

SA d'HLM DOM'AULIM

LIMOGES (87)



RAPPORT DE CONTRÔLE 2017

N° 2016-082

RAPPORT DE CONTRÔLE 2016
N° 2016-082
SA d'HLM DOM'AULIM

LIMOGES (87)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2016-082

SA d'HLM DOM'AULIM – (87)

Président : Denis Fabrègue
Directeur général : Philippe Bléty
Adresse : 161 rue Armand Dutreil – 87000 LIMOGES
Actionnaire principal : Alliance-Territoires

AU 31 DECEMBRE 2015

Nombre de logements familiaux gérés :	5 029	Nombre de logements familiaux en propriété :	5 003	Nombre de places en résidences spécialisées en propriété :	20
--	--------------	---	--------------	--	-----------

Indicateurs	Organisme	Référence région ¹	France métropolitaine	Source
PATRIMOINE				
Logements vacants (hors vacance technique)	6,8 %	8,4 %	3,2 %	(2)
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacance technique)	2,7 %	5,9 %	1,6 %	(2)
Taux de rotation annuel (hors mises en service)	12,4 %	11,9 %	9,7 %	(2)
Evolution du parc géré depuis 4 ans (% annuel)	3,7 %	0,8 %	1,4 %	(2)
Age moyen du parc (en années)	27,6			
POPULATION LOGEES				
Locataires dont les ressources sont :				
• < 20 % des plafonds	21,9 %	32,6 %	25,1 %	(1)
• < 60 % des plafonds	61,8 %	73,4 %	67,4 %	(1)
• > 100 % des plafonds	7,9 %	4,2 %	5,6 %	(1)
Bénéficiaires d'aide au logement	50,0 %	56,7 %	50,6 %	(1)
Familles monoparentales	29,0 %	19,9 %	19,6 %	(1)
Personnes isolées	35,4 %	46,0 %	37,4 %	(1)
GESTION LOCATIVE				
Médiane des loyers mensuels (€/m ² de surface habitable) ²	5,41 - 5,98	4,75 – 5,04	5,54	(2)
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	14,7 %	-	13,7 %	(3)
STRUCTURE FINANCIERE ET RENTABILITE				
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	3,2 %	-	-	
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	4,4 %	-	3,8 %	
Autofinancement net / chiffre d'affaires	6,8 %	%	11,0 %	

(1) Enquête OPS 2012

(2) RPLS au 1/1/2016

(3) Boléro 2014 : ensemble des SA d'HLM de province

¹ Ancienne région Limousin sur laquelle est implanté majoritairement le parc de Dom'Aulim (69 %).

² Ratios organisme du parc implanté en Haute-Vienne et en Puy-de-Dôme comparés aux ratios RPLS Limousin et Auvergne

POINTS FORTS :

- ▶ Patrimoine de bonne qualité et correctement entretenu
- ▶ Stratégie patrimoniale pertinente (recentrage du développement sur les pôles urbains et vente en bloc du patrimoine sur les secteurs éloignés et en marché détendu)
- ▶ Rentabilité d'exploitation satisfaisante grâce notamment à des coûts de gestion contenus

POINTS FAIBLES :

- ▶ Niveau de loyers plutôt élevé dans un contexte de marché détendu
- ▶ Vacance élevée (mais en réduction)
- ▶ Suivi insuffisant de l'entretien des chaudières à gaz
- ▶ Situation financière en redressement mais encore fragile

IRRÉGULARITÉS :

- ▶ Mise en œuvre d'un contrat de promotion immobilière contrevenant aux principes fondamentaux de la commande publique
- ▶ Mise en œuvre incomplète du SLS en 2015
- ▶ Sept attributions de logements à des ménages dépassant les plafonds de ressources
- ▶ Manquements aux obligations en matière de diagnostics amiante et constats de risque d'exposition au plomb

