

RAPPORT DEFINITIF DE CONTRÔLE

N° 2014-133 Mai 2016

Société anonyme d'HLM «Cités Jardins»

Blagnac (06)

Rapport définitif de contrôle n°2014-133 Mai 2016

Société anonyme d'HLM «Cité Jardins»

Blagnac (31)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT DE CONTROLE

N° 2014-133

SA D'HLM «CITE JARDINS» – 31

Président : Alain Carré
 Directrice : Maryse Prat
 Adresse : 18, rue de Guyenne
 31702 Blagnac

Nombre de logements familiaux gérés : 4317
 Nombre de logements familiaux en propriété : 4266
 Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : 543

Indicateurs ¹	Organisme	Réf. nat.	Réf. région
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	6.0	1.17	2.08
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	59	46.7	55.6
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn. (%)	0.9	nc	nc
Loyers mensuels (€/m ² de surface corrigée)	nc	3.2	3.01
Loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	5.5		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	2.3		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	3.9	3.93	
	Quartile : 2		
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	8.7	12.1	
	Quartile : 2		
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	15.6	12.17	
	Quartile : 4		

Présentation générale de l'organisme Septième bailleur social du département, la société exerce l'essentiel de son activité sur l'agglomération toulousaine où le marché est tendu.

Points forts

- Rôle social assuré avec une gestion de proximité performante et une politique modérée de loyers et charges ;
- Rythme de développement élevé.

Points faibles

- Gestion des attributions et des charges locatives ;
- Une stratégie patrimoniale insuffisamment étayée ;
- Manque de contrôles internes.

¹ Les sources des données de référence et les dates retenues figurent en annexe Sources et sigles.

Anomalies ou irrégularités particulières

- Activité présentant un risque de conflit d'intérêts lors de prestations réalisées par le club « SAPS US Colomiers Rugby pro » ;
- Nombreuses irrégularités dans la procédure de la commande publique ;
- Trois dépassements de plafonds de ressources ;
- Absence de réalisation ou de contrôle des diagnostics « Plomb » ;
- Défaut d'entretien des appareils à gaz.

Précédent rapport Miilos : n°2009-062 de février 2010
Contrôle effectué du 8 janvier 2015 au 10 avril 2015
Diffusion du rapport : Mai 2016

RAPPORT DE CONTROLE N° 2014-133

SA D’HLM « CITE JARDINS » – 31

SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE	2
2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA SOCIÉTÉ ET DE SON CONTEXTE	2
2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE	2
2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT.....	2
2.2.1 Gouvernance	2
2.2.2 Organisation et management.....	3
3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE	4
3.1 GENERALITES.....	4
3.2 OCCUPATION DU PARC	5
3.3 ACCES AU LOGEMENT	5
3.3.1 Connaissance de la demande.....	5
3.3.2 Politique d’occupation du parc.....	5
3.3.3 Gestion des attributions.....	7
3.4 LOYERS ET CHARGES.....	8
3.4.1 Loyers	8
3.4.2 Charges	9
3.5 TRAITEMENT DES IMPAYES	10
3.6 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES	11
4. PATRIMOINE	12
4.1 CARACTERISTIQUES	12
4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE	12
4.3 CAPACITE DE MAITRISE D’OUVRAGE.....	12
4.4 MAINTENANCE DU PARC	13
4.4.1 Contrats d’entretien d’équipements intérieurs aux logements	14
4.4.2 Diagnostics techniques.....	15
4.4.3 Sécurité des ascenseurs	15
4.5 FOYERS	15
4.6 POLITIQUE DE VENTE	16
4.7 RENOUVELLEMENT URBAIN	16
4.8 ACCESSION SOCIALE	17
5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE	18
5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE.....	18
5.2 ANALYSE FINANCIERE.....	18
5.3 ETUDE DU BILAN	21
5.4 ANALYSE PREVISIONNELLE.....	22
6. CONCLUSION GENERALE	23
7. LISTE DES ANNEXES	24

1. PRÉAMBULE

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

Le précédent rapport d'inspection de février 2010 avait constaté :

- une mission sociale assurée de façon satisfaisante avec une politique de loyers et charges mesurée et une gestion de proximité de qualité,
- une gouvernance et une organisation adaptées à un rythme de développement important,
- une situation de trésorerie fragile malgré une rentabilité satisfaisante.

2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA SOCIÉTÉ ET DE SON CONTEXTE

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Avec 4 860 équivalents-logements au 31 décembre 2014, la société se situe au septième rang des bailleurs sociaux de la Haute-Garonne (6 % du parc). Son patrimoine est situé pour moitié sur la communauté urbaine de Toulouse (devenue « Toulouse métropole » depuis le 1^{er} janvier 2015) confrontée à un fort développement démographique et économique. L'autre moitié est située sur le reste du département où la tension du marché est plus contrastée.

Malgré le niveau élevé de production au cours des dernières années, l'inventaire des logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2014 fait apparaître un déficit important sur le territoire de « Toulouse métropole ». Trois communes seulement (Colomiers, Labège et Auzerville-Tolosane) atteignent l'objectif de 25 % de logements sociaux fixé par la loi du 18 janvier 2013 relative au renforcement des obligations de production. Les communes de Toulouse et de Blagnac se situent respectivement à 20,2 % et 23,9 %.

La compétence des aides à la pierre est entièrement déléguée en Haute-Garonne. Elle est partagée entre quatre délégataires (Toulouse métropole, conseil départemental, communauté d'agglomération du SICOVAL et communauté d'agglomération du Muretain).

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Gouvernance

Le capital social est détenu par 32 actionnaires dont les deux plus importants, le groupe CILEO et la caisse d'épargne Midi-Pyrénées (respectivement 49,9 % et 48,4 % fin 2013), ont constitué un pacte d'actionnaires de référence. Depuis la mise en œuvre de la nouvelle gouvernance, les collectivités locales (Toulouse métropole, SICOVAL et conseil départemental) sont représentées au sein du conseil d'administration (CA).

Le CA se réunit six fois par an avec une assiduité correcte de ses membres (78 %).

Le CA ne formalise pas suffisamment les décisions de politique générale résultant des orientations du groupe CILEO. Il est dépossédé d'une partie de ses prérogatives par le bureau et la commission des engagements (art. L. 225-35 du code de commerce).

Les orientations stratégiques sont définies macroscopiquement par CILEO pour l'ensemble de ses filiales à travers un plan d'action triennal. Le CA ne les décline pas sur le périmètre de la société, alors même que le précédent rapport de la Miilos indiquait que « *la stratégie patrimoniale n'était pas clairement affichée ni validée par le CA* ».

En fin de contrôle, la société s'est engagée à corriger cette insuffisance de formalisme.

Elle a par ailleurs annoncé une augmentation de capital d'un montant maximum de 6,2 M€ décidée par l'AG du 8 juin 2015 afin de pouvoir répondre aux axes de développement fixés par le pacte d'actionnaires :

- réhabilitation énergétique de l'ensemble des logements à l'horizon 2020,
- réalisation de programmes novateurs au bénéfice de publics spécifiques sur le territoire de la future grande région (jeunes actifs, étudiants, seniors et équipements publics).

La société n'a mis à disposition des administrateurs que les observations du rapport de la Miilos 2010 présentées au CA du 20 avril 2010 (art. L. 451-1 du CCH).

Elle s'est engagée en fin de contrôle à transmettre l'intégralité du présent rapport aux administrateurs.

Le CA s'est prononcé pour le cumul des fonctions de président et de directeur général. M. Alain Carré assure ces fonctions depuis 2004 à titre gratuit. Il est par ailleurs président de la « SAPS US Colomiers Rugby pro » depuis la même année.

La société a contractualisé avec la « SAPS US Colomiers Rugby pro » des prestations sans autorisation préalable du CA et sans convention réglementée, ce qui présente un risque potentiel de conflit d'intérêts (art. L. 423-10 du CCH et art. L. 225-38 du code de commerce).

- a) La société a organisé une réception pour ses 80 ans avec 500 invités (entreprises, architectes, promoteurs, personnel administrateurs, maires, bailleurs sociaux, représentant de l'Etat et des collectivités territoriales, ...), dont le coût est élevé (136 k€) au regard de son objet social. Elle a fait appel à des prestations de la « SAPS US Colomiers Rugby pro » (7 500 €) sans mise en concurrence.
- b) Des conventions annuelles lient la « SAPS US Colomiers rugby pro » et la société sur un partenariat pour un montant de 6 279 € pour les saisons 2008/2009 et 2009/2010, puis 8 850 € les saisons suivantes. Si cette convention a été votée en CA jusqu'en juillet 2010, elle n'a pas été représentée au vote pour les saisons suivantes. Le partenariat donne droit à 6 places « VIP présidentiel » et à un accès privilégié à 2 personnes au club partenaires. En contrepartie, la société est citée comme partenaire officiel du club. L'utilisation qui a été faite des places VIP et de l'accès privilégié n'a pas été tracée par la société. En fin de contrôle, la société a annoncé que la convention ne sera pas reconduite en l'état et sera soumise à un débat en CA.

2.2.2 Organisation et management

La fonction de directeur est assurée depuis le 17 avril 2000 par Mme Maryse Prat (également présidente de la commission départementale d'HLM de Haute-Garonne depuis 2007).

La fonction de directeur général est assurée de façon très partielle (art. L. 225-56 du code de commerce).

Peu présent au sein de la société, le PDG ne dispose pas de bureau. S'il participe aux actions de développement, il n'assume pas de contrôle sur les délégations accordées ni sur la mise en œuvre de la réglementation. En fin de contrôle, la société a indiqué que le pacte d'actionnaires proposera au CA un mode d'organisation adapté et que dans l'attente de la réforme en cours d'Action logement, le CA adoptera des mesures relatives au mode de direction.

Articulée autour de trois directions, « finances », « exploitation » et « ressources humaines et projets », la société compte 49 salariés en équivalents temps plein (ETP) à fin 2014. Elle se fait accompagner par des prestataires externes dans de nombreux domaines (assistance à maîtrise

d'ouvrage, expertise patrimoniale, commercialisation PSLA, informatique, démarches qualité, finance, communication). Ces prestations représentent 9 « ETP moyen » en terme financier. Pour autant, certaines fonctions insuffisamment assurées ne permettent pas de garantir le respect de la réglementation et l'efficacité des activités :

- inexistence du contrôle de gestion nécessaire à l'emploi optimal des ressources (financières, humaines, logistiques) ;
- absence de maîtrise de la fonction « achats » ;
- insuffisance du contrôle interne pour garantir l'application de la réglementation et des procédures internes ;
- manque de maîtrise du classement et de l'archivage des dossiers. L'Agence a de ce fait rencontré de nombreuses difficultés pour obtenir des informations complètes (PSP, études sur les scénarii de reconstruction/démolition, marchés, ...).

La société a choisi de se lancer dans plusieurs démarches « qualité » (« *qualibail* », « *Habitat et Environnement* », « *Label sénior services* », « *Responsabilité Sociétale et Environnement* ») en créant en 2012 un poste de « responsable qualité » assisté par des consultants externes.

Le CA a décidé le 12 juin 2014 de participer à la formation du groupement d'intérêt économique (GIE) nommé « CILEO organisation ». Son objet est « *de mettre en œuvre tous les moyens propres à faciliter, à développer, améliorer l'activité professionnelle de ses membres, dans les domaines de la gestion des systèmes d'informations et des prestations de communication* ». Ce GIE n'a pas fonctionné en 2014.

En l'absence de centralisation des achats, chaque service ou direction assure l'élaboration et la mise en œuvre des marchés dans son domaine d'activité.

La société n'a pas respecté les principes fondamentaux de la commande publique pour des contrats de prestations de service et de maîtrise d'œuvre ainsi que pour le recours aux entreprises réalisant des travaux d'entretien du patrimoine (ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 et décret d'application n° 2005-1742 du 30 décembre 2005).

