collectif au logement en 2012					Coût	Coût
	< 320 €	320 € < C < 640 €	640 € < C < 960 €	> 960 €	moyen au logement	moyen au m <sup>2</sup> de SC
6 310 logements concernés	1,4 %	44,8 %	50,5 %	3,3 %	640 €	9,3 €

Trois groupes totalisant 89 logements présentaient au moment du contrôle un niveau de charges de chauffage particulièrement élevé (supérieur à 15 € par m<sup>2</sup>) : L'Esplanade (26 logements à Clermont-Ferrand, 18,9 €/m<sup>2</sup> de SH) ; Les Chasseurs Alpains 1 et 2 (31 logements au Mont Dore, 16,0 €/m<sup>2</sup> de SH) et Les Chasseurs Alpains 3 (32 logements au Mont Dore, 15,5 €/m<sup>2</sup> de SH). Dans sa réponse au rapport provisoire, la société indique avoir procédé au remplacement du système de chauffage des groupes « Chasseurs Alpains », permettant de constater d'ores et déjà une baisse des coûts, et avoir programmé des travaux de réhabilitations en 2017 pour le programme « l'Esplanade ».

## 3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

### 3.4.1 L'organisation mise en place

Le service Suivi social et Contentieux, composé d'un responsable et de huit chargés de recouvrement (dont un recruté fin 2014), intervient dans la gestion des impayés des locataires présents et partis (en phase amiable ou contentieuse et/ou en situation de surendettement) et dans les troubles de jouissance et conflits de voisinage en phase contentieuse. Ses missions intègrent des visites à domicile, la mise en place de plans d'apurement, la prise de contacts avec les services sociaux et la participation aux commissions locales. Le service ne comprend aucune conseillère en économie sociale et familiale et l'accompagnement social est effectué par des organismes extérieurs.

Les procédures mises en place par la société ont pour objectif de prendre en charge les locataires dès le premier mois d'impayé. Un système de relance automatique est opérationnel depuis 2008. Le premier courrier est adressé entre cinq et sept jours après la date d'exigibilité du loyer et deux autres courriers sont envoyés au bout d'un et deux mois en l'absence de réponse. Si la phase précontentieuse n'aboutit à aucun résultat, le dossier est transmis à l'huissier pour signification de commandement de payer (trois huissiers interviennent en fonction d'un découpage territorial). En dernier ressort le locataire est assigné au tribunal. Quand le locataire en impayé est connu pour des retards de paiement antérieurs, un suivi personnalisé est immédiatement mis en place avec prise de rendez-vous ou éventuellement déplacement à domicile. Des permanences sont également organisées dans les antennes pour éviter aux ménages un déplacement au siège.

Les personnes du service sont habilitées à recevoir des paiements en espèces. Devant la recrudescence des interdictions bancaires et des rejets de prélèvement, ce mode de paiement se développe fortement : 750 k€ en 2009, 958 k€ en 2013.

Le paiement en espèces auprès des chargés de recouvrement (uniquement des billets, pas de monnaie) fait l'objet d'une procédure stricte : paiement au siège ou en agence, remise de reçu en quatre exemplaires, placement immédiat au coffre-fort du service et remontée quotidienne au coffre-fort central de la comptabilité. Lors des déplacements en agence, les chargés de contentieux transportaient une caisse fermée contenant l'argent et la rapportaient au siège pour placement au coffre-fort. Cette pratique posait un problème de sécurité des salariés concernés et des biens. Dans sa réponse au rapport provisoire, la société indique proscrire désormais les encaissements en espèces lors des permanences et des déplacements à domicile et avoir décidé la mise en place d'une possibilité de paiement par carte bancaire à partir du premier semestre 2016.

### 3.4.2 Le montant des impayés

La gestion des impayés conduite par la SA permet de contenir leur volume à un niveau inférieur à la médiane des SA de province (9,26 % du quittancement contre 12,13 % en 2012, cf. tableau ci-après). Les créances douteuses ont toutefois connu une augmentation de près de 11 % entre 2012 et 2013, dans le contexte économique général de paupérisation des populations fragiles. Ce constat est illustré par le ratio d'évolution annuelle des impayés (cf. tableau ci après). Cette situation est à rapprocher du départ de deux salariés en janvier et mai 2013 et d'un congé maternité en septembre qui ont entraîné l'absence d'un ETP sur l'année, ce qui a fortement perturbé le fonctionnement du service.

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Loyers et charges quittancés (cpt 703+704) (A)	50 862	53 525	54 367	58 082	60 054
Créances locataires (cpt 411) (B)	3 710	3 808	3 961	4 040	4 398
Créances douteuses (cpt 416) (C)	930	910	978	1 213	1 345
Pertes sur créances irrécouvrables (cpt 654) (D)	86	111	105	128	149
<b>Total des créances locataires impayées (E<sup>8</sup>)</b>	<b>4 726</b>	<b>4 829</b>	<b>5 044</b>	<b>5 381</b>	<b>5 892</b>
Evolution annuelle des créances impayées (F <sup>9</sup> )		189	326	442	641 <sup>10</sup>
<b>Total Impayés / quittancement AH (E/A)</b>	<b>9,29%</b>	<b>9,02%</b>	<b>9,28%</b>	<b>9,26%</b>	<b>9,81%</b>
Evolution Impayés / quittancement AH (F/A)		0,35%	0,60%	0,76%	1,07%

	2009	2010	2011	2012	2013
impayés locataires partis (k€)	478,8	534,8	589,2	701,9	813,8
impayés locataires présents (k€)	760,1	679,1	702,6	790,3	955,1

Fin 2013, le nombre des locataires présents en situation d'impayés était en hausse notable (+ 232), tout comme leur proportion au sein du parc (12,7 % en 2012, 14,1% en 2013). Dans

<sup>8</sup> E= B+C+D

<sup>9</sup> F = [Variation annuelle (B+C)] + D

<sup>10</sup> Le léger décalage dans les chiffres résulte des arrondis de calcul

69 % des cas, le montant des impayés de loyers était inférieur à six mensualités, ce pourcentage variant peu par rapport aux années précédentes. Leur évolution nécessite une grande vigilance de la société et une réflexion sur le niveau d'accompagnement social souhaitable.

Concernant les locataires partis, le nombre de locataires débiteurs de la SA s'élevait fin 2013 à 355 avec une dette totale représentant 813 779 €. Le tableau ci-dessus présente l'évolution sur cinq ans.

Pour faire face à l'augmentation des impayés, la société indique dans sa réponse au rapport provisoire avoir engagé des actions en direction à la fois des locataires présents (réactivation des visites à domicile et mise en place d'une commission sociale) et des locataires partis (mobilisation d'une équipe réduite de chargés de recouvrement et recours à des sociétés extérieures).

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

La dernière enquête triennale de satisfaction réalisée en 2013 a montré que plus de 88 % des locataires étaient satisfaits ou très satisfaits d'Auvergne Habitat (91,1 % en 2010). Seuls deux items indiquaient un taux de satisfaction inférieur à 80 % : le traitement des réclamations suite à des pannes ou des dysfonctionnements (62 %) et la qualité de vie dans le quartier (78,5 %). Dans un souci d'amélioration de la qualité de service, la société a réorganisé ses modes opératoires avec la mise en place d'un interlocuteur unique pour faciliter les démarches des locataires. Elle a mis en oeuvre une nouvelle procédure de traitement des réclamations qui l'engage sur ses délais d'intervention et améliore l'information donnée au locataire sur le suivi de sa demande.

Le conseil de concertation locative se réunit en moyenne trois fois par an. Son ordre du jour intègre les questions des associations de locataires. Il est informé des chantiers envisagés ou en cours, de l'avancement des opérations de réhabilitation, de la politique et du budget maintenance, de la programmation annuelle des travaux et des régularisations de charges locatives. Il donne lieu aux débats nécessaires. Son fonctionnement n'appelle pas de remarque particulière.

Depuis 2002, Auvergne Habitat équipe progressivement ses logements collectifs avec des compteurs d'eau en télérelève qui permettent à la société de facturer au locataire la consommation réelle d'eau du mois précédent. Toute utilisation anormale est ainsi repérée dans les meilleurs délais, ce qui évite au locataire une régularisation très forte en fin d'exercice. En 2013, plus de 800 logements ont été équipés de compteurs d'eau télérelevés. L'objectif de la société est d'équiper, d'ici à 2016, toutes les résidences de plus de 15 logements et à terme l'ensemble du parc, y compris les logements individuels.

En plus de la concertation et de l'information institutionnelles, la SA édite un journal à l'attention de ses locataires « Ah le mag ». Chaque trimestre sont présentés, en une dizaine de pages, les projets de la SA (travaux, services) ainsi que des sujets d'actualité (l'entretien du logement, les charges locatives, les impayés,...). Auvergne Habitat dispose en outre d'un site internet ergonomique où sont présentés les logements offerts à la location ou à la vente et les projets. Un espace dédié est proposé à chaque locataire, accessible avec un mot de passe.

### **3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE**

Avec des niveaux de loyers moins élevés que les autres bailleurs sociaux puydômois, résultant notamment de l'ancienneté de son parc, et une bonne implication dans le logement des ménages prioritaires, Auvergne Habitat remplit correctement son rôle social. La société loge toutefois moins de ménages disposant de ressources modestes et très modestes que la médiane des bailleurs sociaux du département. En raison d'une bonne attractivité de son parc, elle ne connaît pas de problème notable de vacance. Elle maîtrise bien le recouvrement de ses loyers malgré la dégradation constatée en 2013, notamment au niveau des locataires présents, qui nécessite un renforcement de sa vigilance. L'efficacité de sa gestion de proximité assure aux locataires une qualité de service satisfaisante.

## 4. PATRIMOINE

### 4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2013, le patrimoine d'Auvergne Habitat était constitué de 10 942 logements familiaux et 453 équivalents logements en structures collectives. Il est relativement ancien : l'âge moyen du parc est de 35 ans et 40 % des logements ont été construits avant 1970. Il est très majoritairement implanté dans l'agglomération de Clermont-Ferrand (78 %) et se caractérise par une forte proportion de logements collectifs (85 % du parc). La société gère également 14 logements pour le compte de tiers.

La répartition par type de financement du patrimoine géré par l'organisme au 31/12/2013 est la suivante :

	Non conventionnés	Anciens financements	PLA/ PLUS <sup>11</sup>	PLAI <sup>12</sup>	PLS <sup>13</sup>	Autres
Nombre de logements	110	6 983	3 754	466	20	62
%	1,0 %	61,3 %	32,9 %	4,1 %	0,2 %	0,5 %

3 503 logements sont situés en zones urbaines sensibles (31 % du parc). 1 442 logements sont situés en zone de revitalisation rurale.

La SA est également propriétaire de onze structures d'hébergement collectif (résidences sociales, foyers, résidence pour étudiants) qui totalisent 453 équivalents-logements. Ces structures sont gérées par des tiers. Le 25 avril 2016, le bail emphytéotique de la résidence pour étudiants de l'ENI<sup>14</sup> arrivera à son terme, ce qui entraînera de facto la sortie de 258 équivalents-logements du patrimoine de la société.

### 4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE

Auvergne Habitat dispose d'un plan stratégique de patrimoine (PSP) actualisé en 2009 et validé lors du CA du 10 janvier 2010. Ses orientations stratégiques à dix ans s'articulent autour de cinq axes majeurs :

- produire et diversifier l'offre locative et accession ;
- développer la maintenance et l'entretien du parc existant ;
- satisfaire aux attentes environnementales ;
- répondre aux enjeux sociétaux, notamment envers les jeunes décohabitants et les personnes âgées ;
- promouvoir un programme de vente ambitieux.

Ces orientations ont abouti à la mise en œuvre d'un projet global de 451 M€ sur 10 ans. 348 M€ sont dédiés au développement, essentiellement dans les zones tendues du département (210 logements par an dont 25 % de logements très sociaux - PLAI), avec un apport de fonds propres envisagé à hauteur de 15 %. 103 M€ sont consacrés au bâti existant, dont 30 M€ pour les dépenses de maintenance, 26 M€ pour les réhabilitations « hors Grenelle de l'environnement », 41 M€ pour les réhabilitations « Grenelle », 6,3 M€ pour les projets Anru (cf. § 4.5) dont 1,3 M€ pour la démolition de 108 logements (groupes « Lafayette » à Clermont-Ferrand et « Grange » à Thiers démolis en 2013). La vente de 378 logements identifiés, devant apporter à la société 14 M€ de ressources entre 2010 et 2018, complète ce plan.

La prise en compte de la problématique amiante au sein du parc a amené Auvergne Habitat à procéder à une actualisation de son PSP avec le concours du bureau d'études HTC. Le surcoût

<sup>11</sup> Prêt Locatif Aidé (neuf ou acquisition - amélioration) ou Prêt Locatif à Usage Social

<sup>12</sup> PLA à Loyer Inférieur : « Très Social », « à Loyer Minoré », « d'Intégration »

<sup>13</sup> Prêt Locatif Social

<sup>14</sup> Ecole nationale des impôts

du désamiantage estimé par la société à 20 000 à 25 000 € par logement rend nécessaire un arbitrage dans la priorisation des opérations. 4 scénarios ont été présentés au CA du 16 juin 2015 pour la période 2015-2024. Le coût du scénario retenu s'établit à 538 M€. Cette actualisation du PSP devrait être revue à court ou moyen terme en fonction des évolutions et de la situation financière de la société.

### 4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

#### 4.3.1 Rythme de construction depuis les 5 dernières années et objectifs de production

L'accroissement de la production de logements locatifs (hors foyers) au cours des six dernières années est illustré dans le tableau suivant :

Logements familiaux mis en service	2009	2010	2011	2012	2013	Total	Moyenne/an
Total	320	229	436	105	85	1175	235
dont neuf	296	196	412	92	73	1069	214
dont acquisition amélioration	24	33	24	13	12	106	21
dont PLAI	11	12	93	23	36	175	35

Les objectifs de production inscrits dans la Cus prévoient le financement et la mise en service de 210 logements par an jusqu'en 2016 (52 PLAI et 158 Plus), soit 1 260 logements au total. Sur les trois premières années de la convention de 2011 à 2013, la société a mis en service 626 logements dont 152 PLAI ; elle a donc atteint ses objectifs. Le 27 décembre 2013, la société a acquis 558 logements et 4 commerces auprès de la société ICF Sud-Est Méditerranée pour une incorporation au 1er janvier 2014.

#### 4.3.2 Capacité de l'organisme à construire ou acquérir des logements

Le montage et le suivi de toute opération nouvelle de construction ou d'acquisition-amélioration de logements sont assurés par le service Maîtrise d'ouvrage et construction, au sein du département technique. La prospection foncière relève du service foncier, rattaché à la direction générale. Elle s'appuie notamment sur les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) transmises par la Ville de Clermont-Ferrand, le recours à l'établissement public foncier (SMAF) qui intervient sur le département et diverses sollicitations émanant de communes ou de particuliers souhaitant vendre un terrain ou un bien immobilier. La société n'a pas mis en place de comité d'engagement. Tous les projets font l'objet d'une pré-étude foncière et d'une étude financière. L'apport éventuel de fonds propres est opéré dans un second temps afin d'assurer l'équilibre de l'opération. Cet équilibre financier est étudié avec des paramètres actualisés chaque année au moyen de l'application Lola.

Les coûts de construction sont suivis de manière précise par le service au moyen de tableaux de bord mis à jour à chaque stade du projet. L'analyse des opérations locatives (construction neuve, acquisition-amélioration, Vefa) financées depuis 2009<sup>15</sup> montre des coûts globalement élevés à l'instar de ceux constatés chez les autres bailleurs sociaux puydômois. Les coûts de construction ont connu une hausse de 21,4 % en cinq ans (cf. annexe 1.8). Ils varient au logement de 76 893 € (opération Allée de la Sarre d'un logement en acquisition-amélioration à Clermont-Ferrand) à 238 896 € (opération Le Terrail d'un logement à Saint Georges es Allier).

Ces coûts de construction dépassent nettement depuis 2011 les coûts moyens observés chez les bailleurs sociaux auvergnats et hors Ile de France<sup>16</sup>:

Opérations financées en ...	2009	2010	2011	2012	2013
prix de revient HT au m <sup>2</sup> SU Auvergne Habitat	1 664 €	1 879 €	2 074 €	2 041 €	1 991 €
prix de revient HT au m <sup>2</sup> SU Auvergne	nc	1 953 €	1 888 €	1 818 €	1 908 €
prix de revient HT au m <sup>2</sup> SU France hors IDF	nc	1 759 €	1 800 €	1 798 €	1 855 €

<sup>15</sup> En phase estimative, sur la base des dossiers de financement déposés en DDT

<sup>16</sup> Source bilan des logements aidés Infocentre SISAL

La société explique ces coûts élevés notamment par le manque de concurrence locale et de fortes contraintes techniques. Malgré le lancement d'appels d'offres nationaux voire européens, rares sont les grandes entreprises nationales qui présentent des offres. Le lot « menuiserie » semble à cet égard particulièrement touché et les quelques entreprises locales dont le plan de charge est saturé n'y répondent que ponctuellement et à des tarifs élevés. Le coût et la qualité du foncier sont également mis en avant : la concurrence entre bailleurs entraîne une hausse des prix de terrains dont la constructibilité est rendue plus complexe par de fortes contraintes (fondations spéciales, pieux, sous-sols inondables...). Enfin, les nouvelles normes (RT 2012, BBC et Bpos) ont entraîné un surcoût estimé entre 8 % et 12 %.

L'analyse d'équilibre d'exploitation réalisée par l'équipe de contrôle sur deux opérations (Le Chêne Vitrac 3 Plus 1 PLAI et St Clément St Germain Lembron 3 Plus 1 PLAI) sur la base des éléments connus à la date du contrôle fait ressortir un loyer d'équilibre supérieur au loyer pratiqué, sur la base des hypothèses économiques de la note technique de la DHUP actualisée en 2014. Cette situation résulte de prix de revient définitifs élevés et de l'absence de fonds propres dans leur montage financier. D'une manière plus générale, le contrôle a permis de déceler, pour les opérations livrées antérieurement à 2013, que des prix de revient définitifs inférieurs aux prévisions s'étaient à plusieurs reprises traduits par des surfinancements en raison de la faiblesse des fonds propres que la société avait initialement prévu d'injecter dans les opérations (cf. § 5.2.3.)

