



SA d'HLM AXIMO

IVRY-SUR-SEINE (94)



RAPPORT DE CONTRÔLE

N° 2017-054

**RAPPORT DE CONTRÔLE
N° 2017-054**

SA d'HLM AXIMO

IVRY-SUR-SEINE (94)

FICHE RÉCAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2017-054

SA d'HLM AXIMO (94)

N° SIREN : 602 049 199
Raison sociale : AXIMO
Président : Roger Madec
Directeur général : Carl Valeau
Adresse : 6 rue André Voguet 94200 Ivry-sur-Seine
Actionnaire principal : Paris Habitat

AU 31 DÉCEMBRE 2017

Nombre de logement familiaux gérés	2 188	Nombre de logements familiaux en propriété :	2 188	Nombre d'équivalents logements (logements foyers...) :	372
Indicateurs	Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source	
PATRIMOINE					
Logements vacants	2,5 %	2,5 %	3,3 %		
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacances technique)	0,9 %	0,95 %	1,6		
Taux de rotation annuel (hors mises en service)	6 %	6,4 %	9,7 %		
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	3,7 %	NC	NC		
Âge moyen du parc (en années)	43	NC	NC		
POPULATIONS LOGÉES					
(1)					
Locataires dont les ressources sont :					
- < 20 % des plafonds	11,60 %	15,1 %	21,6 %		
- < 60 % des plafonds	44,70 %	53,7 %	59,7 %		
- > 100 % des plafonds	17,22 %	14,8 %	11,2 %		
Bénéficiaires d'aide au logement	26,01 %	25,3 %	47,4 %		
Familles monoparentales	26,01 %	19,3 %	20,9 %		
Personnes isolées	38,08 %	10,3 %	38,3 %		(2)
GESTION LOCATIVE					
Médiane des loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	7,7	6,6	5,7		(2)
Taux de créances inscrit au bilan (% des loyers et charges)	17,12 %	17 %	14 %		(3)
STRUCTURE FINANCIERE ET RENTABILITE					
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	5				
Fonds de roulements net global (mois de dépenses) 2015	6,5	3,5	3,6		
Autofinancement net / chiffre d'affaires 2015	14,23 %	11,07 %	10,96 %		

(1) Enquête OPS 2014

(2) RPLS au 1/1/2016

(3) Boléro 2015 : ensemble des ESH

POINTS FORTS :

- ▶ Société convenablement gérée et active
- ▶ Coût de gestion maîtrisé au regard de la faible taille et de la dispersion du parc
- ▶ Plan de développement volontariste
- ▶ Situation financière saine

POINTS FAIBLES :

- ▶ Perspectives d'avenir à clarifier au regard de l'actionnaire majoritaire (Paris Habitat)
- ▶ Taille réduite au regard des enjeux en matière d'organisation (gestion de patrimoine en diffus)
- ▶ Décalage dans le lancement des opérations de réhabilitation du patrimoine
- ▶ Projection financière à actualiser
- ▶ Retard dans la régularisation des charges locatives

IRRÉGULARITÉS :

- ▶ Non-respect systématique des dispositions relatives aux conventions réglementées (articles L. 423-10 à L. 423-11-3 du CCH et articles L. 225-38 à L. 225-42 du code de commerce)
- ▶ Application irrégulière du SLS pour les loyers dérogatoires
- ▶ Composition de la CAL irrégulière

Inspecteurs Auditeurs DCCS
Directeur central des contrôles et suites
Précédent rapport de contrôle MILOS 2012-078 d'octobre 2012
Contrôle effectué du 4 juillet 2017 au 28 février 2018
RAPPORT DE CONTRÔLE de septembre 2018

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2017-054

SA d'HLM AXIMO (94)

Synthèse	6
1. Préambule	8
2. Présentation générale de l'organisme	9
2.1 L'organisme dans son contexte socio-économique	9
2.2 L'appartenance au groupe « Paris Habitat »	10
2.3 Gouvernance et management	12
2.3.1 Capital social	12
2.3.2 Organes dirigeants	12
2.3.3 Évaluation de l'organisation et du management	15
2.4 Conclusion	17
3. Patrimoine	17
3.1 Caractéristiques du patrimoine	17
3.1.1 Les logements familiaux	17
3.1.2 Les logements-foyers	18
3.1.3 Rotation et vacance	19
3.2 Accessibilité économique du parc	20
3.2.1 Loyers	20
3.2.2 Supplément de loyer de solidarité (SLS)	21
3.2.3 Charges locatives	22
3.3 Conclusion	23
4. Politique sociale et gestion locative	23
4.1 Caractéristiques des populations logées	23
4.2 La mise en œuvre des dispositifs de perte du droit au maintien dans les lieux	25
4.3 L'accueil et l'hébergement des publics prioritaires	25
4.4 Accès au logement	26
4.4.1 Connaissance de la demande	26
4.4.2 Les réservations de logements	26
4.4.3 Politique d'occupation du parc de l'organisme	26
4.4.4 Gestion des attributions	27
4.5 Qualité du service rendu aux locataires	28
4.6 Traitement des créances locataires	30

4.7	Conclusion	31
5.	Stratégie patrimoniale.....	32
5.1	Analyse de la politique patrimoniale.....	32
5.2	Développement du patrimoine	32
5.2.1	Situation par rapport aux engagements souscrits dans la CUS	32
5.2.2	L'accroissement du parc de logements familiaux	33
5.2.3	Les perspectives de développement.....	34
5.2.4	Capacité de l'organisme à construire ou acquérir des logements.....	34
5.3	Maintenance du parc.....	34
5.4	Ventes de patrimoine	35
5.5	Conclusion	35
6.	Tenue de la comptabilité.....	36
6.1	Analyse financière	36
6.1.1	Analyse de l'exploitation	36
6.1.2	Les produits : des loyers qui dépassent très largement les valeurs médianes	38
6.1.3	Les charges : des postes de dépenses également très supérieurs aux valeurs médianes	38
6.1.4	Les résultats comptables.....	42
6.2	Situation financière.....	42
6.2.1	Politique d'investissement.....	43
6.2.2	Fonds de roulement net global et à terminaison.....	44
6.2.3	Ressource en fonds de roulement	44
6.2.4	Trésorerie	44
6.2.5	Indépendance financière.....	46
6.2.6	Conclusion	46
6.3	Analyse prévisionnelle.....	47
6.4	Conclusion	51
7.	Annexes.....	52
7.1	Informations générales, capital et répartition de l'actionnariat de l'organisme.....	52
7.2	Coût de gestion	53
7.3	Dépenses mensuelles moyennes	53
7.4	Excédent brut d'exploitation.....	54
7.5	Sigles	55

SYNTHÈSE

Le marché immobilier parisien présente des spécificités uniques : les disponibilités foncières sont extrêmement rares, les coûts de l'immobilier sont très élevés, et la demande exprimée en matière de logement social, supérieure à 200 000, ne faiblit pas malgré l'augmentation de l'offre. La Ville de Paris a décidé la mise en place d'une politique volontariste pour faire face à ces enjeux et s'appuie principalement sur trois bailleurs dont elle assure le contrôle pour les mettre en œuvre : la RIVP (52 800 logements), Paris Habitat (124 00 logements), Élogie-SIEMP (26 000 logements), qui représentent à eux trois environ les $\frac{3}{4}$ du parc social sur Paris. La SA d'HLM AXIMO, comptant 2 188 logements, est une filiale de Paris Habitat.

À l'instar des autres bailleurs parisiens, sa stratégie pour les années à venir a été définie dans une charte d'objectifs et de moyens, élaborée par Paris Habitat en concertation avec la Ville de Paris, et qui décline les objectifs propres à AXIMO. Ces chartes s'articulent autour de plusieurs priorités recouvrant notamment le développement du patrimoine, le conventionnement en masse de logements à loyer libre, la maîtrise des loyers, la mise en place d'un dispositif d'attribution des logements transparent et la mise en œuvre d'un plan climat visant à réhabiliter le patrimoine. Un des objectifs prioritaires concerne principalement la mise sur le marché de logements sociaux pour atteindre un taux de 25 % en 2025, et 30 % à horizon 2030, au regard de l'ensemble des résidences principales.

Pour sa part, AXIMO s'est spécialisée depuis 2015 dans l'acquisition de logements diffus situés à Paris intra-muros. Dépendante de Paris Habitat pour une part importante de sa gestion, elle a, depuis 2016, mieux sécurisé son activité d'un point de vue juridique en se mettant en conformité s'agissant des règles de la commande publique et du respect des dispositions relatives aux conventions réglementées. Quelques irrégularités de moindre portée constatées pendant le contrôle ont été depuis corrigées par la société.

Sous l'impulsion d'une nouvelle équipe dirigeante, qui a identifié dès son arrivée les anomalies et les faiblesses de l'organisation, une remise en ordre a été engagée dès 2016 afin de mettre en place des procédures et limiter l'important turn-over constaté au niveau des personnels. Les questions d'organisation pour faire face aux nouveaux enjeux de positionnement en diffus dans des copropriétés, n'apparaissent en revanche aujourd'hui pas véritablement posées, pour une société qui reste de taille très réduite.

Actuellement, la société dispose d'un patrimoine dispersé géographiquement en Île-de-France, un tiers de son parc étant localisé dans Paris intramuros, qui est dans l'ensemble très attractif. La vacance commerciale est peu importante mais le parc est affecté par des délais de relocation mal maîtrisés. Les loyers pratiqués par l'organisme se situent par ailleurs à des niveaux relativement élevés comparativement à ceux des autres bailleurs sociaux franciliens.

Cette situation rend difficile l'accès des ménages aux ressources modestes voire très modestes. La société loge une population qui ne présente pas des caractéristiques très sociales et sa contribution au relogement des DALO et autres publics prioritaires est globalement insuffisante. Elle gagnerait à exploiter les enquêtes sur l'occupation du parc ainsi que les bilans annuels établis par la CAL pour faire évoluer sa politique d'attribution des logements.

L'examen de la procédure d'attribution des logements mise en œuvre n'a pas mis en évidence d'irrégularités majeures. Toutefois, la pratique actuelle de l'organisme en matière de choix des candidats ne favorise pas l'accueil des ménages les plus en difficulté. La société va donc revoir son processus d'attribution, et envisage d'adosser la présélection des candidats sur un dispositif de cotation permettant de garantir un traitement

équitable et homogène des demandes, à l'instar de son actionnaire majoritaire, Paris Habitat, et de la Ville de Paris.

La société n'intervient pas dans des sites particulièrement difficiles et son patrimoine est apparu, à l'occasion de visites, dans un bon état d'entretien. La qualité du service offert n'appelle pas de critique majeure. Un renforcement des moyens mis en place en matière de gestion de proximité doit cependant être envisagé sur le site le plus important de l'organisme (plus 300 logements).

Le plan de réhabilitation thermique validé en 2012, prévoyant des interventions sur 80 % du patrimoine, n'a pas été mis en œuvre. Revu sensiblement à la baisse, ce plan a donc été considéré comme trop ambitieux et coûteux au vu de la situation financière d'AXIMO, sans apporter de justification probante permettant de motiver cet arbitrage. Depuis l'approbation d'un nouveau plan stratégique de patrimoine en 2017, le nouveau programme de réhabilitation a en revanche été effectivement engagé. Sur la période de contrôle, l'effort d'entretien et de maintenance mis en œuvre apparaît adapté à l'état du parc, mais son coût est élevé, corrélativement au faible niveau d'investissement sur le patrimoine existant constaté avant 2017.

Des objectifs relativement modestes en matière de développement avaient été assignés à l'organisme dans le cadre de sa CUS signée en 2011 (47 logements par an en moyenne). Des acquisitions nombreuses suivies ou non de travaux ont permis à celui-ci de respecter ces engagements. La société a décidé d'axer à partir de 2016 son développement patrimonial sur le territoire parisien uniquement en privilégiant comme mode de production l'acquisition de logements diffus. La Ville de Paris a fixé pour les années à venir un objectif d'acquisition d'une centaine de logements au moins par an intra-muros.

La mise sous tension progressive de la situation financière d'AXIMO qui en résulterait sera atténuée par les aides financières très importantes de la Ville de Paris sous forme de subventions (52 M€ sur 9 ans) et de décote sur le prix d'achat des logements (environ 50 %).

Cette perspective n'apparaît donc pas préoccupante financièrement du fait du rattachement de la SA à un actionnaire majoritaire qui dispose de puissants moyens financiers, et des marges de manœuvre de la société en matière d'endettement. Aujourd'hui, le poids de la dette dans les ressources reste modéré pour un organisme de logements sociaux, et le volume des annuités pourrait être atténué par une stratégie de réaménagement de la dette. AXIMO peut de surcroît s'appuyer sur une bonne rentabilité de son exploitation, sa capacité d'autofinancement étant en progression constante depuis les cinq dernières années.

Un nouveau plan prévisionnel a été présenté depuis au CA en juin 2018 intégrant de nouvelles hypothèses économiques. Un travail complémentaire est en cours s'agissant des possibilités de renégociation d'emprunts et la préparation d'un programme de ventes. AXIMO précise que le CA sera en mesure de débattre d'un plan prévisionnel actualisé à l'automne 2018 pour arrêter les éventuels ajustements nécessaires.

Au-delà et plus généralement, la question de l'avenir d'AXIMO est néanmoins posée. L'organisme demeure en effet de taille très modeste, opère pour partie sur le même territoire que sa maison-mère, présente un plan de développement fortement contraint et dispose d'une autonomie de gestion toute relative. Les missions réalisées par AXIMO pourraient en définitive être assumées directement par Paris Habitat.

Afin de valider les options à retenir sur le développement et confirmer la stratégie, les conseils d'administration d'AXIMO et de Paris Habitat du 18 octobre 2018 débattront des orientations et des perspectives d'AXIMO.

Le directeur général

Pascal MARTIN-GOUSSET

1. PRÉAMBULE

L'ANCOLS exerce le contrôle de la SA d'HLM AXIMO 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'État ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics ; 2° d'évaluer [...] l'efficacité avec laquelle les organismes s'acquittent de la mission d'intérêt général qui leur est confiée au titre de l'article L. 411-2 [...], la gouvernance, l'efficacité de la gestion, l'organisation territoriale et l'ensemble de l'activité consacrée à la mission de construction et de gestion du logement social [...]. »

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

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

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

Le rapport effectué par l'ex-MILOS en 2012 constatait une amélioration de la situation financière de la société après une longue période de fragilité. AXIMO avait fait l'objet durant les années antérieures de mesures de redressement établies en liaison avec la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social¹. La vente en bloc de plusieurs immeubles (plus de 400 logements cédés entre 2007 et 2011) avait permis le remboursement anticipé d'emprunts et de dégager les moyens financiers nécessaires à la réhabilitation du patrimoine et à la création d'une offre nouvelle de logements sociaux. Le niveau de l'endettement et les coûts de gestion demeuraient cependant relativement élevés. Quelques irrégularités étaient par ailleurs signalées en matière d'attribution de logements, de qualité d'information fournie aux locataires et de commande publique.

AXIMO est une filiale de l'OPH Paris Habitat, qui a fait l'objet d'un contrôle spécifique (rapport n° 2016-108).

¹ Un plan d'aide au rétablissement de l'équilibre couvrant la période 1999-2003 prévoyait la recapitalisation de la société et son désendettement. Les mesures engagées n'ont pas donné les résultats escomptés et ont conduit à la signature en 2006 d'un plan de consolidation d'une durée de trois ans. Ce plan était assorti d'une avance remboursable de 3,1 M€ et prévoyait un volume important de cessions.

2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME

2.1 L'ORGANISME DANS SON CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

- Présentation de la SA d'HLM « AXIMO »

La société a été créée en 1905² et est une filiale de l'OPH « Paris Habitat » depuis 1998 (cf. rapport n° 2016-108). Son siège social est basé à Ivry-sur Seine. La société dispose fin 2016 d'un patrimoine constitué de 2 188 logements familiaux et de huit foyers représentant 372 équivalents-logements. Ces logements ou équivalents se répartissent sur six départements franciliens : Hauts-de-Seine (35 %), Paris (32 %), Yvelines (12 %), Essonne (9 %), Val-d'Oise (7 %) et Val-de-Marne (4 %),

AXIMO intervient sur un marché du logement tendu marqué³ notamment par une demande locative importante et une faible fluidité dans le parc HLM. Le nombre de demandeurs de logements HLM franciliens est en augmentation constante passant de 580 121 en 2014 à 678 910 en 2016. 70 % des demandes se concentrent sur le territoire de Paris et des départements de petite couronne. Le taux de logements sociaux s'établit à 25,7 % à l'échelle de l'Île-de-France et 19,1 % pour la Ville de Paris. Le taux régional de vacance s'élève à 1 % et celui de la rotation à 6,4 %.

- Les orientations stratégiques définies par la Ville de Paris

La politique du logement à Paris s'appuie sur plusieurs opérateurs dont les trois principaux adossés à la ville (l'OPH Paris Habitat et les SEM « RIVP », détenue à 79,74 % par la Ville de Paris et « Élogie-SIEMP », détenue à 65,58 %) couvrent au total 74 % du parc HLM situé sur Paris. Les trois bailleurs parisiens disposent également d'un parc de logements non conventionné de plus 30 000 logements (non comptabilisés au titre de la loi « SRU ») pour lesquels des loyers maîtrisés (de niveau intermédiaire) sont appliqués à la demande de la ville.

La municipalité entend poursuivre et accentuer sa politique de développement du logement social. Le programme local de l'habitat adopté par le Conseil de Paris en mars 2011 et modifié en février 2015 se fixe notamment pour objectif d'arriver à un taux de 25 % de logements sociaux en 2025 et de 30 % en 2030. Cet objectif suppose la production de 7 000 à 7 500 logements sociaux en moyenne par an. Les trois bailleurs sociaux contrôlés par la ville seront fortement mobilisés pour atteindre cet objectif (une contribution collective à hauteur de 60 % est attendue, répartie à part quasiment égale entre ces trois opérateurs).

La stratégie pour les années à venir a été définie dans une charte d'objectifs et de moyens, élaborée par Paris Habitat en concertation avec la Ville de Paris, et qui décline les objectifs propres à AXIMO. Cette dernière s'articule autour notamment de plusieurs priorités que sont le développement du patrimoine, la qualité du service rendu au locataire, la rénovation énergétique du parc (le « plan climat ») et son accessibilité, l'engagement autour d'une démarche de responsabilité sociétale et environnementale (RSE) et enfin la maîtrise de la situation financière (en particulier concernant la masse salariale et les coûts de gestion).

² La société a été fondée à l'origine sous le nom « La Maison des Dames des PTT » et a changé depuis sa dénomination sociale à deux reprises : une première fois en 1976 pour devenir la société « Les HLM Réunies » après l'absorption de trois autres organismes HLM (Cité-Jardin de Saint-Vincent-de-Paul, SA d'HLM de la rue Daubenton et Fondation Richemont) et une seconde fois en 2002 pour devenir AXIMO, sa dénomination sociale actuelle.

³ Les données chiffrées caractérisant le marché locatif sont tirées principalement du « Bilan de l'action de l'État en Île-de-France en 2016 » (document présenté le 7 mars 2017 au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement d'Île-de-France) et de la publication « le parc locatif social en Île-de-France au 1^{er} janvier 2016 » effectuée par la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement d'Île-de-France.

Pour mettre en œuvre sa politique de logement, la Ville de Paris a mis en place des règles communes en matière de politique de loyers, d'attribution de logements et en matière de financement, applicables à tous ses opérateurs.

La collectivité intervient notamment :

- en imposant des niveaux de loyer maximum dans la construction neuve selon les typologies et le régime financier du logement. Le plafond PLS a été fixé pour les logements à loyer libre ;
- dans le processus d'attribution des logements sociaux. La ville détient le contingent de réservation le plus important sur son territoire (34,2 % des droits en 2016) et a défini une politique de présélection des candidats qui repose sur un système de cotation. Elle a également imposé la règle de l'anonymisation des candidatures proposées aux commissions d'attribution de logement (CAL) et décidait de l'ouverture au public des réunions de ces commissions ;
- dans le développement et le financement du logement social. La Ville de Paris procède au conventionnement en masse des logements à loyer libre ou intermédiaire qu'elle gère, ce qui lui permet d'augmenter significativement le parc communal de logement social. Cette modalité ne génère cependant pas de nouvelle offre de logement sur Paris ;
- La collectivité participe au financement des projets et agit également en tant que délégataire des aides à la pierre. Une circulaire annuelle de programmation fixe pour l'ensemble des bailleurs sociaux présents sur le territoire parisien les règles de financements applicables à chaque type d'opération. Les bailleurs ont recours aux différents modes de production (construction neuve, acquisition et VEFA) et bénéficient du foncier mis à leur disposition par la Ville de Paris dans le cadre généralement de baux emphytéotiques.

La stratégie spécifique d'AXIMO, dont le patrimoine est réparti en Île-de-France, vise à se spécialiser désormais dans l'acquisition de logements diffus initialement détenus par la Ville de Paris ou issus du droit de préemption. Son développement a vocation à s'inscrire exclusivement, sauf exception, sur la Ville de Paris en application du plan d'entreprise adopté par le conseil d'administration (cf. § 2.2). Du fait d'un patrimoine éclaté en Ile-de-France, les orientations concernant la politique de maintenance (cf. § 5.1), ou des loyers, ne s'appliquent pas sur l'ensemble du parc de la société. De même, le dispositif d'attribution des logements mis en œuvre actuellement par AXIMO ne s'inspire pas totalement des orientations préconisées par la collectivité (absence de cotation des demandes, cf. § 4.4).

2.2 L'APPARTENANCE AU GROUPE « PARIS HABITAT »

Paris Habitat est à la tête d'un groupe comprenant deux SA d'HLM et une fondation d'entreprise. Il détient 70,7 % du capital social d'AXIMO et 99,9 % de celui de L'Habitation Confortable. La fondation « Paris Habitat » a été créée en 2016 par les trois organismes HLM afin de soutenir les projets associatifs destinés à favoriser la réussite des jeunes des quartiers dans lesquels le groupe est implanté. Le groupe totalise plus de 130 000 logements ou équivalents.

- Le positionnement d'AXIMO au sein du groupe

La MILOS avait invité l'OPH « Paris Habitat », à l'occasion de son contrôle effectué en 2012, à préciser la vocation de ses deux filiales qui ne disposaient pas de la taille critique suffisante au regard de leur périmètre d'intervention et dont la compétence territoriale était identique à celle de leur actionnaire majoritaire. L'intérêt de la coexistence des trois organismes HLM au sein du groupe nécessitait en effet d'être clarifié.

Paris Habitat a décidé en 2015, faisant suite aux remarques formulées par la mission d'inspection, de conserver ses deux filiales et de spécialiser leur activité.