Précédent rapport de contrôle : n° 2013-053 d'avril 2014

Contrôle effectué du 12 octobre 2016 au 13 février 2017

Diffusion du rapport : Septembre 2017

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2016-082

SA d'HLM DOM'AULIM – 87

Synthèse	5
1. Préambule	6
2. Présentation générale de la société.....	6
2.1 Contexte socio-économique	6
2.2 Gouvernance et management	7
2.2.1 Évaluation de la gouvernance.....	7
2.2.2 Stratégie de la société.....	7
2.2.3 Relations intra-groupes	8
2.2.4 Évaluation de l'organisation et du management	8
2.2.5 Commande publique.....	9
2.3 Conclusion	10
3. Patrimoine.....	10
3.1 Caractéristiques du patrimoine	10
3.1.1 Description et localisation du parc	10
3.1.2 Données sur la vacance et la rotation.....	11
3.2 Accessibilité économique du parc.....	12
3.2.1 Loyers.....	12
3.2.2 Supplément de loyer de solidarité	12
3.2.3 Charges locatives	12
3.3 Conclusion	13
4. Politique sociale et gestion locative	13
4.1 Caractéristiques des populations logées.....	13
4.2 Accès au logement	14
4.2.1 Connaissance de la demande	14
4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme.....	14
4.2.3 Gestion des attributions.....	15
4.3 Qualité du service rendu aux locataires.....	17
4.4 Traitement des impayés	17
4.5 Conclusion	18
5. Stratégie patrimoniale.....	18
5.1 Analyse de la politique patrimoniale.....	18
5.2 Évolution du patrimoine.....	19

5.2.1	Offre nouvelle	19
5.2.2	Réhabilitations et maintenance	19
5.3	Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage	19
5.4	Sécurité dans le parc	20
5.5	Ventes de patrimoine à l'unité	21
5.6	Conclusion	21
6.	Tenue de la comptabilité et analyse financière	22
6.1	Tenue de la comptabilité	22
7.	Annexes	28
7.1	Informations générales	28
7.2	Organigramme de la société	29
7.3	Organigramme du groupe jusqu'au 1 ^{er} janvier 2016	30
7.4	Cartographie simplifiée du patrimoine	31
7.5	Contrats de promotion immobilière	33
7.6	Tableau récapitulatif des infractions aux règles d'attribution	35
7.7	Synthèse des résultats prévisionnels	36
7.8	Sigles utilisés	37



SYNTHESE

Née de la fusion-absorption de la SA d'HLM « Domocentre » par la SA d'HLM « Habilim » intervenue au 1^{er} juin 2012, la société gère un patrimoine de 5 029 logements au 31 décembre 2015. Dispersé sur 137 communes et 6 départements, le patrimoine est diversifié et majoritairement implanté dans des territoires sans réelle tension du marché : l'agglomération de Limoges, l'unité urbaine de Clermont-Ferrand et l'agglomération de Vichy ainsi que, plus secondairement, dans les départements de la Corrèze, la Dordogne et la Creuse.

La société dispose d'une gouvernance attentive et d'une organisation satisfaisante. La fusion est caractérisée par la mise en place progressive de nouveaux outils et de procédures améliorant sensiblement la coordination des services et le pilotage opérationnel. L'intensification du contrôle interne et la montée en charge du contrôle de gestion doivent être poursuivies ainsi que le renforcement de la vigilance réglementaire, en particulier en matière de commande publique dont les principes fondamentaux ne sont pas encore suffisamment respectés.

Dans un contexte de marché détendu, la vacance reste un enjeu majeur sur l'ensemble du patrimoine dont les loyers se situent à un niveau légèrement supérieur à ceux pratiqués par l'ensemble des bailleurs sociaux locaux, en raison notamment de la structure de financement du parc et de sa typologie. Les premières mesures de réduction des loyers des résidences les plus impactées par la vacance ont produit des résultats positifs. La société joue correctement son rôle de bailleur social avec une gestion de proximité réactive. Elle participe à l'accueil des publics fragiles, en particulier en Haute-Vienne, avec un bon niveau de recouvrement des loyers. La qualité du service rendu est globalement reconnue, toutefois la gestion des réclamations reste à améliorer.

Après une première période de développement soutenu, la société adapte sa stratégie aux enjeux des territoires sur lesquels elle est présente par un rééquilibrage de la production sur les marchés les plus porteurs et la vente en bloc sur les territoires en déprise. Ainsi la cession du parc implanté en Corrèze –hors Brive- et en Dordogne a été conclue en début d'année 2017 au profit du bailleur social Corrèze Habitat. Celle du parc implanté en Creuse est amorcée. Parallèlement, elle poursuit l'amélioration de son patrimoine dont la qualité est avérée. Elle doit améliorer le processus de production en lien avec sa gestion de trésorerie afin d'optimiser l'équilibre d'exploitation des nouvelles opérations. Quelques irrégularités ont été relevées en matière de sous-occupation, d'attribution de logements et de supplément de loyer de solidarité. Les manquements constatés à ses obligations en matière de diagnostics techniques et de renouvellement des divers contrats d'exploitation sont en voie de résorption.