La procédure décrite dans le règlement de CAO du 27 mars 2011 n'est pas conforme à ces dispositions (absence de distinction des seuils appliqués pour les services et fournitures ou travaux). De plus, les modalités de consultation prévues dans certains cas « *à la discrétion du directeur* » ne permettent pas de garantir la transparence des procédures. La formalisation de ces procédures rectifiées par le CA du 10 septembre 2014 doit faire l'objet d'une mise en œuvre plus attentive.

Des marchés de maîtrise d'œuvre présentent des anomalies (absence de publicité et de mise en concurrence), voire des irrégularités (procédure formalisée non mise en œuvre). Le recours à des prestations d'assistance ou d'accompagnement donne lieu à des conventions signées de gré à gré, quel que soit le montant de ces dernières. En fin de contrôle, la société s'est engagée à respecter les règles de la commande publique et a annoncé le rattachement des marchés à la direction de l'exploitation.

3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

3.1 GENERALITES

Hors vacance technique liée aux démolitions, la vacance ne touche que 1,8 % du patrimoine et la vacance de plus de trois mois est très faible (0,9 %). Cette situation s'explique par la tension du marché du logement et par un parc globalement bien situé et plutôt attractif.

Taux de vacance des logements familiaux en % du parc au 31 décembre 2014	Moins de 3 mois	Plus de 3 mois	Total
vacance commerciale	0,9	0,9	1,8
vacance technique	0,1	2,2	2,3
vacance globale	1,0	3,1	4,1

Le taux de rotation du parc (logements libérés dans l'année), en diminution en 2014, se situe autour de 10 %. Hors mutations internes (mobilité des locataires au sein du parc de la société), il tend à se réduire à 9 %, ce qui est un signe de la forte tension du marché du logement de l'agglomération toulousaine.

Au 31 décembre 2014, 59 % des locataires (hors étudiants) bénéficient de l'aide personnalisée au logement (APL). D'un montant moyen de 264 €, elle couvre 66 % du loyer principal des bénéficiaires.

3.2 OCCUPATION DU PARC

Selon l'enquête OPS pour 2014, les ressources des ménages sont légèrement inférieures aux moyennes départementales pour la Haute-Garonne avec 68 % des ménages qui disposent de ressources inférieures à 60 % des plafonds réglementaires contre 65 % pour le département et un pourcentage des bénéficiaires de l'APL de 59 % contre 54 % pour le département. L'analyse des ressources des locataires entrés de 2011 à 2013 démontre l'accentuation du caractère social de l'occupation avec 54 % des ménages disposant de ressources inférieures à 40 % des plafonds contre 45 % pour les locataires en place.

Ressources des locataires/ Plafonds de ressources réglementaires	<20 %	<40 %	<60 %	>100 %	APL	Familles
						mono parentales
Locataires en place au 31 décembre 2013 – CJ	25 %	45 %	68 %	8 %	59 %	22 %
Moyenne département Haute Garonne (OPS 2014)	26 %	44 %	65 %	9 %	54 %	26 %
Attributions réalisées CJ 2011/ 2013	35 %	54 %	73 %	5 %	nc	nc
Emménagés récents CJ (OPS 2014)	33 %	51 %	72 %	5 %	60 %	11 %
Emménagés récents total Haute Garonne (OPS 2014)	34 %	52 %	71 %	5 %	51 %	23 %

3.3 ACCES AU LOGEMENT

3.3.1 Connaissance de la demande

En Haute-Garonne, l'enregistrement et la gestion de la demande s'effectuent depuis 2011 au travers du fichier départemental commun, via l'outil « *Immoweb* ». La société satisfait à ses obligations réglementaires en la matière.

Le 1^{er} février 2015, 32 314 demandes étaient en attente d'un logement en Haute-Garonne¹, dont 31 % de demandes de mutation au sein du parc social. Cette demande connaît une stabilisation sur les dernières années, avec une concentration sur « Toulouse métropole » (79 % des demandes). Près de 6 % des demandes ont plus de 36 mois, délai anormalement long en Haute-Garonne.

3.3.2 Politique d'occupation du parc

La gestion de la demande est organisée au sein d'un service de six agents, dont un chargé du relogement des publics prioritaires. La préparation de la commission d'attribution des logements (CAL) est finalisée par la responsable du service et le directeur de l'exploitation.

Un outil de peuplement permet de suivre l'évolution de l'occupation des résidences sur la base de critères socioéconomiques caractérisant les locataires (ressources, nombre de personnes,

² Source Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité – serveur du numéro unique.

CSP, ...). Il est notamment utilisé pour déterminer la possibilité de dérogation jusqu'à 120 % du plafond de ressources PLUS prévu par les conventions APL. Ces dérogations concernent 28 bénéficiaires soit 2 % des attributions sur la période 2011/2013.

Afin de favoriser le parcours résidentiel interne des locataires, la société a mis en place le 1^{er} janvier 2013 une charte qui définit les procédures visant à organiser les mutations et détermine les critères prioritaires pour le traitement des demandes. Associée à une réorganisation des moyens en interne, la mise en œuvre de cette charte s'est traduite par une augmentation des attributions au titre des demandes de mutations de 40 en 2012 à 70 en 2013. Les résultats restent néanmoins modestes, la société ne maîtrisant qu'une faible part de ses attributions. En effet, au 31 décembre 2014, 77 % des logements relèvent d'un droit de réservation, dont environ 1/3 au bénéfice du collecteur « Action logement ».

Réservataires	préfecture	Conseil départemental	communes	Collecteur 1%	Cité Jardins
Nombre de logements gérés: 4 317	1 169	373	674	1 083	1 018
En %	27 %	9 %	16 %	25 %	23 %

En Haute-Garonne, l'accord collectif départemental 2008-2010 a été prorogé chaque année par avenant jusqu'en 2014. Un nouvel accord tenant compte des évolutions apportées au dispositif est en cours d'élaboration.

L'outil partagé entre les services de l'Etat et les bailleurs (« Syplo ») permet un suivi du relogement des ménages prioritaires auquel la société contribue de façon satisfaisante. Elle atteint globalement les objectifs qui lui sont assignés (entre 89 % et 104 %). Elle rencontre plus de difficultés sur le DALO en raison notamment de la localisation de son parc.

Relogement des publics prioritaires	2009	2011	2012	2013	2014
objectifs assignés à la société	96	102	100	111	120
nombre de ménages relogés	99	94	89	115	108
Taux de réalisation	103 %	92 %	89 %	104 %	90 %
dont relogements au titre du Dalo	25	25	27	35	41
Taux de réalisation Dalo	78 %	71 %	77 %	90 %	79 %

Les 110 logements intermédiaires (PLS) attribués de 2010 à 2013 sont loués en majorité à des ménages éligibles au logement social ordinaire, voire au logement très social. Les difficultés d'attribution des opérations récemment livrées conduisent la société à pratiquer des loyers nettement inférieurs au plafond PLS.

L'analyse des 110 attributions PLS effectuées depuis 2011 montre que seules 10 % correspondent à des ménages dont les ressources sont supérieures au plafond d'accès au logement social ordinaire (PLUS).

Pour deux résidences récemment livrées à Toulouse et Castanet représentant 49 logements, 5 ménages seulement relevaient du PLS, 17 du PLUS et 27 du PLAI.

La première résidence de 17 logements collectifs livrée en 2013 à Castanet-Tolosan (Montebello) a fait l'objet d'une diminution de loyer importante. Alors même que l'équilibre d'opération a donné lieu à la fixation de loyers au niveau du plafond PLS, ceux-ci ont été baissés au niveau du PLUS pour 15 logements sur 17 dès la mise en service (soit une baisse moyenne 150 € par logement).

Pour la seconde résidence de 32 logements à Toulouse (Roquemaurel), l'équilibre d'opération a été d'emblée calculé sur la base d'un loyer inférieur au plafond PLS dans la convention (7,77 % pour un plafond PLS de 8,86 %). Cela se traduit par une baisse moyenne de loyer de 60 € par logement.

La société n'a pas encore mis en œuvre les dispositions relatives à la perte du droit au maintien dans les lieux pour les locataires en situation de sous-occupation (art. 61 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009). Au regard des fichiers fournis par la société, la sous-occupation concerne une centaine de locataires pour lesquels aucune mesure n'a été engagée. Seules les demandes de

mutation font l'objet d'un examen. Pourtant, la sur-occupation concerne 85 ménages. En limitant les propositions de relogement aux seuls locataires qui en font la demande, la société se prive d'opportunités dans un marché locatif tendu. En fin de contrôle, la société a annoncé des actions correctives.

3.3.3 Gestion des attributions

La CAL se réunit une fois par semaine et a attribué 701 logements en 2014. Le règlement intérieur mis à jour par délibération du CA du 25 février 2015 est complété par une charte des attributions à l'attention des demandeurs.

Le travail préparatoire effectué au sein des services par les chargés de clientèle complété par la programmation de visites préalables des logements garantit la pertinence des propositions et permet de limiter le taux de refus après CAL.

Malgré l'observation faite dans le précédent rapport, aucun représentant des associations œuvrant pour l'insertion par le logement des personnes défavorisées ne siège au sein de la CAL (art R. 441-9-3 du CCH). Le représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique, membre de droit avec voix consultative n'a pas été désigné. Il appartient à la société de solliciter les associations agréées en la matière.

En l'absence de délibération du CA fixant les orientations en matière d'attribution (R. 441-9 IV du CCH), les membres de la CAL ne disposent pas de cadre précis pour effectuer leur choix.

Bien que la date de la demande soit suffisamment identifiée dans les dossiers sélectionnés pour être présentés en CAL, ce critère n'est pas suffisamment pris en compte dans la hiérarchisation des demandes. En effet, parmi les 1 224 attributions de logements (hors mutations) effectuées de 2011 à 2013, 51 % correspondent à des demandes dont l'ancienneté est inférieure à 3 mois alors que ces dernières ne représentent que 15 % des demandes actives enregistrées sur le fichier départemental. Ce taux atteint 60 % pour le réservataire CILEO (25 % des attributions) contre 46 % pour le contingent de la société. Pour ce dernier, la faible ancienneté de la demande traitée est pour partie justifiée par la moindre attractivité du parc concerné (principalement ancien, situé dans des quartiers prioritaires ou hors agglomération). La société doit néanmoins veiller à garantir l'équité de traitement de la demande en tenant davantage compte de son ancienneté. Seulement 3 % des attributions réalisées sur le contingent de la société correspondent à des demandes de plus de 36 mois (durée du délai anormalement long en Haute-Garonne) alors que ces dernières représentent 6 % des demandes (source fichier départemental).

Si la règle de présentation de candidats multiples permettant un choix par la CAL est dans l'ensemble respectée pour les contingents de la société et des collectivités locales, CILEO ne présente généralement qu'un seul candidat. Pourtant le CCH prévoit que « *sauf en cas d'insuffisance de candidats, les commissions examinent au moins trois demandes pour un même logement à attribuer* ». Cette disposition s'applique à tous les logements et le CCH ne prévoit pas de régime différent pour les logements réservés. La réponse du collecteur, indiquant qu'il n'a pas d'autres candidats à proposer interroge pour ce qui concerne les attributions en zone tendue. En cas d'insuffisance de candidat, il appartient à la société de compléter la proposition par d'autres candidats salariés.

Une analyse qualitative des caractéristiques des attributions et de l'occupation du parc est effectuée annuellement par la directrice et présentée en CA

Le contrôle des attributions effectuées de 2011 à 2013 a révélé trois dépassements de plafonds de ressources (art. R. 441-1 du CCH).

Ces dépassements sont respectivement de 14 %, 45 % et 99 %. Cette infraction est susceptible de la mise en œuvre de sanctions pécuniaires (cf. annexe 5).