La société « l'Habitation Confortable » est en charge du développement et de la gestion des logements-foyers pour l'ensemble du groupe. Les structures d'hébergement appartenant à l'office (75 établissements regroupant plus de 4 400 équivalents-logements) lui ont été transférées à partir de 2016 dans ce cadre.

La société « AXIMO » a été positionnée en tant que bailleur spécialisé dans la production et dans la gestion de logements parisiens en secteur diffus. Un objectif annuel d'acquisition et de conventionnement en PLUS/PLAI de 200 logements en diffus par an a été assigné à la société dans le cadre de la charte d'objectifs et de moyens conclue en 2016 par l'office avec la Ville de Paris (cf. § 2.1) et portant sur une période de cinq ans. Le document prévoyait que celui-ci donnerait à sa filiale les moyens financiers d'un développement annuel de 100 logements dans Paris et de 100 logements hors Paris. L'hypothèse d'un abondement de 5 M€ par an au profit de l'organisme était ainsi retenue. Ces objectifs chiffrés ont été validés par la gouvernance d'AXIMO qui n'envisage cependant pas, contrairement à ce que laissait supposer la charte précitée, une intervention hors de la capitale. La société souhaite axer son développement sur le territoire parisien exclusivement.

Le plan d'entreprise couvrant la période 2017-2026 présenté au conseil d'administration (CA) de l'organisme le 23 mars 2017 retient ainsi un objectif d'acquisition de logements parisiens de 100 par an (90 logements anciens et 10 logements acquis en VEFA) qui pourrait être porté à 200 logements en cas d'apport de 5 M€ par l'actionnaire de référence. L'inflexion possible de la stratégie territoriale par rapport à celle résultant de la charte d'objectifs et de moyens de Paris Habitat n'a pas donné lieu à un débat particulier lors de la réunion précitée du CA (cf. § 6.3). De même, Paris Habitat n'avait pas confirmé sa décision d'accompagner financièrement le développement de sa filiale lors du présent contrôle.

AXIMO conserve hors de Paris un patrimoine historique (environ 2/3 de son parc de logements) dont elle n'entend pas se départir et l'office pourrait très bien procéder lui-même à des acquisitions de logements situés dans Paris intra-muros. Paris Habitat dispose par ailleurs de la compétence pour intervenir en Île-de-France (cf. rapport 2016-108). La prise en charge de logements parisiens diffus implique par ailleurs des tâches administratives et un suivi spécifiques (participation aux assemblées générales des copropriétaires, contrôle des charges locatives) qui peuvent se révéler, en termes de gestion, complexes et pourrait nécessiter le recours à des moyens humains supplémentaires, pour une société de taille restreinte.

AXIMO devra faire la démonstration de sa capacité à mettre en place une organisation spécifique pour faire face à ces missions, encore émergentes, et qui vont s'accroître sensiblement au vu des orientations retenues (cf. ci-dessous).

D'une façon plus générale, la question reste posée de l'avenir d'une SA de taille modeste qui exerce la même activité de gestion locative que sa maison-mère, et opère pour partie sur le même territoire. Elle présente un plan de développement fortement contraint, compte tenu de sa surface financière, et dispose d'une autonomie de gestion limitée (cf. ci-dessous). Les missions réalisées par AXIMO pourraient en définitive être assumées directement par Paris Habitat. Il s'agit néanmoins d'un choix porté par Paris Habitat depuis 2015 qu'il entend a priori confirmer.

Afin de valider les options à retenir sur le développement et confirmer la stratégie, les conseils d'administration d'AXIMO et de Paris Habitat du 18 octobre 2018 débattront des orientations et des perspectives d'AXIMO.

- Les relations intragroupes

Les deux filiales HLM ont à leur tête la même équipe dirigeante (président et directeur général) et bénéficient de prestations et de moyens apportés par Paris Habitat dans le cadre de conventions. Les marchés correspondants n'ont pas fait l'objet de mesures de publicité et de mise en concurrence, l'exception de quasi-régie prévue par l'article 17 de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics trouvant à s'appliquer.

AXIMO a versé à l'office en 2016 :

- 291 136 € au titre d'une convention couvrant les domaines d'assistance juridique, de comptabilité, de fiscalité, de ressources humaines, d'informatique et de conseils en matière de montage financier des opérations ;
- 56 888 € au titre de la convention de la mise à disposition d'un salarié chargé d'exercer la fonction de directeur général (DG) de l'organisme.

Ces refacturations n'appellent pas d'observation.

2.3 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.3.1 Capital social

Le capital social s'élève en 2016 à 13 931 729 € et est réparti entre 68 actionnaires. Son montant n'a pas évolué depuis 2012. L'OPH « Paris Habitat » et la SA d'HLM « LOGIREP » qui détiennent respectivement 70,73 % et 19,43 % du capital de la société sont les actionnaires de référence. Un pacte d'actionnaires datant du 6 mai 2008 lie les deux organismes HLM et prévoit la constitution d'un comité de coordination composé de trois membres en vue d'arrêter une position commune au sein des instances délibérantes d'AXIMO. Ce comité ne s'est cependant pas réuni durant la période contrôlée.

2.3.2 Organes dirigeants

- Conseil d'administration (CA)

AXIMO est administrée par un conseil de 15 membres et a opté le 3 février 2016 pour une dissociation des fonctions de président et de directeur général. Trois présidents se sont succédé depuis 2009. M. Roger MADEC préside la société depuis le 13 octobre 2016. Ses deux prédécesseurs à la tête de l'organisme ont été Messieurs Bernard BRET et M. Stéphane DAMBRINE respectivement en fonction du 23 juin 2009 au 9 décembre 2015 et du 10 décembre 2015 au 12 octobre 2016.

Le conseil comprend six personnes désignées⁴ par Paris Habitat, une personne désignée par LOGIREP, trois administrateurs élus par les locataires, quatre administrateurs privés et un conseiller de Paris. Cette composition gagnerait, compte tenu de la dispersion du patrimoine de la société, à être élargie. Il est rappelé à cet égard que l'article L. 422-2-1 du CCH (IV) prévoit que trois sièges doivent en principe être dévolus, au sein des CA des SA d'HLM, à la catégorie des actionnaires regroupant les établissements publics et collectivités territoriales. Quatre actionnaires (le département de Paris, le conseil départemental des Hauts-de-Seine, la communauté d'agglomération de Saint-Quentin en Yvelines et la communauté d'agglomération d'Arc de Seine) relèvent de cette catégorie qui ne compte cependant actuellement qu'un seul siège au sein du conseil d'AXIMO. L'instance se réunit en moyenne cinq fois par an et la plupart des administrateurs sont assidus. Ces derniers ne perçoivent pas, au titre de leur participation aux réunions du CA et des diverses commissions,

⁴ Dont, en particulier, MM. MADEC et DAUPHIN, respectivement président et DG de Paris Habitat.

d'indemnités forfaitaires de déplacement au sens de l'article R. 421-56 du CCH. Les dépenses liées au train de vie n'appellent pas de remarque particulière. Le CA est aidé dans ses travaux par une commission d'attribution des logements (CAL), une commission d'appel d'offres (CAO) et un conseil de concertation locative. Un bureau composé de trois membres a été formé au sein du conseil mais ne se réunit plus depuis 2013.

Le conseil d'administration n'a pas exercé son rôle de manière totalement satisfaisante entre 2012 et 2016. Plusieurs critiques d'importance variable peuvent en effet être formulées. Elles sont précisées dans les développements ci-après.

Les procédures⁵ applicables aux conventions réglementées n'ont pas été appliquées avec suffisamment de rigueur durant la période contrôlée.

Les conventions réglementées sont soumises à l'autorisation préalable du CA et le dirigeant « intéressé » ne doit pas prendre part au vote sous peine de risquer l'annulation⁶ de l'autorisation délivrée. Cette interdiction de vote n'a cependant pas été respectée à deux reprises :

- la convention d'assistance juridique, administrative, comptable et informatique examinée par le CA le 10 décembre 2015 a été approuvée par une majorité des membres présents, parmi lesquels figuraient des administrateurs employés par Paris Habitat en tant que salariés (dont l'un en tant que directeur financier et comptable) qui, à ce titre, pouvaient être considérés comme intéressés.
- la convention de mise à disposition de l'actuel DG a été approuvée le 21 avril 2016 à l'unanimité des membres présents, alors même que cinq administrateurs avaient également des responsabilités au sein de Paris Habitat.

Au moment du contrôle, la convention de mise à disposition du DG était signée au nom d'AXIMO par lui-même, l'exposant à un risque juridique. Celui-ci se trouvait de fait dans une situation de conflits d'intérêts. Une nouvelle convention a été signée par le président le 17 mai 2018, après autorisation préalable du CA du 05 avril 2018.

La société fait toutefois preuve, sur la période récente, d'une vigilance accrue en matière de prévention des conflits d'intérêts. Il est ainsi constaté, qu'à l'occasion du réexamen des conventions réglementées en vigueur auquel a procédé le CA conformément à l'article L. 225-40-1 du code du commerce, l'interdiction de participation au vote des administrateurs intéressés a été strictement respectée. La société s'est par ailleurs dotée d'une charte de déontologie qui a été adoptée par le CA le 22 juin 2017 et qui s'applique à l'ensemble des dirigeants et au personnel de l'office. Le DG a accompli, après sa nomination, les obligations de déclaration (patrimoine et intérêts) s'imposant aux dirigeants de filiales d'un OPH gérant plus de 2 000 logements en vertu de l'article 11 de la loi n° 2013-907 du 11 octobre 2013 relative à la transparence de la vie publique.

Les procurations données par certains administrateurs ne respectent en revanche pas le formalisme requis par l'article R. 225-19 du code du commerce. Le nom des bénéficiaires n'y est en particulier pas systématiquement mentionné. Une amélioration notable dans la rédaction des procurations est cependant constatée depuis 2017.

La direction rend régulièrement compte au CA des principaux aspects de l'activité de la société et des conditions de sa gestion. L'information fournie aux administrateurs pourrait toutefois utilement être enrichie dans un certain nombre de domaines.

⁵ Le régime des conventions réglementées applicables aux SA d'HLM est défini par le CCH (articles L. 423-10 à L. 423-11-3) et par le code du commerce (articles L. 225-38 à L. 225-42).

⁶ Arrêt de la Chambre commerciale de la Cour de Cassation du 18 octobre 1994.

Certains documents officiels présentés au CA se révèlent en effet incomplets au regard du cadre juridique applicable. Cela concerne en particulier :

- le rapport annuel sur l'exécution des marchés qui ne mentionne pas le montant total des sommes effectivement versées et, le cas échéant, les raisons de l'écart constaté par rapport au montant initial (article R. 433-6 du CCH) ;
- la liste des mandats et fonctions de l'ensemble des dirigeants qui est annexée aux rapports annuels de gestion et qui ne fait pas état de la situation du DG et des administrateurs employés par Paris Habitat, alors que ces trois personnes ont la qualité de mandataires sociaux (article L. 225-102-1 du code de commerce).

D'autres lacunes méritent également d'être signalées. Le CA n'a ainsi connaissance ni des résultats des enquêtes sur l'occupation du parc social, ni des conditions de mise en œuvre par l'organisme des engagements souscrits dans le cadre convention d'utilité sociale (CUS) signée en 2011. Les opérations d'investissement ne font pas l'objet de décisions de clôture présentant l'évolution des prix de revient et des plans de financement et il n'y a pas de bilan annuel sur les actions de concertation locative menées, contrairement à ce que prévoyait le plan de concertation adopté par la société. L'évolution de certains indicateurs de gestion (pertes financières liées à la vacance de logement, état de la vacance des parkings et impayés) est par ailleurs peu évoquée dans les documents destinés aux administrateurs.

Il serait enfin souhaitable que le conseil puisse être informé de l'impact du recours par l'organisme aux services de Paris Habitat sur les conditions de gestion de l'organisme. Il est précisé sur ce point que le président avait motivé l'intérêt la convention d'assistance avec Paris Habitat par le fait que cet appui permettrait notamment d'assurer une meilleure gestion et une rationalisation des coûts. Des éléments susceptibles de permettre au conseil de vérifier la concrétisation des avantages attendus pourraient ainsi utilement être communiqués.

AXIMO indique qu'elle prendra en compte les préconisations de l'Agence dans son prochain rapport d'activité, qui intégrera l'ensemble de ces sujets.

- Direction Générale

M. Carl VALEAU a été nommé DG par le CA d'AXIMO le 3 février 2016. Il s'agit d'un salarié de Paris Habitat mis à disposition d'AXIMO dans le cadre d'une première convention signée le 20 juin 2016, puis une deuxième du 17 mai 2018 (cf. ci-dessus).

Au moment du contrôle, le montant de la rémunération allouée au DG de la société n'était pas fixé par le CA, en méconnaissance de l'article L. 225-53 du code de commerce.

L'article 5 de la convention de mise à disposition stipule en effet que la facturation de la mission correspondra à une quote-part de 70 % du salaire et des charges afférentes perçue par M. VALEAU au sein de Paris Habitat. Aucun montant chiffré n'est mentionné dans la convention. Les administrateurs d'AXIMO pouvaient donc difficilement évaluer au moment de se prononcer sur le projet de convention le coût financier réel que représenterait le recours à un salarié de Paris Habitat pour assumer la fonction de DG. Ils n'ont été informés du montant effectivement versé au titre de l'année 2016 qu'a posteriori par le biais notamment du rapport spécial du commissaire aux comptes présenté aux actionnaires. Cette rémunération ne portait que sur quelques mois d'exercice du mandat social et aucune indication sur son montant prévisionnel pour une année pleine n'a été fournie aux administrateurs.

Afin de se conformer à l'article L. 225-53 du code de commerce, le CA du 05 avril 2018 a délibéré afin de déterminer la rémunération du DG.

Il est rappelé également que les instances représentatives du personnel d'AXIMO doivent être informées et consultées préalablement à l'accueil d'un salarié mis à la disposition, conformément l'article L. 8241-2 du code du travail. Or, cette formalité n'a pas été accomplie dans le cas d'espèce.

2.3.3 Évaluation de l'organisation et du management

AXIMO ne dispose pas d'agence délocalisée et l'ensemble de ses services est regroupé sur un même site situé à Ivry-sur-Seine. L'immeuble accueille également le siège social. Un projet de transfert du siège et des bureaux administratifs vers des locaux parisiens était à l'étude lors du contrôle.

- Les ressources humaines

La société rencontre des difficultés pour fidéliser ses salariés et certains postes notamment de gardiens sont restés vacants pendant plus d'un an. Les mouvements de personnel ont été en effet nombreux durant les cinq dernières années comme le montre le tableau ci-dessous.

Évolution du turnover depuis 5 ans	2012	2013	2014	2015	2016
Effectif au 31/12	27	30	28	30	31
Nombre de recrutements	7	6	4	6	11
Nombre de départs	10	7	6	5	9

L'absentéisme a par ailleurs connu, entre 2013 et 2015 une augmentation importante passant de 0,6 % à 6,3 %. Ces phénomènes de turnover et d'absentéisme ont affecté principalement le personnel de proximité et ont impacté la qualité du service offert et sa perception par les locataires. La situation en matière de ressources humaines semble toutefois évoluer favorablement depuis 2016. L'organisme est parvenu également à pourvoir la plupart des postes vacants et comptait fin 2016 un effectif total de 31 salariés. Le personnel comprend 9 cadres, 11 agents de maîtrise, 2 employés et 9 gardiens d'immeuble. Différentes actions ont été engagées afin de stabiliser les effectifs et renforcer la motivation des salariés (conclusion d'un accord d'intéressement, réorganisation interne, développement des formations). Une baisse de l'absentéisme est par ailleurs constatée depuis 2016. Le taux atteint 3 % en 2016.

- La commande publique

AXIMO a manqué de rigueur dans sa gestion des marchés entre 2012 et 2015. Les règles de la commande publique s'appliquant aux SA d'HLM (articles L. 433-1 du CCH et R. 433-5 du CCH) n'ont pas été respectées dans de nombreux cas. Ce faisant, la société s'est également privée d'une possibilité d'optimiser ses achats et de réduire ainsi ses dépenses. Plusieurs anomalies ont été identifiées par l'actuel DG à son arrivée :

- des marchés ont été attribués sans mise en concurrence préalable (sortie des ordures ménagères en remplacement des gardiens, réalisation des diagnostics réglementaires, chauffage sur quelques sites et missions du commissaire aux comptes) ou n'ont pas donné lieu à un appel d'offres (nettoyage et remise en état des logements) alors que leurs montants dépassaient les seuils de procédure formalisée ;
- l'existence de contrats d'entretien reconduits tacitement⁷ sans limitation de durée ou par le biais d'avenants successifs (cas d'un marché de télésurveillance des ascenseurs conclus en 2005) ;
- l'absence de signature de l'acte d'engagement pour un marché de travaux de rénovation des ascenseurs.

Il est noté également que l'organisme n'avait pas défini pour sa CAO, comme l'exige pourtant l'article R 443-6 du CCH), les modalités de fonctionnement et les pouvoirs.

⁷ Sont concernés des contrats anciens relatifs notamment à l'exploitation du chauffage, à l'entretien du réseau câblé, des installations thermiques, des installations de ventilation ainsi qu'à la maintenance du réseau de communications électriques.

Des mesures correctives ont été mises en place à partir de 2016 et se sont traduites notamment par la remise en concurrence des marchés les plus importants (remise en état des logements et entretien ménager) ainsi que la résiliation ou la renégociation de certains contrats. La société a également renforcé son organisation (création d'un poste de chargé d'études « marchés » et recours à l'assistance juridique de Paris Habitat). Elle s'est par ailleurs dotée en 2017 d'un règlement intérieur pour sa CAO ainsi que de procédures formalisant les modalités de passation des marchés. Les démarches engagées n'avaient pas toutes abouti lors du présent contrôle et le travail de remise en ordre devra donc être poursuivi. Aucune irrégularité n'a été relevée lors de la vérification des pièces afférentes à l'attribution d'un échantillon de quelques marchés récents⁸.

- La réorganisation des services

L'organisation interne a été modifiée en 2016. La répartition des responsabilités a été revue afin de simplifier l'organigramme et le rendre plus lisible. L'ancien service technique qui avait en charge le développement, la maintenance du patrimoine et la gestion de proximité a été en particulier redimensionné dans ce cadre. Le fonctionnement de la société repose désormais sur un secrétariat général et quatre grands services distincts (gestion locative et sociale, gestion de proximité, patrimoine et maîtrise d'ouvrage, comptabilité et finance). Un comité de direction rassemblant les différents cadres se réunit tous les 15 jours. Des fiches de poste détaillées et des procédures couvrant la plupart des domaines ont été élaborées. La société a été certifiée « Qualibail⁹ » en 2013 pour son activité de gestion locative des logements, cette certification a été renouvelée en 2016. Elle peut également s'appuyer sur les moyens et services fournis par Paris Habitat.

- L'évolution des services dans la perspective de repositionnement d'AXIMO sur le diffus en copropriété

L'orientation retenue n'est pas sans conséquence au plan technique et sur le plan de la gestion dans la mesure où elle fait perdre à AXIMO la maîtrise des travaux d'entretien des parties communes et de réhabilitation, en particulier énergétique, des immeubles.

L'ensemble de ces travaux est du ressort de l'assemblée générale des copropriétaires qui peut s'opposer à l'engagement de dépenses d'entretien courant/gros d'entretien, de gros œuvre/restructuration envisagées par la SA sur certains logements provenant du patrimoine privé de la Ville de Paris et à l'application du PSE à ces immeubles.

Cette perte d'autonomie dans la conception et la mise en œuvre de la politique d'entretien et de réhabilitation est de nature à faire peser un risque sur la qualité de service apportée à l'avenir par AXIMO à ses locataires de logements diffus dans Paris. La dispersion des interventions techniques dans des quartiers peut également poser des problèmes d'accessibilité et de stationnement risquant d'entraîner des surcoûts de maintenance et une qualité de service très inégale.

Tout en notant qu'AXIMO affiche aujourd'hui ce positionnement comme stratégique, constituant son devenir, les questions d'organisation pour faire face aux enjeux n'apparaissent pas véritablement posées, pour une société qui reste de taille très réduite (cf. § 2.2).

⁸ Les marchés contrôlés ont été conclus à partir de 2016 et portent notamment sur des travaux de remise en état des logements, de prestations de nettoyage, l'entretien et les travaux relatifs aux ascenseurs, le centre de relation client, la réalisation du plan stratégique énergétique et l'entretien et travaux sur chaudières individuelles.

⁹ Cette certification est délivrée par un organisme indépendant (Association Française de Normalisation ou AFNOR). Elle implique pour l'organisme bénéficiaire une série d'engagements en matière de qualité de service à respecter tout au long du parcours du locataire de sa demande de logement à son départ.

2.4 CONCLUSION

AXIMO fait partie du groupe « Paris Habitat » et se spécialise depuis 2015 dans l'acquisition de logements diffus situés à Paris intra-muros. Des insuffisances et des irrégularités ont été relevées dans les conditions d'administration et de gestion de l'organisme jusqu'en 2016. Les dispositions relatives aux conventions réglementées n'ont pas toujours été respectées avec la rigueur suffisante et des manquements nombreux aux règles de la commande publique ont également été observés. Des correctifs ont depuis été apportés.

La société a par ailleurs rencontré certaines difficultés dans sa politique de gestion des ressources humaines. Les phénomènes de turnover et d'absentéisme ont été importants.

Sous l'impulsion d'une nouvelle équipe dirigeante, qui a identifié dès son arrivée les anomalies et faiblesses dans l'organisation interne, une remise en ordre a été engagée à partir de 2016. Une renégociation d'anciens contrats de maintenance a été lancée et les postes vacants ont été pourvus. Des mesures visant à fidéliser le personnel ont également été mises en place. Ces démarches nécessaires doivent être poursuivies.

La société peut s'appuyer sur les moyens et l'expertise apportés par Paris Habitat dans le cadre d'une convention d'assistance en vigueur depuis début 2016.

La stratégie d'AXIMO devra être précisée et confirmée par Paris Habitat.

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTÉRISTIQUES DU PATRIMOINE

3.1.1 Les logements familiaux

Le parc locatif est composé de 1 980 logements collectifs et de 208 logements individuels. Il se répartit sur près d'une trentaine de communes de la région parisienne. 30 % des logements familiaux sont localisés à Paris intra-muros dont une majorité dans des arrondissements déficitaires en logements sociaux. La société n'est pas implantée dans un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV).

Les logements se répartissent, du point de vue de leur financement d'origine, comme suit : 43 % financés en PLA/PLUS, 15 % en PLS ou équivalents, 11 % en HLMO, 16 % de logements essentiellement de type HBM financés et réhabilités par du PALULOS, 8 % en PLAI/PLATS et 7 % relevant d'un prêt non aidé arrivé à expiration. Les logements « HLMO » et ceux n'ayant pas bénéficié d'un prêt aidé (soit 18 % au total) n'ont pas fait l'objet d'un conventionnement à l'APL.