La situation financière est en phase d'amélioration, conséquence d'un ensemble de choix stratégiques et financiers pertinents. La politique de résorption de la vacance, de développement de l'offre nouvelle, d'arbitrage de parc, tout en préservant le niveau de maintenance, a permis le redressement régulier de l'autofinancement. La société a pris des mesures de désendettement, qui devraient contenir l'élasticité de la dette aux variations du taux de livret A. Une amélioration de la rentabilité est attendue de la mise en œuvre de nouvelles mesures financières et organisationnelles.

Le Directeur général

Pascal Martin-Gousset

1. PREAMBULE

L'ANCOLS exerce le contrôle de la SA d'HLM Dom'Aulim en application de l'article L. 342-2 du code de la construction et de l'habitation: « l'agence a pour missions : 1° de contrôler de manière individuelle et thématique : le respect, par les organismes (...) des dispositions législatives et réglementaires qui leur sont applicables ; l'emploi conforme à leur objet des subventions, prêts ou avantages consentis par l'Etat ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics ; 2° d'évaluer (...) l'efficacité avec laquelle les organismes s'acquittent de la mission d'intérêt général qui leur est confiée au titre de l'article L. 411-2 (...), la gouvernance, l'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 contrôle précédent réalisé en 2013 avait relevé une fusion opérationnelle inachevée, une situation financière préoccupante avec une exploitation structurellement déficitaire, une analyse prévisionnelle non réaliste, une absence de PSP unique actualisé et le non-respect des principes fondamentaux de la commande publique. Ce contrôle s'inscrit dans l'ensemble des contrôles réalisés en 2015 et 2016 sur une partie des entités du groupe Alliance-Territoires, préalablement à la réforme d'Action-Logement.

2. PRESENTATION GENERALE DE LA SOCIETE

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Née de la fusion-absorption de la SA d'HLM « Domocentre » par la SA d'HLM « Habilim » intervenue au 1^{er} juin 2012, la société gère un patrimoine de 5 029 logements au 31 décembre 2015. Dispersé sur 137 communes et 6 départements, il se concentre, par ordre d'importance, sur l'agglomération de Limoges, l'unité urbaine de Clermont-Ferrand et l'agglomération de Vichy ainsi que, plus secondairement, dans les départements de la Corrèze, la Dordogne et la Creuse. La société tend à se désengager des territoires ruraux par la vente en bloc en cours à un opérateur social local de son patrimoine implanté en Dordogne et Corrèze (hormis Brive). Celui de la Creuse, dont la gestion est déléguée à la SCP « la Maison Familiale Creusoise » depuis le 1^{er} avril 2015, est également appelé à être cédé.

L'aire urbaine de Limoges (283 000 habitants) concentre près de 80 % de l'activité économique départementale. Pour autant, le marché du logement est en détente. A l'échelle du territoire de la communauté urbaine de Limoges-Métropole (206 400 habitants, soit 73 % de la population départementale), la vacance touche autant le parc privé que le parc social (7,7 %). Sur la commune de Limoges, celle-ci atteint 15 % des copropriétés privées et du parc locatif social des neuf quartiers prioritaires de la ville. Leur restructuration, contractualisée dans le contrat de ville signé le 7 octobre 2015, constitue un des principaux enjeux du PLH en cours d'actualisation, de même que la lutte contre l'habitat privé dégradé voire indigne en hausse sur le territoire communautaire et plus particulièrement sur la ville-centre. Sur les neuf communes soumises aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU, au titre de l'inventaire 2016, seules les communes de Limoges et d'Isle remplissent leurs obligations (respectivement 29,2 % et 21,8 % de logements sociaux), quatre autres étant soumises au prélèvement (57 k€ net au total). L'objectif minimum de rattrapage est de 98 logements par an³. L'agglomération de Clermont-Ferrand concentre également l'essentiel de l'activité économique du département du Puy de Dôme et connaît une sensible tension du marché du logement, alors que le reste du territoire est plutôt détendu. La communauté urbaine de « Clermont Auvergne Métropole » (21 communes) compte 282 000 habitants (46 % de la population départementale). Les évolutions démographiques récentes attestent toutefois d'un vieillissement et d'un faible accroissement (0,2 % par an). Le parc locatif privé représente un tiers des résidences principales et le parc social 20 %, avec un taux de vacance très faible pour