#### **4.4 MAINTENANCE DU PARC**

Les réhabilitations sont suivies par un service dédié. Sur la période 2009-2013, 522 logements ont été réhabilités pour un budget global de 15,5 M€ TTC (soit 29 800 € au logement), avec une part de fonds propres limitée à 10 % en moyenne. Jusqu'à présent, toutes les opérations de réhabilitation étaient effectuées en site occupé. La réglementation amiante conduit la société à s'interroger sur le fait de vider totalement les immeubles de leurs occupants afin de désamianter correctement les programmes (cf. § 4.2). La concertation est assurée par le service. Enfin, l'organisme a une politique de traitement complet de tous les aspects lors de la réhabilitation pour limiter les besoins ultérieurs de maintenance ponctuelle. A ce jour, 56 % du parc a été réhabilité, 20,5 % avant 1994 et 19 % après 2000.

Le service Maintenance du Patrimoine (SMP) intègre une régie ouvrière de 24 personnes, trois chargés de maintenance et le service des charges. Il assure l'entretien courant (ouvriers ou entreprises) et les travaux de remise en état des logements lors de la relocation. Tous les travaux sur le patrimoine peuvent être effectués par la régie (tous corps d'Etat). Le suivi de temps passé, la procédure d'intervention des équipes, la gestion du magasin et des stocks, celle des véhicules d'intervention entièrement équipés qui constituent un stock intermédiaire sont rigoureux et donnent lieu à un reporting complet.

La politique de maintenance s'appuie sur le PSP décliné en un plan d'entretien glissant. Les besoins de travaux d'entretien importants sont recensés, puis synthétisés par le SMP et classés par priorité. La mise à jour du plan pluriannuel donne systématiquement lieu à une visite de l'ensemble des groupes qui associe le responsable du service, le responsable d'antenne et les chargés de secteurs.

Les diagnostics plomb ont été réalisés sur le parc concerné (422 logements). La présence de plomb a été constatée dans 91 logements (essentiellement dans les peintures), sans nécessité de traitement en raison d'absence de dégradation du bâti. Les diagnostics amiante sur parties communes ont été réalisés et sont consultables sur demande. Ils sont systématiquement fournis aux entreprises appelées à intervenir dans les bâtiments et tenus à la disposition des locataires qui en font la demande. Le repérage sur parties privatives (recherche d'amiante avant travaux) a fait l'objet d'un marché à bons de commande notifié aux cinq prestataires retenus dans le cadre de la consultation en décembre 2014. Les prestations ont commencé en janvier 2015 et doivent servir de base aux dossiers amiante sur parties privatives (DAPP).

Le contrôle technique des ascenseurs a été effectué en 2009 sur le parc historique de la société et en 2011/2012 sur le parc racheté à ICF (groupes Jacqueline Auriol et Antoine de Saint-Exupéry). Les contrats d'entretien pour les 202 machines sont renouvelés tous les cinq ans et sectorisés (trois lots géographiques). Conformément au décret 2004-964 du 9 septembre 2004 (articles R 125-1-2 à R 125-1-4 du CCH), la mise aux normes des ascenseurs est réalisée pour l'échéance SAE 2015<sup>17</sup> sur l'ensemble des appareils.

L'ensemble des 3000 chaudières individuelles à gaz fait l'objet de contrats d'entretien auprès de quatre prestataires. La société vient de lancer une consultation pour renouveler les contrats concernant les deux tiers du parc. Le suivi des contrats est rigoureux, le taux de pénétration, supérieur à 95 % en 2013, est satisfaisant.

Les diagnostics de performance énergétique de l'ensemble des logements ont été réalisés, le bilan montre que le parc d'Auvergne Habitat affiche une consommation moyenne de 176 KwhEP/m<sup>2</sup>/an (étiquette D), inférieure à la moyenne française (240 KwhEP/m<sup>2</sup>/an).

La visite de patrimoine effectuée sur un échantillon représentatif (logements neufs, en acquisition-amélioration et anciens) dans l'agglomération clermontoise et en secteur diffus montre un niveau d'entretien satisfaisant et une présence marquée du personnel de proximité. La qualité des opérations récemment mises en service, tant en locatif qu'en accession, et des réhabilitations en cours ou réalisées peut être soulignée, tout comme celle de l'entretien des espaces extérieurs.

#### 4.5 RENOVATION URBAINE

Auvergne Habitat est fortement impliquée dans les deux programmes de rénovation urbaine du Puy-de-Dôme, agglomération clermontoise et Thiers, dont le détail est précisé en annexe 1.9.

Fin 2013, toutes les opérations prévues à la signature des conventions Anru sont terminées (83%) ou engagées (17%). Les démolitions sont achevées depuis 2009, les clôtures définitives ont été réalisées. 80 % de la reconstitution de l'offre est livrée. 7 logements sont en chantier et 34 en phase d'étude. Les opérations de location-accession sont achevées à Thiers et en cours à Clermont-Ferrand (30 logements à Champratel).

Toutes les réhabilitations ont été réalisées et les résidentialisations sont en cours d'achèvement.

L'opération de résidentialisation des 17-19 rue des Hauts de Chanturgues qui a fait l'objet d'un premier programme de travaux, va bénéficier d'une réhabilitation complémentaire dans le cadre d'un avenant de clôture du PRU de Clermont Communauté conclu le 21 mars 2014.

#### 4.6 VENTE DE PATRIMOINE

La vente de patrimoine est une activité historiquement peu développée à Auvergne Habitat. Le principe de vente de logements aux locataires a été acté dans le PSP. Cette politique a été formalisée dans la Cus qui prévoit la mise en vente de 495 logements sur six ans et la vente annuelle de 20 logements au minimum.

Ventes de logements	2009	2010	2011	2012	2013	moyenne/an
Nombre de ventes	7	6	32	39	33	23
Prix de vente moyen en k€	116	134	135	118	122	125

En 2013, les ventes aux locataires ont représenté un montant de plus de 4 M€.

La procédure de vente n'appelle pas d'autre remarque que celle formulée au paragraphe 2.2.1.2 : les avis des maires et du préfet sont requis ainsi que l'estimation du bien par France-Domaine, le CA délibère annuellement sur la politique de vente. L'information des locataires concernant les ventes est satisfaisante (affichage réglementaire au siège, dans les halls d'immeubles et insertion dans la revue « Ah, le mag »).

<sup>17</sup> Loi sécurité des appareils existants n° 2003-590 du 2 juillet 2003 (mise aux normes des ascenseurs)

#### 4.7 ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE

En 2007, Auvergne Habitat a élargi son activité à l'accèsion sociale, en location-attribution (prêt social location-accession - PSLA).

Les deux premiers logements ont été livrés à l'automne 2007 à Cellule. Jusqu'à récemment, la société a lancé de petites opérations (2 à 7 logements) en individuel. La première opération de logements collectifs, composée de 17 logements doit être livrée pendant l'été 2015 à Clermont-Ferrand. Elle devrait être suivie d'une opération de 30 logements collectifs à Clermont-Ferrand dans le quartier Champratel dans le cadre de l'opération Anru.

##### 4.7.1 Profil des accédants

En 2013, l'âge moyen du prospect est de 41 ans. Il tend à augmenter par rapport aux années antérieures (36 ans en 2012 et 2011). Les 30/50 ans représentent 64 % des demandeurs ; la proportion de jeunes ménages est en progression et atteint près de 20 %. Les ressources moyennes pour un couple s'élèvent à 2 650 € par mois, soit une capacité de remboursement d'environ 880 € pour le ménage. Pour une personne isolée, les ressources sont de 1 740 € mensuels. Les ménages disposant d'un apport représentent 60 % des dossiers déposés. Les ménages sans enfant ou avec un enfant à charge constituent la majorité des demandeurs (64 %). Les familles avec deux ou trois enfants représentent le tiers de la demande.

##### 4.7.2 Respect des plafonds de ressources

La vérification des ressources des ménages locataires-attributaires concernant les opérations livrées n'appelle pas de remarque : tous se situent en-deçà des plafonds réglementaires.

##### 4.7.3 Contrôle des prix de vente

Le prix de vente des logements en location-accession réalisés depuis 2009 se situent nettement en-dessous du prix maximum réglementaire (entre - 3,5 % et - 30,9 %).

Les prix pratiqués par la société apparaissent comme compétitifs vis à vis du marché local, même s'ils dépassent les prix moyens constatés en zone C pour l'ensemble des opérations de location-accession bénéficiant de la garantie de la SGA<sup>18</sup> (+7,4 % en 2013).

Prix de vente PSLA	2009	2010	2011	2012	2013
prix au m <sup>2</sup> TTC Auvergne Habitat	1 781 €	1 846 €	1 845 €	∅	1 856 €
prix au m <sup>2</sup> TTC zone C/base SGA	1 577 €	1 601 €	1 668 €	1 731 €	1 729 €

##### 4.7.4 Sécurisation du parcours résidentiel

La sécurisation du parcours résidentiel telle qu'elle résulte des dispositions du décret n° 2008-55 du 16 janvier 2008 relatif aux opérations d'accèsion à la propriété réalisées par les organismes d'HLM est mise en place. A ce jour, ce dispositif de sécurisation n'a jamais été sollicité par un accédant.

#### 4.8 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

La SA Auvergne Habitat dispose d'un parc globalement attractif et en bon état. Son plan stratégique de patrimoine validé en 2010 et actualisé en juin 2015 décline ses différentes politiques avec des objectifs en adéquation avec les besoins du territoire : développement à hauteur de 210 logements en moyenne par an, entretien, réhabilitations énergétiques « Grenelle » qui prennent en compte les surcoûts liés au désamiantage, démolitions, ventes. La maintenance du parc est efficiente et adaptée à son état général. La politique de vente aux locataires initiée en 2009 atteint son rythme de croisière avec la vente d'une vingtaine de logements par an sur la période. Récemment engagée dans une politique d'accèsion sociale en PSLA, la société a lancé une dizaine d'opérations depuis 2009 qui ont rencontré un grand succès

<sup>18</sup> société de garantie de l'accèsion

en termes de commercialisation. Les prix de vente et les caractéristiques des acquéreurs attestent du caractère social des opérations initiées.

## 5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

### 5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

Le commissariat aux comptes a établi ses rapports annuels sans observation particulière de 2009 à 2013 inclus. L'examen des documents comptables de synthèse n'appelle pas de remarque de nature à remettre en cause la régularité ou la sincérité des comptes. Les sondages et vérifications effectués attestent de la pertinence et de la fiabilité des procédures comptables, ainsi, que de la qualité de l'information financière.

Sur la période contrôlée, plusieurs anomalies relatives à des processus de comptabilisation ont toutefois été relevées :

- Des modalités critiquables de renseignement de l'annexe « Etat récapitulatif des dettes financières » : les constats effectués portent plus particulièrement sur le défaut d'identification des emprunts octroyés sur les opérations sorties de l'actif (pour démolition, cession ou sortie de composants). Les états de rapprochement des fiches de situation financière et comptable (FSFC) avec ce même document ne font par ailleurs état que des ventes. La contraction dans une même ligne analytique de l'état du passif (code 2.21) se traduit en conséquence par des erreurs d'évaluation du nominal des emprunts sur les opérations en gestion, faussant à la fois (à la marge) le calcul de la CAF<sup>19</sup> nette et la reconstitution historique des investissements et de leur financement (FSFC). Suite à une évolution de la réglementation comptable, cette remarque ne concerne plus en 2015 le traitement des sorties de composants. Il a en outre été relevé une affectation d'emprunts en « réserves foncières » ou « crédits relais locatifs » sans reprise de l'antériorité des informations entre dettes de sortie 2012 et d'entrée 2013 ;
- Des modalités de comptabilisation des variations de stocks non conformes aux schémas d'écritures préconisés par l'instruction comptable : les comptes de variation des stocks au compte de résultat ne sont en effet pas concordants avec l'évolution effective des stocks figurant au bilan et les annexes correspondantes ne permettent pas de reconstituer les flux réels. Les problèmes constatés sont amplifiés par les transferts d'immobilisations en stocks et réciproquement ;
- Un problème général de paramétrage du plan comptable utilisé par la société, justifiant plusieurs corrections d'imputation comptable : ce constat affecte particulièrement les comptes de tiers, la répartition entre fournisseurs d'exploitation, stocks immobiliers et immobilisations étant complètement erronée.

La société indique dans sa réponse au rapport provisoire avoir mis ses pratiques en conformité dès la production des comptes 2014, sans que l'Agence ait pu s'assurer de la réalité de cette affirmation.

L'examen des liasses comptables a par ailleurs montré que les calculs de la capacité d'autofinancement étaient légèrement erronés pour les exercices 2009 et 2011 (pour respectivement 8 k€ et 183 k€). En outre, les montants comptabilisés au compte c/2134 « Travaux d'amélioration (antérieurs à la réforme comptable) » doivent conduire à une réflexion de la société pour les ramener à hauteur des dépenses relatives aux éléments conservés dans le patrimoine (en déduisant les sorties de composants).

---

<sup>19</sup> capacité d'autofinancement

## 5.2 ANALYSE FINANCIERE

### 5.2.1 Rentabilité

#### 5.2.1.1 Chiffre d'affaires

Auvergne Habitat a un chiffre d'affaires hors charges récupérées de 46 M€ fin 2013. La part de l'activité de promotion immobilière (pour l'essentiel logements en PSLA et pour partie locaux commerciaux) est très accessoire (4,2 M€ sur les 3 dernières années). Elle est constituée à hauteur de 3,6 M€ par les ventes de 23 logements.

Sur la période étudiée, le produit des loyers a augmenté de 17,7 % (+ 6,8 M€), conséquence d'une croissance annuelle moyenne du patrimoine de 1,5 % depuis quatre ans. En effet, la production d'offre nouvelle a été de 887 logements et équivalents, largement supérieure aux 222 unités sorties du patrimoine.

#### 5.2.1.2 Autofinancement net

Le tableau ci-après montre l'évolution de l'autofinancement net global et de l'autofinancement hors promotion et leur importance relative par rapport au chiffre d'affaires depuis 2009 :

Rentabilité (en k€)	2009	2010	2011	2012	2013
Loyers appelés	38 289	40 153	41 410	43 863	45 091
Annuités locatives	- 19 076	- 19 124	- 21 159	- 21 840	- 20 801
Coût de gestion	- 7 699	- 7 814	- 11 061	- 10 932	- 9 806
TFPB	- 4 174	- 4 273	- 4 647	- 5 075	- 5 127
Maintenance du patrimoine	- 4 705	- 4 878	- 5 122	- 5 290	- 5 559
Balance autres activités	412	436	402	664	454
Produits financiers (nets)	1 271	1 178	1 350	1 393	1 134
Résultat exceptionnel	2 311	1 524	1 087	750	54
Autres produits et charges (a)	- 207	- 105	- 312	- 133	- 178
<b>Autofinancement net</b>	<b>6 421</b>	<b>7 097</b>	<b>1 949</b>	<b>3 400</b>	<b>5 262</b>
Chiffre d'affaires annuel	38 703	42 455	43 652	46 245	45 989
<b>Autofinancement net (en %) par rapport au chiffre d'affaires</b>	<b>16,59 %</b>	<b>16,72 %</b>	<b>4,46 %</b>	<b>7,35 %</b>	<b>11,44 %</b>
Autofinancement net hors promotion	6 388	7 056	1 941	3 174	5 223
Chiffre d'affaires annuel hors promotion	38 703	40 585	41 836	44 355	45 506
<b>Autofinancement net hors promotion (en %) par rapport au chiffre d'affaires correspondant</b>	<b>16,51 %</b>	<b>17,38 %</b>	<b>4,64 %</b>	<b>7,16 %</b>	<b>11,48 %</b>

(a) subventions et autres produits d'exploitation en produits, créances irrécouvrables, autres charges financières et impôt sur le bénéfice en charges

Sur la période étudiée, l'autofinancement net annuel s'est nettement détérioré en 2011 (où il représentait moins de 5 % du chiffre d'affaires), avant de repartir à la hausse ensuite. Il s'établit à 11,4 % en 2013, à rapprocher du ratio de 9,4 % constaté en 2012 dans les SA d'HLM de province.

Toutefois, de 2009 à 2013, les données courantes (hors résultat exceptionnel, cf. § 5.2.1.8), témoignent d'une évolution favorable. En effet, au cours des quatre dernières années, l'accroissement de la masse des loyers a couvert en volume la forte augmentation des annuités d'emprunts et des coûts de gestion locatifs. Sur la période, elle a également permis de couvrir l'accroissement des taxes foncières ainsi que la hausse de l'effort d'entretien du patrimoine.

La couverture des charges locatives (annuités d'emprunts, coût de la maintenance, TFPB) et des coûts de gestion par les loyers est assurée en 2013 (+ 3,4 M€). Ce n'était plus le cas en 2011, où le même solde était négatif de 0,8 M€. Au cours de l'exercice 2011 en effet, la détérioration de la rentabilité résultait notamment d'un accroissement annuel des coûts de gestion (+ 3,2 M€) et d'endettement (+ 2 M€) amplement supérieurs à celui de la masse des loyers (+ 1,3 M€).

Sur les deux dernières années, la diminution significative des coûts de gestion (cf. § 5.2.1.4) et

une légère réduction de la charge de la dette (cf. § 5.2.1.3) ont contribué à améliorer les conditions d'équilibre d'exploitation de la société. Cela a résulté principalement de la suppression du prélèvement sur le potentiel financier et d'une meilleure maîtrise de l'endettement.

### 5.2.1.3 Endettement

Endettement de la société	2009	2010	2011	2012	2013	Médiane province SA d'HLM 2012
Annuités locatives hors instruments de couverture (en k€)	19 076	19 124	21 159	21 840	20 801	
Taux d'endettement ramené aux loyers (en %)	49,8 %	47,6 %	51,1 %	49,7 %	46,1%	49,0 %

Les échéances des emprunts locatifs (20,8 M€) représentent 46,1 % des loyers de l'exercice fin 2013. Elles s'établissaient à 51,1 % des loyers fin 2011. Ces ratios sont relativement voisins de ceux habituellement constatés dans les SA d'HLM de province (49 % en 2012).

Les fluctuations constatées sont étroitement liées à celles du taux du livret A sur lequel est indexée la majeure partie des emprunts de la société : forte baisse sur les coûts 2010, hausse les deux années suivantes. Parallèlement sur la période, la société a accru le volume de son encours de dette compte tenu des emprunts contractés au titre de la production de nouvelles opérations (plus de 10 % du patrimoine en gestion fin 2013 a été construit ou acquis au cours des cinq dernières années) et de travaux d'amélioration.

Fin 2013, sur une dette globale de 341,6 M€, l'encours indexé sur le livret A en représente 61,9 % (en progression au fil des ans), la part à taux fixe 7,3 % seulement, les emprunts structurés 11,6 %. Le reste est constitué par des emprunts indexés sur l'inflation ou sur des taux du marché monétaire. La société n'a souscrit aucun instrument de couverture de sa dette (swap de taux).