Le patrimoine est ancien (43 ans d'âge moyen) et plus de la moitié des logements a été mise en service avant 1981. 85 % des logements sont qualifiés d'attractifs par le plan stratégique de patrimoine (PSP) de l'organisme actualisé en 2017 et 58 % des logements sont jugés dans un état technique satisfaisant. 6 % du parc présente une attractivité et un état technique insuffisants.

Une attention particulière doit être portée, parmi les sites pour lesquels des besoins techniques sont identifiés par l'organisme, à la situation du groupe « Garibaldi 1 » localisé à Issy-les-Moulineaux.

Cet immeuble ancien compte 134 logements dont neuf chambres. Ces dernières sont constituées d'une pièce (15 m² de surface habitable en moyenne) dont six sont encore occupées. Elles ne répondent pas aux normes actuelles de confort¹⁰ et sont susceptibles de comporter des installations effectuées par les occupants n'offrant pas toutes les garanties en termes de sécurité. La société a décidé de geler la relocation des chambres se libérant dans l'attente de travaux de restructuration. Au moment du contrôle, il demeure donc six derniers locataires (dont certains ont d'ailleurs déjà demandé une mutation) et AXIMO doit s'assurer que les conditions actuelles d'occupation ne soulèvent pas de difficultés particulières.

La société précise que trois mutations sont depuis effectives et ont été validées par la CAL. Pour les trois cas restants, une recherche de solution est à l'étude en concertation avec les intéressés.

Les logements ayant une consommation énergétique supérieure à 230 kwh/m²/an (classement E, F et G) représentent 31 % du parc total de l'organisme. Cette proportion de logements «énergivores » est plus élevée que le taux moyen relevé dans le parc HLM francilien se situant à 24 % (source, SoeS, RPLS au 1^{er} janvier 2016).

3.1.2 Les logements-foyers

AXIMO possède huit foyers¹¹ qui ont été mis à la disposition de gestionnaires par le biais de contrats de location. Cinq établissements sont situés à Paris, deux à Nanterre et un à Breuillet. Un projet d'avenant à la CUS portant sur les foyers de l'organisme a été élaboré courant 2012 mais n'a pas été signé¹².

La société n'assume pas les obligations liées à son statut de propriétaire de foyers dans conditions totalement satisfaisantes.

Les contrats de location de deux résidences pour personnes âgées (foyers « MOREAS » à Paris et « Rue de la Tournée » à Breuillet) n'ont pas été mis à jour depuis 1986 pour l'un et 1993 pour l'autre. Ils font ainsi toujours référence à l'ancienne provision pour grosses réparations (PGR) alors que la réforme comptable¹³ de 2004 imposait de substituer à cette notion celle de « participation pour couverture des travaux de renouvellement des composants et du gros entretien à la charge du bailleur ». Les obligations en matière de travaux n'y sont par ailleurs pas suffisamment détaillées. Il est constaté à cet égard que les travaux de mise en conformité des ascenseurs n'ont pas été réalisés dans quatre établissements (les deux foyers de Nanterre, une résidence située à Breuillet et une RPA situé dans le 17^e arrondissement parisien) dans un contexte d'incertitude quant à la répartition des responsabilités entre les parties co-contractantes.

AXIMO précise qu'un premier contact avec le gestionnaire de Breuillet a été pris pour préciser l'échéancier des travaux et proposer une adaptation du cadre conventionnel.

L'Agence préconise de généraliser cette démarche aux autres gestionnaires. Les contacts ne sont en effet pas systématiques et les montants financiers disponibles pour les travaux ne sont pas communiqués par la société. Cette lacune contrevient à la nécessaire transparence des facturations opérées. L'organisme ne participe par ailleurs pas aux instances de concertation mises en place. Il est rappelé que des conseils de concertation doivent obligatoirement être créés au sein des logements-foyers et des résidences sociales en application de l'article L. 633-4 du CCH et que le propriétaire en est membre de droit. Les services d'AXIMO n'ont pas

¹⁰ Les chambres ne disposent ni de coin cuisine ni d'une douche ou baignoire. Elles sont équipées d'un point d'eau et de sanitaires installés dans le couloir.

¹¹ Ces foyers comprennent trois établissements destinés à des personnes âgées, un établissement pour personnes handicapées, un foyer de jeunes travailleurs et trois résidences sociales.

¹² Les copies d'un courrier de transmission aux services d'État du projet d'avenant à la CUS datant du 25 octobre 2012 et d'une lettre de relance datant du 27 novembre 2012 ont été remises à l'ANCOLS lors du contrôle.

¹³ Avis du conseil national de la comptabilité du 23 juin 2004 relatif aux modalités d'application de la comptabilisation par composant et des provisions pour gros entretien dans les organismes de logement social.

connaissance du contenu des carnets d'entretien et registres de sécurité qui pourraient être tenus par les gestionnaires dans leurs établissements.

L'existence au sein d'une des résidences sociales de Nanterre d'un contrat de maintenance immobilière signé par AXIMO en 1999 et portant sur une durée de 75 ans mérite enfin d'être signalée. Les prestations effectuées sont refacturées au gestionnaire de l'établissement. Cette refacturation est d'ailleurs stipulée dans le contrat de location et constitue une des composantes de la redevance annuelle acquittée par le gestionnaire. Cette situation rend complexe la dénonciation du contrat de maintenance. La durée de celui-ci apparaît cependant excessive et contrevient à l'obligation de remise en concurrence périodique résultant de l'article 16 du décret n° 2016-360 du 25 mars 2016 relatif aux marchés publics. La société confirme que la résiliation de ce contrat a pu être entérinée par un protocole transactionnel du 17 juillet 2018, approuvé préalablement par le CA du 28 juin 2018, et qui mettra fin à l'application du contrat au 31 janvier 2019.

Le PSP actualisé de la société en 2017 prévoit, compte tenu des spécificités de suivi qu'implique ce type de patrimoine, la cession de sept des foyers lui appartenant dont quatre parisiens qui pourraient être cédés à la filiale du groupe (SA d'HLM « L'Habitation Confortable »). Seule une résidence sociale située à Paris et composée de logements diffus devrait être conservée.

3.1.3 Rotation et vacance

La mobilité et la vacance commerciale observées au sein du parc locatif d'AXIMO sont d'un niveau globalement peu élevé. Le taux de rotation annuel est inférieur à 6 % depuis trois ans. L'évolution des taux de vacance durant la période contrôlée est décrite dans le tableau ci-dessous :

Évolution de la vacance locative	2012	2013	2014	2015	2016	Parc HLM « Île-de-France »*
Taux de vacance globale	1,9 %	2,8 %	2,2 %	2,5 %	3,5 %	2,5 %
Taux de vacance de plus de trois mois (<i>hors vacance technique</i>)	0,8 %	1,2 %	0,9 %	0,7 %	0,9 %	1 %
Taux de vacance technique	0,7 %	1,2 %	0,8 %	0,7 %	2 %	

* Source : SDES, RPLS au 1^{er} janvier 2016, parc locatif social.

La société pâtit d'une vacance technique importante qui continue de s'accroître en 2017. Le nombre de logements « bloqués » dans l'attente de travaux de réhabilitation ou de restructuration est passé de 44 logements fin 2016 à 48 fin août 2017. Les logements acquis dans le patrimoine diffus parisien sont notamment concernés. Cette situation affecte les délais de relocation.

Des efforts en vue de mieux maîtriser les délais de relocation apparaissent nécessaires.

Le délai moyen de relocation (de la libération du logement à la signature du bail) est en effet évalué globalement à 138¹⁴ jours. 43 jours s'écoulent notamment en moyenne entre la décision de la commission d'attribution des logements (CAL) et la signature effective du bail ; ce délai dépasse les deux mois dans une proportion significative de cas contrôlés¹⁵. Des marges d'optimisation des délais existent par conséquent et l'organisme doit s'employer à mettre en place un dispositif plus efficace de gestion de l'ensemble de la chaîne de relocation des logements.

AXIMO prend l'engagement de mettre en place une procédure qui permettra de suivre les indicateurs des différentes phases de relocation. Elle proposera d'intégrer l'efficacité des résultats obtenus dans l'accord d'intéressement du personnel.

¹⁴ Calcul portant sur la période allant du 3 décembre 2016 au 3 décembre 2017.

¹⁵ 20 % des cas concernés sur 394 attributions effectuées durant la période contrôlées.

3.2 ACCESSIBILITÉ ÉCONOMIQUE DU PARC

3.2.1 Loyers

AXIMO a respecté entre 2012 et 2016 les règles¹⁶ plafonnant les augmentations de loyers. Le CA a par ailleurs décidé de limiter la hausse des loyers intervenue en 2014.

Les taux annuels d'augmentation sont résumés dans le tableau ci-dessous.

Évolution depuis 5 ans de la rotation des loyers	2012	2013	2014	2015	2016
Taux d'augmentation	1,7 %	2,15 %	0,7 %	0,47 %	0,02 %
Taux maximal autorisé	1,9 %	2,15 %	0,9 %	0,47 %	0,02 %

Un loyer à la relocation est appliqué pour les logements du parc conventionné et correspond au montant maximum fixé par la convention APL.

Les loyers des logements du parc conventionné sont très proches des maxima prévus par les conventions APL. L'écart moyen est de l'ordre de 1 %. Un léger dépassement du montant de loyer quittancé (allant de 0,5 à 1,3 %) par rapport aux plafonds conventionnels est constaté sur deux programmes situés à Essart-Le-Roy (Rue du Bois des Dames et Impasse des Marnières) dans le département des Yvelines. Six locataires sont concernés. L'organisme s'est engagé lors du contrôle à rembourser aux intéressés les trop-perçus. Si on excepte ces quelques cas très limités, les conditions de suivi des loyers apparaissent globalement rigoureuses.

Le montant du loyer maximum n'est toujours pas mentionné sur les quittances, alors que cette obligation d'information est fixée par l'article R. 442-2-1 du CCH. AXIMO prend l'engagement d'intégrer cette mention dans le nouveau modèle de quittance qui sera mis en place au plus tard début 2019.

Les loyers pratiqués par AXIMO se situent globalement à des niveaux relativement élevés rendant difficile l'accès du parc aux ménages les plus modestes. Le loyer mensuel moyen s'établit en effet en 2016 à 7,6 €/m² de surface habitable (SH) et atteint 7,8 € en 2017. En comparaison, le prix moyen relevé pour l'Île-de-France en 2016 dans le parc HLM est de 6,7 € par m² de SH. Il est à noter également que la part des logements dont le loyer est inférieur à 5,5 € au m² de SH ne représente que 9 % du parc de l'organisme alors que la proportion s'élève à 25 % au niveau régional.

Il est rappelé que les organismes HLM sont tenus, depuis l'entrée en vigueur¹⁷ de l'article 70 de loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, conformément à l'article L. 441-1 du CCH, d'attribuer au moins 25 % de leurs logements situés en-dehors des quartiers relevant de la politique de la ville à des ménages demandeurs d'un logement relevant du premier quartile de ressources les moins élevées ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain. Cette disposition répond à une logique de mixité sociale et les ménages visés sont ceux disposant d'un niveau de ressources par unité de consommation inférieur, s'agissant de l'Île-de-France à 9 126 € (760,5 € mensuels).

La société n'avait pas mis en place, lors du présent contrôle, de dispositif particulier permettant le suivi du respect de cette nouvelle obligation. Elle loge actuellement une faible proportion de ménages à faibles revenus (cf. § 4) et la pratique consistant à porter systématiquement lors de chaque relocation les loyers des logements au niveau maximum autorisé ne facilite pas l'accueil des ménages les moins aisés. Une politique des loyers à la relocation plus adaptée aux demandeurs les plus modestes devra dans ces conditions être mise en œuvre.

¹⁶ Ces règles résultent de l'article 210-III de loi n° 2010-1657 du 29 décembre 2010 de finances pour 2011 qui avait pour effet de limiter la hausse des loyers HLM à la variation de l'IRL. Ce dispositif a été prorogé de trois années supplémentaires par l'article 112-II de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

¹⁷ Soit le 28 janvier date de promulgation de loi.

3.2.2 Supplément de loyer de solidarité (SLS)

- Les conditions d'application du SLS

Les locataires du parc social dont les ressources dépassent de plus de 20 % les plafonds réglementaires peuvent se voir appliquer un SLS dans les conditions prévues par les articles L. 441-3 et suivants du SLS. AXIMO a opté, dans le cadre de sa CUS signée en 2011 et comme le permettait l'article R. 441-21-1 du CCH, pour une modulation du calcul du SLS. Les coefficients de dépassement correspondant aux valeurs minimales étaient appliqués dans ce cadre.

Les ménages bénéficiaires d'une aide au logement, les sous-locataires et ceux habitant un logement non conventionné (logement ne relevant d'un financement aidé) ont été exclus du champ de l'enquête conformément à la réglementation applicable. En définitive, 1 307 locataires ont été interrogés au titre du SLS en 2016 soit 59 % du parc total géré par AXIMO.

À l'issue de l'enquête effectuée, 141 locataires ont été assujettis au paiement du SLS, compte tenu des ressources déclarées. Un surloyer forfaitaire a été appliqué à plus d'une centaine de locataires qui n'avaient pas répondu à l'enquête dans les délais prévus. Une régularisation est intervenue en cours d'année. Le montant annuel perçu au titre du SLS a représenté 341 807 €.

- La situation des ménages occupant un immeuble acquis faisant l'objet d'un conventionnement APL

Les locataires concernés dont les ressources dépassent les plafonds réglementaires, relèvent, après le conventionnement à l'APL du programme, d'un loyer maximum dit dérogatoire qui correspond au loyer au m² le plus élevé pratiqué par l'ancien bailleur majoré éventuellement de 10 %. La réglementation¹⁸ permet de maintenir le loyer des ménages en place au niveau de celui qu'ils acquittaient avant que l'immeuble occupé ne soit acheté par le bailleur social ou de l'augmenter lorsqu'il était très faible dans la limite du loyer maximum précité. AXIMO a décidé de maintenir les loyers des locataires en place lors des acquisitions d'immeubles et de les soumettre au paiement d'un surloyer lorsque le dépassement de leurs ressources était supérieur à 20 % des plafonds réglementaires. Cette situation concernait jusqu'en 2015 uniquement les locataires habitant la résidence « Les Épinettes » à Issy-les-Moulineaux. Ce faisant, la société s'était parfaitement conformée au droit en vigueur. La Cour de Cassation a rappelé en effet dans une jurisprudence constante¹⁹ que les locataires d'un programme acquis par un bailleur social et dont les ressources excèdent de plus de 20 % les plafonds réglementaires doivent se voir appliquer le SLS dès l'entrée en vigueur de la convention APL.

La société a défini, courant 2015, des modalités d'application particulières du SLS pour les locataires en place lors des acquisitions d'immeubles occupés. Cette procédure avait pour finalité d'exonérer - sans fondement légal - du paiement d'un surloyer des ménages qui devraient normalement y être assujettis, compte tenu de leurs ressources.

L'organisme a souhaité, dans la perspective du développement d'acquisitions d'immeubles situés à Paris intra-muros, assouplir les règles de mise en œuvre du SLS. Son conseil d'administration a ainsi décidé, lors de sa réunion du 15 octobre 2015, de ne soumettre au paiement d'un surloyer que les ménages à loyer dérogatoire dont le montant du loyer serait inférieur au loyer maximum de base fixé par la convention APL. Cette disposition n'a pas été mise en œuvre en pratique durant l'année 2016 dans la mesure où le programme parisien acquis en 2015 était localisé dans un secteur géographique que le PLH avait exclu du champ

¹⁸Décret n° 2002-844 du 3 mai 2002 modifiant les dispositions du code de la construction et de l'habitation relatives aux conventions conclues entre l'État et les organismes d'habitations à loyer modéré et celles du décret n° 85-1232 du 5 novembre 1985 relatif aux conventions conclues, en application de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation, entre l'État et les organismes d'habitations à loyer modéré signataires d'un contrat-cadre ayant pour objet la définition d'une nouvelle politique des loyers.

¹⁹ Arrêts n°12-18918 du 10 juillet 2013, société ICF La Sablière ; n° 14-1821 du 29 septembre 2015, RIVP.

d'application du SLS. Pour autant, l'attention de l'organisme est appelée sur le caractère irrégulier du dispositif envisagé en 2015 qui n'était prévu par aucun texte.

La société a par ailleurs décidé, au motif d'anticiper les évolutions législatives, de faire bénéficier de manière irrégulière, d'une dérogation au paiement du SLS durant l'année 2017, les locataires d'un programme conventionné en mai 2016.

Il est constaté en effet que huit locataires de l'opération « La Villette » (47 logements) qui devaient être assujettis au SLS en 2017 au vu de leurs ressources en ont été exonérés. L'organisme a souhaité mettre en œuvre la dérogation de trois ans pour les locataires en place lors d'opérations de conventionnement d'immeubles prévue par l'article 82 de loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté. Il convient cependant de signaler que cette disposition (codifiée dans l'article L. 441-3 du CCH) ne s'applique qu'aux conventions signées à compter de la date de publication de la loi (soit le 28 janvier 2017). Ce qui n'est pas le cas en l'espèce puisque la convention APL relative à l'opération concernée a été signée le 13 mai 2016.

AXIMO prend l'engagement de régulariser la situation de l'ensemble des locataires en place lors des acquisitions d'immeubles occupés, concernés par l'application d'un loyer dérogatoire. La société s'engage à informer l'ensemble des locataires concernés dès septembre 2018, à diligenter l'enquête ressources, et à appliquer à compter du 1^{er} janvier 2019 le SLS à tous les ménages assujettis.

3.2.3 Charges locatives

La régularisation des charges locatives 2015 et 2016, souffrant d'importants retards, n'est que partiellement réalisée fin 2017.

La régularisation complète des charges locatives 2015 réalisée par le service de gestion locative en mars et mai 2017 est incomplète. Les retards constatés sont dus aux changements de PGI²⁰ (passage d'Immoware à Ikos en janvier 2015 puis à Ikos full web en décembre 2017) et à la sortie tardive en 2016 du régime d'administration judiciaire de l'ASL²¹ du programme en copropriété N° 27 « Plein Ciel » à Issy Les Moulineaux (320 logements) dont les comptes n'ont pas été approuvés depuis 2007.

De même, la régularisation des charges locatives de l'année 2016, effectuée mi-décembre 2017, n'est que partielle. Elle porte sur 44 des 94 programmes inscrits à l'actif de la SA fin 2016 (1 562 logements familiaux sur 2 188, soit 71 % du parc). Les 50 programmes restants, gérés en copropriété, totalisent 626 logements et sont repris dans le tableau ci-dessous :

	N° de programme	Date de mise en service	Nombre de logements	Statut
Acquisitions 2016 (35 programmes)	108 à 144	Janvier à décembre 2016	86	copropriété
Acquisitions 2015 (9 programmes)	42 à 107	Juin à décembre 2015	119	6 pr. en copropriété
Acquisitions 2014 (2 programmes)	86 et 87	Octobre 2014	14	copropriété
Acquisitions antérieures à 2012	66 et 68	1997 et 2003	62	copropriété
Résidence Plein Ciel Épinettes Issy-les-Moulineaux	27	1999	320	copropriété
Paris Tournefort	17	1981	25	copropriété
Total 50 programmes			626	

AXIMO indique que le point le plus délicat concerne la résidence Plein Ciel (cf. ci-dessus), pour laquelle une négociation engagée avec les associations gestionnaires du site devrait aboutir à un protocole d'accord sur la régularisation des charges 2014-2017, qui sera présenté au CA d'octobre 2018 et permettra de régulariser les charges locatives de ce programme avant la fin 2018.

²⁰ Progiciel de Gestion Intégré.

²¹ Association Syndicale Libre.

Au-delà du programme Plein Ciel, la SA s'engage également à régulariser l'ensemble des charges locatives 2017 (et antérieures) avant la fin de l'année 2018.

L'examen des charges locatives de l'année 2016 fait apparaître un léger sur provisionnement limité à 1,93 % des charges réellement constatées.

Toutefois, certains programmes présentent des écarts de provisionnement dépassant 20 %. Ils sont répertoriés dans le tableau ci-dessous :

	Nombre de logements	N° de programme	Charges locatives 2016	Provisions 2016	Écart de provisionnement
Boissière Lagrée	6	52	1 279	841	-34,2 %
Nogent-sur-Marne	7	53	10 892	8 254	-24,2 %
Les Essarts-le-Roi - Mauregard	114	82	65 357	78 462	+20,1 %
Paris Blanche	7	79	20 478	24 592	+20,1 %
Garibaldi 2	117	76	147 664	179 581	+21,6 %
Les Essarts-le-Roi - Bourbonnerie	25	29	10 006	12 418	+24,1 %
Paris Moreas	31	34	56 740	76 667	+35,1 %
Nogent-sur-Marne – Grande Rue	1	23	612	900	+47,11 %
Raizeux Église	2	54	340	891	+162,1 %

Les charges locatives 2016 sont en moyenne de 22,2 € au m² de surface habitable²². Ce résultat est toutefois à prendre avec réserve car le mode de chauffage et de production d'ECS²³, ainsi que l'équipement en ascenseurs, sont très hétérogènes au sein du parc.

Les charges de chauffage des 10 programmes régularisés (421 logements) équipés de chauffage collectif (Chauffage CPCU²⁴ ou alimentation gaz naturel) sont de 7,06 € au m², comparées à une médiane régionale 2015 de 9,49 €.

3.3 CONCLUSION

La société dispose d'un patrimoine dispersé géographiquement dans l'ensemble très attractif. La vacance commerciale est peu importante mais le parc est affecté par des délais de relocation mal maîtrisés. Les loyers pratiqués par l'organisme se situent par ailleurs à des niveaux relativement élevés comparativement à ceux des autres bailleurs sociaux franciliens. Cette situation rend difficile l'accès des ménages aux ressources modestes voire très modestes. Les modalités de gestion des charges locatives sont perfectibles.

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 CARACTÉRISTIQUES DES POPULATIONS LOGÉES

- Le traitement et les suites données aux enquêtes sur l'occupation du parc social (OPS)

Les résultats des enquêtes OPS ne sont pas analysés par l'organisme et ne donnent lieu à aucune exploitation particulière. De plus, les renseignements issus de l'enquête OPS 2016 n'ont pas été communiqués aux services de l'État.

La société réalise les enquêtes prévues par l'article L. 442-5 du CCH mais ne les utilise pas pour affiner sa connaissance de la population qu'elle loge et son évolution. Ces enquêtes qui couvrent les différents

²² Contre 23,93 € au m² en 2012 (49 programmes).

²³ Eau Chaude Sanitaire.