³ Données DTT 87 – Révision du PLH : porter à connaissance et bilan SRU 2016

l'ensemble. Les quelques 28 000 logements locatifs sociaux se concentrent à 72 % sur la ville centre tandis que onze communes affichent un déficit au sens de la l'article 55 de la loi SRU et sont soumises à l'obligation de rattrapage (185 logements nouveaux par an). Trois principaux bailleurs sociaux sur les sept que compte le département (dont Dom'Aulim en 7^e position) assurent plus de 95 % de la production de nouveaux logements sur l'agglomération. Les aides à la pierre ont été déléguées à la collectivité depuis le 1^{er} janvier 2015. Le PLH approuvé le 28 février 2014 prévoit sur la période 2014-2019 une production de près de 15 300 logements dont un peu plus de 5 000 logements locatifs sociaux et 1 500 à 2 000 logements en accession sociale⁴.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Évaluation de la gouvernance

Le montant du capital social au 31 décembre 2016 est de 4 843 566 € correspondant à 124 194 actions, réparties entre 39 actionnaires. Les principaux actionnaires sont Alliance Territoires (54,4 %), la SA d'Hlm Clairsienne (21,47 %) et le CIFA⁵ (9,87 %).

Composé de 18 membres, le CA est présidé depuis le 10 avril 2015 par M. Denis Fabrègue qui a succédé à M. Jean-Pierre Vespieren.

Le CA se réunit en moyenne 5 fois par an avec une assiduité des administrateurs en amélioration pour se situer aujourd'hui à 90 % de moyenne.

L'ensemble des documents relatifs à la tenue des CA (respect des délais de convocation, tenue de registre, émargement, pouvoirs et quorum) n'appelle pas d'observation. L'information donnée aux administrateurs est riche et de qualité, ce qui leur permet d'accomplir leur mission et de délibérer en toute connaissance de cause. Les procès-verbaux de réunion sont complets et détaillés. L'assemblée générale est convoquée une fois par an. Pour la première fois en 2015, la société a procédé à une distribution de dividendes de 65 900 €.

Depuis le 1^{er} juin 2012, la direction générale est assurée par M. Philippe Bléty dont le mandat a été prorogé jusqu'en 2017. Sur la forme, le mandat du directeur général n'appelle pas d'observations.

Quatre conventions règlementées approuvées au cours d'exercices antérieurs se sont poursuivies sur l'exercice 2015 : 2 conventions de prêt de financement de l'extension du siège, une convention de prestation de services avec Cilogis (SA de coordination HLM déploiement de progiciel), une convention de prestations de services avec le GIMO (Groupement immobilier de moyens et d'organisation).

2.2.2 Stratégie de la société

La stratégie a été redéfinie sur dix ans à l'occasion de l'actualisation du PSP (2015-2024), validé par le CA le 18 décembre 2015.

Depuis la fusion-absorption susvisée, la société dispose d'un patrimoine d'une qualité intrinsèque globalement satisfaisante mais implanté majoritairement dans des zones de marché peu tendu, voire en déprise, disséminé sur de multiples communes et dont la typologie et le peuplement diffère sensiblement entre les deux pôles principaux (Limoges et Clermont-Ferrand) (cf. § 3.1). L'amélioration de sa structure financière, bien qu'encore fragile, lui a permis de se fixer les orientations suivantes :

- La poursuite de son développement sur les principaux pôles urbains, à hauteur de 150 logements par an, en privilégiant l'agglomération de Clermont-Ferrand sur laquelle s'expriment en priorité les besoins et dont le patrimoine, essentiellement individuel avec des loyers plutôt élevés, nécessite un rééquilibrage,
- En parallèle, la poursuite de son désengagement sur les territoires en déprise (Corrèze hors Brive, Dordogne et Creuse) par la vente de patrimoine en bloc à d'autres opérateurs sociaux locaux, de manière à reconstituer rapidement des fonds propres et à concentrer ses moyens sur les deux pôles principaux.