Des emprunts structurés ont été signés en 2007 et 2008. La société a pris l'attache d'un cabinet pour réfléchir aux conditions d'optimisation de sa dette dans le cadre d'un réaménagement global et pour défendre ses intérêts. Les produits concernés sont de deux natures distinctes :

- neuf « produits de pente » pour un capital restant dû de 19 076 k€ fin 2013. Les contrats correspondants courent sur une durée très longue (jusqu'en 2037 pour l'un d'eux), constituée de trois périodes successives dont la deuxième, elle-même très longue (20 ans, de 2008 à 2028), se caractérise par une phase structurée tenant compte de l'écart entre les taux à long terme (CMS<sup>20</sup> 30 ans) et à court terme (CMS 1 an), soit une amplitude particulièrement importante. L'application de la formule « dégradée » conduirait à un coefficient multiplicateur élevé (5 fois l'écart), justifiant le classement en 3E au regard de la charte Gissler. A ce jour, la société n'a payé que sur la base du taux « bonifié » de 2,99 %. Les conditions de marché ne militent pas pour une renégociation immédiate, Auvergne Habitat n'a pas donné suite aux propositions de réaménagement présentées par l'établissement en charge de gérer ces emprunts en lieu et place de celui avec lequel le contrat avait été signé ;
- un contrat pour un capital restant dû de 20 708 k€ fin 2013. Celui-ci a été conclu sur une durée de 31 ans et 9 mois (soit jusqu'en novembre 2039), constituée également de trois périodes successives. Il se caractérise par une phase structurée s'étalant sur 11 ans, de 2018 à 2029, tenant compte de la comparaison des changes entre euro et franc suisse d'une part et entre euro et dollar américain d'autre part. Ce produit est hors charte Gissler. Dans l'attente de cette période structurée, la société bénéficie encore à ce jour du taux « bonifié » de 2,93 %. L'anticipation des taux d'intérêt de la phase structurée a amené la société à négocier les conditions de sortie, avec une première proposition de refinancement du contrat fin octobre 2012.

<sup>20</sup> constant maturity swap

Les relations entre les parties contractantes sont totalement déséquilibrées sur ce dernier emprunt toxique basé sur des taux de change, représentant 6% de l'encours fin 2013 (3,1% en 2019) et dont l'évolution du coût n'est pas maîtrisable au point de rendre illusoire à ce jour son remboursement anticipé par la société.

Sur le plan du formalisme, il convient tout d'abord de relever qu'au départ en raison d'une « coquille », le conseil d'administration de la société a délibéré sur un produit de change en prenant en considération des taux erronés sur la plage « à risque » (1,95 % au lieu de 2,93 % dans le contrat). Le bureau a ensuite statué sur le même objet mais n'a pas rendu compte des éléments chiffrés. En outre, les termes de la délibération laissent supposer que les risques n'ont pas bien été appréhendés, se limitant au commentaire suivant : « Cette proposition présente l'avantage d'un profil sécurisé compte tenu de l'historique des taux de change, la phase structurée étant limitée dans le temps ». Il est rappelé que celle-ci s'étalait pourtant sur 11 ans et qu'aucun scénario défavorable n'a été présenté.

Sur le fond, la dernière proposition de refinancement de l'établissement signataire du contrat, en date du 25 octobre 2013, faisait ressortir que le taux d'intérêt payé sur la phase structurée s'établirait à 7,44 %, sauf à payer une indemnité compensatrice de 19 577 k€ pour un capital restant dû de 19 790 k€. Cette proposition a été adressée à l'emprunteur sans chiffrage précis préalable des coûts complets de l'emprunt avant et après refinancement.

Ainsi, avec le nouveau taux d'intérêt proposé (4,70 %) appliqué sur un montant refinancé incluant l'indemnité (33 490 k€), l'échéance cumulée de 2015 à 2039 ressortirait à 53 524 k€. Ce montant correspondrait à un taux actuariel rapporté au montant à refinancer (19 790 k€) de 12,25 %.

Il est enfin précisé que la volatilité des devises en cause (euro, dollar et franc suisse) ramènerait le taux de la phase structurée de 7,44 % à 3,70 % fin mars 2015. Cet écart témoigne à lui seul du caractère imprévisible du coût de cette dette qui échappe totalement à la société. Même si le contexte financier mondial ne permet pas d'évaluer le coût futur de cette nature de financement, les risques encourus sont incompatibles avec la mission de bailleur social de la société.

#### 5.2.1.4 Charges de structure

Composantes du coût de gestion locatif (en k€)	2009	2010	2011	2012	2013	Médiane province SA d'HLM 2012
Coûts salariaux NR	5 447	5 754	6 221	6 602	6 926	
Frais généraux + Impôts et taxes NR	2 514	2 629	4 982	4 784	3 499	
Insuffisances de récupération de charges	223	- 42	496	248	177	
Coûts internes de maîtrise d'ouvrage (à déduire)	- 293	- 310	- 241	- 253	- 372	
Autres charges de structure (à déduire)	- 192	- 217	- 396	- 450	- 424	
<b>Total coût de gestion locatif (en k€)</b>	<b>7 699</b>	<b>7 814</b>	<b>11 061</b>	<b>10 932</b>	<b>9 806</b>	
<b>Soit au logement géré (en €)</b>	<b>745 €</b>	<b>741 €</b>	<b>1 010 €</b>	<b>992 €</b>	<b>895 €</b>	<b>1 165 €</b>

Le coût de gestion locatif<sup>21</sup> chiffré à partir des comptes 2013 s'établit à 9,8 M€, soit 895 € au logement géré. Le niveau de ce ratio est nettement inférieur à celui habituellement constaté sur le plan national dans les sociétés HLM de province (1 165 €).

Ce ratio au logement a accusé une augmentation de 20,1 % depuis quatre ans. Les fortes fluctuations constatées en 2011 et 2012 ont été principalement le fait de l'assujettissement au prélèvement sur le potentiel financier collecté par la CGLLS (respectivement pour 1 651 k€ et 1 588 k€), qui a gonflé artificiellement le coût de gestion calculé.

<sup>21</sup> après déduction des transferts de charges d'exploitation (c/791), des coûts internes de maîtrise d'ouvrage locative (c/721) et des coûts liés à l'activité promotion (cf. Tableaux de ventilation des charges). En revanche, ce coût inclut la perte sur récupération de charges

- Coûts salariaux<sup>22</sup>

Le poids de cette nature de dépenses dans les charges de structure est prépondérant. Les ratios relatifs aux dépenses de personnel non récupérables 2013 s'établissent respectivement à 718 € au logement géré et à 17,4 % de la masse des loyers. Ils se situent amplement au-delà des ratios médians correspondants des SA d'HLM de province pour 2012 (respectivement 673 € et 14,1 %). Cela résulte en partie de l'existence d'une importante régie de travaux (22,5 agents ETP fin 2013, soit plus de 2 ouvriers pour 1 000 logements gérés et 11,4 % de l'effectif total de la société). A titre de comparaison, la même proportion dans les effectifs de l'ensemble des ESH est inférieure à 3 %. Hors travaux en régie, les coûts salariaux sont ramenés à 632 € au logement et à 15,4 % de la masse des loyers, soit à des niveaux proches des standards nationaux.

- Autres dépenses de fonctionnement

De 2009 à 2013, leur évolution au logement a été largement plus élevée que celle des charges de personnel (respectivement + 31,2 % et + 19,9 %). En 2013, les principales dépenses sont constituées par le coût des assurances (482 k€), les rémunérations d'intermédiaires et honoraires (422 k€, principalement pour la vente de logements) et les dépenses d'hygiène et de sécurité (358 k€). Pour ces deux dernières, les montants n'étaient respectivement que de 188 k€ et 173 k€ en 2009, témoignant d'une augmentation particulièrement forte.

Les cotisations additionnelles à la CGLLS ont représenté une dépense lourde en 2011 et 2012 (390 k€ puis 222 k€), en raison du niveau élevé de rentabilité de la société en 2009 et 2010. Sur les mêmes années, le prélèvement sur le potentiel financier a renchéri les coûts de fonctionnement (1 651 k€ puis 1 588 k€). Globalement, les versements à la CGLLS ont représenté un surcoût de 194 € par logement en 2011 et de 164 € en 2012, contre 16 € en 2013 avec la fin du prélèvement. En neutralisant ces versements, le coût de gestion locatif au logement serait de 879 € en 2013.

Le « train de vie » de la société n'appelle aucune remarque particulière, les dépenses répondant globalement à son objet social.

En 2013, les coûts internes de maîtrise d'ouvrage locative minorent le coût de fonctionnement de plus de 370 k€, mais les pertes sur récupération de charges locatives le renchérissent de près de 180 k€.

#### 5.2.1.5 Effort de maintenance du patrimoine

Entretien du patrimoine	2009	2010	2011	2012	2013	Médiane province SA d'HLM 2012
Dépenses d'exploitation NR (en k€)	4 705	4 878	5 122	5 290	5 559	
Coût de maintenance au logement géré	456 €	462 €	468 €	480 €	507 €	577 €

Les dépenses de maintenance immobilière, régie de travaux incluse, se situent au-dessous des standards constatés habituellement dans le secteur HLM. Leur niveau n'est pas préjudiciable à la qualité du bâti (cf. § 4.4), traduisant une excellente maîtrise des coûts et la particulière efficacité de la régie (23,4 % de l'ensemble des coûts sont internalisés). Les moyens financiers globaux, incluant les additions et remplacements de composants, sont relativement importants (supérieurs à 1 000 € au logement géré jusqu'en 2011, 975 € en 2013).

#### 5.2.1.6 Taxes Foncières sur les Propriétés Bâties (TFPB)

Taxes foncières	2008	2009	2010	2011	2012	Médiane province SA d'HLM 2012
Montants non récupérables (en k€)	4 174	4 273	4 647	5 075	5 127	
Coût au logement géré (en €)	389 €	390 €	409 €	443 €	450 €	437 €

Les taxes foncières représentent une dépense moyenne au logement de 450 € en 2013, proche des standards habituels. La proportion du parc assujettie à cette taxe étant relativement faible

<sup>22</sup> impôts et taxes sur rémunérations et personnel extérieur (c/621) inclus

(76,4 % fin 2013), la pression fiscale au logement soumis apparaît forte. Celle-ci s'élève à 589 € à la même date, après abattements pour logements situés en Zus (665 k€ en 2013). La même année, la société a par ailleurs bénéficié de 703 k€ de dégrèvements, essentiellement pour travaux d'économie d'énergie et dans une moindre mesure d'accessibilité.

#### 5.2.1.7 L'activité de promotion immobilière

Marges sur coût complet accession en k€	2009	2010	2011	2012	2013
Marges brutes hors coûts internes & hors LA	0	14	7	205	53
Coûts internes de maîtrise d'ouvrage	9	28	17	3	7
Location accession (loyers - charges financières)	25	0	- 17	33	4
<b>Marges brutes sur accession</b>	<b>34</b>	<b>42</b>	<b>7</b>	<b>241</b>	<b>64</b>

La marge brute globale relative à la production stockée s'établit à 53 k€ en 2013, hors coûts internes de maîtrise d'ouvrage ad hoc, loyers en location - accession et charges financières correspondantes. Ce montant apparaît particulièrement faible.

Sur les trois dernières années, les ventes ont concerné pour l'essentiel des logements en PSLA (3,6 M€ pour 23 lots commercialisés), la vente de deux commerces en 2012 ayant quant à elle généré près de 0,6 M€ de recettes. Les marges brutes correspondantes ressortent à 187 k€ pour les logements et 78 k€ pour les commerces. Pour les logements en PSLA, la marge unitaire moyenne s'établit donc à seulement 8,1 k€, toutefois en nette progression au fil des ans (0,6 k€ en 2011, 14,1 k€ en 2012 et 17,8 k€ en 2013 pour respectivement 11, 9 et 3 ventes).

Compte tenu d'un nombre trop réduit de lots vendus, l'activité de promotion immobilière n'est pas rentable. En effet, les coûts de structure directs rattachés à ce secteur d'activité n'étant pas chiffrés<sup>23</sup> et pas intégrés, les marges affichées<sup>24</sup> demeurent très légèrement positives (38 k€ pour 2013) et représentent respectivement 0,4 % en 2011, 12,0 % en 2012 et 7,9 % en 2013 des chiffres d'affaires correspondants, hors produits et charges calculés. Mais pour déterminer le niveau de rentabilité effectif et chiffrer un point mort de cette activité, il faudrait déduire de ces marges les coûts directs rattachés. Si l'on considère que les rémunérations annuelles brutes pesant sur cette activité sont supérieures à 40 k€, il apparaît clairement que le nombre de lots vendus ne suffit pas à équilibrer cette activité.

La société ne s'est pas assurée dès le début des conditions de son équilibre par un suivi comparatif des recettes et des coûts. Dans sa réponse au rapport provisoire, elle indique identifier dans ses nouvelles opérations depuis 2013 tous les frais qui y sont rattachés (coûts techniques, commercialisation, publicité, portage financier...), viser le développement de cette activité pour atteindre un rythme de 25 ventes par an et avoir engagé une réflexion pour atteindre cet objectif.

L'analyse de ce secteur doit néanmoins être appréhendée au regard de l'ensemble de l'activité, compte tenu de ses interactions avec le secteur locatif.

#### 5.2.1.8 Autres produits et charges

Les produits financiers s'établissent globalement à 1,1 M€ en 2013, soit 103 € par logement géré, contre 80 € pour la médiane des sociétés HLM de province en 2012. La rémunération des placements a diminué par rapport aux années précédentes (le même ratio était supérieur à 120 € pour les deux exercices précédents). Elle reste élevée du fait du niveau global des placements (près de 50 M€ fin 2012 - cf. § 5.2.2.3).

Les redevances relatives aux installations téléphoniques procurent une recette annuelle de près de 360 k€ en 2013.

<sup>23</sup> les tableaux de ventilation des charges et des produits ne comportent aucune donnée à ce titre

<sup>24</sup> incluant exclusivement les coûts internes, la location accession (loyers - intérêts) et le résultat exceptionnel (- 25 k€ en 2013)

Les pertes sur créances locatives devenues irrécouvrables sont d'environ 150 k€, soit 0,25 % seulement du quittance annuel.

Le résultat exceptionnel<sup>25</sup> est positif de 54 k€ en 2013, les dégrèvements de taxes foncières ayant permis de couvrir à la fois le coût des démolitions et les frais de commercialisation des logements locatifs. La faiblesse des frais de démolition au cours des deux exercices précédents a permis à la société d'enregistrer un résultat exceptionnel beaucoup plus conséquent. Le résultat exceptionnel ressortait ainsi à 1 087 k€ en 2011 et 750 k€ en 2012.

#### 5.2.1.9 Résultat net

Depuis 2011, le niveau du résultat net est supérieur à celui de l'autofinancement net annuel. En 2013, l'écart atteint 1,4 M€.

Au cours des trois derniers exercices, de très importantes plus values ont été générées par les ventes de patrimoine (7,7 M€ en 3 ans), quasi exclusivement à destination de 104 locataires.

En 2013, le résultat a aussi été renforcé par l'utilisation de provisions pour risques, principalement pour des démolitions du patrimoine (850 k€ sur les programmes Lafayette et Grange), et pour le règlement d'un litige sur un chantier de construction (300 k€).

En revanche, la politique d'amortissement des constructions grève le résultat depuis 2012. En effet, les amortissements techniques annuels sont devenus supérieurs aux amortissements financiers (écart de près de 1 470 k€ en 2013), consécutivement notamment à la clause de révisabilité des taux d'intérêt des emprunts.

Ainsi, les résultats nets se sont établis respectivement à 3 M€, 4,5 M€ et 6,6 M€ en 2011, 2012 et 2013.

## 5.2.2 Étude du bilan et des flux

### 5.2.2.1 Fonds de Roulement Net Global (FRNG)

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
FRNG	43 670	52 075	53 565	52 206	45 597
Dépenses annuelles	91 176	94 695	95 814	102 192	111 849
FRNG en mois de dépenses	5,7 mois	6,6 mois	6,7 mois	6,1 mois	4,9 mois

Analyse des flux du FRNG (en k€)	2010	2011	2012	2013
Autofinancement net	7 096	1 874	3 214	5 168
Dividendes distribués	- 0	- 100	- 100	- 100
Flux de production locative	- 7 229	- 5 589	- 11 982	- 16 683
Investissements divers	- 240	- 269	- 241	- 147
Produit des ventes	804	4 336	4 584	4 026
Recapitalisation	3 005	0	0	0
Remboursements anticipés locatifs non refinancés	- 429	- 605	- 230	- 0
Autres emprunts (relais ou non locatifs)	5 332	1 639	3 306	1 087
Autres flux	66	204	91	40
<b>Variation annuelle du FRNG (en k€)</b>	<b>8 405</b>	<b>1 490</b>	<b>- 1 359</b>	<b>- 6 609</b>

Après une très forte amélioration en 2010 et 2011, le FRNG s'est nettement dégradé ensuite, l'activité restant soutenue sur toute la période étudiée. Ramenée au volume de l'activité, l'évolution du FRNG a enregistré une baisse très significative depuis deux ans, par rapport aux deux exercices précédents, passant de 6,7 mois de dépenses fin 2011 à 4,9 fin 2013. Toutefois, ce ratio reste encore élevé et amplement suffisant.

<sup>25</sup> hors produits et charges calculés

Globalement sur quatre ans, la hausse constatée du FRNG (+ 1,9 M€) a résulté de très importants flux à double sens. Les principaux facteurs d'augmentation ont été les suivants :

- la rentabilité de l'organisme : 17,4 M€ d'autofinancement net<sup>26</sup> cumulé ;
- les ventes d'immobilisations corporelles : 13,7 M€ sur la période, ayant essentiellement porté sur 110 ventes aux locataires (33 en 2013) ;
- une ressource nette de 6,4 M€ d'emprunts non affectés à l'activité de l'organisme. La dette correspondante s'établit fin 2013 à 7,4 M€, constituée pour une large part d'avances de trésorerie (6,5 M€) et pour le solde de financements relatifs aux locaux administratifs. Ce flux a constitué la principale explication de l'amélioration du FRNG en 2010 ;
- une ressource nette complémentaire de 3 M€ d'emprunts relais locatifs et de 2 M€ supplémentaires au titre du financement de réserves foncières. Dans le premier cas, le capital restant dû fin 2013 s'établit à 4,9 M€, exclusivement constitué de financements provenant de Logehab Action Logement, actionnaire principal. Dans le second cas, il s'élève à 3 M€ souscrits en 2013 auprès du Crédit Mutuel ;
- la recapitalisation de la société à hauteur de 3 M€ en 2010, essentiellement par Logehab Action Logement.