²⁴ Compagnie Parisienne de Chauffage Urbain.

départements dans lesquels AXIMO est implantée ne font pas l'objet de présentation synthétique auprès des organes dirigeants. Cette difficulté avait déjà été signalée par la MILOS dans son dernier rapport (rapport n° 2012-078).

Les services de l'État n'ont par ailleurs pas été destinataires des résultats de l'enquête OPS de 2016 comme cela aurait dû être le cas. La société explique cette carence par le fait qu'elle n'aurait pas été informée suffisamment en amont de la mise en place du mode de transmission par voie électronique. Le courrier officiel informant des nouvelles modalités de recueil des données de 2016 n'aurait en outre pas été envoyé à la bonne adresse postale. L'Agence prend note des explications avancées mais relève l'inertie dont a fait preuve l'organisme. L'arrêté du 8 mars 2016 relatif à la collecte de renseignements statistiques sur l'occupation des logements sociaux a en effet été publié au journal officiel le 19 mars 2016 et prévoyait un retour des formulaires complétés auprès des préfets des départements concernés au plus tard le 30 juin 2016. Il appartenait par conséquent à l'organisme de se rapprocher des services de l'État sans attendre de relances particulières. L'Agence rappelle également l'importance que revêt la collecte des renseignements issus des enquêtes OPS pour guider l'action des pouvoirs publics dans le domaine du logement social.

La société prend l'engagement d'informer le CA en octobre 2018 des résultats de l'enquête 2018.

- Le profil des locataires

Les principaux indicateurs résultant des enquêtes OPS²⁵ 2014 et 2016 sont résumés dans le tableau ci-dessous. Les taux moyens observés en 2014 dans le parc HLM francilien sont également mentionnés à titre indicatif.

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DE POPULATION LOGÉE PAR AXIMO EN 2014 ET 2016	AXIMO		Résultats « ÎdF » OPS 2014*
	2014	2016	
Taux de réponses	91,4 %	88,7 %	
Ress < à 20 % des plafonds réglementaires	11,6 %	9,9 %	15,1 %
Ress < à 60 % des plafonds réglementaires	44,7 %	38,5 %	53,7 %
Ress > à 100 % des plafonds réglementaires	17,2 %	17,4 %	14,8 %
Bénéficiaires d'une aide au logement	26 %	25,3 %	34,5 %
Familles monoparentales	26 %	19,3 %	20,9 %
Familles de trois enfants et plus	10,3 %	10,3 %	12 %

*Observatoire du logement social en Île-de-France (OPS 2014-tableaux de synthèse par territoire et Données Repères).

Ce tableau fait apparaître une population logée par l'organisme qui ne présente pas un caractère social très marqué comparativement à celle des autres bailleurs franciliens. Les ménages à bas revenus sont en effet plus faiblement représentés et le taux d'allocataires au logement moins élevé. À l'inverse, il est relevé une proportion significative de ménages dépassant les plafonds de ressources. Une paupérisation des ménages accueillis plus récemment dans le patrimoine est cependant constatée. 56 % des emménagés récents avaient des ressources inférieures à 60 % des plafonds réglementaires. Ce constat est confirmé par les bilans annuels d'attribution. Le taux d'attribution en faveur de ménages relevant de cette catégorie en termes de ressources s'est élevé à 58 % en 2014 et 56 % en 2015. Ce taux a été cependant réduit à 47 % en 2016. Ce niveau apparaît relativement bas au regard du profil des demandeurs franciliens inscrits sur le fichier SNE. 70 % parmi eux disposaient en effet de ressources inférieures aux PLAI en 2016. Les efforts de la société à l'égard de l'accueil des ménages les plus modestes doivent par conséquent être poursuivis.

²⁵ Une synthèse des résultats de l'enquête OPS 2016 a été effectuée par l'organisme à la demande de l'ANCOLS. Les données 2014 ont été fournies par les services de la Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages (DHUP).

4.2 LA MISE EN ŒUVRE DES DISPOSITIFS DE PERTE DU DROIT AU MAINTIEN DANS LES LIEUX

Il est rappelé que le bail de tout locataire du parc HLM peut être remis en cause, depuis l'entrée en vigueur en 2009 de la loi dite « Molle²⁶ » en cas de fort dépassement des plafonds de ressources (article L. 442-3-1 du CCH), de sous-occupation (article L. 442-3-1 du CCH) ou de logement adapté au handicap qui ne serait plus occupé par une personne présentant un handicap (article L. 442-3-2 du CCH).

La société n'a commencé à identifier les cas de fort dépassement qu'à partir de 2015. Cinq locataires se trouvaient dans cette situation. Parmi ces cas, quatre ménages se sont vus délivrer un congé en vue de quitter leur logement en 2018. Les ménages concernés en 2016 et 2017 ont également été identifiés.

AXIMO est toutefois invitée à élargir son dispositif de suivi des situations anormales d'occupation. En application de l'article L. 442-5-1 du CCH, l'examen de la situation des locataires doit également porter sur les possibilités d'évolution de leurs parcours résidentiels en cas d'une sous-occupation. AXIMO gagnerait à généraliser ce type de démarche, pour favoriser la fluidité au sein de son parc.

4.3 L'ACCUEIL ET L'HÉBERGEMENT DES PUBLICS PRIORITAIRES

L'organisme ne contribue pas suffisamment au relogement des ménages prioritaires.

Ainsi, la société n'a pas pleinement respecté les objectifs fixés par les accords collectifs départementaux. 111 ménages au total (intégrant également des DALO) ont été relogés au titre des accords collectifs départementaux durant ces cinq dernières années alors que l'objectif cumulé sur la période 2012-2016 assigné à AXIMO s'élevait à 149 relogements. Le taux global de réalisation s'établit ainsi à 74 % et les engagements n'ont pas été remplis dans quatre des six départements d'implantation de la société (Paris, Hauts-de-Seine, Val-d'Oise et Essonne).

AXIMO s'était également engagée, dans le cadre de sa CUS (indicateur F III) à consacrer chaque année 15 % des attributions de ses logements à l'accueil de ménages DALO. La part d'attributions prononcées au profit de cette catégorie de ménages DALO a représenté, sur la période considérée, 12 % des attributions totales. Les résultats annuels enregistrés par l'organisme sont résumés ci-dessous.

Résultats de la SA d'HLM « AXIMO » par rapports aux engagements de relogement DALO fixés dans la CUS (indicateur F III)						
	2012	2013	2014	2015	2016	Total
Part des DALO en % dans les attributions totales	14 %	15 %	10 %	8 %	13 %	12 %

L'essentiel des relogements DALO (73 % sur la période) a été effectué sur les contingents préfectoraux. La société a peu mobilisé son contingent « propre » (10 % en moyenne). Elle est invitée à renforcer son action en faveur du relogement des plus démunis et à tirer davantage profit de l'accès au vivier de demandeurs reconnus prioritaires que lui permet la connexion à l'application informatique « SYPLO » (système priorité logement).

AXIMO précise que sa politique de l'offre a privilégié dans les années 2011-2015 le recours au PLS, peu accessible aux ménages les plus modestes. Depuis 2015, la part de PLAI dans les nouveaux logements financés atteint 30 %, ce qui permettra, selon la société, d'accroître les possibilités d'accueil des ménages prioritaires.

L'attention de l'organisme est également appelée sur l'évolution du cadre législatif²⁷ qui impose, depuis le 28 janvier 2017, aux bailleurs sociaux pour la partie non réservée ainsi qu'aux principaux réservataires (Action

²⁶Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (article 61).

²⁷ Article 70 de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté codifié à l'article L. 441-1 du CCH.

Logement et collectivités) d'affecter 25 % de leurs attributions annuelles aux publics prioritaires. La contribution de ces différents acteurs doit compléter celle émanant des préfetures de département.

4.4 ACCÈS AU LOGEMENT

4.4.1 Connaissance de la demande

Les services d'AXIMO réceptionnent les demandes de logement et procèdent à leur inscription au Système National d'Enregistrement (SNE) lorsque celles-ci ne sont pas pourvues d'un numéro unique régional. Conformément à l'article R. 441-2-8 du CCH, les demandes sont radiées après attribution et signature du bail. La société a accès aux données du SNE et de SYPLO et peut ainsi avoir une bonne connaissance de la demande. La tension observée sur le marché locatif rend difficile le choix des candidats. 678 910 ménages sont recensés en Île-de France dans le fichier des demandeurs fin 2016. L'ancienneté des demandes est évaluée en région parisienne à 31 mois²⁸.

Le délai anormalement long pour l'attribution d'un logement social²⁹ est fixé à trois ans dans les départements des Yvelines et de l'Essonne. Il diffère pour Paris en fonction de la taille du logement : 6 ans pour un T1, 9 ans pour un T2 ou T3 et 10 ans pour un T4 et plus.

4.4.2 Les réservations de logements

Les principaux réservataires sont les préfetures de département, les communes et Action Logement qui détiennent respectivement 29 %, 21 % et 16 % des droits. 25 % des logements ne relèvent d'aucun réservataire. La société a signé, conformément à l'article R. 441-5 du CCH, avec chaque préfeture de département dans lequel elle est implantée une convention définissant les modalités de suivi des contingents préfectoraux. Ces conventions font l'objet de mise à jour périodique sous forme d'avenants. Il convient de rappeler à la société qu'il lui appartient, en vertu de l'article R. 441-5 précité du CCH, de transmettre systématiquement, aux préfets de département toutes les conventions de réservation signées quel que soit l'organisme bénéficiaire. Cette communication obligatoire a vocation à permettre aux services de l'État de connaître pour chaque opération nouvelle les différents contingents de réservation ainsi que la part non réservée.

4.4.3 Politique d'occupation du parc de l'organisme

La société présélectionne elle-même les demandeurs pour les logements non réservés ou qui n'auraient pas reçu de propositions de la part du réservataire concerné. Les dossiers des locataires ayant sollicité un changement de logement sont ciblés prioritairement lorsqu'un logement se libère. L'organisme ne s'est pas doté d'un outil d'aide à la décision (type cotation des demandes) permettant à ses services d'affiner le travail de présélection et d'objectiver les choix opérés. La recherche des candidats s'effectue en tenant compte de plusieurs facteurs (localisation demandée, adéquation du dossier par rapport à la typologie du logement et des revenus du ménage et ancienneté). L'appréciation de la solvabilité des demandeurs ne fait pas l'objet d'un cadrage particulier. Aucun seuil n'a en particulier été fixé en termes de taux d'effort ou de reste à vivre. Cette situation ne favorise pas un traitement homogène des demandes. Le contrôle n'a cependant pas mis en évidence de décisions de refus susceptibles d'être qualifiées d'abusives.

AXIMO a formalisé sa politique d'attribution des logements dans une charte dont le contenu nécessite d'être revu et complété sur un certain nombre de points.

La société dispose d'une charte, approuvée par son CA le 17 octobre 2012, qui décrit les modalités de traitement des demandes et de gestion des attributions de logement. Un règlement intérieur de la CAL était

²⁸ Source : Portrait de Territoire 2017 Île-de-France (publication de l'AORIF - l'Union sociale pour l'habitat d'Île-de-France).

²⁹ Délai fixé en application de l'article L. 441-1-4 du CCH.

annexé à cette charte. Il a été abrogé et un nouveau règlement intérieur a été présenté au conseil le 22 juin 2017. Les documents (y compris l'ancien règlement intérieur) sont en ligne sur le site Internet de la société.

La charte définit les orientations pour l'attribution des logements non réservés. Les publics prioritaires et les demandes de mutations internes constituent les catégories de ménages à privilégier durant la présélection. La charte mentionne les différents paramètres à prendre en considération (critères géographiques exprimés dans la demande, adéquation de la taille du logement avec la composition familiale et adéquation du montant de loyer avec le niveau de ressources des demandeurs) pour le choix des candidats.

Le document ne fait pas référence aux enjeux de mixité sociale et n'apporte pas d'éclairage particulier sur la manière dont la commission d'attribution doit statuer en cas de multitude de candidatures proposées par les réservataires ou relevant du contingent propre de l'organisme. Il comporte par ailleurs quelques éléments qui sont, soit erronés, soit en décalage avec la situation réelle. Il y est indiqué par exemple que les logements sont réservés pour 90 %, ce qui n'est pas le cas. De même, l'impossibilité pour un collaborateur d'être membre de la commission d'attribution est érigée en règle absolue alors que le secrétaire général en est membre depuis juin 2015.

Prenant en compte les préconisations de l'Agence, la société s'engage à réécrire la charte et à soumettre une actualisation de son processus d'attribution au CA avant la fin de l'année 2018. Il conviendra de veiller à la mise en cohérence du contenu de la charte avec le nouveau règlement intérieur de la CAL ainsi qu'avec les évolutions introduites la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté. AXIMO indique qu'elle s'appuiera sur le dispositif d'anonymisation de la demande et de la cotation mis en place par la Ville de Paris, aujourd'hui utilisé par Paris Habitat, son actionnaire majoritaire.

4.4.4 Gestion des attributions

La composition de la commission d'attribution des logements (CAL) n'est pas conforme à la réglementation en vigueur.

L'existence de deux commissions distinctes est évoquée dans le règlement intérieur qui fixe les modalités de fonctionnement : la première compétente pour Paris et les communes limitrophes et la seconde pour le reste du patrimoine. Ces commissions comptent cependant six mêmes membres (dont quatre administrateurs) qui se réunissent le même jour et dans les mêmes locaux. Il n'y a donc dans les faits qu'une seule et même instance, ce que confirment les différentes décisions du CA désignant les membres (3 février 2016 et 22 juin 2017). Il est rappelé qu'une commission unique ne peut comprendre que des administrateurs en application de l'article R. 441-9 du CCH.

La société doit donc préciser et justifier l'existence de deux CAL distinctes ou n'en conserver qu'une seule. AXIMO envisage la refonte des deux CAL, dans le cadre de la remise à plat du processus d'attribution (cf. ci-dessus).

La commission d'attribution examine l'ensemble des dossiers quel que soit le mode de financement des logements à relouer. Les logements relevant de financement non aidé (opérations « Massy Pasteur » de sept logements et « Lemer cier » de 26 logements à Paris) sont soumis aux plafonds de ressources PLI. Les plafonds de loyers appliqués correspondent à ceux du PLUS pour le groupe « Massy Pasteur » et à ceux du PLS pour le groupe « Lemer cier ». Une décision explicite du CA encadrera cette pratique avant la fin de l'année 2018, selon la société.

La commission se réunit au moins une fois par mois et examine généralement trois demandes par logement à attribuer conformément à l'article R. 441-3 du CCH. Les dossiers font l'objet d'une vérification systématique du respect par le ménage des plafonds de ressources applicables.

L'étude de la situation d'un échantillon significatif³⁰ de ménages ayant bénéficié d'un logement entre 2012 et 2017 n'a pas mis en évidence d'irrégularités majeures. Deux attributions ont été effectuées dans des conditions irrégulières mais avec une portée et des conséquences très limitées : pour le premier, un léger dépassement³¹ (3,7 %) des plafonds réglementaires est observé dans le cas d'un ménage ayant intégré un logement PLAI en 2016 et, pour le second, le ménage a pris possession d'un logement en 2015 préalablement à la décision de la Cal (bail été signé le 5 septembre 2015 et la commission s'est prononcée le 11 septembre 2015).

Le fonctionnement de la CAL apparaît donc globalement satisfaisant. L'instance rend compte de son activité chaque année auprès du CA. Les bilans établis précisent notamment la contribution de la société à l'accueil des publics prioritaires. L'Agence suggère, afin de parfaire l'information à destination des administrateurs dans ce domaine, l'ajout de quelques données complémentaires (répartition des attributions par tranche de ressources et par réservataire concerné, composition familiale, proportion parmi les ménages entrants des demandeurs ayant les ressources actuelles les plus faibles...).

Les contrats de location sont signés au siège de l'organisme. Les obligations d'information à l'égard des locataires HLM sont respectées. La plupart des annexes obligatoires sont remises aux locataires entrants (décompte de surface, diagnostic de performance énergétique, état des risques naturels, constat de risque d'exposition au plomb, diagnostic « amiante » pour les parties privatives). La diffusion des diagnostics relatifs à l'électricité et au gaz était en cours lors du contrôle.

L'Agence recommande à la société de supprimer la clause insérée dans le contrat de location (partie « conditions générales ») qui stipule que le locataire devra « *garnir les locaux loués et effets mobiliers en quantité suffisantes pour répondre des loyers et de l'exécution des conditions du contrat* ». Cette clause a été en effet critiquée par la commission des clauses abusives (recommandation n° 2000-01 relative aux contrats de location de locaux à usage d'habitation et publiée au bulletin officiel de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (BOCCRF) du 22 juin 2000) compte tenu de l'exigence d'un dépôt de garantie et du double emploi avec les dispositions de l'article 1752 du code civil. Bien qu'ayant une analyse juridique différente de l'Agence sur ce point, AXIMO indique qu'elle retirera cette clause du contrat de location.

4.5 QUALITÉ DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

AXIMO dispose d'un parc locatif qui, bien que très dispersé géographiquement, n'est pas implanté dans des secteurs considérés comme difficiles. La société a fait le choix de ne pas mettre en place une organisation décentralisée. L'effectif affecté aux tâches de proximité se compose de huit gardiens et d'un employé d'immeuble. Ce personnel est placé sous l'autorité de trois chefs de secteurs en charge notamment de la surveillance des immeubles, du contrôle des prestations d'entretien et du traitement des réclamations. Les loges des gardiens sont informatisées. Deux bureaux d'accueil, installés dans les communes d'Élancourt et Massy, sont à la disposition des chefs de secteur et de la conseillère sociale pour effectuer des permanences.

³⁰ Les données portant sur la situation de 394 ménages entrants, représentant plus de 60 % des attributions effectuées sur la période concernée, ont été analysées dans le cadre du contrôle.

³¹ Les plafonds étaient respectés au moment du passage en CAL (11 décembre 2015) mais la signature relativement tardive (11 janvier 2016 soit près d'un mois après) a modifié l'année de référence à prendre en compte. Il est rappelé en effet qu'en vertu de l'article 4 de l'arrêté du 29 juillet 1987 l'appréciation des ressources doit s'effectuer en tenant compte de la date de signature du contrat de location.

Le patrimoine est constitué majoritairement de petits ensembles collectifs et ne compte que trois résidences de plus de 100 logements localisées à Issy-les-Moulineaux (« Les Épinettes » et « Garibaldi 1 et 2 »). Les groupes concernés entrent dans le champ d'application des obligations de gardiennage fixées par l'article R. 271-1 et suivants du code de la sécurité intérieure.

La fonction de gardiennage est assurée au sein de la résidence « Les Épinettes » (Issy-les-Moulineaux), à forte densité et compacité urbaine, par une seule personne alors que le groupe totalise 320 logements collectifs. En effet, la réglementation impose compte tenu de la taille du site l'affectation de trois gardiens. Cette situation avait déjà été signalée par l'ex-MILLOS dans son dernier rapport. La société indique qu'un contrat conclu avec une entreprise privée prévoit la mise à disposition de deux agents de sécurité à partir de 18 heures. Les missions de surveillance prévues portent sur le site de l'organisme ainsi que sur un second immeuble de 70 logements appartenant à un autre bailleur social. Le contrat a été signé par le syndicat principal de copropriété. L'article R. 271-2 du CCH permet effectivement aux bailleurs de recourir à titre de complément à des agents de prévention ou des correspondants de nuit. Il résulte cependant de cette disposition que, dans le cas d'espèce, un seul agent de sécurité parmi les deux intervenants peut être retenu dans le décompte opéré par la société. Enfin l'entretien ménager et la sortie des ordures ménagères (selon le règlement de copropriété) sont aujourd'hui sous-traités à une entreprise privée.

Le programme concerné a fait partie des sites visités³² par l'équipe de contrôle. Aucune insuffisance dans l'entretien ou dysfonctionnement majeur n'a été relevé à l'occasion de ces différentes visites. La présence de registres de sécurité tenus à jour a pu en outre être constatée. L'enquête de satisfaction effectuée en 2017 montre cependant que les ménages interrogés habitant dans les Hauts-de-Seine émettent des jugements beaucoup moins favorables³³ concernant la qualité du service offert que les autres locataires de l'organisme. La question de l'adaptation des moyens déployés actuellement sur les sites d'Issy-les-Moulineaux mérite par conséquent d'être réexaminée en liaison avec les locataires concernés ou leurs représentants.

En application de l'article R. 271-3 du CCH, AXIMO prend l'engagement de saisir le conseil de concertation locative sur le dispositif de gardiennage mis en œuvre par le bailleur sur la résidence « Les Épinettes » avant la fin de l'année 2018.

AXIMO s'est engagée à partir de 2011 dans une démarche « qualité » qui lui a permis de recevoir une certification en 2013 pour son activité de gestion locative. Des procédures de suivi des engagements souscrits ont été élaborées dans ce cadre et portent sur des thématiques liées à la qualité de service (accueil des locataires, réponse aux réclamations, propreté des parties communes et sécurité des logements). La société s'est dotée d'outils multiples afin d'améliorer la gestion des relations avec ses locataires (ouverture d'une plateforme d'accueil téléphonique, suivi informatisé des réclamations et réalisation d'enquêtes de satisfaction soit en interne soit en recourant à des prestataires extérieurs) et a mis en œuvre plusieurs actions depuis 2012 (renforcement du nettoyage, évaluation de l'intervention des prestataires, diffusion d'un bulletin d'information auprès des locataires...).

Des enquêtes de satisfaction sont réalisées depuis 2012 auprès d'un échantillon représentatif de ses locataires. 400 personnes ont été interrogées dans ce cadre par des prestataires différents. Les principaux résultats ressortant de ces enquêtes sont résumés dans le tableau ci-dessous :

³² La visite effectuée a concerné des sites localisés dans les communes d'Ivry-sur-Seine, de Paris (14 et 15^{es} arrondissement) et d'Essarts-Le-Roi.

³³ La note attribuée au terme de l'enquête de satisfaction, pour les thématiques « propreté des parties communes » et « fonctionnement des équipements collectifs » s'établissait à 6,6 pour l'échantillon couvrant l'ensemble du parc d'AXIMO et à 5,5 lorsque n'étaient retenus que les locataires résidant dans les Hauts-de-Seine.

Évolution du niveau de satisfaction exprimé par les locataires à l'égard AXIMO entre 2013 et 2017	2013	2015	2017
Taux de satisfaction globale	79 %	76 %	73,8 %
Propreté des parties communes	70 %	74 %	72,6 %
Traitement des demandes techniques dans le logement	66 %	58 %	64,4 %

Les locataires ont exprimé majoritairement des jugements positifs concernant la plupart des thématiques. Le tableau montre cependant également une baisse continue du niveau global de satisfaction sur la période contrôlée. Selon l'organisme, cette baisse serait la conséquence d'investissements insuffisants sur le patrimoine ces dernières années conjuguées à un renouvellement important des équipes. Une évolution plus favorable des indicateurs de satisfaction dans les années à venir est attendue grâce aux différentes actions engagées et programmées depuis 2016 (travaux de réhabilitation, développement de la concertation locative, élargissement des missions des gardiens qui pourraient intervenir sur plusieurs sites, renforcement du suivi des délais de traitement des réclamations).