⁴ Données DTT 63

⁵ CIFA : compagnie immobilière et foncière d'Aquitaine (groupe Crédit immobilier de la Gironde) actionnaire majoritaire de SAS de constructions de logements d'Aquitaine (IGC, SOVI,...) relevant d'Action Logement Immobilier

- L'amélioration de l'attractivité du parc existant pour réduire la vacance structurelle par un rattrapage de la maintenance du patrimoine auvergnat, un relèvement du niveau de remise en état des logements sur l'ensemble du parc et la poursuite des réhabilitations (330 logements sur 5 ans). La rénovation énergétique est déjà bien engagée et les plus lourdes réhabilitations concernent les grands ensembles concentrés sur l'agglomération de Limoges.
- La mise en œuvre d'une politique de ventes locatives proactive (potentiel identifié de 525 logements), avec un objectif de 15 cessions par an, de manière à générer des fonds propres pour le développement d'une offre nouvelle.

La convention d'utilité sociale, contractualisée en décembre 2010 avant la fusion-absorption de la SA d'HLM Habilim, n'avait pas été modifiée en conséquence.

2.2.3 Relations intra-groupes

Jusqu'à la récente réforme d'Action-Logement intervenue en 2016, la société était intégrée dans le groupe « Alliance territoires », né de la fusion en juillet 2014 du collecteur nancéen « Alliance 1 % logement » et du collecteur aquitain « CILSO », 6^{ème} collecteur national d'Action logement en 2014⁶.

L'organigramme du groupe et les liens capitalistiques entre les différentes entités existant jusqu'en 2016 sont présentés en annexe 7.3.

La société était également membre du Groupement d'intérêts économiques « GIMO » dissout en fin d'année 2016 et de la société de coordination d'HLM « CILOGIS » qui a cessé son activité en début d'année 2017.

2.2.4 Évaluation de l'organisation et du management

Le processus de fusion mené par la société avait pour préoccupation essentielle d'atteindre une bonne adéquation entre l'organisation du management et les objectifs stratégiques définis par le CA sur un territoire étendu aux enjeux contrastés de marchés locatifs (porteur en Puy de Dôme et zone urbaine de Corrèze, récessif sur la Creuse et la Dordogne, stable sur les autres départements), aux caractéristiques de parc disparates (parc collectif mature sur la Haute Vienne/parc individuel récent sur le Puy de Dôme), de niveau de ressources économiques des ménages (cf. chapitre 3).

Le processus de fusion est achevé et la société se situe aujourd'hui dans un cycle ordinaire de gestion courante d'une SA d'HLM. Les départs programmés de 2 cadres (retraite, raisons professionnelles) sont mis à profit pour procéder à des ajustements de l'organisation générale.

Compte-tenu de la dispersion de son parc, la société a maillé celui-ci autour de 4 agences : Limoges siège de Dom'Aulim, Clermont Ferrand, Bellerive-sur-Allier et Brive.

L'examen de l'organigramme général et fonctionnel expose une claire définition des attributions des services et de l'encadrement. La coordination et la transversalité entre services sont en cours d'organisation par un ensemble d'outils informatiques et organisationnels (comité de direction et comité d'engagement financier avec diffusion de compte-rendu). Les délégations de signature sont réactualisées en CA. Un système de visio-conférence permet d'atténuer les contraintes liées aux distances entre les sites. Les méthodes de travail sont en voie d'harmonisation autour d'outils communs (IKOS, MasterPro). Les procédures sont en phase de formalisation et diffusion sur le réseau interne afin d'apporter aux collaborateurs une aide à la professionnalisation et à la sécurité juridique des procédures (en particulier sur les thèmes à fort enjeux juridiques tels que les achats). Des outils de « reporting » financier et tableaux de bord partagés sont accessibles à tous les collaborateurs. Le contrôle interne est en phase de développement et est exercé par le DG (avec un contrôleur de gestion). Des mesures d'évaluation des risques ont été validées en CA telles des visites régulières de patrimoine (en particulier, les aspects « sensibles » comme les ascenseurs et les chaufferies), la mise en place d'une astreinte technique, la sécurisation du SI, la couverture des risques par assurance. Le suivi de ces mesures doit être continu.