3.4 LOYERS ET CHARGES

3.4.1 Loyers

Le CA délibère annuellement sur les augmentations de loyers. La société pratique une politique de loyers très modérée avec des hausses proches des recommandations ministérielles en vigueur jusqu'en 2010, puis toujours inférieures au taux légal maximum fixé par les dispositions introduites par la loi de finances pour 2011.

Années	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Augmentation annuelle logements familiaux	2,37 %	1,31 %	0,99 %	1,11 %	1,30 %	0,47 %
Taux recommandé ou légal ²	2,38 %	1,00 %	1,10 %	1,90 %	2,15 %	0,90 %

En 2013, une décision de principe du CA autorise des baisses de loyers à la relocation en cas de vacance sans en préciser les modalités de mise en œuvre. Si la procédure, rarement appliquée, fait l'objet d'un contrôle hiérarchique rigoureux, elle mériterait d'être précisée par une nouvelle délibération.

La société n'a pas souhaité procéder à une remise en ordre des loyers en fonction du service rendu dans le cadre de la convention d'utilité sociale (CUS).

Le contrôle du respect des loyers autorisés par les conventions n'a pas fait apparaître de dépassement.

Avec une surface moyenne de 69,2 m² (68 pour le département), le loyer moyen par logement ressort à 364 € et le loyer médian au m² de surface habitable à 5,4 € soit un niveau légèrement inférieur à la médiane départementale (6 €).

Comparaison des loyers 2014 au m ² de SH avec les valeurs de référence ³	1 ^{er} quartile	médiane	3 ^e quartile	moyenne
SA Cite Jardins	4,7	5,4	6,2	5,5
Agglomération :	5,1	6,1	6,8	6,4
Département :	5,1	6,0	6,7	6,3
Région :	4,6	5,4	6,2	5,7
France métropolitaine	4,7	5,4	6,3	5,6

La répartition du parc selon le type de financement montre la prépondérance des financements PLA et PLUS (69 %) et la faible part des anciens financements (17 %) et logements très sociaux (9 %).

type financement	nb de logements	médiane SH	loyer mensuel 2014 en €				
			minimum	1 ^{er} quartile	médiane	3 ^e me quartile	maximum
AF	719	69,00	2,77	4,27	4,63	4,90	6,72
PLA	1 320	69,00	3,90	4,91	5,66	6,35	8,91
PLUS	1 545	66,92	3,48	4,85	5,50	6,19	8,21
TS	384	67,06	3,08	4,75	5,21	5,69	7,26
PLS	144	64,69	6,18	7,55	8,14	8,29	10,61
ensemble	4 112	68,00	2,77	4,73	5,36	6,17	10,61

3.4.1.1 Le supplément de loyer solidarité (SLS)

La société applique la modulation minimale du barème national. Selon les résultats de l'enquête SLS 2014, 87 locataires ont été assujettis en raison de leurs ressources. Le produit annuel quittancé au titre du SLS 2013 s'élève à 91 k€.

² Recommandation ministérielle jusqu'en 2010, puis obligation légale à compter de 2011 basée sur l'évolution de l'IRL du 3^{ème} trimestre de l'année N-1 (cf. article L 353-9-3 du CCH)

³ Référence : SOeS, RPLS au 01/01/2013

3.4.1.2 Le contrat de location

Le contrat de location est accompagné des pièces jointes obligatoires. Il doit être complété pour prendre en compte les dispositions d'application immédiate de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR). Cette occasion permettra de mettre à jour les dispositions relatives aux conditions de sous-location redéfinies par l'article L. 442-8-1 du CCH. Par ailleurs, le bail fait obligation au locataire de souscrire un contrat multi-services « moyennant une redevance annuelle et forfaitaire (...) facturé mensuellement pour un montant de 11,73 € » en infraction avec l'article 4f de la loi du 6 juillet 1989 qui interdit le paiement forfaitaire et par avance de réparations locatives sur la base d'une estimation faite unilatéralement par le bailleur (cf. obs. 18).

Le suivi des attestations d'assurance est insuffisant.

La vérification de la présence des attestations d'assurance montre que 21 % des locataires n'ont pas fourni d'attestation pour 2014. L'envoi d'un simple courrier de relance sans mise en demeure systématique est insuffisant. Ce taux significatif de locataires potentiellement non assurés doit conduire la société à renforcer le suivi et à mettre en œuvre toutes les possibilités offertes par la loi ALUR. En fin de contrôle, des mesures correctives et une consultation sur l'assurance pour le compte de tiers ont été annoncées.

3.4.2 Charges

L'étude porte sur la régularisation des charges 2013. La société a appelé 2,311 M€ de provisions pour un total de charges récupérables de 2,073 M€ concernant 3 710 logements (hors copropriétés). Cette régularisation ne prend pas en compte l'eau individuelle qui est régularisée en septembre de l'année N+1.

La quittance n'est pas suffisamment détaillée puisqu'elle regroupe des postes de charges. Le locataire ne connaît donc pas la provision et la consommation par poste unitaire. Cela ne lui permet pas de déceler des erreurs éventuelles de facturation.

Le coût moyen des charges est maîtrisé. Il est en moyenne de 325 € par logement hors fluides, de 152 € pour l'entretien ménager des parties communes, de 33 € pour l'entretien des équipements (appareils à gaz, cumulus, robinetterie, VMC, sur-presseurs, câble) et de 57 € pour l'entretien des espaces verts. Le coût moyen du chauffage collectif est de 334 € au logement.

L'ajustement des provisions n'est pas satisfaisant et la régularisation des charges présente des irrégularités qui défavorisent le locataire.

La qualité de la prévision est perfectible. En effet, 947 locataires ont eu une régularisation en leur faveur de plus de 120 € (181 € en moyenne). A contrario, 111 locataires ont eu une insuffisance de provision supérieure à 120 € (218 € en moyenne).

L'ajustement des provisions, pour les charges ou les fluides, n'est jamais réalisé pour les provisions excédentaires. Ainsi, il a été constaté que des locataires en sur-provisions notoires depuis plusieurs années (+545 € par an sur la résidence 67) restent avec une provision au même niveau chaque année. Lorsqu'une provision est insuffisante, elle ne fait pas l'objet d'ajustement systématique. C'est seulement sur décision du CA qui délibère par résidence (et non par locataire) que celui-ci est réalisé. Or, les provisions relèvent de la gestion courante et donc d'une décision de la directrice, ce qui permettrait d'être plus réactif et d'ajuster la provision à la consommation réelle de chaque locataire. En fin de contrôle, la société s'est engagée à améliorer l'ajustement des provisions.

Plusieurs irrégularités sont constatées :

- la société facture le contrat « chaudière » à tous les locataires détenteurs d'une chaudière individuelle sans s'assurer qu'ils ont bénéficié du service. Or, il est illégal de facturer une prestation à un locataire qui n'en a pas bénéficié ;
- la société a facturé à tort aux locataires des honoraires de suivi des consommations des chaufferies jusqu'en 2012. Elle a arrêté cette facturation en 2013, mais n'a pas remboursé les locataires pour les années antérieures (19 k€ en 2011 et 13 k€ en 2012) ;

- la société facture aux locataires l'intégralité du coût de la désinsectisation alors que seuls les produits sont récupérables ;
- la société regroupe parfois la TEOM de plusieurs bâtiments de la même résidence pour la reventiler dans un second temps avec comme clé de répartition les m² de SH (opération 194 par exemple). Or, cette taxe ne peut être mutualisée sur une résidence. Elle doit être refacturée au plus juste, donc avec le même critère de ventilation que celui fourni dans le détail des cotisations, pour ne pas pénaliser une partie des locataires ;
- la société provisionne dès la première année l'intégralité des charges, alors même que certaines dépenses n'auront pas lieu (en particulier la TEOM) ;
- la société facture un forfait de charges pour la résidence étudiante « Chagall ». Le montant mensuel est de 84,78 € par studio. Même si le bail précise qu'une régularisation des charges interviendra chaque année, celle-ci n'est pas effectuée par la société. Ce forfait contient une mise à disposition d'internet qui ne peut être refacturée par le biais des charges, puisque ce service n'est pas une charge récupérable mais un service à la demande. La société se doit de calculer chaque année le montant de charges effectivement récupérables et de procéder le cas échéant au remboursement des montants indûment perçus auprès de chaque étudiant (en place ou parti) ;
- la société ne régularise pas les locataires partis. Une pré-régularisation (appelée « décompte de sortie ») est effectuée à la sortie du locataire sur la base des charges de l'année antérieure majorées de 3 %. Aucune régularisation sur les coûts réels n'est effectuée a posteriori. La régularisation pour les locataires partis en 2013 a été réalisée à la demande de l'équipe de contrôle. Elle n'a pu être faite pour des raisons informatiques que sur les locataires ayant quitté le parc. Les constats montrent que 169 locataires partis sont créditeurs en moyenne de 57 € (maximum 253 €) et 109 sont débiteurs en moyenne de 86 € (maximum de 508 €). La société doit rembourser toutes les sommes indûment conservées à tous les locataires lésés.

3.5 TRAITEMENT DES IMPAYES

Les fonctions de recouvrement, précontentieux et contentieux sont regroupées. Elles sont gérées au sein d'un bureau spécifique composé de trois chargés de recouvrement. Une conseillère en économie sociale et familiale (CESF) vient compléter le dispositif d'accompagnement et de prévention.

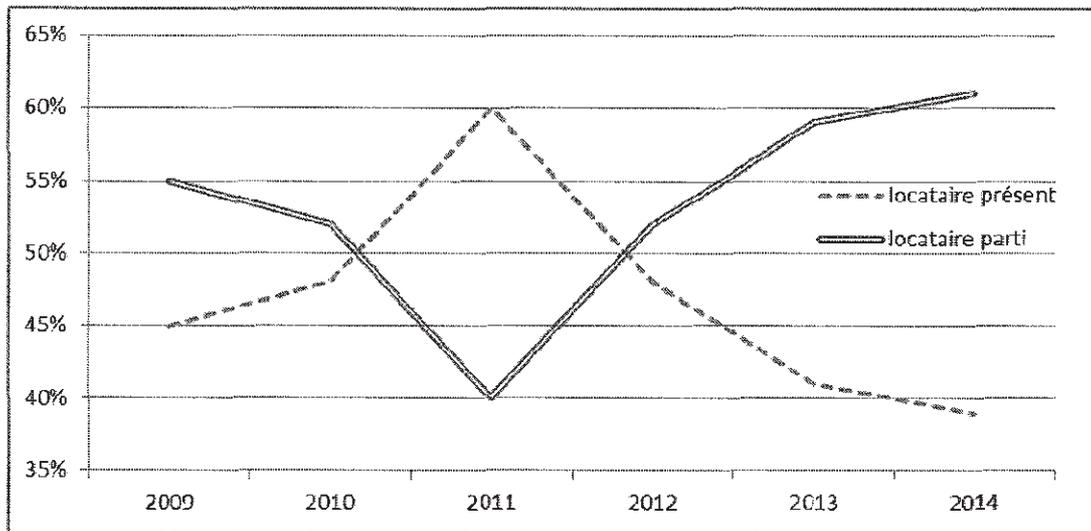
L'augmentation sensible et régulière des impayés depuis 2012 conduit la société à renforcer l'organisation en place. Une procédure de saisie conservatoire est déclenchée par huissier dès la phase précontentieuse depuis 2013. Le dispositif de relance est complété depuis 2014 par l'envoi automatique de messages SMS dès le premier mois d'impayé. L'intervention de la CESF a été renforcée par une embauche d'intérimaires sur des périodes à risque (décembre et période estivale). Un travail de rationalisation des procédures et de recalibrage des procès informatiques pour alléger le travail de saisie manuelle est également engagé avec l'appui d'un prestataire dont la mission était en cours au moment du contrôle.

La société s'efforce de mettre en place tous les moyens habituels pour limiter les expulsions en lien avec les travailleurs sociaux et les mairies (accompagnement des ménages, recours au FSL, plans d'apurement). En 2014, sur 57 demandes d'expulsion autorisées, 9 ont été effectuées.