4.6 TRAITEMENT DES CRÉANCES LOCATAIRES

Le quittance à lieu chaque mois à terme échu³⁴.

Une procédure écrite relative au traitement des créances locataires sera prochainement mise en place.

La gestion des créances locataires est assurée par la responsable de la gestion locative assistée depuis 2014 d'une conseillère sociale et, durant la phase contentieuse, d'une chargée de contentieux de Paris Habitat.

La société intervient dès la naissance d'un retard par une première relance automatique 10 jours après la date limite de règlement, soit le 15 de chaque mois et une inscription à l'ordre du jour de la commission mensuelle d'impayés réunissant la responsable du service, la conseillère sociale recrutée en 2014 et le chargé de clientèle concerné.

Une seconde relance automatique intervient le 15 du mois N+1. Si elle n'est pas suivie d'effet, l'impayé passe, si son montant le justifie, en phase contentieuse. La non-réponse à une troisième relance qui a lieu le 15 du mois N+2 entraîne automatiquement le passage de la phase amiable à la phase contentieuse.

La réunion « contentieux » se tient chaque mois en présence de la chargée de contentieux de Paris Habitat, de la responsable AXIMO et de sa conseillère sociale. Elle décide des orientations à prendre sur chaque dossier présenté.

La gestion précoce des retards de paiement se traduit par une tendance à l'amélioration régulière sur la période observée. Ainsi le stock total de créances locataires formé par les créances simples, les créances douteuses corrigées des admissions en non valeurs (déduction faite des recouvrements sur admissions en non valeurs) passe de 19,68 % des produits en 2012, à 15,85 % en 2016 pour une médiane 2015 de 17 % comme le montre le tableau ci-dessous :

³⁴ Sauf quelques exceptions.

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Loyers et charges logements quittancés (produits)	14 870	16 499	17 101	17 200	18 830
Montant des créances douteuses (c/416)	1 303	1 339	1 185	1 384	1 253
+ Admissions en non-valeur (c/654)	138	37	227	6	21
- Recouvrement sur admissions en non-valeur (c/7714) -	0	0	0	4	10
= Total des créances douteuses	1 441	1 376	1 412	1 386	1 264
PM Provision créances douteuses	1 075	1 140	944	1 039	1 038
Montant des créances simples (cpte 411)	1 486	1 702	1 349	1 559	1 721
Total du stock de créances locataires c/411+416+654-7714	2 927	3 078	2 760	2 945	2 985
En % des produits	19,68 %	18,65 %	16,14 %	17,12 %	15,85 %
Médiane ESH Île-de-France 2015	17,00 %				

C'est le signe d'une gestion assez rigoureuse des créances locataires qui, cependant, doit faire l'objet d'un pilotage affiné et d'un reporting détaillé en CA.

En effet, le passage du PGI Immoware à Ikos en janvier 2015, puis à Ikos full web en décembre 2017 n'a pas à ce stade permis la mise en place de nouveaux tableaux de bord et outils de reporting sur la structure et l'évolution des créances. Ils se limitent actuellement au simple calcul du taux de recouvrement, bien que le progiciel permette un suivi précis des retards par programme et de l'historique de chaque locataire défaillant.

La société s'engage à faire le point chaque année en CA sur la situation et l'évolution des créances locataires afin d'améliorer l'information délivrée aux administrateurs.

Enfin AXIMO a modifié au 1^{er} janvier 2016 son estimation des dépréciations des créances douteuses en conformité avec l'article R. 423-1-5 du CCH qui prévoit que les créances des locataires partis ainsi que celles des locataires présents représentant au moins un an de loyer et charges doivent être dépréciées à 100 %. Les autres créances douteuses font l'objet d'une dépréciation selon les résultats de l'enquête statistique nationale conformément aux modalités définies à l'article 213-25 du règlement ANC N° 2014-03.

L'impact sur les capitaux propres de ce changement de méthode se traduit par une baisse de 23 809 € du report à nouveau au 1^{er} janvier 2016 (cf. § 6).

4.7 CONCLUSION

La société loge une population qui ne présente pas des caractéristiques très sociales et sa contribution au relogement des DALO et autres publics prioritaires est globalement insuffisante. Elle devra exploiter davantage les enquêtes sur l'occupation du parc ainsi que les bilans annuels établis par la CAL pour faire évoluer sa politique d'attribution des logements.

L'examen de la procédure d'attribution des logements mise en œuvre n'a pas mis en évidence d'irrégularités majeures. La pratique actuelle de l'organisme en matière de choix des candidats ne favorise cependant pas l'accueil des ménages les plus en difficulté. La société va donc revoir son processus d'attribution, et envisage d'adosser la présélection des candidats sur un dispositif de cotation permettant de garantir un traitement équitable et homogène des demandes, à l'instar de son actionnaire majoritaire, Paris Habitat, et de la Ville de Paris.

La société n'intervient pas dans des sites particulièrement difficiles et son patrimoine est apparu, à l'occasion de visites, dans un bon état d'entretien. La qualité du service offert n'appelle pas de critique majeure. Un renforcement des moyens mis en place en matière de gestion de proximité doit cependant être envisagé sur le site le plus important de l'organisme (plus 300 logements).

5. STRATÉGIE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

Le plan stratégique de patrimoine PSP a été actualisé en 2010 et constitue la base de la CUS signée en 2011. Le document a été complété en mars 2012 par un plan stratégique énergétique (PSE) prévoyant la réhabilitation thermique de 80 % du parc en 10 ans pour un coût global prévisionnel compris entre 25 et 30 M€.

La société n'a mis en œuvre, entre 2011 et 2016, aucune des interventions patrimoniales programmées au titre du PSE et n'a pas respecté l'engagement en matière de rénovation énergétique inscrit dans sa CUS. Ce retard n'a donné lieu à aucune justification particulière auprès du CA. Le programme de travaux de réhabilitation devait se décliner en deux phases couvrant les périodes 2013-2016 et 2017-2020. 1448 logements étaient concernés par la première phase, et l'engagement CUS³⁵ de rénover 60 % des logements considérés comme énergivores était intégré. La raison invoquée par la société est un arbitrage financier au regard des autres enjeux d'AXIMO portant sur le développement. Ce point n'apparaît pas démontré au regard de la situation financière de la société (cf. § 6).

Quoi qu'il en soit, la politique de rénovation énergétique définie initialement a été réajustée et intégrée dans une nouvelle version du PSP qui a été présentée devant le CA le 12 octobre 2017. La réhabilitation prioritaire dans les cinq ans de 473 logements (8 programmes) et la cession d'une centaine de logements individuels jugés peu attractifs et très éloignés du siège font partie des options patrimoniales envisagées (cf. § 6.3).

La société fait valoir que toutes les opérations de réhabilitation sont désormais engagées d'un point de vue opérationnel, au moins au stade de l'étude (toutes les missions de maîtrise d'œuvre ont été attribuées). La première opération de réhabilitation (117 logements, « Garibaldi 2 » à Issy-Les-Moulineaux) a été lancée courant 2017 et sera selon la société achevée en octobre 2018. La seconde opération, Massy-Gambetta, fera l'objet d'une prochaine consultation pour l'attribution des travaux.

5.2 DÉVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

5.2.1 Situation par rapport aux engagements souscrits dans la CUS

AXIMO s'était engagée, dans le cadre de sa CUS signée en 2011, à mettre en service 282 logements (indicateur A 2) en six ans. Cet objectif relativement modeste a été atteint sans difficulté par l'organisme qui a vu son patrimoine augmenter de 387 logements ou équivalents supplémentaires entre 2012 et 2016. La production locative se compose de 343 logements familiaux et de deux foyers³⁶ représentant 44 équivalents-logements. La liste des opérations concernées et le montant des investissements opérés sont précisés au paragraphe 6.2.3.1.

³⁵ Indicateur C IV relatif à la proportion de logement à rénover au sens du premier alinéa du II de l'article 5 de la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement.

³⁶ Une résidence sociale de 21 logements PLAI et un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) comprenant 71 lits et 12 places d'accueil de jour ont été livrés en 2012 et sont tous deux situés à Paris.

5.2.2 L'accroissement du parc de logements familiaux

Le développement de la société résulte principalement d'opérations d'acquisitions comme le montre le tableau ci-dessous.

Modes de production locative utilisés par AXIMO durant les cinq dernières années			
Acquisition-Amélioration	Acquisition en bloc	Constructions et VEFA	Total
194	117	32	343
56 %	34 %	10 %	100 %

Les logements sont localisés dans quatre départements franciliens (Paris, Hauts-de-Seine, Yvelines et Val-de-Marne) et ont vocation à être conventionnés à l'APL en totalité. Il peut être cité parmi les opérations les plus significatives les projets suivants :

- l'acquisition en bloc en 2013 de 117 logements familiaux HLMO non conventionnés situés à Issy-les-Moulineaux appartenant à la SA d'HLM « L'Habitation Confortable » qui était géré par l'organisme depuis 2006. L'achat de l'immeuble pour un prix de 4,41 M€ a été autorisé par le CA d'AXIMO le 17 octobre 2012 et il avait été précisé à cette occasion que le site devait faire l'objet de travaux lourds d'un montant estimatif de 6 M€. Il ne s'agit pas de production d'une offre nouvelle de logements sociaux. Le conventionnement en PLUS de cette opération était cependant inscrit dans la CUS et les travaux de réhabilitation étaient en cours lors du présent contrôle.
- l'acquisition en 2015 de 47 logements situés à Paris (10^e arrondissement) en copropriété acquis en 2012 par un établissement bancaire dans la perspective d'une vente à la découpe. La Ville de Paris a proposé de faire acheter par un bailleur social les logements des locataires ne souhaitant pas acquérir leur logement. Le prix demandé ne permettait pas une acquisition en pleine propriété par l'organisme. L'office « Paris Habitat » s'est donc porté acquéreur des 47 logements dans un premier temps puis les a cédés à AXIMO dans le cadre d'un bail emphytéotique d'une durée de 55 ans. Les logements ont fait l'objet d'un conventionnement PLS ;
- l'acquisition en 2015 en usufruit locatif social (ULS) pendant une durée de 15 ans, d'un immeuble de 47 logements situé à Paris dans le 19^e arrondissement auprès de la société PERL et destinés à être conventionnés en PLS ;
- la livraison en 2015 de 11 logements neufs (8 PLUS et 3 PLAI) en ossature bois à Jouars-Pontchartrain dans le département des Yvelines ;
- l'acquisition de 86 logements diffus en copropriétés provenant de préemptions de la Ville de Paris ou de cessions du domaine privé de la ville à conventionner notamment en PLUS.

La société a mobilisé près de 5 M€ en fonds propres soit 10 % du coût de revient total (évalué à plus de 48 M€) pour financer ce programme de développement. Les subventions perçues représentent en moyenne 20 % sans intégrer l'aide liée à la minoration du prix de vente pouvant être accordée par la Ville de Paris pour l'acquisition des logements diffus. Les éléments fournis concernant l'acquisition en 2016 auprès de la Ville de Paris d'une trentaine de logements³⁷ montrent que la minoration du prix allait de 22 à 63 %.

Ainsi en 2017, AXIMO a notamment acquis 72 logements diffus en copropriété dans le cadre de l'exercice par la Ville de Paris de son DPUR et 10 logements diffus en VEFA auprès d'un promoteur, dont la livraison est prévue au 1^{er} semestre 2019. Sur les 72 logements, AXIMO a bénéficié d'une décote moyenne de 53 % sur le prix de 22,437 M€ acquitté par la ville, soit 11,9 M€ ou 165 500 € par logement. L'État et la Ville de Paris lui ont

³⁷ Les logements concernent les opérations ayant la codification interne «A0104 », «A0105 », «A0106», «A0107 », «A0108 », «A0109 », «A0112 », «A0113 », «A0114 », «A0115 », et «A0116».

par ailleurs alloué des subventions³⁸ et AXIMO prévoit un financement sur fonds propres à hauteur de 10 % de l'enveloppe totale, soit environ 1,12 M€.

5.2.3 Les perspectives de développement

Les opérations en cours en 2017 représentaient plus de 90 logements diffus parisiens (72 acquis suite à des préemptions de la Ville de Paris et 10 dans le cadre d'une VEFA).

La société se fixe un objectif minimal de développement à Paris de 100 logements par an sur la période 2017-2026 financé par du PLUS et du PLAI. Une répartition en 70 % de PLUS et 30 % de PLAI est envisagée par la direction mais n'a pas été validée formellement par le CA de l'organisme. De même, le doublement du niveau de production pourrait être décidé sous réserve d'un soutien financier particulier de l'actionnaire majoritaire.

Afin de valider les options à retenir sur le développement et confirmer la stratégie, les conseils d'administration d'AXIMO et de Paris Habitat du 18 octobre 2018 débattront des orientations et des perspectives d'AXIMO (cf. § 2.2).

5.2.4 Capacité de l'organisme à construire ou acquérir des logements

AXIMO construit très peu directement et entend se développer dans le cadre d'acquisition-amélioration de logements anciens et de VEFA pour la production neuve. Elle fait partie des organismes HLM sollicités par la Ville de Paris afin de contribuer à une offre de logement social en secteur diffus. Des logements relevant du domaine privé de la collectivité ou que cette dernière a préempté lui sont proposés dans ce cadre à des prix généralement minorés par rapport aux valeurs du marché. La société procède également à des acquisitions dans le cadre de VEFA auprès de promoteurs privés. Elle est sollicitée lorsque le programme de construction envisagé doit comporter des logements en diffus.

L'organisme dispose actuellement pour les missions de maîtrise d'ouvrage d'un service de quatre personnes (un responsable, deux chargés d'opération et une assistante) qui devrait être renforcé dans le cadre d'un redéploiement interne. L'activité de maîtrise d'ouvrage n'est pas encadrée par une procédure écrite spécifique. Cependant, les responsabilités au sein du service sont précisées et la société bénéficie de l'assistance de Paris Habitat pour le montage financier des opérations. Un gestionnaire de copropriétés en charge du suivi des immeubles en diffus et des relations avec les syndicats a par ailleurs été recruté en 2016.

5.3 MAINTENANCE DU PARC

La société définit un plan pluriannuel de trois ans pour l'entretien et la maintenance de son parc. Elle y consacre un effort financier important. L'effort de maintenance apparaît significatif au regard des médianes constatées chez les bailleurs sociaux en raison de coûts d'entretien élevés.

A contrario, l'effort d'investissement apparaît faible (cf. détail des coûts dans le § 6.1.1), ce qui est confirmé par le décalage constaté dans le lancement des opérations de réhabilitation au regard des engagements pris dans le PSE en 2011 (cf. § 5.1). Des travaux de réhabilitation portant sur 20 % du parc ont en revanche été programmés pour les cinq prochaines années dans le cadre de l'actualisation du PSP fin 2017.

³⁸ Entre 2015 et début 2017, AXIMO a bénéficié d'une décote moyenne de 47,3 % sur le prix de 15,47 M€ acquitté par la ville pour 54 logements, soit 7,31 M€ ou 135 500 € par logement. Il lui a par ailleurs été alloué 3,32 M€ de subventions par l'État et la Ville de Paris, ce qui porte l'aide totale à 10,63 M€.

Les diagnostics obligatoires (amiante, DPE, plomb) ont été réalisés ou sont en voie de finalisation.³⁹ Des dispositifs de contrôle périodique des conditions de maintenance du parc ont été mis en place. Des relevés trimestriels de sécurité des immeubles sont effectués par le personnel de proximité et donnent lieu le cas échéant à des mesures correctives. Des engagements en termes de respect des délais et de qualité d'exécution des travaux ont par ailleurs été fixés dans une charte s'imposant aux prestataires.

AXIMO dispose d'un parc de cinquante ascenseurs dont la maintenance est assurée par un prestataire unique. Les conditions de suivi par l'organisme de ces prestations n'appellent pas de remarque particulière. Les obligations de mise en conformité fixées par l'article R125-1-2 du CCH n'ont en revanche pas été respectées aux échéances requises pour la totalité des ascenseurs. Il restait en particulier huit appareils à traiter au sein du groupe « Les Épinettes » d'Issy-Les-Moulineaux. Les travaux de remplacement étaient toutefois en cours lors du contrôle. Une attention devra être portée également par la société à la situation de ses foyers au regard des obligations réglementaires de mise en conformité (cf. § 3.1.2).

5.4 VENTES DE PATRIMOINE

La société a cédé deux logements à ses locataires occupants entre 2012 et 2016 dans des conditions n'appelant pas de remarque particulière. Le CA a décidé, lors de sa réunion du 14 décembre 2017, de proposer à la vente sept logements (un situé dans les Yvelines et les autres dans le département de l'Essonne). La direction envisage la possibilité d'accroître le nombre de logements (plus d'une centaine) à mettre en vente à partir de 2019 afin de dégager les fonds propres nécessaires à son développement. Les pavillons et immeubles assez éloignés des implantations principales de l'organisme pourraient être concernés comme le préconise le PSP (cf. 5.1).

Il est rappelé à l'organisme que celui-ci est tenu en application de l'article L. 443-14 du CCH de solliciter, lorsque le prix de cession d'un bien autre qu'un logement est supérieur au seuil réglementaire de 30 000 €⁴⁰, l'autorisation du représentant de l'État dans le département dans les conditions prévues par l'article L. 443-7 du CCH. Cette formalité obligatoire n'a pas été accomplie à l'occasion de la cession courant 2017 de deux terrains situés sur la commune de Jouars-Pontchartrain à deux particuliers moyennant un prix de vente de 185 000 € et de 157 000 €. La société devra faire preuve d'une vigilance accrue à l'avenir pour ces projets de cessions.

5.5 CONCLUSION

La société a élaboré en 2012, en complément de son PSE, un plan énergétique prévoyant des travaux de réhabilitation thermique sur 80 % de son patrimoine. Aucune intervention n'a cependant été engagée entre 2012 et 2016. La nouvelle direction, considérant ce plan trop ambitieux et coûteux, a décidé de réduire l'importance des travaux programmés, sans apporter de justification probante permettant de motiver cet arbitrage. La société a toutefois relancé un programme de réhabilitation conséquent, à l'occasion du nouveau PSP validé en octobre 2017.

Des objectifs relativement modestes en matière de développement avaient été assignés à l'organisme dans le cadre de sa CUS signée en 2011 (47 logements par an en moyenne). Des acquisitions nombreuses suivies ou non de travaux ont permis à celui-ci de respecter ces engagements. La société a décidé d'axer à partir de 2016 son développement patrimonial sur le territoire parisien uniquement en privilégiant comme mode de production l'acquisition de logements diffus. Elle est identifiée par la Ville de Paris comme un opérateur

³⁹ 96 % des DPE ont été effectués fin 2016 et la réalisation des DPE pour le reste du parc est programmée pour 2018.

⁴⁰ Arrêté du 23 juillet 1987 relatif aux cessions d'éléments du patrimoine immobilier autres que les logements.

crédible dans ce domaine et s'est fixée pour les années à venir un objectif d'acquisition d'une centaine de logements au moins par an.

6. TENUE DE LA COMPTABILITÉ

Les comptes annuels de la SA AXIMO sont certifiés sans réserve sur les années 2012 à 2016 par le commissaire aux comptes dont le mandat a été renouvelé lors du CA du 23 mai 2013 sur une période de 6 ans.

La direction n'a cependant pas été en mesure de démontrer que le renouvellement dudit contrat a été réalisé dans le respect des règles de la commande publique en termes de publicité et de mise en concurrence (cf. 2.3.3). La SA précise qu'une nouvelle consultation sera lancée début 2019 conformément aux règles de la commande publique.

Le service comptable et financier, rattaché à la direction générale, est constitué de deux salariés, un comptable général et une assistante sous la supervision d'une responsable comptable mise à disposition par Paris Habitat.

Des insuffisances sont relevées au niveau des clôtures d'opérations et de la comptabilité de programme qui nuisent au suivi des opérations d'investissement.

- Les fiches de situation financières et comptables (FSFC) ne sont disponibles que pour l'exercice 2016. Ces dernières n'ont pas été établies pour les exercices 2012 à 2015, ce qui a pour conséquence de ne pas pouvoir identifier l'effort d'investissement annuel par programme. Par ailleurs on constate au niveau des FSFC des pertes d'information sur les sorties de composants antérieures à 2014.
- Les opérations terminées et soldées sur la période observée n'ont pas toutes été clôturées en CA : les opérations concernant les 86 logements acquis en diffus à Paris au cours de l'année 2016 ont été régulièrement clôturées en CA. Il s'agit du CA du 13 octobre 2016 pour le plan de financement de 26 logements diffus acquis entre le 12 janvier et le 5 juillet 2016 et du 26 avril 2017 pour le plan de financement de 60 logements diffus restants. Un bilan de ces opérations et des plans de financement déposés en 2015 et 2016 est inscrit à l'ordre du jour du CA du 14 décembre 2017.

En revanche, les opérations d'investissement réalisées entre 2012 et 2015 n'ont pas été clôturées (cf. § 2.3.1), au sens où aucune information sur le prix de revient et le mode de financement définitifs n'a été communiquée au CA.

Enfin, des écarts subsistent entre les états comptables : les subventions d'investissements notifiées et encaissées fin 2016 présentent un écart de 248 946 € entre les FSFC (36 629 375 €) et le c/131 du bilan (36 878 321 €). De même les emprunts encaissés ressortent à 166 676 150 € dans les FSFC 2016 et à 169 498 683 € dans l'état récapitulatif des emprunts 2016, soit une différence de 2 822 533 €.

L'ensemble de ces écarts, identifiés par AXIMO, sera traité sur l'exercice 2018.

6.1 ANALYSE FINANCIÈRE

6.1.1 Analyse de l'exploitation

L'analyse porte sur les comptes des exercices 2012 à 2016. Les ratios de l'organisme sont comparés aux valeurs médianes 2015 « Boléro-DUHP » des ESH d'Île-de-France.