Ces facteurs favorables ont été partiellement utilisés par :

- le cycle de production locative : emploi net de 41,5 M€ sur la période. Cet excédent des dépenses réglées sur les financements externes définitifs mobilisés est à rapprocher des 152,3 M€ d'investissements locatifs réalisés sur la période. Cette stratégie financière traduit l'importance de la politique de préfinancement des investissements, puis d'un autofinancement par injection de fonds propres, nettement accru des opérations en cours de production (cf. § 5.2.3). Ceci est particulièrement perceptible sur les flux 2012 et 2013 ;
- des remboursements anticipés d'emprunts locatifs non refinancés (1,3 M€ sur la période) ;
- divers investissements de structure (0,9 M€ sur la période), notamment au titre du renouvellement du parc automobile, de la modernisation informatique et de locaux administratifs ;
- la distribution de dividendes (0,3 M€ sur la période). Leur montant respecte les règles du CCH plafonnant le montant susceptible d'être distribué à la valeur des actions multipliée par le taux d'intérêt du livret A majoré de 1,5 %.

#### 5.2.2.2 Besoin en fonds de roulement (BFR)

Au cours des cinq dernières années, le « bas de bilan » a donné lieu à une mobilisation de trésorerie. Connaissant des fluctuations d'un exercice au suivant, celle-ci s'est très lourdement amplifiée en 2013 (emploi net de 30,5 M€ fin 2012, contre 2,2 M€ fin 2012). La raison réside pour l'essentiel (26,8 M€) de la prise en jouissance au 1<sup>er</sup> janvier 2014 (donc postérieurement à l'arrêté des comptes 2013) de 558 logements et de 4 commerces acquis auprès de la société ICF (cf. § 4.3.1).

De fin 2011 à fin 2013, les autres caractéristiques de l'évolution du BFR ont été constituées principalement :

- en ressources, par l'augmentation du crédit fournisseurs d'investissement (+ 4,4 M€) ; une forte diminution des créances diverses et produits à recevoir en 2012 (- 1,7 M€ pour des renégociations d'emprunts, pour des remboursements d'indemnités de prévoyance, pour des certificats d'économie d'énergie ainsi que pour des redevances téléphoniques) ; une augmentation des dettes diverses en 2013 (+ 0,7 M€ dont une part au titre du préfinancement Logehab).
- en emplois, par la diminution des soldes créditeurs de TVA (- 0,9 M€) ; l'augmentation des créances d'exploitation en 2012 (+ 0,9 M€ pour des opérations de maîtrise d'ouvrage déléguée avec des collectivités locales, pour de l'impôt sur les sociétés au titre de la clôture

<sup>26</sup> autofinancement réglementaire minoré des dotations nettes aux dépréciations de créances locatives (c/49 pour 356 k€)

d'un contrat d'indemnité de fin de carrière et pour des certificats d'économie d'énergie ainsi que pour des dégrèvements de taxes foncières); la baisse des intérêts courus non échus (- 0,8 M€).

Pour l'activité stockée, le portage des stocks immobiliers s'est accru de 0,8 M€ en raison de la hausse de la production en attente de livraison (3,9 M€ fin 2013). La valeur des stocks étant pour partie couverte par du financement relais et par le crédit fournisseurs correspondants, l'insuffisance de financement de l'activité s'établit à 2,2 M€ fin 2013.

### 5.2.2.3 Trésorerie

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Trésorerie (classe 5 - Actif)	42 641	51 622	47 605	49 994	35 059
Concours bancaires (classe 5 - Passif)	- 1 582	- 0	- 0	- 0	- 19 976
<b>Trésorerie nette</b>	<b>41 059</b>	<b>51 622</b>	<b>47 605</b>	<b>49 994</b>	<b>15 082</b>
<b>Soit en mois de dépenses</b>	<b>5,4 mois</b>	<b>6,5 mois</b>	<b>6,0 mois</b>	<b>5,9 mois</b>	<b>1,6 mois</b>

Fin 2013, la trésorerie nette<sup>27</sup> s'établit à 15,1 M€, soit 1,6 mois de dépenses. L'évolution de son niveau par rapport aux exercices précédents résulte pour une large part de l'acquisition avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2014 du patrimoine de la société ICF (cf. § 4.3.1 & § 5.2.2.2). L'achat en bloc a donné lieu à l'octroi d'une ligne de crédit d'une valeur initiale de 20 M€ auprès du Crédit Mutuel Arkea. A défaut, le même ratio aurait été de 3,8 mois de dépenses fin 2013.

De fin 2009 à fin 2012, la trésorerie nette est restée chaque année à un niveau légèrement inférieur à celui du FRNG, en raison de l'existence d'un besoin en fonds de roulement (cf. § 5.2.2.1 et § 5.2.2.2 supra). Ce bon niveau de trésorerie est obtenu malgré une activité soutenue (investissements locatifs supérieurs à un tiers de la dépense globale sur toute la période étudiée) dans le contexte d'une stratégie de préfinancement.

### 5.2.3 Surface financière

Le FRNG à terminaison<sup>28</sup> ressort fin 2013 à 39,8 M€<sup>29</sup>, soit l'équivalent de 4,3 mois de dépenses et 7,8 % des capitaux permanents<sup>30</sup>. La part relative aux excédents d'amortissements est prépondérante. Suite aux reprises opérées au cours de l'exercice, justifiées par la couverture de coûts techniques de démolition et par une provision devenue sans objet (qui avait été constituée pour un litige de construction), les provisions pour risques et charges s'établissent à 2,8 M€ fin 2013. Elles sont constituées quasi exclusivement par la provision pour gros entretien, dont le calcul repose sur l'intégralité du montant des travaux programmés sur les trois années suivantes.

L'analyse des besoins en fonds propres pour l'activité locative a été faite à partir de la fiche de situation financière et comptable récapitulative fin 2013.

L'examen détaillé des fiches de situation financière et comptable (FSFC) montre tout d'abord que de nombreuses opérations terminées ont fait l'objet d'un surfinancement, réel ou seulement affiché. En application du contrat de prêt, « l'emprunteur s'oblige à effectuer le remboursement anticipé du prêt (...) à concurrence de l'excédent constaté lorsque le montant total de financements obtenus est supérieur au prix de revient définitif de l'opération ». Au-delà du non respect de ces clauses du contrat, la situation de surfinancement complique les conditions d'équilibre d'exploitation et ne relève pas d'une saine gestion financière.

Plus fondamentalement, le défaut de projection des prévisions à terminaison des opérations ne permet pas à au conseil d'administration de la société de se prononcer en toute connaissance de

<sup>27</sup> disponibilités c/5 (actif) - soldes créditeurs de banque c/519 (passif)

<sup>28</sup> FRNG 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 d'investissement engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant payées et toutes les recettes étant encaissées

<sup>29</sup> après remboursement du capital restant dû sur les emprunts relais locatifs (4,9 M€)

<sup>30</sup> ressources stables à terminaison des opérations engagées

cause sur le niveau des investissements et sur les modalités de leur financement, particulièrement au regard de leurs besoins en fonds propres. Cela a pour conséquence de priver la société d'informations relatives à ses marges de manœuvre financières en matière d'investissement.

A titre d'illustrations pour la société, pour les opérations nouvelles terminées non soldées fin 2013, les FSFC affichaient un besoin en fonds propres global de 9,1 M€, montant minoré de 3,4 M€ au titre d'opérations où le financement externe dépassait le prix de revient (l'actualisation de l'estimation par la société a ramené le surfinancement de 3,4 M€ à 2,9 M€). Leur clôture financière générera des remboursements anticipés. Pour les opérations d'amélioration terminées non soldées, l'information portée sur les FSFC indiquait à la même date un excédent global de financement de 1,1 M€. En corrigeant ces données des minorations d'emprunts opérées au cours de l'exercice 2014, cet excédent a été ramené à 0,4 M€.

Cette situation trouve en partie son origine dans la production restée longtemps trop tardive des décomptes généraux définitifs des opérations. Cette difficulté a pu être levée par la mise en place d'un nouveau module de suivi des investissements et des financements correspondants (Go Prêt) permettant désormais à la société de disposer d'informations apparemment beaucoup plus fiables sur les opérations en cours de production.

Sur ces dernières, les besoins en fonds propres y sont évalués à 19,3 M€, remplacements de composants inclus. Sur l'offre nouvelle (88,9 M€ d'investissements prévisionnels correspondant à 38 opérations et 620 nouveaux logements), la quotité de fonds propres est évaluée à 16,8 M€, soit 18,9 % des prix de revient prévisionnels correspondants.

Un examen détaillé des conditions de bouclage financier de ces opérations montre :

- une évaluation du prix de revient prévisionnel moyen au logement de 143,5 k€ ;
- des quotités de fonds propres injectés dans les opérations inférieures à 10 % du prix de revient pour 8 opérations et supérieures à 30 % dans 4 opérations (34 logements programmes n°433, 436, 442 et 1375).

Les fonds propres (59,4 M€ au bilan fin 2013) permettent d'assurer la couverture des besoins cumulés de financement à terminaison des opérations locatives (46,5 M€), des immobilisations de structure (4,2 M€) et des remboursements anticipés d'emprunts locatifs non refinancés (2,8 M€). Avec 20,6 M€ d'excédents d'amortissements<sup>31</sup>, la société dispose réellement de 26,5 M€ de fonds propres disponibles fin 2013.

Ce solde permet à la société Auvergne Habitat de couvrir à la fois l'insuffisance provisoire de financement des opérations préliminaires (4,3 M€) et le portage des opérations stockées (2,2 M€).

Le potentiel financier de la société<sup>32</sup> s'établit à 26,4 M€ fin 2013, soit l'équivalent de 2,8 mois de dépenses, de 5,2 % des capitaux permanents et de plus de 2 400 € au logement géré. Même si cette capacité financière est artificiellement majorée de près de 4 M€<sup>33</sup> par les situations de surfinancement d'opérations terminées non soldées (cf. ci-dessus), elle apparaît tout à fait compatible avec la stratégie de développement de la société (2 050 € par logement après corrections).

### 5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

La simulation effectuée par la société sur la base des comptes 2012 s'étale sur la période courant jusqu'à 2022. Elle fait à ce jour l'objet d'une profonde actualisation prenant en compte d'importants travaux de désamiantage, en cohérence avec le plan stratégique patrimonial. Les conclusions de celle-ci n'étant pas encore connues, l'Agence s'est limitée à examiner les

<sup>31</sup> amortissements courus non échus (Acne) déduits

<sup>32</sup> correspondant dans le cas de la SA, aux fonds propres disponibles après distribution à venir de 85 k€ de dividendes

<sup>33</sup> 2 875 k€ pour les opérations nouvelles terminées non soldées fin 2013 (estimation des surfinancements actualisée par la société) + 1 066 k€ pour les opérations d'amélioration terminées non soldées (excédent global de financement porté sur les FSFC)

grandes tendances dégagées par la première analyse.

L'étude repose sur un programme de livraison de 3 133 nouveaux logements entre 2013 et 2022, incluant d'importantes acquisitions patrimoniales en 2014, et sur un objectif de production de 230 logements par an à terme. La répartition prévue par financement serait de 80 % en Plus et de 20 % en PLAI. Leur prix de revient prévisionnel est estimé à 145 k€ par logement, avec un financement par des fonds propres à hauteur de 18 % pour les Plus et de 10 % pour les PLAI. La dépense globale correspondante est évaluée à près de 440 M€ sur 10 ans.

Sur le bâti existant, le scénario repose sur un effort très volontariste et prévoit un investissement de 135 M€ sur la période, auquel s'ajouteraient 30 M€ au titre des renouvellements de composants. Pour les améliorations, le financement retenu par la simulation est quasiment exclusivement externe. Parallèlement, l'effort de maintenance en exploitation serait légèrement accru (71 M€ en 10 ans).

Un objectif annuel de vente de 35 logements est prévu, pour un prix unitaire de 95 k€. 242 logements sont programmés à la démolition en 2013 et 2018.

Pour les postes liés à l'exploitation, la simulation se base sur une inflation annuelle de 1,5 %, une croissance des loyers de 1,6 % et une évolution de l'indice du coût de la construction de 3 %.

Avec l'hypothèse d'un taux du livret A de 2 % dès 2015, le coût de la dette repartirait à la hausse (54,2 % des loyers en 2022). Malgré la nette régression sur le portefeuille en gestion fin 2012, les annuités seraient alourdies par les opérations nouvelles, et dans une moindre mesure par les travaux d'amélioration dont le financement par emprunts aurait rapidement un impact très défavorable sur la rentabilité de l'exploitation (7,7 M€ de charges nouvelles pour 1,6 M€ de loyers supplémentaires à l'échéance 2022).

En k€	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2022	Cumul
Autofinancement net	1 726	4 295	5 473	4 750	5 601	4 766	1 712	38 960
Loyers	45 110	49 269	51 994	53 720	56 010	57 719	66 304	
Soit en % des loyers	3,8 %	8,7 %	10,5 %	8,8 %	10,0 %	8,3 %	2,6 %	
Fonds propres investis	- 5 937	- 15 406	- 5 202	- 7 583	- 7 663	- 8 254	- 8 377	- 82 117
Produits de cessions	4 200	2 287	2 042	2 104	2 167	2 232	2 512	24 650
Divers <sup>34</sup>	- 607	- 581	- 296	- 302	- 309	- 315	- 343	- 3 739
<b>Variation du potentiel financier</b>	<b>- 618</b>	<b>- 9 405</b>	<b>2 017</b>	<b>- 1 032</b>	<b>- 205</b>	<b>- 1 572</b>	<b>- 4 495</b>	<b>- 22 250</b>

Sur ces bases, l'autofinancement net annuel se réduirait dès 2018. L'autofinancement cumulé prévisionnel s'établit à près de 39 M€ sur la période 2013 - 2022 pour un besoin de trésorerie de 82 M€ pour les investissements (dont 69 M€ pour l'offre nouvelle et 11 M€ pour les travaux et remplacements de composants). Dans ce scénario, les 25 M€ dégagés par les ventes patrimoniales ne suffisent pas à maintenir le potentiel financier à un niveau suffisant. En raison principalement d'une politique ambitieuse de développement et de réhabilitation, le potentiel financier de la société serait ramené de 29 M€ fin 2012 à 7 M€ fin 2022. Toutefois, sur la période 2014 - 2018, la baisse du potentiel financier serait de 10 M€, l'évaluation de ce dernier étant de 18 M€ fin 2018.

La simulation financière réalisée montre que le volume des actions patrimoniales envisagées nécessite la poursuite de la politique de ventes engagée depuis quelques années. Mais malgré celle-ci, les capacités financières de la société devraient se réduire fortement.

Ces conclusions reposent cependant sur des paramètres prudentiels (dynamisme de l'activité, taux du livret A dépassant de 1 % le taux actuel), comme en témoigne le niveau de rentabilité réel constaté en 2013 (5,2 M€ d'autofinancement courant contre 1,7 M€ dans la simulation). A contrario, l'intégration de travaux de désamiantage pourrait constituer une difficulté supplémentaire à lever pour ne pas compromettre les équilibres financiers. Ce n'est qu'au vu

<sup>34</sup> Divers = abondement de la PGE, frais de commercialisation de logements, remboursement en capital des emprunts non locatifs

des conclusions de l'actualisation de son étude prévisionnelle, que la société pourra apprécier les marges de manœuvre financières réelles dont elle dispose.

#### **5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE**

La gestion comptable et financière de la société n'appelle pas d'observation majeure. Avec un taux d'autofinancement à 11,4 % du chiffre d'affaires en 2013, sa rentabilité est satisfaisante. L'ensemble des charges est globalement bien maîtrisé par la société, même si le caractère imprévisible du coût d'une partie de sa dette lui échappe en raison de la souscription d'un produit structuré de change porteur de risques incompatibles avec sa mission de bailleur social. Malgré une activité soutenue, le fonds de roulement de la société qui correspond à 4,9 mois de dépenses apparaît très satisfaisant. Son potentiel financier s'établit à plus de 26 M€ fin 2013. Même si cette capacité financière est artificiellement majorée par des situations de surfinancement d'opérations, elle apparaît tout à fait compatible avec une stratégie relativement ambitieuse d'investissement, sous réserve du respect du plan de vente de logements. La société doit cependant faire preuve de vigilance, en actualisant régulièrement sa stratégie et son analyse financière prévisionnelle au regard des évolutions réellement constatées et des besoins patrimoniaux.

## 6. CONCLUSION

La SA d'HLM Auvergne Habitat n'a pas connu de forte évolution dans son organisation depuis son intégration au groupe du collecteur d'Action Logement Logéhab qui est son actionnaire principal. Elle est dotée de procédures écrites couvrant l'ensemble de ses activités

Fin 2013, elle est propriétaire de 11 395 logements dont 453 équivalents-logements en résidences sociales gérées par des tiers. Son parc est plutôt ancien et bien entretenu, situé à 78 % dans Clermont Communauté au marché immobilier relativement tendu, à 22 % dans des secteurs détendus du Puy-de-Dôme et à 31 % dans des zones urbaines sensibles. Son plan stratégique de patrimoine est complet, régulièrement actualisé et en adéquation avec les besoins du territoire. La gestion de son parc est dynamique avec un développement soutenu, une maintenance efficace, une rénovation urbaine en voie d'achèvement, des acquisitions, ventes et démolitions de logements. La société conduit également une petite activité d'accession sociale à la propriété en PSLA.

Avec des loyers relativement bas, une bonne implication dans le logement des ménages prioritaires et une gestion de proximité efficace, Auvergne Habitat, qui loge cependant moins de ménages disposant de ressources modestes que les autres bailleurs sociaux de son territoire, remplit correctement son rôle social. Sa vacance est faible et le recouvrement des loyers reste bien maîtrisé, malgré la dégradation constatée en 2013 qui nécessite un renforcement de sa vigilance.

La gestion comptable et financière de la société n'appelle pas d'observation majeure. Sa rentabilité est très correcte et ses charges sont globalement bien contenues. Le coût de sa dette qui comprend un produit structuré de change, est toutefois imprévisible. Sa situation financière, majorée artificiellement par des surfinancements d'opérations, est très satisfaisante. Elle apparaît compatible avec un programme d'investissements relativement ambitieux sous réserve du respect du plan de vente de logements. La société doit cependant faire preuve de vigilance, en actualisant régulièrement sa stratégie et son analyse financière prévisionnelle au regard des évolutions réellement constatées et des besoins patrimoniaux.