Evolution du montant des créances locatives	2009	2010	2011	2012	2013
Evolution des «créances locataires» / «loyers et charges récupérées»	-	1,0 %	1,8 %	2,7 %	2,0 %
Médiane SA et OPH dont le parc est compris entre 3 000 et 6 000 logts				1,3 %	
Ratio «créances locataires» / «loyers et charges récupérées »	12,4 %	12,2 %	13,2 %	14,8 %	15,6 %
Médiane SA et OPH dont le parc est compris entre 3 000 et 6 000 logts				13,3 %	

L'augmentation constante du coût annuel des impayés depuis 2011 conduit à un ratio de créances locatives rapportées au quittancement supérieur à la médiane depuis 2012.

Cette tendance s'explique par l'augmentation des primo-impayés qui a donné lieu aux mesures de renforcement du précontentieux décrites ci-dessus mais également par la progression constante des impayés des locataires partis (60 % du total en 2014 contre 40 % en 2011).



La mise en place récente de l'ensemble des mesures de réorganisation et la poursuite de la hausse des impayés en 2014 méritent une vigilance particulière dans ce domaine.

La société possède un stock important de créances douteuses de locataires partis qui aurait dû être pour partie passé en admission en non-valeur. D'autre part, le CA valide un montant global d'admission en non-valeur sans connaître le détail de chaque créance.

Le service « recouvrement » a identifié 89 créances de locataires partis, soit une dette de 165 k€, à passer en perte (la majorité possède un certificat d'irrecouvrabilité). De plus, il existe des dossiers anciens avec des montants très faibles (de 1 centime à quelques euros) qui devraient faire l'objet d'une admission en non-valeur car le coût de la relance est disproportionné par rapport à la créance.

En fin de contrôle, la société s'est engagée à soumettre à la décision du CA un état détaillé des créances.

3.6 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

L'organisation de la gestion de proximité s'articule autour de 12 unités de gestion. Comprenant entre 300 et 400 logements, elles sont animées par un gestionnaire de territoire. Interlocuteur privilégié des locataires, il est chargé des états des lieux d'entrée et de sortie, du traitement des réclamations et de la veille technique sur le patrimoine. Un service d'astreinte spécifique pour les appels en dehors des heures et jours ouvrables est assuré par un prestataire et doublé par le personnel. Le bureau responsable des réclamations centralise l'ensemble des demandes d'interventions techniques et assure leur traitement dans le cadre d'une procédure formalisée. Les tableaux de bord et le contrôle mis en place garantissent la traçabilité et l'efficacité des interventions.

Les résultats de l'enquête de satisfaction réalisée en 2013 traduisent un niveau de satisfaction élevé avec 90 % de jugements positifs. Ils situent la société à un niveau supérieur aux standards observés dans la profession. L'amélioration sensible sur le traitement technique des réclamations témoigne de l'efficacité de la procédure « *qualibail* » mise en place.

Des travaux d'adaptation pour personnes âgées réalisés à la demande sont entièrement pris en charge par la société (30 par an en moyenne). Dans le cadre d'une charte de fidélisation des locataires en place depuis plus de 12 ans, des travaux d'embellissement sont pris en charge dans la limite de 70 % de leur coût, plafonné à deux loyers. Sur les six dernières années, une centaine de locataires a bénéficié de ce dispositif.

La concertation locative est active. La fréquence des réunions et l'étendue des sujets abordés témoignent de la qualité de la concertation.

4. PATRIMOINE

4.1 CARACTERISTIQUES

Au 31 décembre 2014, la société est propriétaire de 4 266 logements familiaux, tous conventionnés à l'APL. D'un âge moyen de 23 ans, ce parc compte 50 % de logements de moins de 15 ans. Il est constitué à 73 % de logements collectifs et se situe pour les 3/4 en zone tendue (B1). 15 % des logements (654) sont situés dans 61 copropriétés, conséquence de la multiplication des achats diffus en VEFA de programmes de la promotion privée dans le cadre de la servitude de mixité.

La société possède également deux résidences universitaires gérées par le CROUS, 15 structures d'hébergement ainsi que 12 logements loués à deux gendarmeries (Barbazan et Aspet) représentant 594 équivalents-logements donnés en gestion à des tiers.

Elle gère également 51 logements pour compte de tiers (47 PLS à Toulouse appartenant à un bailleur privé et 4 logements appartenant à la mairie de Bourg-Saint-Bernard).

4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE

La CUS signée le 30 juin 2011 contractualise les engagements sur la période 2011-2016. Elle a fait l'objet d'un avenant en date du 1^{er} juin 2012 pour intégrer les foyers.

Elle a été complétée par une mise à jour du plan stratégique de patrimoine (PSP) qui prévoit des scénarios d'intervention pour l'ensemble du patrimoine sur la période 2013/2022 au regard d'un diagnostic global incluant le volet énergétique. Validé par le CA le 28 octobre 2011, le principe retenu consistant à ramener prioritairement les programmes classés en E, F et G en étiquette C à l'horizon 2020 a donné lieu à l'établissement d'une liste de résidences à réhabiliter en priorité.

Les principaux objectifs patrimoniaux sont :

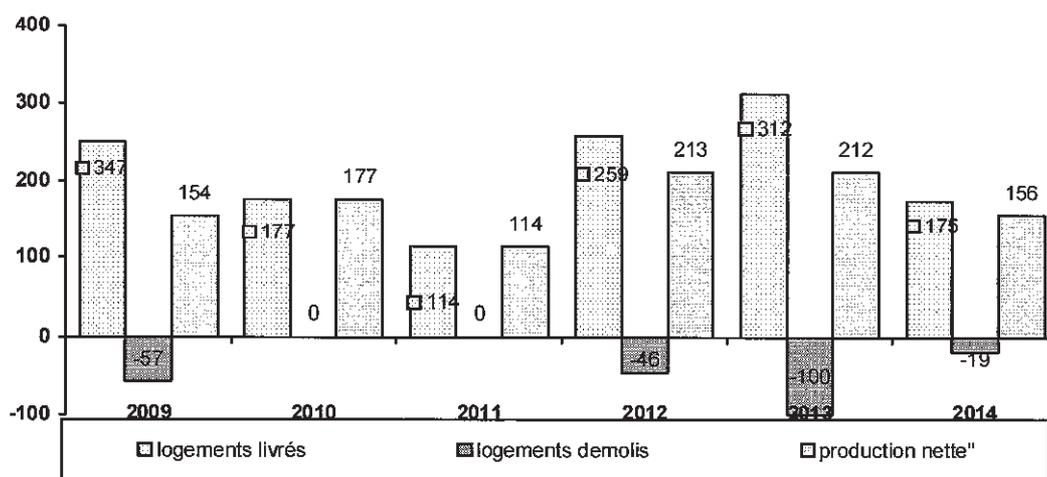
- la poursuite du développement de l'offre locative à hauteur de 120 logements par an ;
- le développement de l'activité d'accession sociale ;
- la réhabilitation énergétique prioritaire de 900 logements pour un budget estimé à 25 M€ ;
- la reconstruction/démolition de 10 résidences comptant 486 logements ;
- le développement de logements spécifiques (foyers).

4.3 CAPACITE DE MAITRISE D'OUVRAGE

La société poursuit activement son développement, avec la livraison sur les 5 dernières années de 1 037 logements familiaux, auxquels s'ajoutent 68 logements en accession sociale (PSLA), le total correspondant à un rythme de production annuel moyen de 221 logements. L'accroissement réel du parc est plus faible (812 logements) compte tenu de l'importance des démolitions.

La production de PLAI, conséquente depuis 2010 (26 % de la production), résulte notamment des opérations de reconstructions réalisées dans le cadre de la politique de renouvellement urbain. Elle correspond également de manière plus marginale à des opérations d'acquisition-amélioration d'immeubles ou de maisons anciennes adaptées à des publics spécifiques. Souvent réalisées en partenariat avec les mairies, une dizaine d'opérations ont ainsi été réalisées sur les cinq dernières années.

Un établissement d'hébergement pour personnes âgées de 80 lits a été livré en 2012 ainsi que deux résidences étudiantes à Toulouse de 230 et 119 lits.



La société assure correctement avec une équipe restreinte sa production. La prospection foncière est réalisée en amont par la direction. La VEFA représente plus de la moitié des opérations.

Le prix de revient des opérations livrées sur les deux dernières années est bien maîtrisé (1 750 €/m² de SH en 2012). Bien que supérieur pour les VEFA (1 900 €/m²), il reste correct au regard des performances énergétiques (THPE ou BBC).

Plusieurs marchés de maîtrise d'œuvre n'ont pas suivi la procédure formalisée requise par l'ordonnance de 2005.

4.4 MAINTENANCE DU PARC

Le PSP traduit l'engagement sur le moyen et long terme d'une politique de réhabilitation des résidences accompagnée de travaux de rénovation énergétique des bâtiments.

La visite du patrimoine (qui a porté sur 1 300 logements) a permis de constater le bon état du parc avec des réhabilitations de qualité. L'effort de remise en état des logements avant relocation permet de préserver l'attractivité du parc dans un contexte de concurrence accrue. Pour autant, il a été constaté un retard de maintenance avéré sur quelques résidences anciennes.

L'absence de plan pluriannuel de maintenance pénalise l'entretien régulier du patrimoine. De façon générale, le CA n'est pas informé de la planification et du coût des travaux à réaliser sur le parc.

Bien qu'elle dispose d'un logiciel de gestion du patrimoine, la société n'a pas établi de plan prévisionnel permettant d'établir la programmation à moyen terme par résidence des travaux à engager et de leurs coûts. Seule une liste de neuf opérations de réhabilitation globale incluant un volet énergétique pour un montant global de 6 M€ a été établie pour 2014 et 2015 sans évaluation du coût annuel correspondant. De plus, en l'absence de présentation du bilan d'exécution de ces travaux, le CA ne dispose pas de vision annuelle des montants engagés au titre de l'entretien et de la réhabilitation du patrimoine. Un provisionnement comptable des dépenses de gros entretien est effectué sans décomposition analytique des travaux (cf. § 5.1).

L'absence de plan de maintenance se traduit par des retards d'entretien sur plusieurs résidences. Des travaux de réhabilitations sont programmés à court terme pour certaines (« les Mimosas », « les Pradettes »), mais d'autres semblent délaissées. La résidence « Pelleport » à Toulouse (112 logements) présente un retard d'entretien général (façades sales, peintures des volets cloquées, épaufures sur balcons, entrées encrassées et à l'abandon, rampes des cages d'escaliers rouillées, vide-ordures sales, ...) et ne fait l'objet d'aucune programmation de travaux. La résidence « l'Enclos de Lardenne » (152 logements) présente une insuffisance d'entretien déjà signalée par le précédent rapport de la Miilos (abords mal entretenus, espaces extérieurs jonchés de débris, portes palières et rambardes des escaliers rouillées dans les patios, ...).

L'absence d'entretien régulier sur le parc existant présente le risque de perpétuer un patrimoine à deux vitesses. En fin de contrôle, la société a pris acte de la nécessité de présenter lors du vote du budget 2016 le plan annuel des dépenses de gros entretien sous forme analytique.

4.4.1 Contrats d'entretien d'équipements intérieurs aux logements

La société a contracté, pour le compte de ses locataires et ses locataires-accédants, un contrat « multi-services » ainsi qu'un contrat d'entretien des appareils à gaz.

L'absence de révision de 101 chaudières à gaz en 2014 présente un risque pour la sécurité des personnes. De plus, la facturation de la prestation aux locataires qui n'en ont pas bénéficié est irrégulière.

La société assure pour le compte des locataires l'entretien de 1 625 appareils à gaz. En 2014, 1 524 appareils ont pu être révisés soit un taux de pénétration de 94 % pour un objectif contractuel de 100 %. Cinq appareils n'ont pas été révisés durant deux années consécutives.