Les composantes techniques et financières de la fonction « maîtrise d'ouvrage » ne semblent pas encore suffisamment intégrées : quelques déphasages de cycles techniques et financiers sont relevés, engendrant des

⁶ Données 2014 du collecteur

coûts supplémentaires (insuffisance de sollicitation de la ligne de trésorerie, dépassement des délais de livraisons des ouvrages, encaissement d'emprunts précoces).

Le maniement régulier et le transport de volume non négligeable d'espèces (jusqu'à 10 k€) expose potentiellement la société à un risque juridique : cela peut mettre en cause la sécurité des collaborateurs de la société, et pourrait engager la responsabilité des dirigeants. A l'issue du contrôle, la société a engagé la mise en œuvre d'une procédure de type mandat cash ; sa mise en place progressive de septembre à décembre 2017 vise à supprimer, ou a minima réduire aux cas particuliers, le paiement en espèces dans les agences.

En corollaire de la fusion, la politique RH a été un levier fédérateur avec un repositionnement professionnel et géographique, accompagnée d'une harmonisation générale du niveau des rémunérations « vers le haut » et des avantages sociaux (régime obligatoire complémentaire santé, régime de prévoyance complémentaire « décès, incapacité, invalidité », dispositif obligatoire de retraite complémentaire), élaboration d'un règlement intérieur, d'une charte informatique. Une « journée de partage » est institutionnalisée dans le but de renforcer la cohésion de la communauté de travail. La société dispose d'un accord d'intéressement visant à mobiliser le personnel sur les objectifs de la société, à renforcer les solidarités internes et à améliorer les performances collectives. Le calcul du versement de l'intéressement est élaboré au regard d'une combinaison pertinente de critère financier et d'objectifs quantitatifs : l'autofinancement HLM, un objectif de livraison de logements, la performance locative mesurée à partir du niveau d'impayés et de logements vacants, le résultat de l'enquête de satisfaction. L'intéressement est plafonné à 10 % (pm : le maximum autorisé est à 20 %) des salaires bruts versés sans impact significatif sur le coût de gestion (cf. 6.2.1). Cette politique de rémunération avantageuse ne renchérit pas le coût global de fonctionnement. (cf. 6.2.1). Les indemnités et remboursement de frais aux administrateurs ainsi que les déplacements et frais de mission du personnel n'appellent pas d'observation.

Au 31 décembre 2015, la société compte 60 agents en équivalents temps pleins (41 personnels administratifs et 19 personnels d'immeubles. Le nombre moyen de salariés administratifs pour 1 000 logements est de 8,1 (DIS RH 2015 Moyenne France 9,9) (cf. 6.2.1).

2.2.5 Commande publique

Les principes fondamentaux de la commande publique ne sont toujours pas maîtrisés (art. L.433-1 et R. 433-5 et suivants du CCH).

Le précédent rapport avait relevé les pratiques irrégulières en matière de commande publique, en particulier pour les contrats d'exploitation contractés résidence par résidence depuis de nombreuses années et les prestations de maîtrise d'œuvre (absence de mise en œuvre des procédures formalisées). Les marchés d'assurances, de prévoyance et santé pour les collaborateurs, d'achat de l'énergie, et d'exploitation de chauffage collectif ont fait l'objet de nouvelles mises en concurrence en 2014. En revanche, la reconduction tacite des autres contrats d'exploitation s'est poursuivie jusqu'au début de l'année 2016. Le responsable du patrimoine, recruté en avril 2015, a remédié en grande partie à la situation avec de nouvelles mises en concurrence sur la plupart des prestations, en commençant par la remise en état des logements après état des lieux. Les marchés à bons de commande correspondants ont été attribués en février 2016. Les autres consultations en cours au moment du contrôle (ascenseurs et portes automatiques, appareils à gaz et de chauffage individuels, ménage des parties communes et gestion des déchets, désinsectisation, sécurité incendie) n'appellent pas d'observation hormis sur le contenu des règlements de consultation qui ne donnent aucune information sur la durée du marché, ni sur les critères d'analyse des offres.

Pour ce qui concerne les marchés de maîtrise d'œuvre, aucune des opérations engagées depuis le dernier contrôle n'atteint des montants relevant des seuils communautaires. Cependant, la société continue de limiter la consultation à 3 architectes qu'elle choisit à partir du critère de prix et parfois d'une note d'intention succincte. Il est certes constaté une diversité des maîtres d'œuvre sur les opérations livrées entre 2012 et 2016 et la taille des programmes est relativement modeste. Mais au regard des difficultés économiques de la profession, cette pratique tend à limiter l'accès à la commande publique et expose la société à un risque de recours d'un candidat non retenu. De plus, sur une opération récente, l'information des candidats non retenus a été postérieure à la contractualisation du marché.