Le directeur général,

  
Pascal MARTIN-GOUSSET

## **RAPPORT DE CONTROLE N° 2014-115 SA D'HLM AUVERGNE HABITAT – 63**

### **7. LISTE DES ANNEXES**

#### **1. ANNEXES AU RAPPORT**

1.1 Informations générales

1.2 Gestion locative et patrimoine

1.5 Augmentation des loyers 2011

1.7 Programme européen AFTER

1.8 Évolution des coûts de construction

1.9 Programme de rénovation urbaine

1.10 Ratios financiers de 2009 à 2013

1.11 Calcul de l'autofinancement net de 2009 à 2013

1.12 Évolution de la couverture des charges locatives, de l'autofinancement et du résultat net sur 5 ans

1.13 Évolution du coût de gestion de 2009 à 2013 (en montants et en pourcentage)

1.14 Bilan fonctionnel de 2009 à 2013

1.15 Évolution du FRNG : analyse des flux financiers sur 4 ans

1.16 Évolution du BFR : analyse des flux financiers sur 2 ans

1.17 Composition du FRNG à terminaison fin 2013 - Analyse des besoins en fonds propres et des moyens financiers disponibles

1.18 Sources et sigles utilisés

# RAPPORT DE CONTROLE N° 2014-115 SA D'HLM AUVERGNE HABITAT – 63

## 1. ANNEXES AU RAPPORT

## INFORMATIONS GENERALES

**RAISON SOCIALE :** AUVERGNE HABITAT

<b>SIÈGE SOCIAL :</b>		
Adresse du siège :	16 boulevard Charles de Gaulle	Téléphone : 04 73 17 00 00
Code postal :	63000	
Ville :	Clermont-Ferrand	Télécopie : 04 73 17 00 99

**PRÉSIDENT :** M Louis BOUFFARD

**DIRECTEUR GÉNÉRAL :** M Jean Pierre ROUSSEL

**ACTIONNAIRE DE RÉFÉRENCE :** LOGEHAB

Composition du CA au 1 <sup>er</sup> janvier 2013			
M.	Louis Bouffard		Président
M	Pascal Pigot	Caisse d'épargne d'Auvergne	
Mme	Mireille Roux	CNL	Représentante des locataires
M	Hervé Carrusca		
M	Hervé Fournol		
Mme	Monique Rabelle		
M	Christian Pichot		
M	Gérard Lefèvre		
M	Gérard Bétemfeld	CG du Puy de Dôme	
Mme	Danielle Mayet	CLCV	Représentante des locataires
Mme	Jacqueline Présencia	CLCV	Représentante des locataires
M	André Beyrand	Logéhab	
M	François Kieffer		
M	Bernard Chomette		
M	Alain Robbe		
M	Guy O'Lanyer		

**COMMISSAIRE AUX COMPTES :**

EFFECTIF AU : 31/12/2013	Cadres :	28.60	Total administratif et technique : 97.13
	Maîtrise :	25.01	
	Employés :	43.52	
	Personnel de proximité	83.72	
	Personnel de maintenance	23.00	<b>EFFECTIF TOTAL : 203.85</b>

## GESTION LOCATIVE ET PATRIMOINE

**Gestion locative et politique sociale**

## Occupation du parc au 31/12/2012 (part des ménages en %)

	ressources inférieures à 20% des plafonds	ressources comprises entre 20 et 60%	ressources supérieures à 100%	bénéficiaires d'une aide au logement	bénéficiaires des minima sociaux	familles mono-parentales	familles de 3 enfants et +
organisme	15.5	40.1	11.4	44.1	9.5	18.9	nc
moyenne nationale	20.4	46	6.2	46.7	14.3	19.2	10.4
moyenne régionale	26	44.8	5.1	52.4	11.6	19.8	8.1

## Contingent de réservation (logements familiaux gérés)

% de logements réservés par le préfet	% de logements réservés par les collectivités	% de logements réservés par le 1% Logement
4.58	18.61	18.75

Vacance et mobilité (en %)	moyenne nationale	moyenne régionale	2013	2012	2011
taux de rotation externe	-	-	10.6	10.1	11.2
taux de vacance global	4.4	5.2	1.5	2.7	3.4
taux de vacance >3 mois hors vacance technique	nc	nc	0.4	0.3	0.5

Loyers	moyenne nationale	moyenne régionale	2013	2012	2011
taux d'augmentation (logements sociaux) (%)	-	-	1.7	1.73	1
taux d'augmentation recommandé (HLM) (%)	-	-	nc	1.9	1.1
loyer mensuel moyen à la surface corrigée (€/m² SC)	3.2	2.8	nc	nc	nc

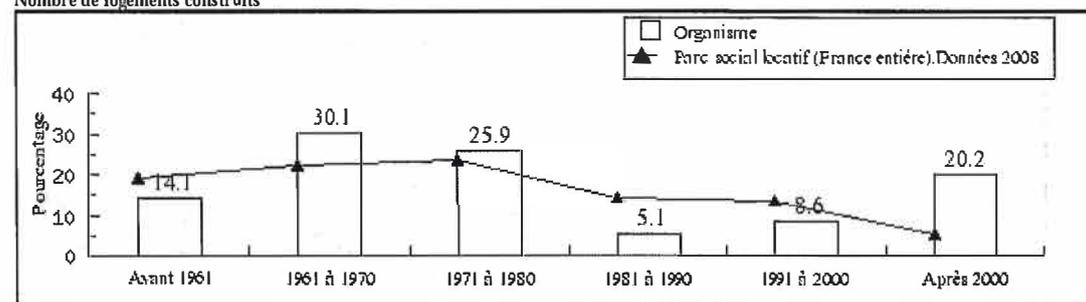
Impayés	médiane nationale	2013	2012	2011
Taux d'impayés inscrit au bilan en % des loyers et charges	12.17	9.81	9.26	9.28
Evolution des impayés (%)	0.98	1.07	0.76	0.6

**Patrimoine**

## Caractéristiques du parc au 31/12/2013 (Logements familiaux et équivalents-logements en propriété)

nombre de logements familiaux	nombre de places en foyers (en équivalents logements)	% logements collectifs	% logements conventionnés	zone prépondérante	% grands logements (4p. et +)	% logements en ZUS	Age moyen du parc
10956	453	88.40	102.99	zone III	50.22	32.01	35 ans

## Nombre de logements construits



## Stratégie patrimoniale (activités au cours des 5 dernières années)

date approbation PSP par le CA	Durée du PSP	constructions nouvelles	achats	réhabilitations	ventes à l'unité	ventes en bloc	démolitions	changement d'usage
10/01/2010	10 ans	213	22	105	27	4	36	0
<b>Maintenance du parc</b>			<b>médiane nationale</b>		<b>2013</b>	<b>2012</b>		
Coût de maintenance au logement (€/logement)					560	507	480	

**Augmentations de loyer supérieures à 1,1 % en 2011**

Code	Groupe	Augmentation au 1/1/2011 en %	Nombre de logements
1	ESTAING - CLERMONT-FD	1,50	24
4	LE PAILLOUX 1 - ISSOIRE	1,50	117
5	JOSEPH CLAUSSAT - CHAMALIERES	1,50	18
6	CITE BOGROS - MESSEIX	1,50	1
8	LES HORIZONS - CLERMONT-FD	1,20	86
9	CITE BAYARD - BRASSAC LES MINES	1,50	1
10	VIGENAUD - CLERMONT-FD	1,50	48
12	LAFAYETTE ALBON - CLERMONT-FD	1,20	30
13	CHAMPRADET - CLERMONT-FD	1,20	217
14	ST-JEAN - CLERMONT-FD	1,20	132
15	LE CHEIX - ROYAT	1,50	136
16	CHAMPEIL - CLERMONT-FD	1,20	16
18	LA SAFOURNIERE- ISSOIRE	1,50	96
20	LA GLACIERE 1 - CLERMONT-FD	1,20	80
21	LA GLACIERE 2 - CLERMONT-FD	1,20	217
22	LA GLACIERE 3 - CLERMONT-FD	1,20	70
24	LE BREUIL - AULNAT	1,50	293
26	LE PARC 1 - PONT DU CHATEAU	1,20	187
28	LA GRANDE COMBAUDE - CLERMONT	1,50	160
29	LA PRADELLE - LEZOUX	1,20	12
32	PONT ST-JACQUES - CLERMONT-FD	1,20	70
33	LES LANDAIS - CLERMONT-FD	1,20	72
34	NEUF SOLEILS - CLERMONT-FD	1,50	90
35	JOUVE - CLERMONT-FD	1,20	156
36	LA CROIX-BLANCHE - COURNON	1,50	171
39	LES JAROUSSES - BRASSAC	1,20	48
40	BERGSON - CLERMONT-FD	1,20	152
42	LES RAMEAUX - LEMPDES	1,20	70
43	LES CHAPELLES - AULNAT	1,50	226
45	LE PRE JUGE - CLERMONT-FD	1,50	60
47	LE RIVALY - CLERMONT-FD	1,20	100
48	LE PAILLOUX 2 - ISSOIRE	1,20	16
49	LAVOISIER - CLERMONT-FD	1,20	216
50	LES JODONNES - ISSOIRE	1,50	151
51	LES DOMES - COURNON	1,20	58
52	LES DORES - COURNON	1,20	100
53	LE LIMOUSIN - COURNON	1,50	24
57	LE CHATEAU DES VERGNES - CF	1,20	214
58	LES BOUCHAUDS 1 - PUY GUILLAUME	1,20	19
60	LE GRENOUILLET - AULNAT	1,20	80
61	LE PARC 2 - PONT DU CHATEAU	1,20	80
64	CHAMPRATEL - CLERMONT-FD	1,50	80
69	GRAND CHAMP - BRASSAC LES MINES	1,50	48
71	LES LOUBATIERES - COURNON	1,20	82
72	LES GARGAILLES - LEMPDES	1,20	129
75	LES TERRES DU CHATEAU - BLANZAT	1,50	73
76	LES HAUTS DE CHANTURGUE - CF	1,50	135
77	BEAULIEU - AUZAT SUR ALLIER	1,50	8
79	LE PRE ROND PAV - ISSOIRE	1,50	2
80	LE PRE ROND 1 - ISSOIRE	1,50	168
81	LA DIVINIE - MARAT	1,50	8
83	GANDAILLAT - LEMPDES	1,50	111
84	LES BOUCHAUDS 2 - PUY GUILLAUME	1,50	20
88	LE PRE ROND 2 - ISSOIRE	1,20	96
89	LES COSTILLES - AUZAT	1,50	14

90	LES ACACIAS - CHARBONNIER	1,50	7
93	LA CROIX ST PIERRE - MESSEIX	1,50	15
95	COMBRADY - BOURG LASTIC	1,50	11
97	L'ENCLOS - MALINTRAT	1,50	18
98	L'HERBELIERE - PONT DU CHATEAU	1,50	25
99	CHATEAU DE PEIX - ISSOIRE	1,20	20
100	LES LISTES - ISSOIRE	1,50	10
101	LE PACHEROUX - AULNAT	1,50	6
108	LA SOURCE - CLERMONT-FD	1,20	76
111	LA BOUCLE 1 - CLERMONT-FD	1,50	7
112	LOUIS CUOQ - CLERMONT-FD	1,50	30
113	LES JARDINS - CHATEAUGAY	1,50	7
114	LA BOUCLE 2 - CLERMONT-FD	1,50	8
115	LA SOURCE - CHATEAUGAY	1,50	9
116	ANTONIN GAILLARD - ISSOIRE	1,20	19
117	APOLLON - CLERMONT-FD	1,20	9
119	ST BENILDE - THURET	1,20	6
120	DRELON - CLERMONT-FD	1,20	30
121	LES PROVINCIALES - CLERMONT-FD	1,20	96
123	LA SOURCE 1 - LEMPDES	1,50	12
125	LA COURSIERE - PONT DU CHATEAU	1,20	30
127	LA SOURCE 2 - LEMPDES	1,50	12
129	LES VIGNOTS 1 - ORCET	1,50	8
133	ROCHEFEUILLE 1 - CLERMONT-FD	1,20	75
135	ROCHEFEUILLE 2 - CLERMONT-FD	1,20	46
137	LA PIERRE BLANCHE - CHARBONNIER	1,20	6
145	L'OREE DU PARC - ROYAT	1,20	34
147	LE COURNOIET 1 - THURET	1,20	6
152	PAUL CEZANNE 1 - MARTRES	1,50	16
157	JEAN MONNET - CHARBONNIER	1,50	5
176	LA CARTOUCHERIE 1 - CLERMONT-FD	1,20	55
186	LA CARTOUCHERIE 2 - CLERMONT-FD	1,20	72
187	LA CARTOUCHERIE 3 PAV - CF	1,20	39
240	LES GRAVIERS - THIERS	1,20	27
1 300	ITALIE - CLERMONT-FD	1,50	6
1 301	LES GRAS - CLERMONT-FD	1,50	4
1 302	ESPAGNE - CLERMONT-FD	1,50	4
1 309	PAUL LEBLANC - CLERMONT-FD	1,50	7
1 310	LES JACOBINS - CLERMONT-FD	1,50	6
1 316	FONTCIMAGNE - CLERMONT-FD	1,50	48
1 317	LES VIGNES - CLERMONT-FD	1,20	10
1 326	BEAUPEYRAS - CLERMONT-FD	1,50	8
2 004	GENDARMERIE - VEYRE MONTON	1,50	10
2 005	GENDARMERIE - PONT-DU-CHATEAU	1,50	8
<b>Nombre total de logements concernés</b>			<b>6051</b>

## Le projet AFTER



*Lancé en mai 2011 pour une durée de trois ans et un budget de 2,5M d'euros financé à 75 % par la Commission Européenne, le projet AFTER regroupe des bailleurs sociaux issus de six pays (Allemagne, Danemark, France, Italie, République Tchèque et Slovénie) et se donne pour objectif de promouvoir et développer les stratégies d'économies d'énergie au sein du parc social européen en se focalisant sur les aspects de gestion et de maintenance de l'habitat.*

Le projet AFTER vise à améliorer la contribution de l'entretien et de la gestion aux politiques d'économies d'énergie des bailleurs sociaux à travers l'Europe pour atteindre de meilleures performances énergétiques de leur parc grâce à des solutions au meilleur coût.

Le but de ce projet est de promouvoir et développer les connaissances européennes dans les stratégies d'économie d'énergie, mais également d'encourager leur implantation dans le secteur du logement. Des bailleurs sociaux issus de 6 pays différents (République Tchèque, Danemark, France, Allemagne, Italie et Slovénie) et leurs partenaires - associations nationales du logement, Comités Scientifiques et associations de locataires - collaborent pour mettre en lumière et évaluer les mesures d'économie d'énergie les plus efficaces, avec un objectif constant: l'optimisation de leurs performances.

AFTER affirme l'importance de faire de l'efficacité énergétique un objectif majeur même après la construction du bâtiment. Le projet met en avant des mesures adaptées à une grande variété d'investissements et de situations. L'accent est mis tout spécialement sur la part fondamentale des opérations de maintenance et de gestion, dans la performance globale des bâtiments.

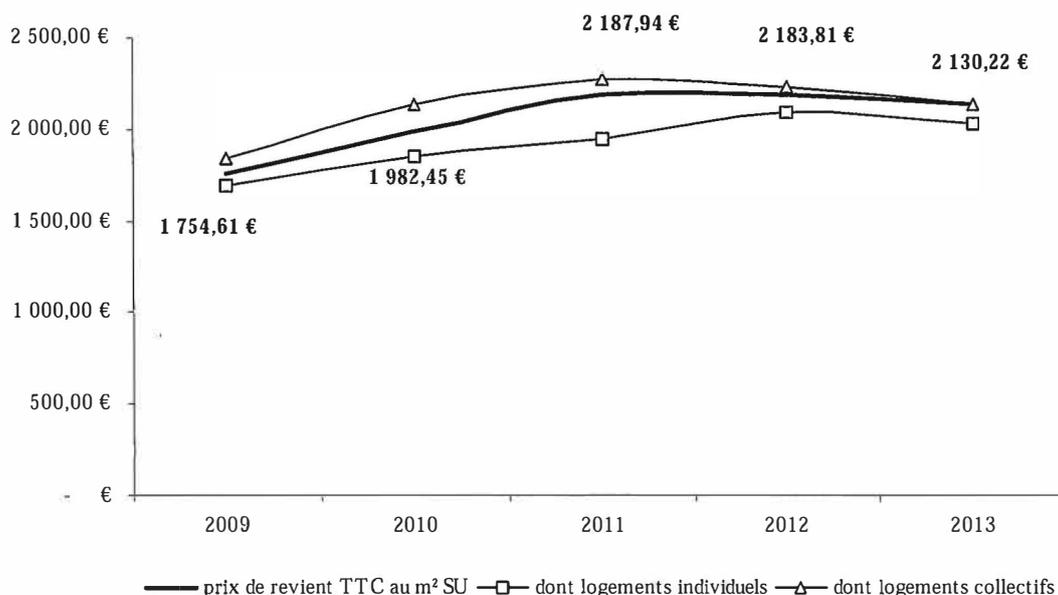
En se concentrant sur la gestion opérationnelle et la maintenance, le projet AFTER propose d'évaluer systématiquement ces aspects dans 5 types d'intervention pratiqués par les bailleurs sociaux dans leur parc immobilier. Pour chaque type d'intervention, AFTER extraiera des évaluations les mesures d'économies d'énergie à bas coût et au meilleur coût, tout en tenant compte des contraintes de gestion et de maintenance, ce qui pourrait être déployé et utilisé plus largement dans les process des bailleurs sociaux.