Le suivi du prestataire a été récemment renforcé avec la réalisation de plusieurs points d'étape. Depuis 2014, la société adresse un courrier de mise demeure aux locataires défaillants mais elle n'a jusqu'à présent pas recouru à la voie judiciaire pour contraindre ces derniers. Dans ces conditions, en cas d'accident, elle engage sa responsabilité dès lors qu'elle s'est substituée au locataire dans ses obligations. La société doit tout mettre en œuvre, y compris les procédures judiciaires nécessaires, pour assurer l'entretien annuel de tous les appareils à gaz. En fin de contrôle, la société s'est engagée à renforcer sa procédure (courrier de relance en LRAR après 2 avis de passage sans suite, mise en demeure en LRAR, intervention d'un huissier). La société refacture à tous les locataires le coût de la prestation sans s'assurer de la réalité effective de cette dernière.

Par ailleurs, elle ne dispose pas d'accord collectif au sens de l'article 88 – 3° de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 (loi « ENL »), qui, dans la mesure où l'objet vise la sécurité des biens et des personnes, lui permet de déroger aux dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs. A défaut, la société ne peut imposer la prestation à ses locataires.

Le contrat « multi-services » contrevient aux dispositions d'ordre public et les modalités de mise en œuvre pénalisent le locataire (art. 4f de la loi du 6 juillet 1989).

La société facture sur une ligne de la quittance (hors charges) un coût forfaitaire de 11,73 €, en infraction avec la réglementation susvisée qui interdit le paiement forfaitaire et par avance de réparations locatives sur la base d'une estimation faite unilatéralement par le bailleur. De plus, elle facture à tous les locataires le coût de la prestation sans s'assurer de la réalité effective de cette dernière. Aucune régularisation n'est effectuée alors que 88 % seulement des logements ont bénéficié du contrôle annuel en 2014 pour un objectif de 95 %, et que des pénalités sont applicables au prestataire lorsque l'objectif n'est pas atteint. La société a annoncé en fin de contrôle la mise en place d'un suivi renforcé du prestataire et la clarification des modalités du prochain contrat.

Le contrat cumule des prestations dans le logement et des réparations dans les parties communes dont certaines ne relèvent pas de la responsabilité du locataire. Les prestations individuelles consistent en une révision (menues réparations, voire remplacement) des équipements du logement (robinetterie, plomberie, appareils sanitaires, électricité, serrurerie, menuiseries intérieures et extérieures), une fois par an, ainsi qu'un service de dépannage à la demande. Les mêmes prestations sont prévues pour les parties communes. La quote-part du forfait laissée à la charge des locataires apparaît élevée en proportion du service rendu non seulement au locataire mais aussi à la société. Au 1^{er} janvier 2014 cette répartition aboutit à une dépense pour le locataire de 140 € contre 35 € à la charge de la société.

Par ailleurs, la société impose ce contrat aux étudiants de la résidence « Chagall ». L'opportunité de ce dernier n'est pas démontrée pour des résidences étudiantes dans lesquelles la rotation est très rapide et le fonctionnement du logement est contrôlé avant relocation. Le taux de panne effectivement constaté entre 2013 et 2014 est très faible.

Alors que des délais d'intervention de dépannage sont prévus au contrat, la société ne vérifie pas totalement le respect des engagements des prestataires contactés directement par les locataires.

4.4.2 Diagnostics techniques

a) Diagnostics de performance énergétique (DPE)

Les DPE ont tous été réalisés. 33 % des logements sont classés en catégorie E, F ou G du fait de la forte proportion de chauffage électrique (1 954 logements concernés dont 305 seulement sont labellisés).

b) Constats de risque d'exposition au plomb (CREP)

Les obligations relatives au constat de risque d'exposition au plomb ne sont pas respectées.(art. L. 1334-6 et suivants du code de la santé publique).

Le repérage de la présence de plomb dans 13 résidences représentant 64 logements construits avant 1949 n'a pas été réalisé, alors que l'obligation d'établissement d'un CREP en cas de vente a été étendue aux locations depuis août 2008. La société a annoncé en fin de contrôle que le repérage est en cours sur l'intégralité du patrimoine concerné et sera terminé le 31 décembre 2015.

c) Dossiers techniques amiante (DTA)

Le repérage étendu de l'amiante a été réalisé sur l'ensemble du patrimoine. Les DTA sont constitués et les obligations de communication des diagnostics sont remplies.

Des marchés sont en cours d'élaboration pour la mise à jour des DTA au regard des nouvelles dispositions de la loi ALUR, pour la réalisation des DAPP et pour les diagnostics avant travaux avant relocation.

4.4.3 Sécurité des ascenseurs

L'entretien et le dépannage des ascenseurs font l'objet d'un contrat pour la période 2011/2015. Le contrôle quinquennal a été mis en place conformément aux dispositions de la loi pour la sécurité des ascenseurs existants (SAE). De plus, une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage a été confiée à un prestataire pour l'expertise technique et le contrôle des prestations réalisées par les exploitants. La réalisation des travaux de mise aux normes obligatoires est conforme aux échéances légales.

4.5 FOYERS

Fin 2014, la société possède 15 foyers, tous gérés par des tiers. Deux foyers non conventionnés sont en cours de mise en vente à la demande du gestionnaire.

Deux structures d'hébergement d'urgence présentent une insuffisance d'entretien.

a) Le centre d'hébergement d'urgence « Latécoère » acquis en 2013 par la société a fait l'objet de travaux partiels avant sa mise en service. Des dysfonctionnements constatés lors de la visite de patrimoine sur l'installation d'électricité et de gaz nécessitent une intervention rapide. De plus, malgré un constat de risque d'exposition au plomb réalisé lors de la vente faisant apparaître la présence de peintures dégradées principalement sur les huisseries, aucune intervention n'a été réalisée ou programmée.

b) Le centre d'hébergement « 86 route de Bayonne » acquis en 2011 présente un état de vétusté général (équipements intérieurs, peintures dégradées avec moisissures sur les murs et plafonds, ...). L'absence d'isolation et les menuiseries en grande partie d'origine avec simple vitrage induisent des frais de chauffage importants supportés par le gestionnaire. Un projet de réhabilitation actuellement à l'étude devrait remédier à ces dysfonctionnements. Par ailleurs, la transformation et l'agrandissement (sans autorisation d'urbanisme) d'un pigeonnier nécessitent un contrôle par la société.

En fin de contrôle, la société annonce les mesures prises pour réaliser des diagnostics et rapports sur les deux foyers. Elle a évoqué un futur courrier au locataire du premier et a confirmé l'existence d'un projet de réhabilitation pour le second.

4.6 POLITIQUE DE VENTE

Définie par décision du CA du 20 avril 2010, la politique de vente cible les locataires occupants et, en cas de vacance, reste limitée aux locataires du parc. Les prix de vente sont fixés entre -20 % et +10 % de l'estimation de France Domaine. Le nombre de logements mis en vente (40) est modeste. Seuls trois logements ont été vendus à ce jour. L'examen des dossiers de vente a mis en évidence l'absence des actes notariés définitifs, seuls les projets ayant pu être examinés.

La procédure mise en œuvre lors des ventes présente quelques irrégularités (art. L. 443-12-1, art. R. 443-12 et L. 443-7 du CCH).

a) Le contrat de vente ne comporte pas la clause anti-spéculative prévoyant le reversement à la société d'une somme égale à la différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition en cas de vente à un prix inférieur à celui fixé par France Domaine.

b) La publicité réalisée lors des ventes de logements n'est pas affichée dans l'ensemble des résidences de la société ni à son siège.

c) Le prix de vente fixé par le CA en m² de surface habitable ou en prix moyen par logement ne respecte pas les dispositions de l'art. R. 443-12 du CCH qui prévoit la fixation d'un prix unitaire au logement.

d) La visite d'un des deux logements vacants mis à la vente a permis de constater le mauvais état intérieur ne permettant pas une entrée dans les lieux sans travaux préalables (murs et plafonds dégradés, très sales et tachés de mois).
En fin de contrôle, la société s'est engagée à remédier aux irrégularités et a annoncé une baisse du pris du logement en mauvais état.

4.7 RENOUELEMENT URBAIN

La société poursuit une politique de renouvellement urbain (hors périmètre ANRU) de grande ampleur avec cinq opérations en cours représentant 424 logements à démolir et 521 à reconstruire.

Situés sur l'agglomération toulousaine, ces ensembles immobiliers, implantés sur des quartiers attractifs et hors ZUS concernent principalement des bâtiments de petite taille :

- deux représentant 28 logements à Beauzelle « les Pins » ;
- six représentant 196 logements à Blagnac « les Barradels » ;
- deux représentant 48 logements à Blagnac « Verdun » ;
- sept représentant 95 logements à Castanet-Tolosan « Camus » ;
- un représentant 57 logements à Castanet-Tolosan « le Clos d'Elisa ».

Ces logements construits entre 1962 et 1975, non réhabilités, représentent près de la moitié du parc ancien à loyer accessible, soit 10 % de l'ensemble du patrimoine.

Cette stratégie est celle du pacte d'actionnaires qui préconise une reconstruction/démolition dès lors que le coût de la réhabilitation est très important et qui soutient cette politique par le biais de recapitalisations régulières.

Afin de préserver l'accessibilité du parc aux ménages les plus modestes, une forte proportion de logements est produite en PLAI (50 % en moyenne).

Le dispositif d'accompagnement mis en place sur la résidence des « Barradels » renommée « les Saules » après reconstruction a été fixé dans le cadre d'une convention globale de relogement. Les locataires ont bénéficié d'une évaluation précise de leurs besoins et de leurs capacités financières prenant en compte l'adaptation de la typologie et le niveau de loyer acceptable. Une convention spécifique à chaque locataire a déterminé si besoin un échelonnement et un plafonnement du nouveau loyer afin que la quittance ne conduise pas à un taux d'effort supérieur à 30 %. L'ensemble des frais induits par l'opération ont été pris en charge par la

société (déménagement, raccordement aux réseaux eau, électricité, gaz et ouverture de l'abonnement téléphonique).

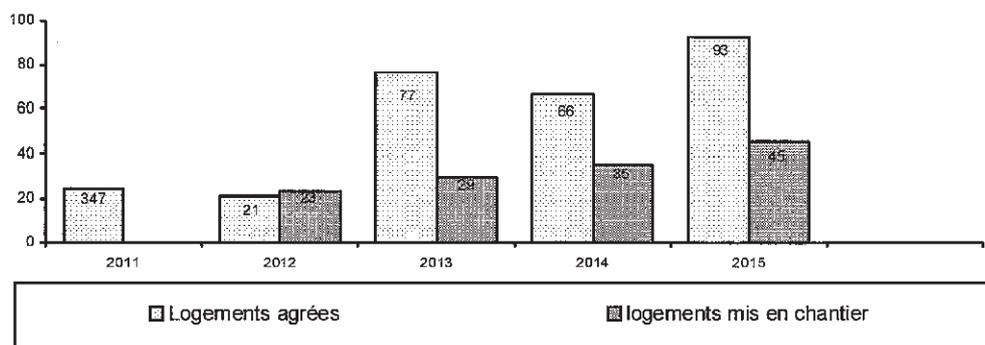
L'examen du cas de la résidence « Les Saules » montre que les nouveaux loyers sont nettement supérieurs aux anciens loyers HLMO. De plus, l'évaluation des charges n'a pris en compte ni le surcoût induit par l'entretien des équipements nouveaux (ascenseurs et entretien ménager), ni le surcoût lié à l'entretien du système de chauffage par géothermie. La majoration des charges consécutive aux dysfonctionnements des nouveaux équipements en 2013 a fait l'objet d'une remise au locataire et n'est pas comptabilisée dans la nouvelle quittance.