L'évolution de l'autofinancement net⁴¹ de la SA et de sa capacité d'autofinancement se présentent comme suit :

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
<i>PM : Nombre de logements familiaux</i>	1 854	1 970	1 984	2 103	2 188
Loyers	12 443	13 622	14 249	14 693	15 671
Coût de gestion hors entretien	-2 807	-2 872	-3 153	-3 679	-4 095
Entretien courant	-1 328	-1 659	-1 680	-1 708	-1 692
Gros entretien	-432	-596	-426	-477	-448
TFPB	-747	-809	-989	-1 047	-1 206
Flux financier	322	277	303	326	283
Flux exceptionnel	-107	-147	-267	184	-597
Autres produits d'exploitation	127	139	134	231	214
Pertes créances irrécouvrables	-138	-37	-227	-6	-21
Intérêts opérations locatives	-2 514	-2 571	-2 157	-1 989	-1 975
Remboursements d'emprunts locatifs	-3 468	-3 454	-4 260	-4 365	-5 076
Autofinancement net (1)	1 350	1 893	1 528	2 164	1 057
% du chiffre d'affaires	10,74 %	13,77 %	10,41 %	14,23 %	6,54 %
Médiane 2015 ESH Île-de-France				11,07 %	
+ Dotation aux amortissements des charges différées	141	118	133	112	77
+ Remboursement des emprunts locatifs	3 468	3 454	4 260	4 365	5 076
= Capacité d'autofinancement	4 959	5 465	5 921	6 641	6 210

L'autofinancement net HLM est en moyenne de 11,13 % du chiffre d'affaires sur la période⁴². Ce niveau - équivalent à la médiane des ESH d'Île-de-France (11,07 %) - traduit une performance d'exploitation satisfaisante qui varie de -1 à +3 points autour de cette valeur moyenne sur la période 2012-2015. La capacité d'autofinancement s'améliore régulièrement sur cette même période, progressant de plus 1,2 M€, alors même que les intérêts d'emprunt ne se réduisent que d'environ 0,5 M€. La profitabilité d'exploitation est donc en amélioration constante.

La performance de la seule année 2016 est en retrait de près de 5 points d'autofinancement net par rapport à la valeur moyenne, soit une diminution de moitié par rapport à 2015. Il en va de même pour la capacité d'autofinancement en recul de 431 k€.

Cette dégradation significative de l'exercice 2016 est conjoncturelle et due au flux exceptionnel en forte diminution à -597 K€ du fait de charges exceptionnelles (c/678) particulièrement élevées qui résultent de plusieurs événements :

- la sortie du régime d'administration judiciaire en vigueur depuis septembre 2012 de l'ASL (Association Syndicale Libre) de l'important programme Les Épinettes (320 logements) à Issy-Les-Moulineaux. La reprise d'une gestion autonome se traduit par le rétablissement du règlement de copropriété initial basé sur les tantièmes d'origine qui coûte au copropriétaire AXIMO la somme de 461 k€ en rattrapage de charges dues ;
- la transaction de 186 k€ passée avec le fournisseur PROFIL pour mettre fin au litige portant sur la résidence sociale Morere livrée en 2012 ;
- l'affectation en charges exceptionnelles des dépenses occasionnées par l'audit énergétique préalable au plan stratégique énergétique (PSE) pour les 25 programmes audités (855 logements familiaux et 339 places de foyer) qui ne bénéficieront pas de cet effort de réhabilitation (170 k€),
- un montant de sinistres de 100 k€ ;

⁴¹ L'autofinancement net est la mesure pour un organisme des ressources tirées de son activité d'exploitation au cours d'un exercice (excédents des produits encaissables sur les charges décaissables) restant à sa disposition après remboursement des emprunts liés à l'activité locative (à l'exclusion des remboursements anticipés) hors opérations démolies, cédées ou sorties de composants. À partir de 2014, prise en compte de tous les emprunts locatifs, les remboursements anticipés étant toujours exclus.

⁴² Le rapport financier 2014 fait état à tort d'un niveau d'autofinancement net de 1 630 k€, du fait de la non prise en compte de 102 k€ de remboursement d'emprunts locatifs du compte 2.22.

- diverses charges exceptionnelles pour 32 k€.

La forte baisse de l'autofinancement 2016 est également due à l'importante progression de l'amortissement des emprunts locatifs (+711 k€ par rapport à 2015, soit 325 € par logement), ce qui relève d'une décision de gestion de la dette financière, et non d'une baisse de la performance.

6.1.2 Les produits : des loyers qui dépassent très largement les valeurs médianes

Les loyers annuels des logements familiaux passent de 4 918 € au logement en 2012 à 5 288 € en 2016 soit une progression annuelle moyenne de 1,83 %, reflétant l'application de l'IRL et des loyers plafonds à la relocation. Ces niveaux sont sensiblement supérieurs à la valeur médiane 2015 (4 820 € au logement), ce qui s'explique par la typologie du parc et les modes de financement⁴³.

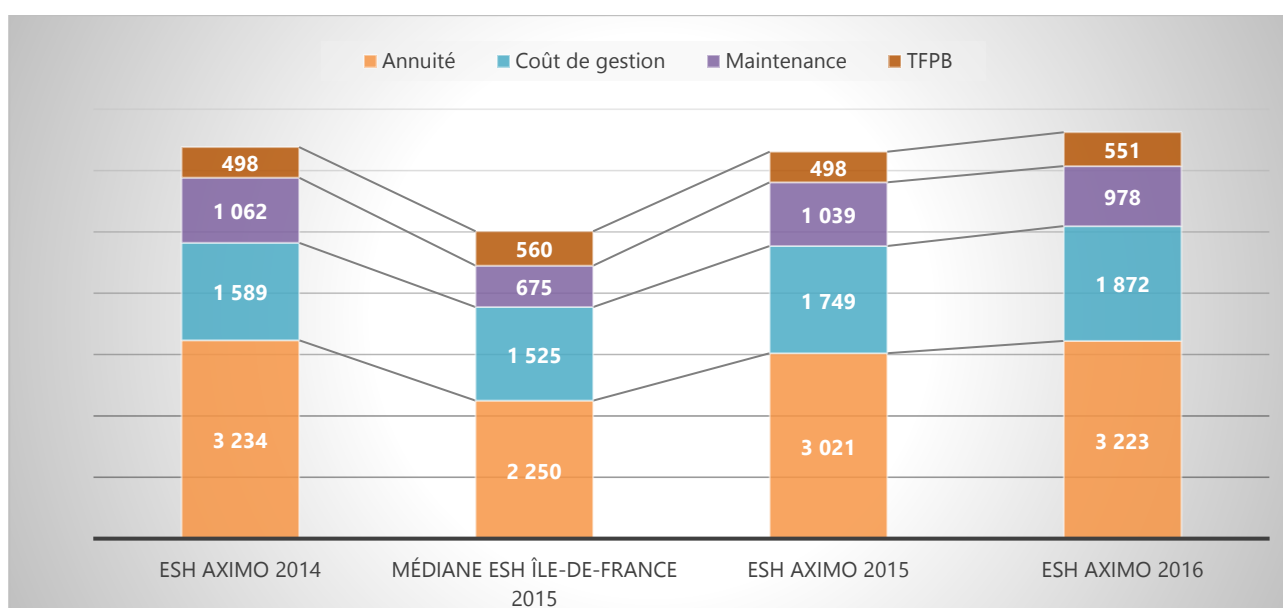
Le loyer moyen 2016 est effectivement de 7,60 € au m² de shab (cf. § 3.2.1) et dépasse largement le niveau moyen de 6,70 € enregistré en Île-de-France selon le RPLS 2016.

Les autres produits d'exploitation passent de 127 k€ en 2012 à 214 k€ en 2016. Ce dernier chiffre correspond au cumul du loyer de 105 k€ versé par Paris Habitat au titre du bail emphytéotique du terrain de Boissy-St-Léger qui lui est consenti, et de redevances provenant notamment d'antennes relais installées sur divers emplacements.

6.1.3 Les charges : des postes de dépenses également très supérieurs aux valeurs médianes

Le total des 4 principaux postes de charges est très supérieur au total des valeurs médianes. En 2015, l'écart atteint 26 % et concerne l'annuité, le coût de gestion et le coût de maintenance comme le montre le tableau suivant :

Les charges en €/logement	ESH AXIMO 2014	MÉDIANE ESH Île-de-France 2015	ESH AXIMO 2015	ESH AXIMO 2016
Annuité	3 234	2 250	3 021	3 223
Coût de gestion	1 589	1 525	1 749	1 872
Coût de maintenance	1 062	675	1 039	978
TFPB	498	560	498	551
Total	6 383	5 010	6 307	6 624



⁴³ Fin 2016, près de 30 % du patrimoine de la SA AXIMO est situé à Paris intra-muros.

- L'annuité

La vente en bloc en 2011 de 366 logements à l'OPIEVOY (33 M€) a permis à AXIMO de fortement réduire son endettement fin 2011. Or malgré cet effort de désendettement et la faible progression de la dette entre 2012 et 2016 (8,27 M€) au regard des investissements réalisés (48,1 M€), l'annuité reste assez stable à haut niveau entre 3 058 € et 3 234 € au logement sur la période.

En 2016, à 3 223 € au logement, elle est supérieure de 43 % à la médiane (2 250 €).

De même, elle passe de 48 % des loyers en 2012 à 45 % en 2016, soit 4,3 points au-dessus de la médiane (40,70 %), malgré les niveaux de loyer élevés.

Si le coût de la dette en terme de charge annuelle d'intérêt est orienté à la baisse depuis 2012 en raison de la baisse des taux d'intérêt, le seul remboursement du capital représente en 2016 près de 82 % de la CAF comme le montre le tableau ci-dessous :

Caractéristiques de l'annuité	2012	2013	2014	2015	2016
Annuité de la dette locative en k€	5 982	6 025	6 417	6 353	7 051
Remboursement du capital de la dette totale	3 568	3 580	4 261	4 365	5 076
CAF en k€	4 960	5 465	5 920	6 641	6 210
Remboursement du capital de la dette totale / CAF en %	71,94	65,51	71,98	65,73	81,74
Charge annuelle d'intérêt	2 514	2 571	2 157	1 989	1 975
Stock de dette au 31/12	85 854	88 091	83 920	99 205	94 129
Coût apparent de la dette totale en %	2,93	2,92	2,57	2,00	2,10

Le niveau élevé de l'annuité est dû au fait que certaines opérations sont financées par des emprunts sensiblement plus courts que leur durée d'amortissement. Ainsi la construction de l'EHPAD de 116 chambres et des 7 logements de la rue Blanche⁴⁴ a été financée, dans le cadre du bail emphytéotique de la Ville de Paris, par 7 emprunts totalisant 14,7 M€ dont 2 comportent des durées d'amortissement de 30 et 31 ans pour un montant total de 11,27 M€⁴⁵.

De même le financement sur 15 ans des opérations en ULS pèse – bien que de façon plus marginale - sur l'annuité.

Il s'explique également par la proportion non négligeable d'emprunts à taux fixe (25,3 %) qui n'intègrent pas tous la baisse historique des taux d'intérêt depuis 2009.

La direction de la SA n'a pas manqué de renégocier en 2017 le passage en taux fixe à 1,84 % de l'emprunt à taux variable (livret A + 1,75 %) de 4,23 M€ grevant l'acquisition du programme N° 66 de 61 logements à Cormeilles, ce qui permet une économie – après déduction de l'indemnité de remboursement - de 339 k€ sur le capital restant dû.

Il est recommandé de poursuivre ces démarches de gestion active de la dette en vue d'obtenir un allongement de la durée de remboursement et de saisir l'opportunité d'un taux historiquement bas du livret A pour négocier un passage à taux fixe des emprunts indexés sur livret A présentant les montants de capital restant dû les plus élevés.

- Le coût de gestion

Il enregistre une hausse de près de 24 % sur la période, passant de 1 514 € au logement en 2012 à 1 749 € en 2015 et 1 872 € en 2016 pour une médiane 2015 à 1 525 €, soit un dépassement de près de 15 % (cf. annexe

⁴⁴ La mise en service a lieu en 2012, mais il faut attendre 2014 pour obtenir une redevance en année pleine.

⁴⁵ D'une façon générale, l'endettement de 94 M€ fin 2016 n'a rien d'excessif (cf. § 5.7.2.5), alors même que le parc en termes de date d'acquisition soit relativement jeune (fin 2016, âge médian d'acquisition : 17,5 ans et âge moyen d'acquisition : 25,3 ans).

7.2). En revanche, compte tenu des hauts niveaux de loyers pratiqués, il passe de 22,5 % des loyers en 2012 à 25 % en 2015 et 26,1 % en 2016, et reste donc légèrement en-deçà de la médiane 2015 (28,3 % des loyers).

Cette forte progression du coût de gestion n'est pas liée aux charges de personnel qui selon le compte de résultat passent de 1 331 k€ en 2012 à 1 542 k€ en 2016.

Leur hausse de 15,9 % est due en premier lieu à l'augmentation des effectifs qui, de 27 salariés fin 2012 atteignent 31 salariés fin 2016⁴⁶, soit un ratio 2016 de 14,16 salariés pour 1 000 logements familiaux, proche de la moyenne nationale des ESH (15,14 salariés⁴⁷). Elle s'explique également par la quote-part (70 %) du salaire du directeur général mis à disposition en juillet 2016 et par les augmentations annuelles⁴⁸.

L'évolution des charges de personnel rapportée au logement est même négative, passant de 718 € en 2012 à 677 € en 2015 et à 705 € en 2016, des niveaux inférieurs à la médiane 2015 (765 €).

L'appui apporté par des salariés de Paris Habitat aux fonctions support (informatique, contentieux, comptabilité, fiscalité, paie et Cnil) sur l'ensemble de la période, matérialisé depuis 2015 par une convention de gestion passée entre les deux sociétés, se traduit par des rémunérations de gestion comptabilisées au compte de charges c/6226 NR. Elles comprennent le salaire chargé de la responsable comptable mise à disposition et la fraction du salaire chargé d'autres salariés de Paris Habitat contribuant à la gestion des fonctions support. Ces rémunérations de gestion sont ajoutées aux charges de personnel afin d'obtenir un montant de charges de personnel retraité.

Ce dernier affiche une très faible progression sur la période et reste conforme aux standards régionaux.

Ainsi, rapportées au logement il passe de 793 € en 2012 à 756 € en 2015 - un niveau très voisin de la médiane 2015 (765 €) - et à 809 € en 2016, soit une hausse limitée à 2,02 % sur 4 ans comme le montre le tableau ci-dessous :

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
PM : Nombre de logements familiaux	1 854	1 970	1 984	2 103	2 188
Charges de personnel (avant retraitement)	1 331	1 395	1 426	1 426	1 542
Facturations Paris Habitat - aide aux fonctions support	140	71	37	163	229
dont honoraires de gestion	41	34	37	163	229
dont mise à disposition d'un chargé de communication	99	37			
Charges de personnel retraitées	1 471	1 466	1 463	1 589	1 771
Charges de personnel retraitées au logement	793	744	737	756	809
PM médiane ESH Île-de-France				765	

La progression et le décrochage à la hausse des coûts de gestion au logement observé en 2015 et 2016 par rapport à la médiane (1 749 € et 1 872 € vs 1 525 €) ne sont donc pas dus aux frais de personnel mais aux frais généraux qui passent de 1 281 k€ en 2012 à 2 315 k€ en 2016, soit une hausse de 80,7 % en valeur absolue et de 53 % au logement sur 4 ans.

Cette hausse de plus d'1 M€ des frais généraux entre 2012 et 2016 est essentiellement due aux cotisations professionnelles⁴⁹, aux concours divers et à la charge de mutualisation HLM⁵⁰ qui augmentent de 614 k€, suivis par les honoraires⁵¹ avec 214 k€ (dont 21 370 € au titre des honoraires de syndic), la production immobilisée

⁴⁶ Recrutement en 2012 d'un responsable qualité de service, d'une conseillère en économie sociale et familiale et en 2016 d'une chargée d'études marchés et d'une chargée d'attributions.

⁴⁷ Source : « Analyses et statistiques », AG du 22/6/2017. Fédération des ESH.

⁴⁸ Une prime d'un mois et demi de salaire est versée aux salariés en 2013, suite à l'obtention de la certification Qualibail,

⁴⁹ En particulier la cotisation de base et la cotisation additionnelle CGLLS.

⁵⁰ Le prélèvement sur le potentiel financier est inexistant en 2012, AXIMO bénéficiant d'une exonération de 5 ans après la date de clôture du plan de redressement CGLLS 2006-2008.

⁵¹ Autres que ceux de Paris Habitat facture au titre de l'aide aux fonctions supports retraités par intégration dans la masse salariale.

avec une baisse de 155 k€ et enfin l'écart de récupération des charges et les charges de copropriété avec des hausses respectives de 111 k€ et 101 k€.

- Le coût de maintenance

Rapporté au logement, sa progression sur 4 ans est limitée à 2,9 % mais il se situe à un niveau très élevé, passant de 950 € en 2012 à 978 € en 2016 (cf. annexe 7.3).

À 1 039 € en 2015, il est supérieur de 54 % à la médiane (675 €)⁵².

Les dépenses de maintenance programmées sont inscrites dans le volet dépenses du plan d'entretien du patrimoine (PEP). Il s'agit d'un plan glissant établi sur une période de 3 ans et adopté chaque année en CA par programme et catégorie de travaux.

On compte 10 programmes de plus de 20 logements familiaux qui totalisent en moyenne plus de 1 000 € de dépenses de maintenance au logement NR sur les années 2015-2016.

Programme	Nom du programme	Nombre de logements	Coût de maintenance NR moyen sur 2015-2016 au logement en €
89	Paris La Villette	47	2 352*
14	Pontoise Lemoine	28	2 107
60	Élancourt Les Réaux	83	1 981
43	Massy Gambetta	21	1 665
25	Herblay Zac Les Copistes	47	1 475
28	Essarts Demoiselle	21	1 442
36	Ivry Brandebourg	20	1 371
66	Cormeilles en Parisis	61	1 107
46	Paris Lemercier	26	1 052
29	Essarts Bourbonnerie	25	1 039
Total		379	

*Année 2016 uniquement

Source : Service financier – 30 octobre 2017

Le niveau élevé du coût de maintenance est avant tout la conséquence d'un niveau limité de dépenses de réhabilitation du patrimoine qui totalisent 3,2 M€ sur la période 2012-2016, soit en moyenne seulement 5,9 % de l'effort d'investissement⁵³ (cf. § 5.1).

De plus, alors que le PEP 2014-2016 prévoyait, outre un montant de 1,216 M€ de dépenses de maintenance, un effort d'investissement de 1,7 M€, la SA n'a réalisé que 1,17 M€ d'investissements de réhabilitation et de changement de composants sur cette période comme le montre le tableau ci-dessous⁵⁴ :

En k€	2012	2013	2014	2015	2016	Total
Investissements nets réalisés	5,673	6,898	0,504	23,102	17,611	53,788
Investissement en réhabilitation du patrimoine	1,114	0,911	0,288	0,8	0,09	3,203
Part de la réhabilitation sur l'effort d'investissement en %	19,6 %	13,2 %	57,1 %	3,5 %	0,5 %	5,9 %

Source : Compte rendu de CA.

Enfin la mise en œuvre du plan stratégique énergétique (PSE), adopté au CA de mars 2012, a connu un important retard et ne sera engagée que 5 ans et demi plus tard en octobre 2017 avec les travaux de réhabilitation énergétique du programme Garibaldi II à Issy Les Moulineaux.

⁵² L'enquête satisfaction de 2013 met toutefois en évidence plusieurs points faibles au plan technique parmi lesquels l'état des parties communes, des revêtements de sol et le mauvais fonctionnement des équipements des logements : plomberie et robinetterie.

⁵³ Les dépenses les plus importantes (1,1 M€) sont consacrées en 2012 au programme Épinettes à Issy les Moulineaux (mise aux normes électriques des logements, création d'une production individuelle d'ECS pour l'immeuble Centaure et rénovation des colonnes montantes de chauffage).

⁵⁴ Les travaux prévus au titre du volet investissement du plan d'entretien du patrimoine 2014-2016 (PEP 2014-2016) dans l'établissement du Breuillet n'ont pas été réalisés et seront reportés dans le PEP 2018-2020.

Parmi les dépenses de maintenance, les dépenses de remise en état de logements à la relocation (REL) atteignent 3 789 € au logement en 2015 et 3 276 € en 2016, soit respectivement 27 % et 26 % des dépenses d'entretien courant. Elles sont portées à 4 140 € au logement en 2017⁵⁵.

Toutefois la passation en juin 2017 de deux marchés d'entretien tous corps d'état (TCE) Paris intra-muros et Île-de-France et la mise en œuvre progressive du PSE à compter d'octobre 2017 devraient permettre à l'avenir de mieux maîtriser les coûts de maintenance et d'engager un premier effort de réhabilitation énergétique du parc.

- La TFPB

Rapportée au logement, elle augmente de 36,7 %, passant de 403 € en 2012 à 551 € en 2016, soit un niveau voisin de la médiane (560 €). Une première augmentation de 164 K€ a lieu en 2014 du fait de la sortie d'exonération du programme Plein Ciel de 320 logements.

L'année 2016 est marquée par une hausse de la fiscalité locale hors Paris, en particulier dans le département de l'Essonne et des Yvelines, et la sortie d'exonération du groupe Taverny de 21 logements et du Cash de Nanterre (70 lits), ce qui explique l'augmentation sensible de 10,6 % au logement enregistrée en 2016.

Il convient de signaler que la TFPB des 86 logements acquis en diffus en cours et fin d'année 2016 a été acquittée par les anciens propriétaires. Dans le même temps la SA a adressé aux services fiscaux une demande d'exonération sur 15 ans suite au conventionnement de ces logements.

6.1.4 Les résultats comptables

L'EBE (excédent brut d'exploitation - cf. annexe 7.4) atteint 2 M€ en moyenne sur la période 2012-2016.

La SA AXIMO a donc la capacité de générer des ressources de trésorerie du seul fait de son exploitation, sans tenir compte de sa politique de financement, ni de sa politique de provisionnement, ni des événements exceptionnels.

L'EBE entame toutefois une légère décrue depuis son point haut en 2014 (2,55 M€) en raison principalement des charges de cotisations et de l'effort de mutualisation.

La SA AXIMO dégage un résultat net de 2,2 M€ en moyenne avec également un point haut en 2014. Les cessions de patrimoine sont très limitées de sorte que la contribution des plus-values de cession au résultat est négligeable comme le montre le tableau ci-après :

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Résultats net	2 069	1 473	2 663	2 546	2 281
dont plus-values de cession	0	93	0	0	80

6.2 SITUATION FINANCIÈRE

Le tableau ci-dessous présente les principaux postes de la structure du bilan.

Il convient de préciser que les crédits relais à court terme (1 an) destinés au portage d'opérations patrimoniales encaissés en 2015 (12,7 M€) et 2016 (10,15 M€) et enregistrés en haut de bilan (c/164) ont été reclassés en dettes de bas de bilan aux fins d'analyse financière⁵⁶.

⁵⁵ Les relocations de logements sont au nombre de 122 en 2015, 132 en 2016 et 114 au 30 novembre 2017.