## Les coûts de construction

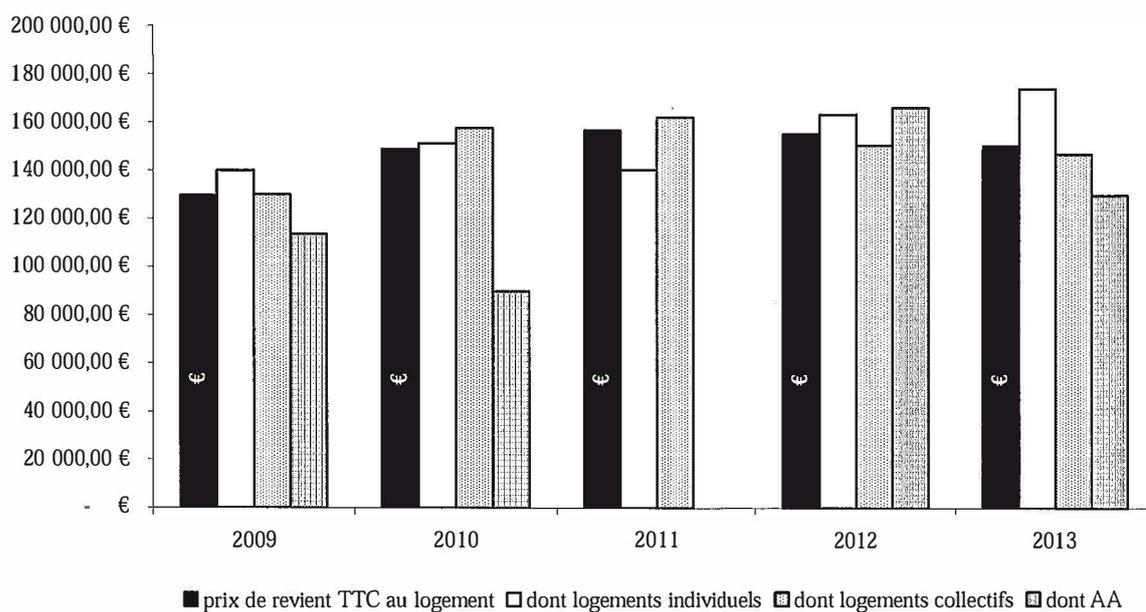
Les coûts de construction sont appréhendés au travers de l'analyse des plans de financement des dossiers déposés en DDT l'année considérée en vue de leur financement.

Coûts de construction	Logements individuels	Logements collectifs	Acquisition amélioration	PSLA	Ensemble hors PSLA et hors Foyers
<b>2009</b>					
Nb logements	57	181	42	6	280
Prix de revient TTC au logement	139 972,00 €	129 953,12 €	113 533,52 €	150 937,50 €	129 529,74 €
Prix de revient TT au m <sup>2</sup> SU	1 691,55 €	1 841,45 €	1 465,92 €	1 722,41 €	1 754,61 €
<b>2010</b>					
Nb logements	53	139	10	5	207
Prix de revient TTC au logement	151 352,00 €	157 766,36 €	89 903,40 €	193 689,00 €	149 034,85 €
Prix de revient TT au m <sup>2</sup> SU	1 852,39 €	2 134,42 €	1 550,70 €	2 063,37 €	1 982,45 €
<b>2011</b>					
Nb logements	39	115	0	0	154
Prix de revient TTC au logement	140 588,00 €	162 465,00 €			156 924,72 €
Prix de revient TT au m <sup>2</sup> SU	1 943,00 €	2 271,00 €			2 187,94 €
<b>2012</b>					
Nb logements	46	131	23	0	200
Prix de revient TTC au logement	163 430,00 €	150 687,00 €	166 255,00 €		155 408,21 €
Prix de revient TT au m <sup>2</sup> SU	2 088,00 €	2 229,00 €	2 118,00 €		2 183,81 €
<b>2013</b>					
Nb logements	66	226	37	0	329
Prix de revient TTC au logement	174 042,00 €	146 991,00 €	129 988,00 €		150 505,45 €
Prix de revient TT au m <sup>2</sup> SU	2 029,00 €	2 131,00 €	2 306,00 €		2 130,22 €

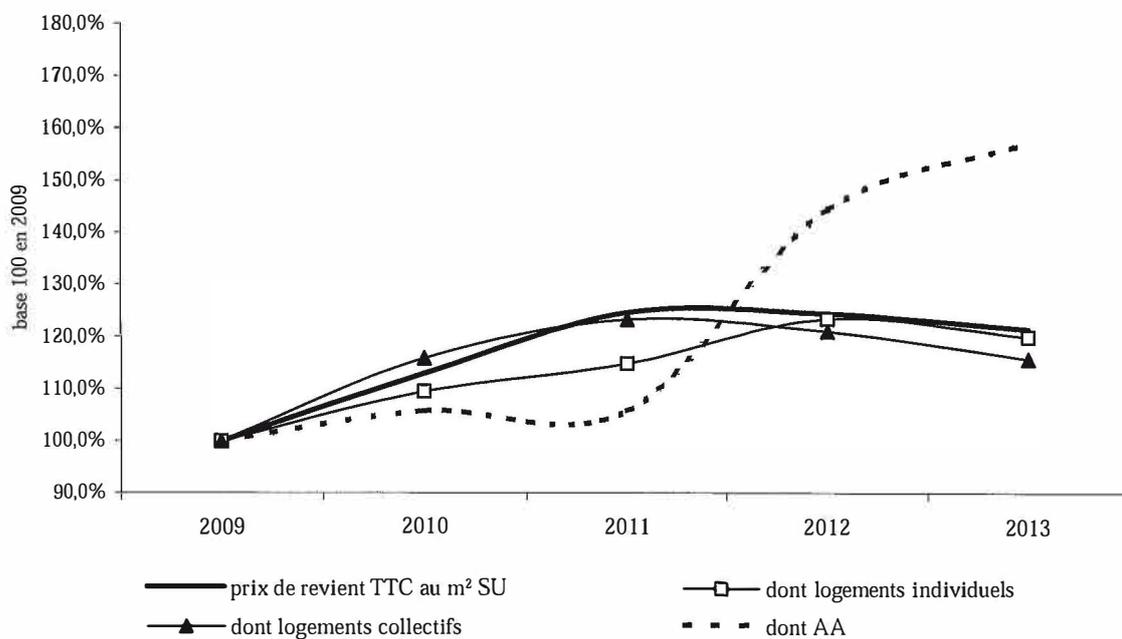
Evolution des coûts de construction



### Evolution des coûts de construction (au logement)



### Augmentation des coûts de construction



## Les opérations de renouvellement urbain

### Le PRU de l'agglomération clermontoise.

La convention pluriannuelle signée le 4 mai 2006 avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (Anru) porte sur un volume global de travaux de 233 M€. Les subventions de l'Anru se montent à près de 57 M€ (soit 25 % du projet). Le programme concerne six quartiers des communes de Clermont-Ferrand et de Gerzat regroupant près de 30 000 habitants.

En matière d'habitat, le projet global affiche un programme de :

- 623 logements locatifs sociaux démolis, dont 70 pour Auvergne Habitat ;
- 623 logements reconstruits, dont 106 par Auvergne Habitat (91 Plus CD, 6 Plus et 9 PLAI) ;
- 2 828 logements réhabilités, dont 1 097 par Auvergne Habitat ;
- 5 625 logements résidentialisés, dont 1 131 par Auvergne Habitat ;
- 3 471 logements bénéficiant d'opérations AQS<sup>1</sup>, dont 770 par Auvergne Habitat ;
- 156 logements en accession sociale à la propriété, dont 30 par Auvergne Habitat.

Quatre avenants à la convention initiale ont été signés. Le dernier, du 26 février 2010, porte principalement sur la reconstitution de l'offre, la localisation des opérations et leur maîtrise d'ouvrage.

### Le PRU de Thiers

La convention pluriannuelle a été signée le 17 juillet 2007 avec l'Anru. Elle porte sur un volume global de travaux de 76,9 M€, subventionnés à hauteur de 10,5 M€ par l'agence. Le programme concerne les deux quartiers Zus de la ville haute (quartiers Jaiffours et Béranger-Dufour), ainsi que le centre ville ancien (résorption d'habitat insalubre).

Auvergne Habitat est concernée par la déconstruction de la barre « Jaiffours » de 132 logements, la reconstitution partielle de l'offre et la création de logements en centre-ville dans le cadre de la RHI (80 logements) et la diversification de l'offre avec 3 logements en location-accession.

### Opérations isolées

Auvergne Habitat intervient également au titre des opérations isolées de l'Anru à Cournon d'Auvergne pour deux opérations de résidentialisation concernant 135 logements du groupe « Lac Ouest » et 270 logements du groupe « Lac Sud ». Deux autres opérations de ce type ont fait l'objet de réflexions préalables en 2013 (Les Dômes et Les Dores) et doivent être financées en 2014 au titre des opérations isolées.

---

<sup>1</sup> amélioration de la qualité de service

<b>SOCIETE D'HLM AUVERGNE HABITAT</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>
<b>1- AUTOFINANCEMENT NET/ CHIFFRE D'AFFAIRES EN %</b>	16,59%	16,72%	4,46%	7,35%	11,44%
Autofinancement net (hors remboursements anticipés)	6 420 686	7 096 914	1 948 855	3 400 180	5 261 640
Total chiffre d'affaires (cf70 hors cf703)	38 703 138	42 454 613	43 651 853	46 244 655	45 989 016
<b>1Quotient- AUTOFINANCEMENT HORS PROMOTION / C.A. HORS PROMOTION EN %</b>	16,51%	17,38%	4,64%	7,16%	11,48%
Autofinancement net hors promotion (hors remboursements anticipés)	6 388 462	7 055 652	1 941 364	3 173 775	5 223 279
Chiffre d'affaires hors promotion (cf70 partiel hors cf703)	38 703 138	40 684 990	41 835 902	44 354 674	45 505 652
<b>2- FRNG/ DEPENSES MENSUELLES EN MOIS DE DEPENSES</b>	5,7 mois	6,6 mois	6,7 mois	6,1 mois	4,9 mois
Fonds de Roulement Net Global	43 670 224	52 074 756	53 565 184	52 206 268	45 596 893
Dépenses mensuelles moyennes	7 597 960	7 891 244	7 984 481	8 516 023	9 320 759
<b>3- EVOLUT. DES CREANCES LOCAT./ LOYERS ET CHARGES RECUP. EN %</b>		0,16%	0,41%	0,55%	0,88%
Créances douteuses (4111+4101+6541N+4111+4101N+1 (Quotairement Décembre exclu)		84 039	221 316	319 638	531 371
Loyers + Charges récupérées		53 524 732	54 367 113	58 082 343	60 053 537
<b>4- TRESORERIE NETTE/ DEP. MENSUELLES EN MOIS DE DEPENSES</b>	5,4 mois	6,5 mois	6,0 mois	5,9 mois	1,8 mois
Trésorerie nette	41 059 218	51 622 379	47 604 607	49 994 053	15 082 845
Dépenses mensuelles moyennes	7 597 960	7 891 244	7 964 481	8 516 023	9 320 759
<b>5- TAXE FONCIERE/ NB DE LOGEMENTS EN PROPRE EN € / LGT</b>	389 €/LGT	390 €/LGT	409 €/LGT	443 €/LGT	450 €/LGT
Taxe foncière non récupérable	4 174 080	4 273 109	4 646 894	5 075 028	5 126 698
Nombre de logements en propre (logements + équiv. logts en foyers)	10 730	10 949	11 353	11 451	11 395
<b>6- COUT DE GESTION/ NOMBRE DE LGTS. GERES EN € / LGT</b>	745 €/LGT	741 €/LGT	1 010 €/LGT	992 €/LGT	895 €/LGT
Coût de gestion local (net de coûts internes)	7 699 263	7 814 002	11 061 472	10 931 899	9 805 641
Nombre de logements gérés (hors foyers)	10 329	10 548	10 951	11 017	10 956
<b>6L- COUT DE GESTION LOI/LA/ NOMBRE DE LGTS. GERES EN € / LGT</b>	805 €/LGT	813 €/LGT	1 093 €/LGT	1 085 €/LGT	989 €/LGT
Coût de gestion local (net de coûts internes & de loyers des baux, mais en tenant compte inclus)	8 505 166	8 578 356	11 987 612	11 948 026	10 837 859
Nombre de logements gérés (hors foyers)	10 329	10 548	10 951	11 017	10 956
<b>7- ANNUITES LOCATIVES/ NOMBRE DE LGTS. GERES EN € / LGT</b>	1 778 €/LGT	1 747 €/LGT	1 064 €/LGT	1 907 €/LGT	1 025 €/LGT
Annuités locatives (emprunts consolidés hors remboursements anticipés) hors préfinancement PLF	19 075 672	19 123 700	21 159 268	21 839 584	20 800 930
Nombre de logements en propre (logements + foyers)	10 730	10 949	11 353	11 451	11 395
<b>7Bis- ANNUITES LOCATIVES/ LOYERS EN %</b>	49,78%	47,58%	51,06%	49,71%	46,11%
Annuités locatives (emprunts consolidés hors remboursements anticipés) hors préfinancement PLF	19 075 672	19 123 700	21 159 268	21 839 584	20 800 930
Loyers	38 322 231	40 190 280	41 440 932	43 932 014	45 115 600
<b>8- COUT DE MAINTENANCE IMMOB. NR/ NB LOTS GERES EN € / LGT</b>	456 €/LGT	462 €/LGT	468 €/LGT	480 €/LGT	507 €/LGT
Charges de maintenance (cf70131 + cf70132 + cf70133 + Régo)	4 705 388	4 877 968	5 121 585	5 290 164	5 559 111
Nombre de logements gérés (hors foyers)	10 329	10 548	10 951	11 017	10 956
<b>8Ter- CHARGE DE "MAINTENANCE LOURDE"/ NB LGTS A ENTRETEHNI EN € / LGT</b>	363 €/LGT	376 €/LGT	371 €/LGT	373 €/LGT	397 €/LGT
Charges de maintenance "lourde" (cf70134 + cf70135 + quota-part Régo)	3 899 297	4 113 411	4 215 242	4 273 834	4 526 672
Nombre de logements à entretenir (foyers inclus)	10 730	10 949	11 353	11 451	11 395
<b>9- LOYERS DES LGTS / NB DE LGTS EN PROPRIETE EN € / LGT</b>	3 441 €/LGT	3 540 €/LGT	3 511 €/LGT	3 696 €/LGT	3 821 €/LGT
Loyers des logements assés (hors foyers, garages & commerces...)	35 478 813	37 268 586	38 384 420	40 650 122	41 814 522
Nombre de logements propriété de l'organisme	10 310	10 529	10 932	10 998	10 942
<b>12- PGE/ NB DE LOGEMENTS A ENTRETEHNI EN € / LOT</b>	242 €/LGT	212 €/LGT	225 €/LGT	205 €/LGT	243 €/LGT
Provision pour gros entretien	2 597 889	2 319 047	2 559 002	2 348 577	2 769 342
Nombre de logements à entretenir (loyers inclus)	10 730	10 949	11 353	11 451	11 395
<b>13- RESSOURCES INTERNES/ CAPITAUX PERMANENTS EN %</b>	21,10%	22,81%	24,15%	24,52%	25,40%
Ressources internes (subventions et provisions incluses + intérêts compensateurs non différés)	78 088 545	92 700 081	102 429 512	107 971 609	116 765 487
Capitaux permanents (ressources internes) + emprunts hors affectation/aménagement + dépôts locataires	370 091 321	406 357 356	424 212 256	440 386 116	459 689 461
<b>14- CREANCES LOCATAIRES / LOYERS ET CHARGES RECUPEREES EN %</b>	2,50%	2,32%	2,50%	2,67%	3,22%
Total des impayés (locataires employé + Organisme APL + locataires douteux) net de Décembre	1 269 851	1 242 800	1 359 430	1 550 621	1 932 897
Loyers + charges récupérées	50 862 420	53 524 732	54 367 113	58 082 343	60 053 537
<b>16. PROD. FINANC. PLACT./ NB DE LGTS. GERES EN € / LGT</b>	123 €/LGT	111 €/LGT	123 €/LGT	126 €/LGT	103 €/LGT
Produits financiers de placement	1 267 213	1 174 708	1 342 186	1 389 605	1 130 950
Nombre de logements gérés (hors foyers)	10 329	10 548	10 951	11 017	10 956
<b>17- FRAIS DE PERSONNEL/ NB DE LOGEMENTS GERES EN € / LGT</b>	618 €/LGT	631 €/LGT	647 €/LGT	680 €/LGT	718 €/LGT
Frais de personnel non récupérables (personnel à l'étranger, impôts et taxes, intéressement inclus)	6 379 134	6 660 581	7 087 452	7 492 672	7 868 929
Nombre de logements gérés (hors foyers)	10 329	10 548	10 951	11 017	10 956
<b>17Bis- FRAIS DE PERSONNEL/ LOYERS EN %</b>	16,65%	16,57%	17,10%	17,06%	17,44%
Frais de personnel non récupérables (personnel étranger, impôts et taxes, intéressement inclus)	6 379 134	6 660 581	7 087 452	7 492 672	7 868 929
Loyers totaux (compris foyers)	38 322 231	40 190 280	41 440 932	43 932 014	45 115 800
<b>18- CHARGES RECUPEREES/ CHARGES RECUPERABLES EN %</b>	98,25%	100,31%	96,31%	98,27%	98,83%
Charges récupérées	12 540 189	13 334 453	12 926 181	14 150 329	14 937 737
Charges récupérables	12 763 289	13 292 663	13 421 788	14 398 711	15 114 363
<b>22- AUTOFINANCEMENT NET/ INVESTISSEMENTS ANNUELS EN %</b>	16,32%	16,79%	5,93%	9,30%	12,16%
Autofinancement net (hors remboursements anticipés)	6 420 686	7 096 914	1 948 855	3 400 180	5 261 640
Investissements annuels	39 332 322	42 257 064	32 885 635	36 261 287	43 279 963
<b>25Bis- PRODUITS FINANCIERS/ AUTOFINANCEMENT NET EN %</b>	19,74%	16,55%	68,87%	40,87%	21,49%
Produits financiers de placement	1 267 213	1 174 708	1 342 186	1 389 605	1 130 950
Autofinancement net (hors remboursements anticipés)	6 420 686	7 096 914	1 948 855	3 400 180	5 261 640
<b>26- TFPB/ NB DE LOGEMENTS ASSUJETTIS EN € / LGT</b>	486 €/LGT	500 €/LGT	532 €/LGT	580 €/LGT	589 €/LGT
Taxe foncière non récupérable	4 174 080	4 273 109	4 646 894	5 075 028	5 126 698
Nombre de logements + équiv. logts en foyers assujettis à la TFPB	8 581	8 550	8 734	8 744	8 702
<b>27- NB DE LGTS. ASSUJETTIS TFPB/ NB LGTS. EN PROPRE EN %</b>	79,97%	78,09%	76,93%	76,36%	76,37%
Nombre de logements + équiv. logts en foyers assujettis à la TFPB	8 581	8 550	8 734	8 744	8 702
Nombre de logements en propre (logements + équiv. logts en foyers)	10 730	10 949	11 353	11 451	11 395
<b>29- FRNG A TERMINAISON DES OPERATIONS/ DEPENSES MENSUELLES</b>					4,3 mois
FRNG à terminaison des opérations					39 828 074
Dépenses mensuelles moyennes					9 320 759
<b>30- FRNG A TERMINAISON/ RESSOURCES STABLES A TERMINAISON EN %</b>					7,03%
FRNG à terminaison des opérations					39 828 074
Ressources stables à terminaison des opérations					508 509 610
<b>32- A.T. CUMULES/ A.F. CUMULES EN %</b>	115,41%	113,09%	112,19%	111,11%	109,78%
Amortissements financiers cumulés	180 706 742	192 690 173	205 022 795	218 949 689	231 349 774
Amortissements financiers cumulés (hors R.A.) + cumul des subv. versés au résultat + ACHÉ	156 584 175	170 384 172	182 747 067	197 059 431	210 738 890