Ainsi, l'examen d'un échantillon de 12 locataires des bâtiments A et B, ayant conservé la même typologie de logement, montre que la quittance moyenne hors APL (loyer plus charges) passe de 376 € à 547 €. La prise en charge d'une partie du surcoût par la société (462 K€) pour limiter le taux d'effort des locataires en place à 30 % de leurs ressources minore la quittance moyenne facturée en 2015 à 465 €. L'augmentation effective reste cependant significative (+ 24 %).

4.8 ACCESSION SOCIALE

Développée depuis 2011 dans un objectif de mixité sociale et de parcours résidentiel, l'accession sociale accompagne des opérations locatives. Majoritairement situées en zone B1, elles prennent le plus souvent la forme de maisons individuelles groupées.

L'objectif de livraison de 35 logements par an prévu par la CUS est aujourd'hui dépassé. La production est uniquement en location-accession (PSLA).



Le service « développement » assure la maîtrise d'ouvrage des opérations sachant que la moitié provient de VEFA. Les études d'opportunité sont réalisées en coordination avec l'équipe des commerciaux et toutes les opérations font l'objet d'un examen par la « commission des engagements » préalablement à leur présentation en CA.

Le prix de vente moyen est de 164 k€ pour une grande majorité de T3/T4. En zone urbaine, il peut atteindre 2 500 €/m² de SH en restant très attractif par rapport au prix du marché (3 500 € en 2014 selon l'observatoire de l'immobilier toulousain). Il se situe autour de 1 700 €/m² en zone rurale, le différentiel avec le secteur privé étant plus faible (1 800 €/m²). Quelques difficultés de commercialisation sont constatées notamment sur les zones géographiques moins attractives (fin 2014, 20 invendus sur 133 logements livrés). Une visite sur place effectuée sur sept opérations (66 logements) achevées ou en cours a permis de constater des réalisations de bonne qualité, souvent conjointes avec des opérations locatives.

Le contrôle sur fichier des 77 contrats de réservation PSLA en cours ainsi que de 23 dossiers n'a pas révélé de dépassement de plafonds de ressources. Globalement ces ventes ont un caractère très social puisque les ressources des acquéreurs correspondent en moyenne à 68 % des plafonds PSLA et près de la moitié des bénéficiaires viennent d'un logement social. Le niveau de l'apport personnel est plutôt élevé pour de l'accession sociale (en moyenne 28 % du prix de vente, 20 % si l'on excepte les 7 ménages qui ont financé leur achat sans recours à l'emprunt). Les contrats de vente incluent une clause anti-spéculative prévoyant le reversement du différentiel entre TVA à taux réduit et TVA de droit commun en cas de revente dans les dix ans qui suivent

l'acquisition. La société a mis en œuvre un dispositif de « sécurisation HLM » en proposant systématiquement à tous ses accédants une garantie de rachat et de relogement qui figure dans les actes de ventes conformément à la réglementation.

Les grilles de prix de vente par logement, élaborées par les services à partir d'un prix au m² défini pour l'opération, ne sont pas validées par le CA. Ce dernier n'a pas défini d'encadrement de la marge nette sur les opérations

Si le prix de vente au m² est bien validé en CA pour chaque opération, les prix unitaires au logement sont ensuite déterminés par les services en fonction de critères qualitatifs (orientation, étage, terrasse, ...). La grille de prix qui en résulte est transmise pour information à la direction sans nouvelle validation par le CA. Par ailleurs, le CA n'a pas délibéré sur le pourcentage attendu de marge nette. Ainsi, certains programmes affichent une marge nette prévisionnelle très importante (11,46 % sur la résidence « Carreli » à Léguevin ou 12 % sur la résidence « les rossignols » à Saint-Lys). La marge définitive peut être supérieure à la prévision car la méthode employée par la société est perfectible. En effet, la société estime ses coûts directs (frais notariés, publicité, commercialisation, portage financier, frais de gestion) à hauteur de 11 % du prix de l'opération. Or les dépenses réelles sont parfois très inférieures. Ainsi, sur la résidence « Eden Rock » à Cornebarrieu, la marge nette prévisionnelle fixée à 5,62 % se révèle être à 12,08 %.

La société a indiqué en fin de contrôle que depuis le 23 avril 2015 le CA valide un état détaillé des prix de vente.

5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

Le service comptable comprend quatre personnes (une responsable, deux personnes chargées de la comptabilité fournisseur et une personne en charge de la comptabilité client). Cette organisation est fragile, particulièrement sur la partie « comptabilité client » où les activités sont très nombreuses (quittancement, codification des charges récupérables, régularisation des charges, facturation du SLS, saisie du décompte pour les locataires partis, ...).

Des anomalies ont été relevées : erreurs sur les annexes réglementaires, dépenses comptabilisées à tort comme récupérables, PGR non adossée à un programme de travaux, surfinancement de cinq opérations, absence de comptabilité d'engagement pour les frais généraux, information insuffisante du service « comptabilité fournisseurs, ...

En fin de contrôle, la société a reconnu la nécessaire adaptation des outils à l'évolution des besoins en lien avec son volume d'activités. Des mesures correctives sont mises en œuvre ou annoncées.

5.2 ANALYSE FINANCIERE

La rentabilité d'exploitation est analysée sur la base de l'autofinancement net⁴ et en référence à la base de données Boléro 2012 pour les organismes d'HLM dont le parc est compris entre 3 000 et 6 000 logements.

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Marge sur accession	6	5	6	341	246
Loyers	15 852	17 470	18 484	19 811	21 668

⁴ 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).

Coût de gestion hors entretien	-2 954	-3 064	-3 374	-4 295	-5 050
Entretien courant	-922	-735	-890	-1 002	-575
GE	-551	-746	-1 127	-1 204	-1 284
TFPB	-1 235	-1 231	-1 213	-1 438	-1 551
Flux financier	92	91	466	475	224
Flux exceptionnel	-30	71	-49	208	-16
Autres produits d'exploitation	583	234	638	918	463
Pertes créances irrécouvrables	-45	-37	-49	-36	-112
Intérêts opérations locatives	-5 534	-4 437	-5 471	-6 691	-6 512
Remboursements d'emprunts locatifs	-2 871	-3 859	-4 887	-5 140	-5 577
Autofinancement net	2 390	3 762	2 534	1 948	1 925
% du chiffre d'affaires	14,6	21,1	13,6	8,1	8,7

Sur la période 2009-2013, l'autofinancement net annuel moyen représente 13 % du chiffre d'affaires, soit un niveau supérieur à la médiane (9 %). Il se dégrade sur la période avec des charges et des remboursements d'emprunt qui progressent plus vite que le chiffre d'affaires. L'activité a généré 12,6 M€ de fonds propres sur 5 ans.

Les produits liés aux ventes s'élèvent à 5,7 M€ sur 5 ans. Ils sont essentiellement dus à la vente en bloc en 2012 de la résidence « les Myosotis » à Toulouse. Au total, la marge sur accession est de 0,6 M€ sur 5 ans.

Entre 2009 et 2013, les produits locatifs⁵ ont augmenté de 37 % avec une activité soutenue de développement (+1 249 logements), malgré des démolitions conséquentes (203 logements) et des ventes. Au total, l'accroissement du parc est de 19 % sur la période. Les loyers des logements ressortent à un niveau élevé : 4 332 € en moyenne par an et par logement pour une médiane à 3 770 €. La vacance est très contenue (perte de 790 k€ en moyenne par an, dont une vacance commerciale liée aux parkings⁶ supérieure à la vacance commerciale des logements).

Les charges d'exploitation courantes sont très importantes et viennent fortement pénaliser l'autofinancement. Si la présentation du budget puis des comptes en CA donne des variations annuelles sur des postes comptables, les principaux ratios d'exploitation ne sont pas analysés individuellement, ce qui ne permet pas de s'interroger sur la valeur intrinsèque du ratio.

Le coût de gestion (hors entretien courant et TFPB) rapporté au logement est supérieur de 8 % à la médiane (1 210 € par logement pour une médiane à 1 100 €). Bien que ce niveau ne soit pas alarmant, son augmentation de +42 % sur 5 ans est significative (852 € par logement en 2009).

Si les frais de personnel sont légèrement inférieurs à la médiane (663 € par logement pour une médiane à 710 €), les frais généraux pénalisent fortement le coût de gestion. La plus grosse augmentation concerne « les rémunérations d'intermédiaires et honoraires » qui ont doublé entre 2009 et 2013. Elles représentent 19 % de la masse salariale, soit un équivalent de 9 ETP moyen en 2013. Ce recours important justifié par la société par la nécessité d'accompagner la montée en compétences du personnel se termine en 2015.

Les dépenses de maintenance sont très modérées (445 € par logement contre 570 € pour la médiane). Les travaux de gros entretien sont constitués des travaux de remise en état des logements à la sortie du locataire (823 k€ en 2013) et des travaux de gros entretien du patrimoine (333 k€). Ce dernier poste est jugé faible, d'autant plus que la visite de patrimoine a confirmé un retard d'entretien de certaines résidences anciennes.

La part des annuités est très importante (58,6 % du chiffre d'affaires contre 44 % pour la médiane), avec un parc plutôt récent (âge moyen de 23 ans). Elle est passée de 2 518 €/logement en 2009 à 3 048 €/logement en 2013. Cela provient pour partie de la démolition des logements dont les emprunts étaient quasi remboursés et des nombreux logements neufs mis en service sur

⁵ La redevance locative PSLA 2013 est de 29 313 €.

⁶ La vacance sur les 2 070 places de stationnement reste significative (49 %) malgré la décision du CA d'appliquer à compter de 2014 un tarif en baisse (30 € en sous-sol et 15 € en aérien).

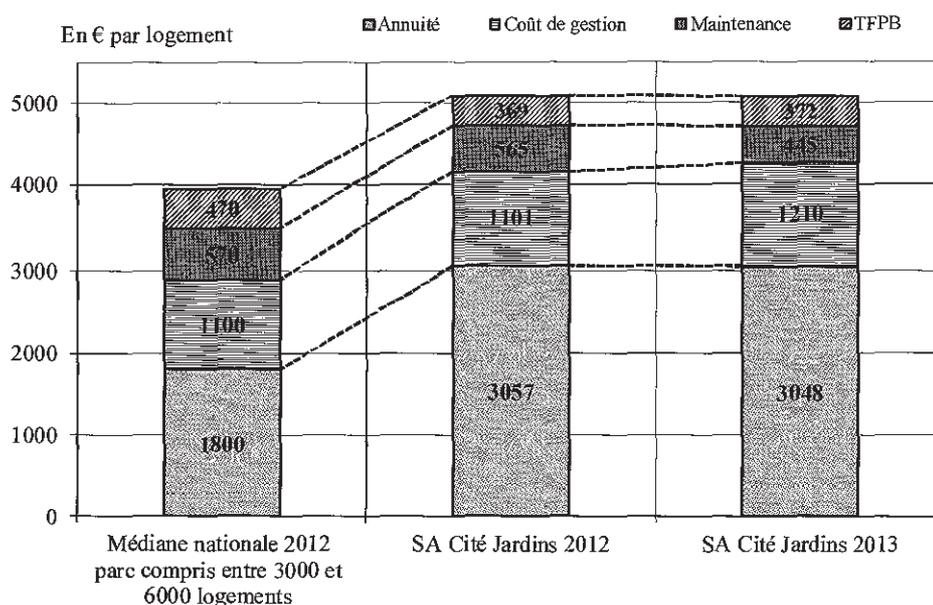
la période. La société ne disposant pas d'un niveau de fonds propres élevé, elle doit emprunter une part importante du coût de ses opérations, ce qui dégrade le ratio annuité/chiffre d'affaires.

La TFPB se situe à un niveau modéré (372 € par logement contre 470 € pour la médiane) en raison de l'exonération de plus de la moitié du parc seulement (1 900 logements assujettis).