⁵⁶ En effet la SA AXIMO a mobilisé à deux reprises des crédits relais à faible taux d'intérêt (de l'ordre de 0,10 %) pour assurer le portage de ses opérations d'acquisition avant obtention du financement locatif définitif : 12,696 M€ encaissé en 2015 et remboursé en 2016 pour

Analyse des bilans fonctionnels

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Capitaux propres	65 936	68 069	70 293	75 391	78 526
Provisions pour risques et charges	1 822	1 748	1 628	1 871	920
- dont PGE	1 276	1 216	1 259	1 135	783
Amortissements et provisions (actifs immobilisés)	48 110	51 956	55 819	59 950	64 848
Dettes financières	87 421	89 555	85 275	100 537	95 417
Actif immobilisé brut	-188 884	-195 664	-196 036	-219 025	-236 560
Fond de Roulement Net Global	14 405	15 664	16 979	18 725	3 150
FRNG à terminaison des opérations (1)					10 597
Autres actifs d'exploitation	8 120	8 130	5 110	6 796	6 954
Provisions d'actif circulant	-1 087	-1 140	-944	-1 039	-1 061
Dettes d'exploitation	-3 331	-3 441	-1 123	-2 498	-2 222
Besoin (+) ou Ressources (-) en FR d'exploitation	3 702	3 549	3 043	3 259	3 670
Créances diverses (+)	375	219	367	430	441
Dettes diverses (-)	-3 777	-4 385	-2 411	-14 689	-11 540
Besoins (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	-3 402	-4 166	-2 043	-14 259	-11 099
Besoin (+) ou Ressources (-) en FR (2)	300	-616	1 000	-11 000	-7 429
Trésorerie nette	14 105	16 280	15 979	29 725	10 580

6.2.1 Politique d'investissement

Sur la période 2012-2016 la SA AXIMO a mis en service 343 nouveaux logements, soit une augmentation de près de 19 % de son parc sur 5 ans pour un investissement total de 70,7 M€ :

Investissements offre nouvelle terminés soldés en k€ TTC*	Type d'opération	Nbe de lgts	2012	2013	2014	2015	2016
Paris, EHPAD 49 rue Blanche	BE Paris Habitat	71 lits	19 071 182				
Paris, RS Morere		21 lits	3 408 119				
Paris 49 rue Blanche	BE Paris Habitat	7	1 913 682				
Issy Les Moulineaux, Garibaldi II	Acquisition	117	4 595 531				
Le Perreux, Lamartine, Orangerie	ULS Perl 15 ans	14	1 258 507				
Paris, rue de Jemmapes	BE Paris Habitat	47			12 606 178		
Paris, La Villette	ULS Perl 15 ans	47			6 563 427		
Paris, rue du roi d'Alger	Acquisition	10			930 529		
Paris, 7 rue Marguerin	Acquisition DPUR	1			261 304		
Paris, 4 rue Chuquet	Acquisition DPUR	1			237 751		
Paris, 61 avenue de Suffren	Acquisition DPUR	1			218 101		
Paris, 13 rue Chauvelot	Acquisition DPUR	1			112 618		
Jouars Pontchartrain	Construction	7			1 005 157		
Jouars, R. Villain	Construction	4			575 924		
Paris, 86 logements diffus ⁵⁷	Acquisition	86					17 842 309
Total		343	24 392 983	4 595 531	1 258 507	22 510 989	17 842 309
Dont financement sur fonds propres			666 000	238 000	-176 000	179 000	4 257 000
Financement sur FP en %			2,7 %	5,2 %	-14 %	0,8 %	23,8 %

Source : FSFC 2016.

* Les FSFC ne permettent pas d'identifier l'effort d'investissement annuel par programme.

Sur cette même période, elle a porté son effort d'investissement à 53,7 M€ répartis principalement sur les 2 dernières années et financés à hauteur de 63 % par emprunt (dont 22,8 M€ de crédit-relais) :

En k€	2012	2013	2014	2015	2016	Total
Investissements nets réalisés	5,673	6,898	0,504	23,102	17,611	53,788
dont investissement en offre nouvelle	4,559	5,987	0,216	22,302	17,521	50,585
Emprunts encaissés	1,704	5,827	0,089	16,173	10,150	33,943
PM : dont crédits relais	0	0	0	12,696	10,150	22,846

financer le programme Jemmapes et 10,150 M€ encaissé en novembre 2016 et remboursé en novembre 2017 pour financer les 86 logements diffus acquis à Paris en 2016.

⁵⁷ Dont 59 logements appartenant au patrimoine privé de la Ville de Paris et nécessitant un effort important de remise en état à la relocation de 1 200 €/m² en moyenne. À ce jour, 57 lgts PLUS et 26 lgts PLAI.

6.2.2 Fonds de roulement net global et à terminaison

L'actif immobilisé augmente de 47,68 M€ sur la période 2013-2016 (334 logements et plusieurs programmes de travaux immobilisés).

Sur cette même période les capitaux propres progressent de 12,59 M€ sous l'effet des résultats (8,962 M€), des subventions d'investissement⁵⁸ (2,475 M€), de l'augmentation de la PGE (0,614 M€) et des changements de méthode de calcul des provisions⁵⁹ (0,536 M€).

De même les autres ressources stables augmentent de 23,8 M€, dont les emprunts (8 M€), de sorte que la hausse des ressources longues sur la période 2013-2016 atteint 36,40 M€. L'actif immobilisé progressant dans le même temps de 47,65 M€, le fonds de roulement baisse de 11,25 M€ passant de 14,4 M€ fin 2012 à 3,15 M€ fin 2016.

Ce niveau qui représente 1 mois de dépenses d'exploitation et d'investissement est très inférieur à la médiane des ESH d'Île-de-France 2015 (3,5 mois).

La situation financière à terminaison des opérations engagées fin 2016 est toutefois en nette amélioration, compte tenu des moyens financiers mis à disposition de l'organisme au regard des dépenses à engager. Ainsi, sur la base des FSFC 2016, compte tenu des dépenses restant à comptabiliser (12,404 M€) et des moyens de financement disponibles (14,8 M€ d'emprunts restant à encaisser et 5,050 M€ de subventions restant à notifier), le fonds de roulement à terminaison augmente de 7,45 M€ et s'établit à 10,60 M€, soit 3,46 mois de dépenses 2016, un niveau conforme à la médiane des ESH d'Île-de-France (3,5 mois).

6.2.3 Ressource en fonds de roulement

Globalement la ressource en fonds de roulement augmente de 7,73 M€ sur la période. Cette hausse est presque entièrement imputable à la forte progression de la ressource en fonds de roulement hors exploitation (7,7 M€), conséquence de l'encaissement d'un crédit-relais de 10,15 M€ en 2016 (avec remboursement en novembre 2017) destiné au portage de l'opération d'achat en 2016 de 86 logements diffus à Paris.

Concernant la partie exploitation, le besoin en fonds de roulement reste stable à environ 3,4 M€ sur la période.

6.2.4 Trésorerie

La baisse de 11,25 M€ du fonds de roulement et l'augmentation de 7,73 M€ de la ressource en fonds de roulement se traduisent sur la période par une diminution de 3,52 M€ du niveau de trésorerie qui passe de 14,1 M€ fin 2012 à 10,58 M€ fin 2016.

Ce niveau de trésorerie⁶⁰ représente 3,5 mois de dépenses de la SA pour une médiane à 2,8 mois. La société présente de ce fait un ratio supérieur à celui de la majorité des ESH d'Île-de-France.

L'analyse par les flux, objet du tableau ci-après, présente les principaux déterminants de la formation de la trésorerie entre fin 2012 et fin 2016 :

⁵⁸ Hors subventions transférées au compte de résultat.

⁵⁹ La SA AXIMO a modifié au 1^{er} janvier 2016 son mode de calcul de la provision pour gros entretien (PGE) limitée aux dépenses d'entretien sans augmentation de la durée de vie des immobilisations, inscrites dans un plan pluriannuel et identifiées par immeuble et catégorie de travaux. Ce changement de méthode comptable se traduit au 1^{er} janvier 2016 par une baisse de la PGE de 560 136 € imputée au report à nouveau qui augmente du même montant. À cela, s'ajoute le changement de méthode de calcul de la provision pour dépréciation des créances douteuses qui impacte le report à nouveau à hauteur de -23 809 € (cf. 4.6).

⁶⁰ Le niveau de trésorerie au 31 décembre 2017 (hors compte de copropriété) s'élève à 7,123 M€.

en €	Emplois	Ressources
Trésorerie au 31/12/2012 (1)		14 105 266
Autofinancement net 2013-2016		6 641 360
+ Remboursements d'emprunts locatifs		17 154 736
+ Dotation aux amortissements des charges différées		439 774
= Capacité d'autofinancement 2013-2016 (2)		24 235 870
Besoin (-) ou Ressource (+) en fonds de roulement (3)		7 828 988
dont encaissement crédits relais en 2015 et 2016		22 846 150
dont Encaissement de subventions d'investissement		2 137 244
dont Augmentation des dettes fournisseurs d'exploitation		311 125
dont Augmentation des produits constatés d'avance (quittancements à échoir)		309 793
dont Réduction des créances envers copropriétés, Opievoy, HC...		16 923
dont Diminution des charges constatées d'avance		4 830
dont Remboursement en 2016 de crédit relais	-12 695 833	
dont Réduction des dettes d'impôts et taxes	-1 943 201	
dont Réduction des dettes fournisseurs d'immobilisations	-1 575 955	
dont Réduction des Intérêts courus non échus	-572 884	
dont Augmentation de l'insuffisance des appels de charges des locataires	-388 002	
dont Réduction des annuités impayées sur emprunts ministère de la défense à rembourser	-327 062	
dont Augmentation des créances locataires (simples et douteuses)	-167 630	
dont Augmentation créances diverses	-90 519	
dont Réduction dettes sociales	-35 991	
Flux lié à l'activité (4) = (2) + (3)		32 064 858
Investissements locatifs	-28 417 234	
Investissements baux emphytéotiques, usufruit locatif social et autres incorporels	-20 449 592	
Remboursement d'emprunts locatifs	-17 290 981	
Investissements financiers	-480	
Flux d'investissement (5)	-66 158 287	
Nouveaux emprunts locatifs long terme		25 566 981
Subventions d'investissement reçues		5 048 292
Prix de cession d'actifs		315 584
Augmentation des dépôts		111 450
Intérêts compensateurs c/16883	-439 726	
Augmentation des charges à répartir sur plusieurs exercices	-33 983	
Flux de financement (6)		30 567 698
Trésorerie fin 2016 = (1) + (4) + (5) + (6)		10 579 535

Les investissements nets sur la période 2013-2016 atteignent 66,15 M€. Ils sont financés à hauteur de 30,57 M€ par des ressources longues constitués essentiellement d'emprunts pour 25,56 M€ et de subventions d'investissement pour 5 M€ et par des ressources issues de l'activité à hauteur de 32,06 M€, soit un total de 62,63 M€.

Les ressources longues externes ajoutées aux ressources issues de l'activité sont donc insuffisantes de 3,52 M€ pour assurer le financement de la politique patrimoniale, ce qui a pour conséquence de dégrader la trésorerie qui passe de 14,10 M€ fin 2012 à 10,58 M€ fin 2016.

- Ratio de solvabilité

La capacité de remboursement de la dette (dettes financières/CAF brute) est forte et s'améliore, passant de 17,92 années en 2012 à 15,51 années en 2016, confirmant l'aptitude croissante de la SA AXIMO à rembourser sa dette sur une période relativement courte par sa seule performance d'exploitation.

De même la dette financière rapportée aux capitaux propres se réduit, passant de 134 % en 2012 à 123 % fin 2016.

- Ratio de liquidité

Le total des dettes financières exigibles à moins d'un an rapporté au niveau de trésorerie net se dégrade sensiblement à partir de 2015 de sorte que le ratio de liquidité de la SA passe d'une valeur moyenne de 35,23 % sur les années 2012-2014 à 63,54 % en 2015 et 153,43 % en 2016.

Cette baisse apparente du niveau de liquidité n'est toutefois pas préoccupante, l'encaissement puis le remboursement des crédits relais lors du bouclage financier des opérations patrimoniales étant largement à l'origine de ces variations de forte amplitude.

Ainsi, la SA AXIMO est sur l'ensemble de la période en mesure de rembourser la totalité de sa dette financière exigible à moins d'un an par sa seule trésorerie active, mis à part l'année 2016 où le remboursement attendu du crédit relais de 10,15 M€ n'est pas encore intervenu, et pour quelques mois, compensé par l'encaissement d'un prêt locatif à long terme. Cette situation est due au fait que le financement définitif de l'opération d'acquisition de 86 logements diffus à Paris n'a pas encore été mis en place.

Caractéristiques de la dette financière	2012	2013	2014	2015	2016
Dettes financières*	88 899	90 866	86 367	101 580	96 322
Capacité d'autofinancement (CAF)	4 960	5 465	5 920	6 641	6 210
Dettes financières / CAF brute (en années)	17,92	16,62	14,59	15,30	15,51
Dettes financières / Capitaux propres (en %)	134 %	133 %	123 %	135 %	123 %
Dette financière exigible à moins d'un an en k€**	5 152	5 661	5 497	18 890	16 233
Part de la dette financière exigible à moins d'un an en k€**	5,80 %	6,23 %	6,36 %	16,53 %	15,24 %
Dette financière exigible à moins d'un an / Trésorerie active**	36,52 %	34,77 %	34,40 %	63,54 %	153,43 %

* hors emprunts relais.

** y compris emprunts relais.

6.2.5 Indépendance financière

La SA AXIMO présente un taux d'indépendance financière vis-à-vis des organismes prêteurs (rapport entre les ressources internes et les capitaux permanents) de 44,4 % en moyenne, un ratio sensiblement supérieur à la médiane (38,9 %). Si on ajoute à ces ressources internes les amortissements et provisions de haut de bilan, on obtient un taux d'indépendance financière moyen de 78,52 % comme le montre le tableau ci-dessous. La société dispose de ce fait d'une marge de manœuvre significative en termes de recours à l'endettement.

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Capitaux permanents (<i>Ressources internes + emprunts et autres dettes financières + dépôts</i>)	154 689	158 999	156 956	177 673	174 812
Ressources internes (yc subventions et provisions)	67 758	69 817	71 920	77 263	79 445
Ressources internes/Capitaux permanents	43,8 %	43,9 %	45,8 %	43,5 %	45,4 %
Médiane				38,9 %	
Amortissements et provisions	48 110	51 956	55 819	59 950	64 848
Ressources internes yc Amortissements et provisions/Capitaux permanents	74,90 %	76,58 %	81,38 %	77,22 %	82,54 %

Enfin, il convient de relever que l'actionnaire majoritaire d'AXIMO, Paris Habitat, dispose d'une très importante surface financière, et donc est en capacité de mobiliser des ressources en faveur de sa filiale si le besoin s'en faisait sentir (le FRNG de Paris Habitat en 2016 est d'environ 546 M€ ; cf. rapport 2016-108).

6.2.6 Conclusion

La SA AXIMO génère sur la période 2012-2016 un autofinancement net de 11,1 % en moyenne, conforme à la performance de la majorité des ESH d'Île-de-France et présente une CAF en progression illustrant une amélioration de sa performance d'exploitation. Ses niveaux de loyers sont élevés, tout comme ses charges d'annuité et de maintenance.

L'importance de son coût de gestion est la résultante première d'une forte progression des cotisations et de l'effort de mutualisation HLM. Son efficience de gestion peut être considérée comme convenable au vu de la progression limitée des frais de personnels et des frais généraux (hors cotisations et effort de mutualisation).

Sa structure financière est saine. La mise en œuvre d'une politique de développement patrimonial relativement ambitieuse (augmentation du parc de 18,6 % sur 5 ans) pèse logiquement sur le fonds de roulement et sur la trésorerie en fin de période, malgré un apport de 33 M€ de fonds propres issu de la vente en bloc en 2011 de 366 logements à l'OPIEVOY. Sa situation financière à terminaison s'améliore toutefois très sensiblement. Par ailleurs sa capacité d'endettement lui procure des marges de manœuvre pour faire face à de nouveaux investissements.

6.3 ANALYSE PRÉVISIONNELLE

Un document stratégique, le plan d'entreprise, portant sur les orientations de développement du parc à 10 ans (2017-2026) a été présenté aux administrateurs lors du CA du 23 mars 2017.

Ce plan prévoit deux scénarios de développement, exclusivement dans Paris et essentiellement par acquisition avec une forte décote – dans le cadre de l'exercice par la Ville de Paris de son droit de préemption renforcé⁶¹ (DPUR) - de logements anciens diffus en copropriété, occupés, dans les quartiers où l'offre locative sociale est déficitaire :

- un scénario à 100 logements par an, dont 70 en financement PLUS et 30 % en financement PLAI (logements vacants) par acquisition sur DPUR de 90 logements en copropriété et construction en VEFA, à des prix négociés avec les promoteurs par Paris habitat, de 10 logements pour des opérations de mixité sociale, soit un développement de 50 % du patrimoine locatif sur 10 ans.
- un scénario à 200 logements par an en financement PLUS et PLAI par acquisition sur DPUR de 190 logements en copropriété et construction en VEFA de 10 logements, à des prix négociés avec les promoteurs par Paris Habitat, pour des opérations de mixité sociale, ce qui conduit à un doublement du patrimoine locatif sur dix ans.

Des contraintes financières sont imposées par Paris Habitat en termes de performance d'exploitation (objectif : plus de 8 % d'autofinancement net par an) et de situation financière (objectif : fonds de roulement à long terme d'environ 1 000 € au logement).

Les deux scénarios mettent la situation financière de la SA sous tension, en particulier le second qui requiert un apport financier de Paris Habitat de 5 M€ par an à compter de 2018 et une mobilisation de fonds propres de 17 %.

Cette contrainte financière doublée d'une limitation de l'offre annuelle de la Ville de Paris sur base DPUR à 80-90 logements diffus, conduisent la direction générale à privilégier le premier scénario de 100 logements par an, ce qui porte l'investissement total à 201 M€ sur 9 ans, soit 88 % de l'investissement total.

Par ailleurs, la priorité donnée à l'acquisition de logements diffus dans Paris et les contraintes financières imposées par l'actionnaire majoritaire sont à l'origine d'arbitrages non explicités qui se sont traduits par une révision à la baisse du PSE.

⁶¹ La Ville de Paris a voté par délibérations des 15, 16 et 17 décembre 2014 le droit de préemption urbain renforcé sur 257 immeubles en copropriété (8 000 logements) à transformer en logements sociaux.

Ainsi ce dernier qui portait initialement sur la réhabilitation énergétique de 80 % du patrimoine pour un coût d'environ 35,8 M€⁶² est ramené à 8 programmes pour un coût prévisionnel de 16,7 M€ sur 4 ans (cf. § 5.1).

Ces 8 ensembles immobiliers à réhabiliter sur la période 2017-2021, ont été sélectionnés selon leur niveau d'attractivité (satisfaisant) et leur état technique (à améliorer). Ils concernent 493 logements familiaux, soit 47 % des 1 048 logements initialement prévus après l'abandon sur la période 2012-2016 de 25 programmes de réhabilitation (855 logements) considérés comme non prioritaires.

L'effort de réhabilitation qui portait initialement sur 35,8 M€ est limité à 16,7 M€⁶³ soit une réduction de 53 %. De même, les travaux de remplacement de composants seraient limités à 11,2 M€ sur 9 ans.

Examen de l'analyse prévisionnelle existante au moment du contrôle

- Politique d'investissement

L'investissement total de 229 M€ sur 9 ans correspondant au scénario d'acquisition de 100 logements par an (201 M€) et d'un programme de réhabilitation (28 M€) est réparti et financé comme suit :

En k€ _ Type d'opération	Nombre de logements	Investissement TTC	Mode de financement		
			Emprunts	Subventions Ville de Paris	Fonds propres
Offre nouvelle (financement plus)	900	201 193	127 916	52 525	20 752
dont opérations VEFA	90	23 508	14 050	7 071	2 387
dont acquisitions diffus paris sur DPUR	810	177 685	113 866	45 454	18 365
Travaux réhabilitation énergétique PSE	493	16 693	16 693		
dont Issy Garibaldi (OS octobre 2017)	117	6 655	6 655		
dont Paris 4 Écoliers	60	2 608	2 608		
dont Paris 6 Écoliers	41	2 441	2 441		
dont Issy Garibaldi 1	134	1 845	1 845		
dont Paris Saint-Lambert	88	1 370	1 370		
dont Massy Gambetta	21	1 155	1 155		
dont Ivry Brandebourg	20	354	354		
dont Alfort Charentonneau	12	265	265		
Remplacement de composants		11 264			11 264
Total		229 150	144 609	52 525	32 016

Cet investissement est financé à hauteur de 63 % par emprunt, 23 % par des subventions de la Ville de Paris⁶⁴ (52,5 M€) et 14 % sur fonds propres. Ce mode de financement faisant davantage appel à l'emprunt, est en termes de liquidité, plus favorable que le recours massif à la trésorerie (23,9 %) qui caractérisait l'opération d'acquisition de 86 logements Parisiens diffus en 2016.

- Évolution de la performance d'exploitation

Le tableau ci-dessous présente l'évolution attendue de l'autofinancement net qui, selon les hypothèses retenues, s'établirait en moyenne à 13,4 % des loyers sur la période tel qu'il ressort du tableau ci-dessous :

⁶² Auxquels il convient d'ajouter 5,86 M€ de gros entretien.

⁶³ Parmi les 26 sites retenus au titre des phases 1 et 2 du PSE, seuls 4 sont retenus : Paris Écoliers 6, Ivry Brandebourg, Massy Gambetta et Issy Garibaldi 1. 4 sites non retenus dans le PSE viennent s'y ajouter : Issy Garibaldi 2, Paris Écoliers 4, Paris Saint Lambert et Maisons-Alfort.

⁶⁴ La prévisionnelle limite les subventions accordées aux collectivités territoriales (en l'espèce, la Ville de Paris).