**SOCIETE D'HLM AUVERGNE HABITAT**

<b>CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT PAR LE RESULTAT DE L'EXERCICE</b>					
	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>
<b>RESULTAT EXERCICE</b>	<b>4 499 616,28</b>	<b>6 494 293,66</b>	<b>3 039 169,85</b>	<b>4 541 753,96</b>	<b>6 638 275,37</b>
+ Dotations aux amortissements et aux provisions (c/68)	15 143 397,59	16 224 387,72	17 934 792,86	16 984 362,95	17 639 729,08
- Reprises sur amortissements et provisions (c/78)	2 108 894,52	2 044 819,28	2 009 250,03	1 369 488,20	2 172 713,99
+ Valeur comptable des éléments d'actif cédés (c/675)	394 928,69	733 486,22	1 984 315,82	2 020 380,48	1 464 148,34
- Produits des cessions d'éléments d'actif (c/775)	1 513 815,50	803 742,92	4 335 748,10	4 583 789,62	4 025 862,00
- Quote-part des subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice (c/777)	1 469 401,36	1 547 107,52	1 651 547,11	1 878 599,16	1 950 342,37
<b>CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (PCG)</b>	<b>14 945 831,18</b>	<b>19 056 497,88</b>	<b>14 961 733,29</b>	<b>15 714 620,41</b>	<b>17 593 234,43</b>
- Remboursements d'emprunts localifs (code 221 "financements définitifs") Hors R.A.	8 525 145,55	11 372 623,54	12 468 809,02	12 045 273,11	12 101 799,51
+/- Variation intérêts compensateurs (c/16883) si charge non différée	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Dotations aux amortissements des charges différées (Intérêts compensateurs)	0,00	586 960,15	544 069,17	269 167,58	229 795,15
<b>AUTOFINANCEMENT NET HLM</b>	<b>6 420 685,63</b>	<b>7 096 914,19</b>	<b>1 948 855,10</b>	<b>3 400 179,72</b>	<b>5 261 639,77</b>

**EVOLUTION DE LA COUVERTURE DES CHARGES LOCATIVES,  
DE L'AUTOFINANCEMENT ET DU RESULTAT NET SUR 5 ANS**

**SOCIETE D'HLM AUVERGNE HABITAT**

	2 009	2 010	N-3 / N-4	2 011	N-2 / N-3	2 012	N-1 / N-2	2 013	N / N-1
LOYERS APPELES (hors location accession et Invendus)	38 289 184,27	40 152 875,08	1 863 690,81	41 410 477,05	1 257 601,97	43 862 797,88	2 452 320,83	45 090 519,57	1 227 721,69
ANNUITES LOCATIVES	19 075 671,97	19 123 700,32	48 028,35	21 159 267,87	2 035 567,55	21 839 583,58	680 315,71	20 800 930,47	-1 038 653,11
COUT DE GESTION (patrimoine en propre)	7 992 042,36	8 123 891,22	131 848,86	11 302 822,97	3 178 931,75	11 184 706,56	-118 116,41	10 177 912,84	-1 006 793,72
T.F.P.B.	4 174 079,50	4 273 108,82	99 029,32	4 646 894,45	373 785,63	5 075 027,74	428 133,29	5 126 697,64	51 669,90
ENTR. COURANT (+ part de la Régie)	806 091,17	764 556,55	-41 534,62	906 342,74	141 786,19	1 016 330,59	109 987,85	1 032 438,90	16 108,31
G.E.J.G.R. (+ part de la Régie)	3 899 297,19	4 113 411,25	214 114,06	4 215 242,02	101 830,77	4 273 833,54	58 591,52	4 526 672,47	252 838,93
<b>BALANCE ACTIVITE LOCATIVE</b>	<b>2 342 002,08</b>	<b>3 754 206,92</b>	<b>1 412 204,84</b>	<b>-828 093,58</b>	<b>-4 574 299,92</b>	<b>473 315,87</b>	<b>1 293 408,87</b>	<b>3 425 867,25</b>	<b>2 952 551,38</b>
BALANCE AUTRES ACTIVITES	411 808,33	436 122,89	24 314,56	402 461,54	-33 661,35	664 139,60	261 678,06	453 613,76	-210 525,84
PRODUITS FINANCIERS (nets)	1 270 645,37	1 177 914,93	-92 730,44	1 349 652,37	171 747,44	1 392 603,33	42 940,96	1 133 958,30	-258 645,03
<i>pour mémoire coût net du préfinancement</i>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5 733,49	5 733,49	2 857,72	-2 875,77
AUTRES CHARGES FINANCIERES	0,00	4 245,71	4 245,71	37 248,05	33 002,34	5 733,49	-31 514,56	2 857,72	-2 875,77
PRODUCTION IMMOBILISEE	292 778,94	309 889,27	17 110,33	241 351,11	-68 538,16	252 807,90	11 456,79	372 272,14	119 464,24
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	33 505,90	10 184,14	-23 321,76	25 041,05	14 856,91	1 424,57	-23 616,48	9 629,19	8 204,62
O.P. DE RESULTAT / OPERATIONS EN COMMUN	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
NON VALEURS LOCATIVES	86 466,65	111 090,19	24 623,54	104 685,91	-6 404,28	128 448,09	23 762,18	149 094,93	20 646,84
Autres TRANSFERTS DE CH. (1)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RESULTAT EXCEPTIONNEL (2)	2 310 930,66	1 523 931,94	-786 998,72	1 087 321,27	-436 610,67	750 070,03	-337 251,24	53 595,78	-696 474,25
IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES	154 519,00	0,00	-154 519,00	194 955,28	194 955,28	0,00	-194 955,28	35 344,00	35 344,00
<b>AUTOFINANCEMENT NET</b>	<b>6 420 685,63</b>	<b>7 096 914,19</b>	<b>676 228,56</b>	<b>1 948 855,10</b>	<b>-5 148 059,09</b>	<b>3 400 179,72</b>	<b>1 451 324,62</b>	<b>5 261 639,77</b>	<b>1 861 460,05</b>
ECART DEPRECIATIONS ACTIF CIRCULANT (3)	-119 353,25	-931,61	118 421,64	-74 573,04	-73 641,43	-186 572,02	-111 998,98	-93 643,93	92 928,09
<b>AUTOFINANCEMENT NET (T.E.R.)</b>	<b>6 301 332,38</b>	<b>7 095 982,58</b>	<b>794 650,20</b>	<b>1 874 282,06</b>	<b>-5 221 700,52</b>	<b>3 213 607,70</b>	<b>1 339 325,64</b>	<b>5 167 995,84</b>	<b>1 954 388,14</b>
ECART P.G.E. (ou P.G.R.) (3)	116 579,33	278 842,60	162 263,27	-239 955,72	-518 798,32	212 425,06	452 380,78	-422 765,09	-635 190,15
EXCEDENT A.T. (hors ACNE)	2 620 673,34	311 189,92	-2 309 483,42	-93 117,80	-404 307,72	1 045 127,62	1 138 245,42	1 467 459,04	422 331,42
AUTRES DOT. AUX AMORTISS. & PROVISIONS (4)	559 121,02	775 744,25	216 623,23	1 470 290,59	694 546,34	421 723,42	-1 048 567,17	411 363,99	-10 359,43
AUTRES REPRISES SUR PROVISIONS	142 612,12	136 145,95	-6 466,17	430 584,02	294 438,07	19 163,10	-411 420,92	1 210 153,99	1 190 990,89
PLUS-VALUES / SORTIES DE PATRIMOINE	1 118 886,81	70 256,70	-1 048 630,11	2 351 432,28	2 281 175,58	2 563 409,14	211 976,86	2 561 713,66	-1 695,48
Variation INTERETS COMPENSATEURS (5)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>RESULTAT NET</b>	<b>4 499 616,28</b>	<b>6 494 293,66</b>	<b>1 994 677,38</b>	<b>3 039 169,85</b>	<b>-3 455 123,81</b>	<b>4 541 753,96</b>	<b>1 502 584,11</b>	<b>6 638 275,37</b>	<b>2 096 521,41</b>

(1) hors transferts de charges d'intérêts compensateurs

(2) hors cessions d'actifs

(3) Reprises - Dotations

(4) hors provisions sur Actif circulant et amortissements dérogatoires

(5) si Intérêts compensateurs non différés

EVOLUTION DU COUT DE GESTION DE 2009 A 2013						EVOLUTION EN %			
SOCIETE D'HLM AUVERGNE HABITAT									
RATIOS EN €/LGT		2009	2010	2011	2012	2013	N/N-1	N/N-2	N/N-4
	<b>P.M. : NOMBRE DE LOGEMENTS GERES</b>	<b>10 329</b>	<b>10 548</b>	<b>10 951</b>	<b>11 017</b>	<b>10 956</b>	-0,55%	0,05%	6,07%
	FRAIS GENERAUX	227	233	438	418	300	-28,17%	-31,45%	31,97%
	IMPOTS ET TAXES	16	16	17	16	19	17,06%	12,46%	20,60%
	CHARGES DE PERSONNEL	527	545	568	599	632	5,50%	11,26%	19,88%
	- PRODUCTION IMMOBILISEES	-28	-29	-22	-23	-34	48,07%	54,17%	19,87%
	INSUFFISANCE DE RECUPERATION DE CHARGES	22	-4	45	23	16	-28,49%	-84,36%	-25,36%
(A)	<b>COUT DE GESTION HORS ENTRETIEN ET HORS TFPB (NET DE PRODUCTION IMMOBILISEE)</b>	<b>764</b>	<b>761</b>	<b>1 046</b>	<b>1 033</b>	<b>934</b>	<b>-9,62%</b>	<b>-10,76%</b>	<b>22,21%</b>
(B) + (C)	- CHARGES DE GESTION A DEBUIRE	-18	-21	-36	-41	-39	-5,17%	7,05%	111,05%
(C)	- CHARGES DE STRUCTURE DES AUTRES ACTIVITES	0	0	0	0	0	#DIV/0!	#DIV/0!	-100,00%
	<b>COUT DE GESTION RETRAITE</b>	<b>745</b>	<b>741</b>	<b>1 010</b>	<b>992</b>	<b>895</b>	<b>-9,80%</b>	<b>-11,39%</b>	<b>20,07%</b>

COMPTES	POSTES DE CHARGES NON RECUPERABLES	2009	2010	2011	2012	2013	N/N-1	N/N-2	N/N-4
	<b>FRAIS GENERAUX NR</b>								
601	Achats stockés approvisionnements	270 790	288 601	322 466	317 797	302 652	-4,70%	-6,08%	11,64%
6012	Variation de stocks approvisionnements	25 163	-53	-2 383	1 100	2 277	107,01%	-195,58%	-90,95%
6051	Achats non stockés de fournitures consommables	81 487	88 228	93 684	86 435	101 893	5,68%	8,76%	25,04%
6053	Achats non stockés de fourn. d'entretien et petit équipement	28 401	31 368	37 414	36 658	43 887	13,53%	17,30%	54,53%
6054	Achats non stockés de fournitures administratives	73 890	89 253	89 874	83 955	78 620	-6,35%	-12,52%	6,81%
Autres 606	Autres achats non stockés de matières et fournitures	48 532	56 021	63 891	70 178	68 136	-5,75%	3,52%	36,27%
F.Maintenance	Moins consommations réglés de travaux (affecter du signe -)	-231 137	-198 408	-194 281	-264 938	-255 570	-3,54%	31,55%	10,57%
6111	Hygiène et sécurité	172 954	278 015	296 389	238 684	358 082	50,02%	20,81%	107,16%
6112	Espaces verts	81 924	78 014	113 398	82 955	97 406	17,42%	-14,10%	18,90%
61173	Entretien robinetteries	92 910	95 928	101 342	80 397	111 332	38,48%	9,88%	19,83%
6118	Ascenseurs	121 409	65 554	86 592	94 035	102 125	8,60%	17,94%	-15,88%
Autres 611	Autres charges relatives à l'exploitation	45 078	29 814	38 661	41 714	41 851	0,57%	8,51%	-6,54%
6130-6130-6134	Maintenance & autres travaux d'entretien (biens mobiliers, into...)	132 012	137 910	129 253	155 854	185 429	18,98%	43,46%	40,46%
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux	189	203	203	203	221	8,87%	8,87%	16,93%
616	Primes d'assurances	367 436	350 696	407 647	484 048	482 135	-0,39%	18,27%	31,22%
622	Rémunération d'intermédiaires et honoraires	187 805	231 862	351 357	414 108	421 983	1,79%	19,97%	124,69%
623	Publicité, publications, relations publiques	48 799	107 231	84 910	83 218	86 778	37,27%	33,69%	77,83%
623	Déplacements missions et réceptions	60 015	71 939	73 272	84 410	85 044	0,75%	16,07%	41,70%
613414	Locations & charges locales et de copropriété	74 985	84 596	125 662	124 524	133 740	7,40%	6,43%	78,40%
617	Etudes et recherches	163 594	94 805	56 277	148 959	118 532	-20,43%	110,62%	-27,55%
629	Frais postaux et frais de télécommunications	228 276	249 773	264 423	282 687	278 004	5,08%	4,38%	21,98%
637	Services bancaires et assimilés	11 747,53	8 826	18 448	8 955	29 138	225,37%	77,15%	148,04%
6381 partiel	Cotisations CGLLS & Prélèvement sur le potentiel financier	137 783	52 485	2 119 626	1 809 667	177 615	-98,19%	-91,62%	28,91%
Autres 61-62	Autres services extérieurs	259 106	279 322	287 808	307 290	343 093	11,65%	19,21%	32,41%
F.Maintenance	Moins frais généraux réglés de travaux (affecter du signe -)	-131 775	-129 069	-149 659	-142 269	-102 230	-28,14%	-31,69%	-22,42%
631-688	Charges diverses de gestion courante	216	103	52	47	81	70,33%	53,85%	-62,74%
	<b>TOTAL FRAIS GENERAUX</b>	<b>2 348 990</b>	<b>2 459 817</b>	<b>4 794 524</b>	<b>4 602 848</b>	<b>3 288 094</b>	<b>-28,56%</b>	<b>-31,42%</b>	<b>39,98%</b>
	<b>IMPOTS ET TAXES</b>								
Autres 633437	Impôts (hors TFPB et hors taxes sur salaires)	165 097	169 249	187 734	181 427	211 197	16,44%	12,50%	27,92%
	<b>TOTAL IMPOTS TAXES (hors TFPB et taxes sur salaires)</b>	<b>165 097</b>	<b>169 249</b>	<b>187 734</b>	<b>181 427</b>	<b>211 197</b>	<b>16,44%</b>	<b>12,50%</b>	<b>27,92%</b>
	<b>CHARGES DE PERSONNEL</b>								
621	Personnel extérieur à l'office	201 079	232 943	217 672	227 891	294 171	29,08%	35,14%	48,30%
631-633	Impôts et taxes sur rémunérations	472 804	490 641	545 623	592 217	738 522	24,37%	34,89%	55,78%
641-648	Rémunérations	3 947 643	4 035 423	4 108 504	4 393 805	4 547 917	3,51%	10,75%	15,20%
649-647	Charges sociales	1 757 406	1 901 575	2 217 653	2 278 757	2 290 320	0,51%	3,28%	30,32%
F.Maintenance	Moins coûts salariaux réglés de travaux (affecter du signe -)	-931 886	-908 867	-868 277	-890 636	-942 595	5,83%	6,81%	1,15%
	<b>TOTAL DES CHARGES DE PERSONNEL</b>	<b>5 447 236</b>	<b>5 753 714</b>	<b>6 221 175</b>	<b>6 602 036</b>	<b>6 926 334</b>	<b>4,91%</b>	<b>11,33%</b>	<b>27,15%</b>
	<b>pour mémoire TOTAL CHARGES DE PERSONNEL Régle de travaux incluse (cf. ratio n° 17)</b>	<b>6 379 134</b>	<b>6 660 581</b>	<b>7 087 452</b>	<b>7 492 672</b>	<b>7 868 929</b>	<b>5,02%</b>	<b>11,03%</b>	<b>23,35%</b>
Autres 72	Moins AUTRES PRODUCTIONS IMMOBILISEES	292 779	309 889	241 351	252 808	372 272	47,25%	54,25%	27,15%
Ecart de récupération	Plus INSUFF. de RECUPERATION DE CHARGES	223 101	-41 790	495 807	248 381	178 626	-28,89%	-84,36%	-20,63%
<b>A</b>	<b>COUT DE GESTION (FG + IMPOTS + PERSONNEL + PERTE / RECUP. de CHARGES - PRODUCTION IMMOBILISEE)</b>	<b>7 891 644</b>	<b>8 031 101</b>	<b>11 457 687</b>	<b>11 381 085</b>	<b>10 229 979</b>	<b>-10,12%</b>	<b>-10,72%</b>	<b>29,63%</b>
<b>B</b>	<b>- REMBOURSEMENTS DE CHARGES DE GESTION</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>#DIV/0!</b>	<b>#DIV/0!</b>	<b>#DIV/0!</b>
<b>B'</b>	<b>- AUTRES CHARGES DE GESTION A DEBUIRE</b>	<b>189 553</b>	<b>216 669</b>	<b>398 215</b>	<b>449 926</b>	<b>424 338</b>	<b>-5,70%</b>	<b>7,10%</b>	<b>123,86%</b>
<b>C</b>	<b>- CHARGES DE STRUCTURE DES AUTRES ACTIVITES</b>	<b>2 827</b>	<b>430</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>#DIV/0!</b>	<b>#DIV/0!</b>	<b>-100,00%</b>
<b>A - B</b>	<b>COUT DE GESTION APRES RETRAITEMENTS</b>	<b>7 699 263</b>	<b>7 814 802</b>	<b>11 061 472</b>	<b>10 931 899</b>	<b>9 805 641</b>	<b>-10,30%</b>	<b>-11,35%</b>	<b>27,38%</b>
	<b>COUT DE GESTION RETRAITE HORS COTISATIONS A LA CGLLS</b>	<b>7 561 480</b>	<b>7 761 517</b>	<b>9 941 646</b>	<b>9 122 032</b>	<b>9 628 026</b>	<b>5,55%</b>	<b>7,68%</b>	<b>27,33%</b>