Les pertes sur créances irrécouvrables ont fortement augmenté en 2013 (+80 %) pour atteindre 112 k€. Un tiers résulte de décisions de justice.

Les produits financiers de placement représentent 1,7 % du chiffre d'affaires (médiane à 1,3).

Les flux exceptionnels sont abondés en 2012 d'une subvention exceptionnelle de 437 k€ liée aux démolitions.



Ce graphique met en évidence un coût au logement supérieur de 29 % à la médiane. Les postes sur lesquels la société a la capacité d'agir directement sont la maintenance déjà à un niveau bas et le coût de gestion.

5.3 ETUDE DU BILAN

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Capitaux propres	36 749	48 858	54 645	58 922	62 720
Provisions pour risques et charges	3 596	3 889	3 936	3 918	3 856
<i>Dont PGE</i>	3 302	3 550	3 623	3 623	3 568
Amortissements et provisions	50 808	55 584	61 083	66 513	73 516
Dettes financières	157 746	174 564	202 643	238 413	251 926
Actif immobilisé brut	-240 910	-259 720	-297 975	-334 636	-371 134
Fonds de Roulement Net Global	7 989	23 174	24 332	33 131	20 884
FRNG à terminaison des opérations⁷					12 258
Stocks	474	194	194	2 065	4 149
Autres actifs d'exploitation	9 183	8 882	8 483	10 911	6 073
Provisions d'actif circulant	-699	-757	-960	-1 208	-1 413
Dettes d'exploitation	-2 632	-2 658	-2 396	-3 441	-8 294
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	6 325	5 660	5 320	8 327	515
Créances diverses	1 966	7 493	10 589	10 341	11 263
Dettes diverses	-6 994	-5 884	-10 567	-9 544	-7 402
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	-5 028	1 609	22	797	3 861
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	1 297	7 270	5 342	9 123	4 376
Trésorerie nette	6 692	15 904	18 990	24 008	16 508

La situation nette de la société a augmenté du fait des bons résultats annuels (+9,7 M€) et d'une augmentation de capital en 2010 pour 2 M€. Les subventions d'investissements ont doublé sur la période passant de 16 M€ en 2009 à 32 M€ en 2013. Ainsi les capitaux propres ont fortement progressé de 36,7 M€ à 67,7 M€.

La provision pour gros entretien n'est pas gérée en conformité avec l'instruction comptable (absence d'adossement à un plan pluriannuel de maintenance).

Les dettes financières augmentent très fortement sur la période (158 M€ en 2009 contre 252 M€ en 2013, soit +60 %). Pour autant, la consommation de fonds propres est en forte augmentation. Les opérations terminées soldées ont consommé 6,1 % de fonds propres, les opérations terminées non soldées 7,3 %. Sur les opérations en cours, il est prévu d'en consommer 19,8 %, en concordance avec ce qui a été voté en CA (20 % en moyenne).

La société préfinance ses opérations soit par portage sur fonds propres, soit en ayant recours à une ligne de crédit, et mobilise dans la mesure du possible ses emprunts à la livraison de manière à avoir sa première annuité après avoir encaissé 12 mois de loyers.

A partir du fonds de roulement net global, la situation financière est analysée comme satisfaisante. Le niveau du FRNG « brut » 2013 est à hauteur de 3,9 mois de dépenses contre 3,6 pour la médiane.

	En k€	2009	2010	2011	2012	2013
FRNG		7 989	23 174	24 332	33 131	20 884
Dépenses mensuelles		3 638	3 330	4 939	5 585	5 423
FRNG en mois de dépenses		2,2 mois	7,0 mois	4,9 mois	5,9 mois	3,9 mois

Selon les données actualisées fournies par les services (fiches de situation financière et comptable), le FRNG à terminaison des opérations représente 2,3 mois de dépenses.

Au total, la trésorerie atteignait 16,5 M€ à la fin de l'exercice 2013, assurant la couverture de 3,0 mois de dépenses, pour une médiane à 2,8. Cette situation est satisfaisante.

⁷ Fonds de roulement net global à terminaison : mesure de l'excédent en fin d'exercice des ressources stables de l'organisme (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts...) sur ses emplois stables (immobilisations corporelles et financières essentiellement) en se plaçant comme si les opérations engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant réglées et toutes les recettes étant encaissées.

	En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Trésorerie		6 692	15 904	18 990	24 008	16 508
Dépenses mensuelles		3 638	3 330	4 939	5 585	5 423
<i>dont dépenses d'investissement</i>		2 330	2 151	3 643	3 556	3 575
Trésorerie en mois de dépenses		1,8 mois	4,8 mois	3,8 mois	4,3 mois	3,0 mois

5.4 ANALYSE PREVISIONNELLE

La société dispose d'une analyse prévisionnelle pour la période 2013-2022. Elle a produit plusieurs scénarii en faisant varier le nombre de logements construits, la prise en compte ou non de travaux énergétiques, le taux du livret A et la recapitalisation éventuelle. Il n'a pas été pris en compte dans cette analyse la mise en œuvre éventuelle du GIE récemment créé pour mutualiser des activités « support ».

Le scénario retenu (5 ter) par la société prévoit de construire en moyenne par an 130 logements locatifs à partir de 2017, avec un prix de revient prévisionnel moyen de 113 k€ par logement, financé à hauteur de 17 k€ par des fonds propres, soit 15 %. Cette valeur est analysée comme faible puisque, sur les opérations en cours, elle est de 20 % et que sur les opérations identifiées dans l'analyse prévisionnelle sur la période 2013-2016, elle serait de 17,8 %. Cela nécessitera donc des arbitrages importants pour maîtriser le niveau de fonds propres. Pour autant, avec ce niveau de 15 % de fonds propres, le taux d'annuité arrive à 63 % à la fin de la période, niveau critique pour la société. La programmation déjà engagée entre 2013 et 2016 est de 1 271 logements. Les travaux énergétiques sont pris en compte pour les résidences classées en E, F ou G pour un montant total de 24 M€ pour 846 logements. Il est prévu de démolir 321 logements.

Une augmentation de capital de 7 M€ en 2014 est valorisée.

Il n'est pas chiffré de ventes HLM et la production PSLA se limite aux opérations déjà engagées (270 logements).

Le scénario retenu est bâti sur des hypothèses financières qui sous-estiment une partie des dépenses :

- une vacance à 2 % et des impayés stabilisés à 0,3 %, ce qui manque de prudence au vu des résultats actuels ;
- une augmentation en masse de la TFPB de 5 %. Or, un calcul analytique de 2013 à 2018 puis avec une augmentation de 5 % après montre que la TFPB est sous-estimée de 1 106 k€ sur toute la période ;
- une masse salariale en augmentation en prix de 2,5 % et en volume de 10 effectifs à la fin de la période (1 recrutement annuel), ce qui n'est pas raisonnable vu l'accroissement du parc (2 051 logements avec 321 démolitions à gérer). En effet, la société gère 85 logements par ETP aujourd'hui alors même qu'elle ne dispose que de très peu de marge de productivité et qu'elle doit renforcer ses missions de contrôle (cf. § organisation). Cette hypothèse la conduirait à un ratio de 97 logements par ETP, ce qui n'est pas réaliste. En restant sur le ratio de 85 logements par ETP, la masse salariale devrait être abondée de 2 940 k€ sur la période ;
- des frais généraux en nette baisse alors même qu'aucun plan d'actions n'a été identifié pour les maîtriser. Cette hypothèse est donc peu crédible. En les laissant au niveau actuel, avec une inflation à 1 %, la société dépenserait 2 190 k€ supplémentaires sur la période ;
- les hypothèses liées à la maintenance du patrimoine sont trop faibles puisque le montant moyen par logement diminue chaque année alors même qu'il a été jugé faible en 2013. En le laissant stable sur la période avec une inflation à 1 %, la société dépenserait 1 285 k€ supplémentaires sur la période.

L'augmentation des loyers à 1 % est réaliste. Le niveau du livret A à 2,75 % est prudent. L'absence de prise en compte des redevances locatives PSLA ainsi que des intérêts financiers liés à l'opération, est aussi prudente.

Les principaux indicateurs financiers ont été valorisés par la société comme suit :

En k€	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Autofi. courant	1 657	1 127	1 253	1 575	1 682	2 032	2 083	1 950	2 017	2 156	2 921
% des loyers	8	5	5	6	6	7	7	6	6	7	9
FdR long terme	17 294	12 640	14 419	9 510	8 521	7 921	7 364	6 664	6 023	5 514	5 752

L'autofinancement courant s'érode avec une annuité qui augmente plus vite que les loyers (+9 % sur la période). Le fonds de roulement à long terme diminue très fortement.

Avec l'application des estimations financières corrigées sur les données d'exploitation (cf. ci-dessus), l'autofinancement serait amputé de 7,5 M€ sur la période. Cela aboutirait à un FdR négatif à partir de 2021. Seul un taux du livret A plus favorable permettrait de maintenir le FdR à un montant minimal (-0,75 % du livret A équivalent à une économie de 6,4 M€ sur la période).

6. CONCLUSION GENERALE

La société assure sa mission sociale de manière satisfaisante avec une politique mesurée de loyers et charges, une gestion de proximité réactive et un service rendu au locataire de qualité. Les procédures doivent néanmoins être fiabilisées pour respecter la réglementation dans tous ses domaines d'activités et en particulier la commande publique.

Elle poursuit activement son développement avec une production adaptée aux enjeux du territoire. Si la gouvernance assume ses choix stratégiques par des recapitalisations successives, elle doit être attentive aux conséquences de sa politique de renouvellement urbain sur l'accessibilité sociale de son patrimoine.

Si la situation financière de la société se fragilise avec des coûts de gestion en forte augmentation, elle reste satisfaisante avec un autofinancement net annuel sur la période 2009/2013 et une trésorerie fin 2013 supérieurs à la médiane des organismes de même taille.

En fin de contrôle, la société a annoncé une importante recapitalisation dans la perspective de la réorientation vers des publics spécifiques (jeunes actifs, étudiants, seniors) sur le territoire de la future grande région.

Le directeur général

Pascal Martin Gousset



RAPPORT DE CONTROLE N° 2014-133 SA D’HLM « CITE JARDINS » – 31

7. LISTE DES ANNEXES

ANNEXES AU RAPPORT

- 1 Informations générales
- 2 Gestion locative et patrimoine
- 3 Organigramme général
- 4 Carte du patrimoine
- 5 Attribution en dépassements de plafond
- 6 Sources et sigles utilisés

**RAPPORT DE CONTROLE N° 2014-133
SA D'HLM « CITE JARDINS » - 31**

1. ANNEXES AU RAPPORT

INFORMATIONS GENERALES SUR LA SOCIETE (ORGANISME AVEC CONSEIL D'ADMINISTRATION)

RAISON SOCIALE : S.A. Cité Jardins

SIEGE SOCIAL :	
Adresse du siège :	18 rue de Guyenne BP 90041
Code postal :	31702
Ville :	BLAGNAC
Téléphone :	05 61 71.79.19
Télécopie :	05 61 71.91.96

PRESIDENT DIRECTEUR GENERAL : Alain Carré

ACTIONNAIRES DE REFERENCE : CILEO et la Caisse d'Epargne (CE)

CONSEIL D'ADMINISTRATION AU : 31/12/2014			
	Membres (personnes morales ou physiques)	Représentants permanents pour les personnes morales	Collège d'actionnaire d'appartenance
Président :	CARRE Alain		4
:	Groupe CILEO	LOYER Mikaël	4
	Caisse d'Epargne Midi-Pyrénées	LEON Robert	4
	SAGNÉ Pierre		4
	BEN SACI Djemel		4
	LAFON Arnaud		4
	BOUYSSOU-AMIGO Annick		4
	CABROL Pierre		4
	XUEREB Marie		4
	LECHAT Michel		4
	LAMOURE Michel		4
	CAF	CAMBOU Serge	2
	Conseil Général 31	GABRIELI Alain	2
	Toulouse Métropole	BIASOTTO Franck	2
	SICOVAL	ROUSSEL Jean-François	2
Représentants des locataires :	SORIANO Roger		3
	SANCHEZ Jean-Claude		3
	GARCIA Cédric		3