En k€	2016 proforma	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Nombre de logements fin d'année	2 188	2 288	2 388	2 488	2 588	2 688	2 788	2 888	2 988	3 088
Loyers patrimoine de référence	11 607	11 655	11 743	11 860	12 009	12 159	12 311	12 465	12 620	12 778
PM : Loyer au m² de shab du patrimoine de référence	7,51	7,54	7,59	7,67	7,76	7,86	7,96	8,06	8,16	8,26
Loyers des foyers	2 584	2 548	2 536	2 320	2 254	2 114	2 098	2 090	2 095	2 091
Effets des cessions et démolitions	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impact travaux immobilisés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Loyers opérations nouvelles	0	377	1 062	1 610	2 097	2 598	3 109	3 631	4 166	4 712
PM : Loyer au m² de shab des opér. nouvelles PLUS	5,56	7,83	7,92	7,73	7,66	7,64	7,65	7,68	7,72	7,72
Autres loyers	1 930	2 035	2 096	2 143	2 201	2 250	2 310	2 360	2 432	2 484
-Pertes de loyers logements vacants	-348	-354	-366	-379	-393	-407	-422	-437	-452	-467
Total loyers	15 773	16 261	17 071	17 554	18 168	18 714	19 406	20 109	20 861	21 598
Autres produits d'exploitation	0	72	1 740	528	129	0	0	0	0	0
Marge brute autres activités	115	185	192	194	196	198	200	202	204	206
Produits financiers	282	50	60	70	80	90	100	110	120	130
Flux exceptionnel	-600	-50	-17	1 602	351	-51	-51	-52	-52	-52
Frais de personnel (1)	-1 563	-1 537	-1 592	-1 614	-1 637	-1 692	-1 715	-1 739	-1 797	-1 822
Frais généraux (2)	-1 440	-2 185	-2 164	-2 115	-2 116	-2 170	-2 225	-2 281	-2 338	-2 396
Charges non récupérées (3)	-104	-106	-110	-114	-118	-122	-127	-131	-136	-140
Cotisations cglls (4)	-598	-700	-401	-402	-402	-403	-404	-405	-405	-406
Production immobilisée (5)	30	50	100	100	103	103	103	106	106	106
Coût de gestion = (1) + (2) + (3) + (4) + (5)	-3 675	-4 478	-4 167	-4 145	-4 170	-4 284	-4 368	-4 450	-4 570	-4 658
PM : En % des loyers	23,30	27,54	24,41	23,61	22,95	22,89	22,51	22,13	21,91	21,57
Entretien courant et gros entretien	-1 840	-2 076	-1 831	-1 920	-2 011	-2 105	-2 227	-2 351	-2 478	-2 608
PM : En % des loyers	11,67	12,77	10,73	10,94	11,07	11,25	11,48	11,69	11,88	12,08
TFPB	-1 179	-1 200	-1 226	-1 285	-1 313	-1 342	-1 432	-1 463	-1 495	-1 528
PM En % des loyers	7,47	7,38	7,18	7,32	7,23	7,17	7,38	7,28	7,17	7,07
Annuité patrimoine de référence (1)	-7 189	-7 005	-6 734	-6 505	-6 361	-5 909	-5 819	-5 791	-5 571	-5 264
Annuité offre nouvelle (2)	0	0	-473	-948	-1 498	-2 052	-2 606	-3 165	-3 728	-4 291
Annuité travaux immobilisés (3)	0	0	-19	-957	-732	-967	-972	-978	-984	-988
Coût de l'annuité = (1) + (2) + (3)	-7 189	-7 005	-7 226	-8 410	-8 591	-8 928	-9 397	-9 934	-10 283	-10 543
PM En % des loyers	45,58	43,08	42,33	47,91	47,29	47,71	48,42	49,40	49,29	48,81
Pertes créances irrécouvrables	-237	-244	-256	-263	-273	-281	-291	-302	-313	-324
Autofinancement net	1 450	1 515	4 340	3 925	2 566	2 011	1 940	1 869	1 994	2 221
En % des loyers	9,13	9,32	25,42	22,36	14,12	10,75	10,00	9,29	9,56	10,28

Le parc de logements familiaux augmenterait ainsi de 100 logements par an, passant de 2 188 logements fin 2016 à 3 088 logements fin 2025. Les loyers des logements du patrimoine de référence augmenteraient - suivant l'IRL et l'application des loyers plafond à la relocation - de 1,07 % par an en moyenne.

On relève que les loyers au m² de surface habitable des logements issus des opérations d'acquisition en diffus et de construction neuve à Paris et qui font l'objet d'un financement PLAI et PLUS resteraient inférieurs aux loyers des logements provenant du patrimoine de référence. Dans l'ensemble, le loyer moyen au logement familial passerait ainsi de 428 € en 2016 à 459 € en 2025, soit une hausse annuelle moyenne limitée à 0,78 %. Le coût de la vacance est estimé à 2,13 % sur l'ensemble de la période.

Concernant les principaux postes de dépenses, il ressort que le coût de l'annuité resterait élevé, à 47 % des loyers, soit 3 300 € au logement en moyenne, ce qui peut interroger de nouveau la société sur la renégociation possible des conditions d'emprunts.

Les coûts de maintenance rapportés aux loyers ou calculés au logement⁶⁵ apparaissent relativement stables sur la période 2017-2025 (respectivement 11,50 % et 810 € en moyenne) à des niveaux sensiblement inférieurs à ceux constatés sur la période 2014-2016 (respectivement 14,40 % et 1 026 € en moyenne), qui étaient très élevés. Sur cette période, il est prévu d'allouer 19,6 M€ à la maintenance du parc, dont 16,4 M€ pour le seul patrimoine de référence fin 2015 (soit 866 € en moyenne annuelle au logement). Le solde de 3,2 M€ est réparti sur les 86 logements acquis en 2016 et les quelques 900 logements à acquérir d'ici 2025 (810 diffus et 90 en VEFA). Le coût de maintenance pourrait être sous-estimé d'environ 0,57 M€ par an (impact sur le niveau moyen d'autofinancement de 3 points), sauf à considérer qu'une politique d'investissement soit susceptible de réduire le coût observé jusqu'à lors sur le patrimoine existant.

⁶⁵ Même si la comparaison sur période longue tend à perdre de sa signification.

Le coût de gestion est évalué en 2025 à 1 508 €, un niveau inférieur à la médiane 2015 de référence (1 525 € au logement). De même, il passerait de 27,5 % des loyers en 2017 à 25,8 % en 2020 et 21,6 % en 2025 pour une médiane à 28,3 %. Cette amélioration régulière serait due tout d'abord aux économies d'échelle⁶⁶ générées par un fonctionnement à effectif quasi constant, la seule création de poste sur la période se limitant au recrutement d'un gestionnaire de copropriétés en octobre 2017. Elle tient également à la maîtrise des charges locatives non récupérées et à la réduction des prélèvements au titre de la mutualisation.

L'Agence s'interroge toutefois sur le bien-fondé d'une hypothèse de mode de fonctionnement à effectif quasi-constant compte tenu de la multiplication du nombre de programmes en copropriété. Ainsi par extrapolation des 35 programmes acquis en 2016 (86 logements), on obtiendrait quelques 400 programmes en copropriété à gérer d'ici 2025 avec notamment le lien à assurer auprès des syndic et les participations à prévoir aux assemblées générales, ce qui nécessite le recrutement d'un nombre indéterminé de gestionnaires de copropriétés.

Par ailleurs la baisse affichée de la composante « frais généraux » entre 2017 (2 185 k€) et 2020 (2 116 k€) ne prend pas en compte la montée en charge dès 2017 d'un nouveau poste de dépenses, les frais de syndic de copropriété qui, estimés en 2017 à 342 € au logement, dépasseront 350 k€ fin 2025.

Une réévaluation du coût de gestion prévisionnel pourrait donc être opportune.

Par ailleurs, la société entend compléter ses ressources d'exploitation par des produits de cession – absents à ce stade de la prévisionnelle – issus de la vente de 7 des 8 foyers dont elle est propriétaire et qu'elle n'a pas vocation à conserver. Les plus-values de cessions n'ont pas été intégrées dans le scénario prévisionnel.

- Évolution de la situation financière

La situation financière de la SA, pourtant abondée chaque année par un niveau d'autofinancement net assez élevé, se dégraderait sur la période en raison de la mobilisation de fonds propres investis en remplacement de composants (hors PSE) et offre nouvelle pour un montant total de 32 M€ sur la période, soit 14 % du montant de l'investissement prévu (cf. ci-dessus). Toutefois l'impact sur le bilan est très amoindri par une aide massive de la Ville de Paris qui contribuerait à hauteur de 52 M€ de subvention (hors décote des baux emphytéotiques) sur le programme de plus de 200 M€ d'investissement sur le volet développement.

Cette situation de tension se traduirait par une baisse année après année du fonds de roulement à terminaison qui s'effondre sur la période, passant de 13,2 M€ fin 2017 à 5,5 M€ fin 2025, tout en dépassant l'objectif fixé de 1 000 € au logement comme l'illustre le tableau ci-dessous :

⁶⁶ La SA a renforcé ses effectifs depuis la rentrée 2016, avec notamment le recrutement d'un poste de gestionnaire de copropriétés, dont la mission consiste à veiller à l'imputation correcte des charges aux différents locataires AXIMO et gérer les relations avec les syndic.

En k€ _ Calcul du Fonds de roulement à livraison	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
<i>PM : Nombre de logements familiaux</i>	<i>2 188</i>	<i>2 288</i>	<i>2 388</i>	<i>2 488</i>	<i>2 588</i>	<i>2 688</i>	<i>2 788</i>	<i>2 888</i>	<i>2 988</i>	<i>3 088</i>
Autofinancement net	1 450	1 515	4 340	3 925	2 566	2 011	1 940	1 869	1 994	2 221
Potentiel financier début d'exercice à la livraison	13 000	11 324	12 375	12 913	11 995	10 423	8 680	6 770	4 890	
Affectation à la PGE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Produits nets de cession sur patrimoine de référence	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fonds propres investis en travaux	-904	-989	-1 075	-1 161	-1 249	-1 337	-1 426	-1 516	-1 607	
Fonds propres investis en démolitions	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fonds propres investis en opérations nouvelles	-2 260	-2 271	-2 283	-2 294	-2 306	-2 317	-2 329	-2 340	-2 352	
Fonds propres investis sur opérations foyers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Remboursement en capital des emprunts non locatifs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres variations du potentiel financier	-27	-29	-29	-29	-28	-29	-24	-18	-14	
Variation des ACNE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Potentiel financier fin d'exercice à la livraison	13 000	11 324	12 375	12 913	11 995	10 423	8 680	6 770	4 890	3 138
PGE	694	721	750	779	808	836	865	889	907	921
Dépôts de garantie	1 162	1 200	1 238	1 277	1 316	1 355	1 395	1 435	1 475	1 516
Fonds de roulement long terme à livraison	14 856	13 245	14 363	14 970	14 119	12 615	10 940	9 096	7 275	5 577

Toutefois, la SA prend en compte dans sa projection sur 10 ans un autofinancement net fin 2016 retraité des éléments exceptionnels de 14,86 M€ qui apparaît supérieur de 4,26 M€ au montant du fonds de roulement à terminaison de 10,6 M€ enregistré fin 2016 (cf. § 5.7.2). Ce scénario suppose par ailleurs une réduction effective du coût de maintenance et une maîtrise du coût de gestion, qui n'est pas acquise vu les orientations prises par la société sur son activité en diffus.

A contrario, le fonds de roulement à terminaison ne prend pas en compte les produits de cession issus de la vente de 6 foyers et de l'assise foncière du foyer de Nanterre. Il n'intègre pas non plus les marges de manœuvre dont dispose AXIMO pour d'une part réduire le coût de l'annuité par un réaménagement de sa dette et d'autre part accroître plus sensiblement sa part d'endettement dans les ressources longues.

La société précise qu'un nouveau plan prévisionnel a été présenté depuis au CA en juin 2018 intégrant de nouvelles hypothèses économiques. Un travail complémentaire est en cours s'agissant des possibilités de renégociation d'emprunts et la préparation d'un programme de ventes. AXIMO précise que le CA sera en mesure de débattre d'un plan prévisionnel actualisé à l'automne 2018.

6.4 CONCLUSION

La politique de développement que la SA AXIMO prévoit de mettre en œuvre sur Paris intra-muros est ambitieuse.

L'acquisition de 100 logements diffus par an, en copropriété dans les arrondissements déficitaires en logements sociaux se traduirait – hors prise en compte des produits de cession des foyers – par une tension progressive de la situation financière d'AXIMO atténuée par les aides financières très importantes de la Ville de Paris sous forme de subventions (52 M€ sur 9 ans) et de décote sur le prix d'achat des logements (environ 50 %).

Cette perspective n'est toutefois pas préoccupante financièrement du fait du rattachement de la SA à un actionnaire majoritaire aux puissants moyens financiers et des marges de manœuvre dont dispose la société en matière d'endettement. AXIMO peut de surcroît s'appuyer sur une bonne rentabilité de son exploitation.

L'analyse prévisionnelle nécessite néanmoins d'être affinée afin de préciser des hypothèses économiques ainsi que plusieurs orientations stratégiques.

7. ANNEXES

7.1 INFORMATIONS GÉNÉRALES, CAPITAL ET RÉPARTITION DE L'ACTIONNARIAT DE L'ORGANISME

RAISON SOCIALE :	SA d'HLM AXIMO
-------------------------	----------------

SIÈGE SOCIAL :		
Adresse du siège :	6-8 rue André Voguet	Téléphone : 01 56 20 18 50
Code postal, Ville :	94200 Ivry-sur-Seine	Télécopie : 01 56 20 18 78

PRÉSIDENT :	Roger Madec
--------------------	-------------

DIRECTEUR GÉNÉRAL :	Carl Valeau
----------------------------	-------------

ACTIONNAIRE DE REFERENCE :	Paris Habitat OPH et Logirep
-----------------------------------	------------------------------

CONSEIL D'ADMINISTRATION AU : Septembre 2017			
	Membres (personnes morales ou physiques)	Représentants permanents pour les personnes morales	Collège d'actionnaire d'appartenance
Président :	Roger Madec		4
	Stéphane Dauphin		4
	Bertrand Bret		4
	Caisse d'Épargne et de Prévoyance d'Île-de-France	Jacques Brianceau	4
	Conseil Général de Paris	Sandrine Charnoz	4
	Pascal Claude		4
	Emmanuelle Copin		4
	ESH Domnis	Géraud De Baillencourt	4
	Philippe De Richemont		4
	Crédit Mutuel Arkea	Philippe Menigoz	4
	Logirep	Patrice Vitteaux	1
Représentants des locataires (SA) :	Gérald Cappe		3
	Olivier Gelle		3
	Jacques Larouzee		3
	Daniel Sallez		3

ACTIONNARIAT		Catégorie	Actionnaires les plus importants (% des actions)
	Capital social :	13 931 729 €	1 Paris Habitat OPH (70,7 %) et Logirep (19,4 %)
	Nombre d'actions :	913 556	
	Nombre d'actionnaires :	70	

COMMISSAIRE AUX COMPTES :	RSM Corewise
----------------------------------	--------------

EFFECTIFS DU PERSONNEL au : 31/12/2016	Cadres :	10	Total administratif et technique : 23
	Maîtrise :	11	
	Employés :	2	
	Gardiens :	9	
	Ouvriers régie :	0	Effectif total : 32

7.2 COÛT DE GESTION

En k€		2012	2013	2014	2015	2016
602	Achats stockés approvisionnement	0	0	0	0	0
6032	Variation des stocks	0	0	0	0	0
606	Achats non stockés	54	60	55	64	58
Frais de Maintenance	Moins consommation. régie	0	0	0	0	0
611-628	Travaux relatif exploit.	0	0	0	0	0
612	Crédit-bail mobilier et immobilier	250	264	266	275	277
6155/56/58	Autre entretien (informatique, ...)	53	85	75	2	17
616	Primes d'assurance	248	206	180	199	218
622	Rémun. intermédiaires, honoraires	297	323	353	354	481
623	Publicité, relations. publiques	32	7	8	9	9
625	Déplacements, missions	34	30	20	18	12
6285	Redevances	40	48	308	0	0
Autres 61-62	Autres services extérieurs	317	330	340	730	1 022
dont cotisations professionnelle et concours divers		40				502
dont mutualisation HLM		5				157
dont charges copropriété		0				101
651-658	Redevances et charges gestion courante	0	1	0	0	0
Autres 722	Moins autres productions immobilisées	-127	-137	-42	-27	27
Écart de récup. des charges	Écart récup. Charges locatives	84	132	70	455	195
Total frais généraux		1 281	1 348	1 633	2 078	2 315
Autres 625/63	Impôts, taxes hors TFPB	55	58	58	12	10
Total Impôts et taxes		55	58	58	12	10
621	Personnel extérieur	239	108	37	162	286
641-648-6481	Rémunérations	769	821	870	863	932
645-647-6485	Charges sociales	374	423	436	427	434
631-633	Sur rémunérations	89	114	119	136	119
Frais de maintenance	Moins total charges de personnel régie	0	0	0	0	0
Total charges de personnel		1 471	1 466	1 463	1 588	1 771
Coût de gestion hors entretien		2 807	2 872	3 153	3 679	4 095

7.3 DÉPENSES MENSUELLES MOYENNES

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	15 518	17 242	16 857	17 905	19 462
+/- variation des intérêts compensateurs	141	118	133	112	77
+/- variation des stocks	0	0	0	0	0
-dotations aux amortissements et provisions	-4 667	-5 455	-4 956	-6 431	-5 746
-pertes sur créances (c/654)	-138	-37	-227	-6	-21
-intérêts courus en fin d'exercice	-1 478	-1 312	-1 092	-1 043	-905
+intérêts courus en début d'exercice	1 478	1 478	1 312	1 092	1 043
-valeur nette comptable des actifs cédés (c/675)	0	-27	-10	-26	-119
-production immobilisée (conduite d'opérations c/7221)	-127	-137	-42	-27	27
= DEPENSES D'EXPLOITATION (1)	10 278	11 869	11 973	11 576	13 818
Remboursement des emprunts	3 566	3 578	4 260	4 365	17 772
+ Investissements de l'exercice	5 813	7 095	699	23 264	17 864
= DEPENSES D'INVESTISSEMENT (2)	9 379	10 673	4 959	27 629	35 636
DEPENSES TOTALES = (1) + (2)	20 107	22 542	16 932	39 205	49 454
DÉPENSES MENSUELLES MOYENNES	1 676	1 878	1 411	3 267	4 121
DÉPENSES MENSUELLES D'EXPLOITATION	894	989	998	965	1 152
DÉPENSES MENSUELLES D'INVESTISSEMENT	782	889	413	2 302	2 970

7.4 EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION

	2012	2013	2014	2015	2016
Autofinancement net HLM	1 350	1 893	1 528	2 164	1 057
+ Remboursement d'emprunts locatifs	3 468	3 454	4 260	4 365	5 076
+ Dotations aux charges différées (intérêts compensateurs)	141	118	133	112	77
CAF	4 960	5 465	5 920	6 641	6 210
- Dotation aux amortissements et provisions (c/68)	-3 417	-4 728	-3 824	-4 716	-4 711
+ Plus ou moins-values sur cessions	0	87	0	-26	72
+ Quote-part des subventions d'investissement virées au CR	526	649	566	647	710
Résultat	2 069	1 473	2 663	2 546	2 281
+ Impôts sur les bénéfices et assimilés	9	8	8	19	21
- Produits exceptionnels sur opérations de gestion	-29	-111	-38	-4	-207
- Produits des cessions d'éléments d'actif	0	-87	0	26	-72
- Autres produits exceptionnels	-72	-49	-166	-299	-301
- Reprises sur provisions exceptionnelles	-340	-31	-249	0	-569
- Transfert de charges exceptionnelles	0	0	0	0	0
+ Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	122	175	275	12	136
+ Autres charges exceptionnelles	77	123	188	88	949
+ Dotations aux amortissements et provisions exceptionnelles	178	0	74	390	19
= Résultat exceptionnel	55	-28	-92	-232	25
Résultat courant (Résultat - Résultat exceptionnel)	2 014	1 501	2 755	2 778	2 256
+ Intérêts des autres opérations	3	0	0	0	0
- Produits nets sur cession des VMP	0	0	0	0	0
- Autres intérêts et produits assimilés	-324	-277	-303	-326	-283
= Résultat financier	322	277	303	326	283
Résultat d'exploitation (Résultat courant – Résultat financier)	1 692	1 224	2 451	2 451	1 973
+ Charges diverses de gestion courante	0	0	0	0	0
+ Pertes sur créances irrécouvrables	138	37	227	6	21
+ Dotations nettes aux amortissements et provisions exploitation	-42	40	-104	0	199
- Autres produits de gestion courante	-5	-3	0	0	0
+ Transferts de charges d'exploitation (hors gros entretien)	0	-18	-22	0	0
= Solde provisions d'exploitation (1)	-91	-57	-101	-6	-220
Excédent brut d'exploitation = Résultat d'exploitation – (1)	1 784	1 281	2 553	2 458	2 193

7.5 SIGLES

AFL	Association foncière logement	MOUS	Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale
ANAH	Agence nationale de l'habitat	OPH	Office public de l'habitat
ANCOLS	Agence nationale de contrôle du logement social	ORU	Opération de renouvellement urbain
ANRU	Agence nationale pour la rénovation urbaine	PDALHPD	Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées
APL	Aide personnalisée au logement	PLAI	Prêt locatif aidé d'intégration
ASLL	Accompagnement social lié au logement	PLATS	Prêt locatif aidé très social
CAF	Capacité d'autofinancement	PLI	Prêt locatif intermédiaire
CAL	Commission d'attribution des logements	PLS	Prêt locatif social
CCAPEX	Commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives	PLUS	Prêt locatif à usage social
CCH	Code de la construction et de l'habitation	PSLA	Prêt social de location-accession
CDAPL	Commission départementale des aides publiques au logement	PSP	Plan stratégique de patrimoine
CDC	Caisse des dépôts et consignations	QPV	Quartier prioritaire de la politique de la ville
CGLLS	Caisse de garantie du logement locatif social	RSA	Revenu de solidarité active
CHRS	Centre d'hébergement et de réinsertion sociale	SA d'HLM	Société anonyme d'habitation à loyer modéré
CIL	Comité interprofessionnel du logement	SCI	Société civile immobilière
CMP	Code des marchés publics	SCIC	Société coopérative d'intérêt collectif
CUS	Convention d'utilité sociale	SCLA	Société coopérative de location-attribution
DALO	Droit au logement opposable	SCP	Société coopérative de production
DPE	Diagnostic de performance énergétique	SDAPL	Section départementale des aides publiques au logement
DTA	Dossier technique amiante	SIEM	Société immobilière d'économie mixte
EHPAD	Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes	SIEG	Service d'intérêt économique général
ESH	Entreprise sociale pour l'habitat	SIG	Soldes intermédiaires de gestion
FRNG	Fonds de roulement net global	SRU	Solidarité et renouvellement urbains (loi du 13 décembre 2000)
FSL	Fonds de solidarité pour le logement	TFPB	Taxe foncière sur les propriétés bâties
GIE	Groupement d'intérêt économique	USH	Union Sociale pour l'Habitat (union nationale des fédérations d'organismes HLM)
HLM	Habitation à loyer modéré	VEFA	Vente en état futur d'achèvement
LLS	Logement locatif social	ZUS	Zone urbaine sensible
LLTS	Logement locatif très social		

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

ANCOLS La Grande Arche Paroi Sud 92 055 PARIS-LA DÉFENSE CEDEX