<b>SOCIETE D'HLM AUVERGNE HABITAT</b>					
<b>BILAN FONCTIONNEL</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>
Dotations et réserves	31 440 062	38 944 795	45 339 083	48 278 246	52 719 994
Report-à-nouveau	0	0	0	0	0
Résultat	4 499 616	6 494 294	3 039 170	4 541 754	6 638 275
<b>Situation nette</b>	<b>35 939 679</b>	<b>45 439 089</b>	<b>48 378 253</b>	<b>52 820 000</b>	<b>59 358 269</b>
Subventions d'investissement (nettes)	39 229 456	44 396 936	50 300 643	51 628 630	54 609 579
Provisions réglementées	0	0	0	0	0
<b>Capitaux propres</b>	<b>75 169 135</b>	<b>89 836 025</b>	<b>98 678 896</b>	<b>104 448 630</b>	<b>113 967 849</b>
P.G.R.	2 597 889	2 319 047	2 559 002	2 346 577	2 769 342
Autres provisions pour risques et charges	321 521	545 010	1 191 614	1 176 402	28 296
Emprunts nets (hors I.C.N.E, hors préfinancement accession & aménagement) (1)	289 453 181	311 021 973	318 959 343	329 483 083	339 929 322
Dépôts et cautionnements reçus	2 549 595	2 635 301	2 823 403	2 931 424	2 994 651
Droits sur Immobilisations	0	0	0	0	0
Intérêts compensateurs	2 616 814	2 029 853	1 485 784	1 216 617	986 822
<b>Ressources stables</b>	<b>372 708 135</b>	<b>408 387 209</b>	<b>425 698 042</b>	<b>441 602 733</b>	<b>460 676 282</b>
Immobilisations incorporelles	160 766	159 434	160 567	261 244	255 864
Immobilisations corporelles	293 035 844	308 112 836	354 622 185	356 365 111	361 142 688
Autres immobilisations grevées de droits	0	0	0	0	0
Immobilisations corporelles en cours	33 050 229	45 816 536	15 688 193	31 360 446	52 478 167
Immobilisations financières	174 258	193 794	176 150	193 048	215 847
<b>Immobilisations</b>	<b>326 421 098</b>	<b>354 282 600</b>	<b>370 647 094</b>	<b>388 179 848</b>	<b>414 092 567</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices	2 616 814	2 029 853	1 485 784	1 216 617	986 822
<b>Fonds de roulement net global</b>	<b>43 670 224</b>	<b>52 074 756</b>	<b>53 565 164</b>	<b>52 206 268</b>	<b>45 596 893</b>
Intérêts courus non échus (Actif)	0	0	0	0	0
Stocks divers	156 160	156 213	158 596	157 496	155 219
Stocks accession	3 108 201	2 857 353	3 140 754	2 513 614	3 908 562
Fournisseurs débiteurs	160 340	0	94 167	94 167	27 337 592
Créances d'exploitation	22 207 168	21 150 076	22 677 767	21 969 048	25 044 916
Créances diverses	1 000 121	430 660	2 226 693	228 519	514 578
Charges constatées d'avance	145 429	132 860	152 861	263 297	129 819
<b>Créances</b>	<b>26 777 419</b>	<b>24 727 163</b>	<b>28 450 839</b>	<b>25 226 140</b>	<b>57 090 687</b>
Intérêts courus non échus (Passif)	4 010 978	3 330 438	3 953 269	3 749 659	3 179 764
Clients créditeurs	1 214 315	767 451	1 396 433	1 026 396	926 008
Dettes d'exploitation	8 700 568	9 713 965	9 261 090	7 883 783	9 810 108
Dettes diverses	8 320 291	7 562 551	6 079 849	8 477 478	10 834 539
Emprunts accession (relais et préfinancement) & aménagement	1 877 191	2 892 661	1 690 869	1 786 074	1 670 546
Produits constatés d'avance	43 069	7 720	108 773	90 536	155 673
<b>Dettes</b>	<b>24 166 413</b>	<b>24 274 786</b>	<b>22 490 282</b>	<b>23 013 925</b>	<b>26 576 638</b>
<b>Besoin en fonds de roulement</b>	<b>2 611 006</b>	<b>452 377</b>	<b>5 960 556</b>	<b>2 212 215</b>	<b>30 514 048</b>
Valeurs mobilières de placement	9 985 992	4 000 000	4 000 000	0	0
Disponibilités	32 655 086	47 622 379	43 604 607	49 994 053	35 059 005
<b>Trésorerie active</b>	<b>42 641 079</b>	<b>51 622 379</b>	<b>47 604 607</b>	<b>49 994 053</b>	<b>35 059 005</b>
<b>Trésorerie passive</b>	<b>1 581 861</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>19 976 159</b>
<b>Trésorerie nette</b>	<b>41 059 218</b>	<b>51 622 379</b>	<b>47 604 607</b>	<b>49 994 053</b>	<b>15 082 845</b>

## EVOLUTION DU F.R.N.G : ANALYSE DES FLUX FINANCIERS

## SOCIETE D'HLM AUVERGNE HABITAT

	2010		2011		2012		2013		
	EMPLOIS	RESSOURCES	EMPLOIS	RESSOURCES	EMPLOIS	RESSOURCES	EMPLOIS	RESSOURCES	
FRNG DEBUT EXERCICE (Bilan fonctionnel)	A	0,00	B 43 670 223,56	0,00	52 074 755,83	0,00	53 565 163,77	0,00	52 206 268,11
CAF NETTE RETRAITEE (1)	C	0,00	D 7 095 982,58	0,00	1 874 282,06	0,00	3 213 607,70	0,00	5 167 995,84
Dividendes distribués	E	0,00		100 006,30		100 006,30		100 006,30	
Investissements localifs		41 982 530,25		32 516 374,98		34 682 372,48		43 075 512,07	
Emprunts localifs			28 038 977,00		19 372 402,00		19 493 305,50		21 461 049,99
Primes de remboursement des obligations		0,00		0,00		0,00		0,00	
Subventions secteur localif			6 714 586,83		7 555 254,55		3 206 585,95		4 931 291,90
Total financements localifs			34 753 563,83		26 927 656,55		22 699 891,45		26 392 341,89
FLUX "CONSTRUCTION LOCATIVE"	G	7 228 966,42	H	0,00	5 588 718,43	0,00	11 982 481,03	0,00	16 683 170,18
Investissements divers & ch. à répartir		239 952,20		268 742,59		240 636,96		147 472,83	
Immobilisations grevées de droits		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prix de cession actifs immobilisés cédés			803 742,92		4 335 748,10		4 583 789,62		4 025 862,00
FLUX "AUTRES INVESTISSEMENTS"	I	0,00	J	563 790,72	0,00	4 067 005,51	0,00	4 343 152,66	0,00
Activité de gestion de prêts accession		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Recapitalisation ou augm. des dotations			3 005 116,80		0,00		0,00		0,00
Autres emprunts		1 035 831,64	6 367 696,92	8 437 089,54	10 076 329,00	10 474 384,27	13 780 111,00	11 851 010,62	12 938 000,00
Remb. anticipés / refinancements (localif)		429 426,96	0,00	605 463,00	0,00	230 019,00	0,00	0,00	0,00
Autres financements		34 441,92	100 611,84	12 433,96	216 502,03	36 600,00	127 723,80	56 978,00	97 405,74
FLUX "AUTRES FINANCEMENTS"	K	0,00	L	7 973 725,04	0,00	1 237 844,53	0,00	3 166 831,53	0,00
FRNG FIN EXERCICE (calculé)	M	0,00	N	52 074 755,48	0,00	53 565 163,20	0,00	52 206 268,33	0,00

## FLUX DETAILLES PAR NATURE DE POSTES

Bâtiments administratifs		71 910,02		45 857,20		25 503,41		22 421,51	
Souscription de titres		0,00		0,00		0,00		0,00	
Investissements divers		168 042,18		222 885,39		215 133,55		125 051,32	
Charges à répartir		0,00		0,00		0,00		0,00	
<b>TOTAL INVESTISSEMENTS DIVERS</b>		<b>239 952,20</b>		<b>268 742,59</b>		<b>240 636,96</b>		<b>147 472,83</b>	
Dépôts de garantie		0,00	85 706,09	0,00	188 101,17	0,00	108 021,48	0,00	63 226,92
Immobilisations financières diverses		34 441,92	14 905,75	12 433,96	28 400,86	36 600,00	19 702,32	56 978,00	34 178,82
<b>TOTAUX AUTRES FINANCEMENTS</b>		<b>34 441,92</b>	<b>100 611,84</b>	<b>12 433,96</b>	<b>216 502,03</b>	<b>36 600,00</b>	<b>127 723,80</b>	<b>56 978,00</b>	<b>97 405,74</b>

## ANALYSE DU FONDS DE ROULEMENT D'EXPLOITATION

## SOCIETE D'HLM AUVERGNE HABITAT

	Fin 2011	Exercice 2012		Fin 2012	Exercice 2013		Fin 2013
		EMPLOIS	RESSOURCES		EMPLOIS	RESSOURCES	
<b>Financement de l'investissement (hors promotion &amp; aménagement)</b>							
Fournisseurs d'immobilisations	5 145 739,61	0,00	2 939 974,28	8 085 713,89	0,00	1 426 759,90	9 512 473,79
Solde Intérêts courus non échus (c/1)	3 953 269,01	203 610,50	0,00	3 749 658,51	569 894,68	0,00	3 179 763,83
Subventions d'investissement à recevoir (c/441 partiel)	-15 418 003,67	0,00	2 202 862,92	-13 215 140,75	1 972 006,83	0,00	-15 187 147,58
<b>Promotion &amp; aménagement</b>							
Stocks accession et réserves foncières	-3 140 753,70	0,00	627 140,17	-2 513 613,53	1 394 948,87	0,00	-3 908 562,40
Opérations en S.C.I.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Opérations d'aménagement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Produits des ventes nets des frais de commercialisation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Préfinancement correspondant	1 690 868,66	0,00	95 204,84	1 786 073,50	115 527,48	0,00	1 670 546,02
<b>Opérations pour le compte de tiers</b>							
Opérations pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	62 098,88	62 098,88
<b>Crédit fournisseurs (hors investissement)</b>							
Fournisseurs exploitation & promotion	4 267 296,55	611 230,49	0,00	3 656 066,06	0,00	401 586,82	4 057 652,88
<b>Gestion locataires</b>							
Créances locataires	-4 169 218,72	127 051,04	0,00	-4 296 269,76	397 772,84	0,00	-4 694 042,60
Comptes de régularisation locataires	1 396 433,00	370 037,07	0,00	1 026 395,93	100 387,53	0,00	926 008,40
<b>Avances clients</b>							
Clients créditeurs (avances)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Autres comptes de régularisation</b>							
Autres produits et charges constatés d'avance	-44 088,55	128 672,53	0,00	-172 761,08	0,00	198 615,79	25 854,71
<b>Autres créances et dettes</b>							
Autres créances d'exploitation	-3 343 307,88	1 365 992,63	0,00	-4 709 300,51	27 947 236,64	0,00	-32 656 537,15
Autres créances	-2 226 693,34	0,00	1 998 174,79	-228 518,55	286 059,64	0,00	-514 578,19
Intérêts courus non échus (c/2)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres dettes	5 927 902,55	1 308 421,29	0,00	4 619 481,26	0,00	2 392 940,06	7 012 421,32
<b>TOTAUX EMPLOIS ET RESSOURCES</b>		4 115 015,55	7 863 357,00		32 783 834,51	4 482 001,45	
<b>SOLDE FONDS DE ROULEMENT D'EXPLOITATION</b>	<b>-5 960 556,48</b>	<b>0,00</b>	<b>3 748 341,45</b>	<b>-2 212 215,03</b>	<b>28 301 833,06</b>	<b>0,00</b>	<b>-30 514 048,09</b>

## ANALYSE DE LA COMPOSITION DU FONDS DE ROULEMENT A TERMINAISON FIN 2013

## SOCIETE D'HLM AUVERGNE HABITAT

Fonds propres (c/10 hors dotations + c/11 + c/12)	59 358 269,32	149,04%
Intérêts compensateurs	0,00	0,00%
Excédent d'amortissements (techniques - financiers)[ACNE non déduits]	25 943 407,73	65,14%
Provision pour Gros Entretien	2 769 342,31	6,95%
Autres provisions et dépréciations d'immobilisations locatives	28 296,00	0,07%
Dépôts	2 994 651,04	7,52%
Autres financements externes non affectés à l'activité locative	6 500 000,00	16,32%
<b>SOUS TOTAL RESSOURCES</b>	<b>97 593 966,40</b>	<b>245,04%</b>
Financement de la construction locative (Financement externe prévisionnel)	631 974 012,31	
Dépenses de construction locative (Prix de Revient Prévisionnel)	-678 425 149,05	
<b>SOLDE DE CONSTRUCTION LOCATIVE (insuffisance = besoin en fonds propres)</b>	<b>-46 451 136,74</b>	<b>-116,63%</b>
Remboursements anticipés locaux non refinancés	-2 846 592,64	-7,15%
Besoins de financement complémentaire pour couverture des immeubles de structure	-3 352 579,40	-8,42%
Portage des opérations préliminaires et réserves foncières	-4 305 087,00	-10,81%
Besoins de financement complémentaire pour couverture des autres immobilisations	-810 496,35	-2,03%
Différentiel d'encours sur la gestion de prêts accession	0,00	0,00%
Portage des titres immobilisés (c/272 - droit de créance)	0,00	
<b>SOUS TOTAL AUTRES UTILISATIONS</b>	<b>-11 314 755,39</b>	
<b>FONDS DE ROULEMENT NET GLOBAL A TERMINAISON</b>	<b>39 828 074,27</b>	<b>100%</b>
soit en mois de dépenses	4,27	
soit en % des ressources stables à terminaison	7,8%	
soit en euros par logement géré	3 635 €	

## ANALYSE DE LA COMPOSITION DU POTENTIEL FINANCIER FIN 2013 (après affectation du résultat)

<b>FONDS DE ROULEMENT NET GLOBAL A TERMINAISON</b>	<b>39 828 074,27</b>
<b>A déduire</b>	
Diminution des Fonds propres (c/10 + c/11 + c/12) suite à affectation du résultat 2013	84 620,71
Amortissements courus non échus	5 330 523,67
Autres provisions pour risques et charges	28 296,00
Redevances location accession	2 425,00
Emprunts relais non affectés	6 500 000,00
<b>A réintégrer</b>	
Provisions à caractère de réserves	0,00
Portage des opérations préliminaires et réserves foncières	4 305 087,00
Portage des titres immobilisés	0,00
<b>FONDS DE ROULEMENT A LONG TERME A TERMINAISON</b>	<b>32 187 295,89</b>
<b>A déduire</b>	
Provision pour Gros Entretien	2 769 342,31
Dépôts de garantie des locaux	2 992 226,04
<b>POTENTIEL FINANCIER</b>	<b>26 425 727,54</b>

BESOINS EN FONDS PROPRES (avant affectation du résultat 2013)  
et % par rapport au niveau des fonds propres

Fonds propres figurant au Bilan	59 358 269,32	100,00%
Besoins en fonds propres pour la construction locative	46 451 136,74	78,26%
Besoins en fonds propres pour la couverture des immeubles de structure dont bât. adm.	3 352 579,40	5,65%
Excédent de fonds propres	9 554 553,18	
Besoins en fonds propres pour la couverture des autres immobilisations	810 496,35	1,37%
<b>Total des besoins</b>	<b>50 614 212,49</b>	<b>85,27%</b>
<b>EXCEDENT DE FONDS PROPRES</b>	<b>8 744 056,83</b>	<b>14,73%</b>
Intérêts compensateurs	0,00	
Excédent d'amortissements (techniques - financiers)[calcul réglementaire]	20 612 884,06	
<b>Total des fonds propres ou quasi fonds propres</b>	<b>79 971 153,38</b>	<b>100,00%</b>
<b>EXCEDENT REEL DE FONDS PROPRES</b>	<b>29 356 940,89</b>	<b>36,71%</b>
Besoins complémentaires en fonds propres pour couvrir les R.A. d'emprunts locaux	2 846 592,64	3,56%
<b>EXCEDENT DE FONDS PROPRES APRES CORRECTION DES R.A.</b>	<b>26 510 348,25</b>	<b>33,15%</b>

## MOBILISATION PROVISOIRE DE FONDS PROPRES POUR LA COUVERTURE D'EMPLOIS "LONGS"

au titre de la maîtrise d'ouvrage locative : opérations préliminaires et réserves foncières	4 305 087,00	5,38%
au titre de l'activité prêteur	0,00	0,00%
<b>FONDS PROPRES REELLEMENT DISPONIBLES (solde)</b>	<b>22 205 261,25</b>	<b>27,77%</b>

## SOURCES ET SIGLES UTILISES

### REFERENCES DES INDICATEURS DE LA FICHE RECAPITULATIVE

Indicateurs	Organisme	Réf. nat. données au :	Réf. Région données au :
Évolution du parc depuis 5 ans (% annuel)	données 2012	01/01/2011 (moy. de l'ensemble des organismes)	01/01/2011 (moy. de l'ensemble des organismes)
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	données 2012	01/01/2011 (moy. de l'ensemble des organismes)	01/01/2011 (moy. de l'ensemble des organismes)
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn. (%)	données 2013	01/01/2011 (moy. de l'ensemble des organismes)	01/01/2011 (moy. de l'ensemble des organismes)
Loyers mensuels (€/ m <sup>2</sup> de surface corrigée)	données 2013	01/01/2011 (moy. de l'ensemble des organismes)	01/01/2011 (moy. de l'ensemble des organismes)
Loyers mensuels (€/ m <sup>2</sup> de surface habitable)	données 2013		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	données 2013		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	données 2013	31/12/2011 (méd. des SAHLM)	
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	données 2013	31/12/2011 (méd. des SAHLM)	
Taux d'impayés inscrit au bilan en % des loyers et charges	données 2013	31/12/2011 (méd. des SAHLM)	

### Sources

- Rapport sur l'occupation du parc locatif social (OPS) et son évolution 2012, MEDAD/DGUHC
- Enquête sur le parc locatif social (EPLS) au 1er janvier 2011, MEEDDAT/CGDD/SOeS/OSLC
- Circulaire loyer HLM pour les taux de loyers recommandés pour 2011, MEEDDAT/DGALN/DHUP
- Référents Boléro 2011, MEEDDTL/DGALN/DHUP

**SIGLES UTILISES**

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