ACTIONNARIAT au 31/12/2013		Catégorie	Actionnaires les plus importants (% des actions)	
	Capital social :	3 456 841 €	1	CILEO (49,9 %)
	Nombre d'actions :	223 022	4	CE (48,4%)
	Nb d'actionnaires :	32	2	

COMMISSAIRE AUX COMPTES : Audit Europe Expert,
151 route de Toulouse, Bat C, BAL n°16
31270 GUGNAUX

EFFECTIFS AU : 31/12/2013 en ETP	Cadres :	11	Total administratif et technique :48
	Maîtrise :	14	
	Employés :	23	
	Gardiens :	1	Effectif total : 49
	Employés d'immeuble :	0	
	Ouvriers régie :	0	

GESTION LOCATIVE ET PATRIMOINE

Gestion locative et politique sociale

Occupation du parc au 31/12/2014 (part des ménages en %)

	ressources inférieures à 20% des plafonds	ressources comprises entre 20 et 60%	ressources supérieures à 100%	bénéficiaires d'une aide au logement	bénéficiaires des minima sociaux	familles mono-parentales	familles de 3 enfants et +
organisme	25	43	8	59	nc	22	nc
moyenne nationale	20.4	46	6.2	46.7	14.3	19.2	10.4
moyenne régionale	29.2	43.3	4.8	55.6	21.7	21.7	8.6

Contingent de réservation (logements familiaux gérés)

% de logements réservés par le préfet	% de logements réservés par les collectivités	% de logements réservés par le 1% Logement
27.08	24.25	25.04

Vacance et mobilité (en %)	moyenne nationale	moyenne régionale	2014	2013	2012
taux de rotation externe	-	-	10	11	nc
taux de vacance global	4.4	4.7	4.1	2.3	nc
taux de vacance >3 mois hors vacance technique	nc	nc	0.9	0.6	nc

Loyers	moyenne nationale	moyenne régionale	2014	2013	2012
taux d'augmentation (logements sociaux) (%)	-	-	0.47	1.3	1.11
taux d'augmentation recommandé (HLM) (%)	-	-	nc	nc	1.9
loyer mensuel moyen à la surface corrigée (€/m² SC)	3.2	3.01	nc	nc	nc

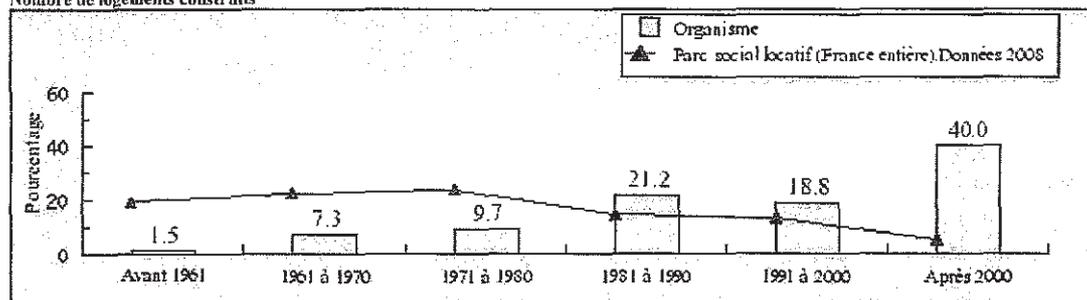
Impayés	médiane nationale	2013	2012	2011
Taux d'impayés inscrit au bilan en % des loyers et charges	12.17	15.6	14.8	13.2
Evolution des impayés (%)	0.98	2	2.7	1.8

Patrimoine

Caractéristiques du parc au 31/12/2014 (Logements familiaux et équivalents-logements en propriété)

nombre de logements familiaux	nombre de places en foyers (en équivalents logements)	% logements collectifs	% logements conventionnés	zone prépondérante	% grands logements (4p. et +)	% logements en ZUS	Age moyen du parc
4317	543	73.00	100.00	zone III	0	0	23 ans

Nombre de logements construits



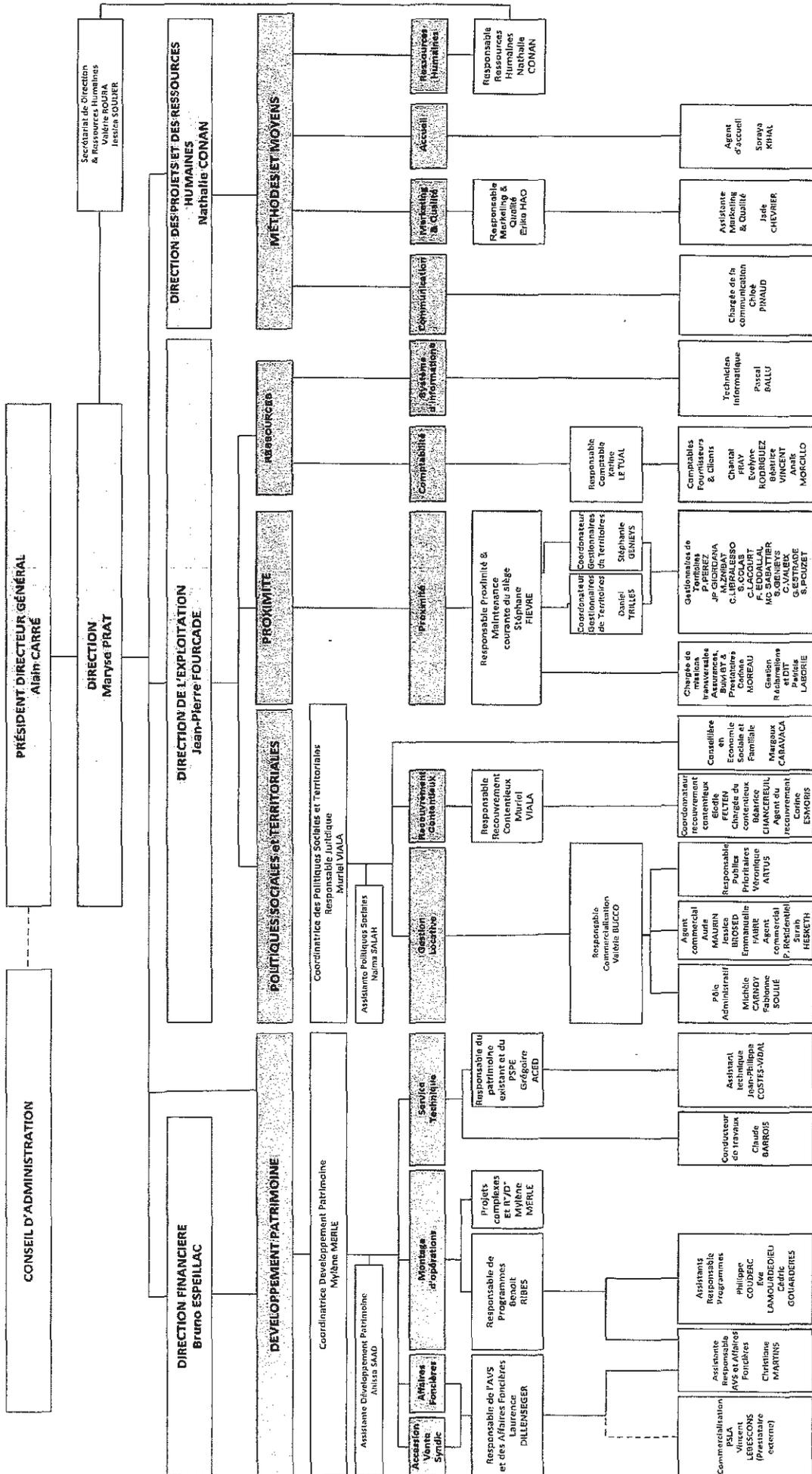
Stratégie patrimoniale (activités au cours des 5 dernières années)

date	approbation PSP par le CA	Durée du PSP	constructions nouvelles	achats	réhabilitations	ventes à l'unité	ventes en bloc	démolitions	changement d'usage
01/01/2013		5 ans	1013	24	200	3	0	220	0

Maintenance du parc	médiane nationale	2013	2012
Coût de maintenance au logement (€/logement)	560	415	565

ORGANIGRAMME

Version du 17 novembre 2014



ATTRIBUTIONS IRREGULIERES**CALCUL DES SANCTIONS PECUNIAIRES
MAXIMALES**

Identifiant logement	Loyer mensuel	Plafond ressource	dépassement (RI / plafond ressource)	Sanction financière maximale
1230001V4	447,79 €	31 853 €	145 %	8 060 €
0540002V3	493,77 €	26 487 €	114 %	8 888 €
2520020T3	344,04 €	15 559 €	199 %	6 193 €
Total de la sanction financière maximale				23 141 €

SOURCES ET SIGLES UTILISES

REFERENCES DES INDICATEURS DE LA FICHE RECAPITULATIVE ET DE L'ANNEXE 1.4.

Indicateurs	Organisme	Réf. nat. données au :	Réf. Région données au :
Évolution du parc depuis 5 ans (% annuel)	données 2014	01/01/2014 (moy. de l'ensemble des organismes)	01/01/2014 (moy. de l'ensemble des organismes)
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	données 2014	01/01/2014 (moy. de l'ensemble des organismes)	01/01/2014 (moy. de l'ensemble des organismes)
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn. (%)	données 2014	01/01/2014 (moy. de l'ensemble des organismes)	01/01/2014 (moy. de l'ensemble des organismes)
Loyers mensuels (€/ m ² de surface corrigée)	nc	01/01/2014 (moy. de l'ensemble des organismes)	01/01/2014 (moy. de l'ensemble des organismes)
Loyers mensuels (€/ m ² de surface habitable)	données 2014		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	données 2013		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	données 2013	2012 (méd. des SAHLM)	
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	données 2013	2012 (méd. des SAHLM)	
Taux d'impayés inscrit au bilan en % des loyers et charges	données 2013	2012 (méd. des SAHLM)	

Sources

- Rapport sur l'occupation du parc locatif social (OPS) et son évolution 2014, MEDAD/DGUHC
- Enquête sur le parc locatif social (RPLS) au 1er janvier 2014, MEEDDAT/CGDD/SOeS/OSLC
- Circulaire loyer HLM pour les taux de loyers recommandés pour 2014, MEEDDAT/DGALN/DHUP
- Référents Boléro 2012, MEEDDTL/DGALN/DHUP

- SIGLES UTILISES

Sigle		Sigle	
ALUR	Accès au logement et un urbanisme rénové (loi du 24 mars 2014)	HLM	Habitation à Loyer Modéré
APL	Aide Personnalisée au Logement	HLMO	Habitation à Loyer Modéré Ordinaire
CAL	Commission d'Attribution des Logements	PLAI	Prêt Locatif Aidé d'Intégration
CAO	Commission d'appel d'offre	PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
CCH	Code de la Construction et de l'Habitation	PSP	Plan Stratégique de Patrimoine
CUS	Conventions d'Utilité Sociale	PSLA	Prêt social location accession
DALO	Droit Au Logement Opposable	SA d'HLM	Société Anonyme d'HLM
DTA	Dossier technique d'amiante	SRU	Solidarité et Renouvellement Urbain (loi du 13 décembre 2000)
DAPP	Diagnostics amiante sur parties privatives	TFPB	Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties
FRNG	Fonds de Roulement Net Global	USH	Union sociale pour l'Habitat (union des différentes fédérations d'organismes d'HLM)
FSL	Fonds de Solidarité Logement	VEFA	Vente en État Futur d'Achèvement
GIE	Groupement d'Intérêt Économique	ZUS	Zone Urbaine Sensible