La société a entamé tardivement une mise en conformité de sa démarche d'achats. Le guide interne des procédures n'a été finalisé et validé en CA que le 17 juin 2014 (soit neuf ans après l'ordonnance du 6 juin 2005). Il a été mis à jour des dispositions de l'ordonnance du 23 juillet 2015 dès le 17 juin 2016. Le rapport annuel des marchés, qui s'apparente davantage à un compte-rendu d'activité de la CAO, n'est pas conforme aux dispositions du CCH (art. R. 433-6). Imposé pour tous les marchés relevant des procédures formalisées, il doit rendre compte de leur exécution (montant du contrat, montant des sommes versées, raison des écarts). Les marchés de maîtrise d'œuvre dont les modalités d'attribution irrégulières avaient été relevées lors du contrôle précédent, encore en cours sur la période de contrôle, auraient dû figurer dans le rapport annuel.

Enfin, en 2016, face au refus de la communauté d'agglomération de Clermont-Ferrand de financer l'acquisition de logements en VEFA dès lors qu'ils constituent la totalité du programme, la société a engagé une opération sous la forme d'un contrat de promotion immobilière (CPI) dont les modalités de mise en œuvre sont irrégulières. Le choix fait par la société n'a aucune incidence sur le prix de revient qui est tout à fait similaire aux prix constatés sur les récentes acquisitions en VEFA. Seul le support juridique choisi n'est pas adapté à ses obligations (cf. annexe 7.5). A la suite du contrôle, la société a décidé d'abandonner cette pratique. Le deuxième CPI en cours de négociation a été remplacé par un contrat de VEFA classique après avis favorable de la communauté urbaine de Clermont-Ferrand.

2.3 CONCLUSION

La société dispose d'une gouvernance attentive et d'une organisation satisfaisante. La mise en place progressive de nouveaux outils et procédures améliore sensiblement la coordination des services et le pilotage opérationnel. Elle doit poursuivre la mise en œuvre de son contrôle interne et la montée en charge du contrôle de gestion, tout en restant vigilante sur le contexte réglementaire, en particulier pour ce qui concerne la commande publique.

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

3.1.1 Description et localisation du parc

	Logements familiaux	Places en foyers		Total
		Unités autonomes *	Places et chambres **	
Nombre de logements en propriété gérés par l'organisme	4 830	0	0	4 830
dont « Haute-Vienne »	2 856	0	0	2 856
dont « Puy de Dôme »	869	0	0	869
dont « Allier »	580	0	0	580
dont total « Corrèze » et « Dordogne »	525	0	0	525
Nombre de logements en propriété non gérés par l'organisme ²	173	20	0	193
Nombre de logements gérés pour compte d'un autre organisme	26	0	0	26
Total	5 029	20	0	5 049

² patrimoine creusois géré par SCP MFC

* Équivalence égale à un pour un ** Équivalence égale à un pour trois

La société est propriétaire de 5 003 logements familiaux et d'une maison-relais de 20 logements donnés en gestion à une association. Par ailleurs, elle gère 26 logements pour le compte de collectivités locales. Implanté sur six départements, consécutivement à la fusion-absorption précitée, le patrimoine est situé en majorité sur la Haute-Vienne (56 %). L'ex SA d'HLM Domocentre (née en 1988 consécutivement à la dissolution de la SAHRMAC) s'était historiquement développée sur 18 départements avant de se désengager de nombreux territoires. 967 logements, soit 19 %, sont situés en quartiers prioritaires de la ville (QPV) et 754, soit 15 %, en zones de revitalisation rurale.

D'un âge moyen de 28 ans⁷, le patrimoine recouvre une réalité diverse entre la Haute-Vienne et l'Auvergne (33 ans pour le premier territoire et 19 ans pour le second). Concentré sur l'agglomération de Limoges pour la Haute-Vienne, il est dispersé sur 114 communes sur le reste de l'aire d'activité. Il diffère également par sa structure : essentiellement collectif en Haute-Vienne (77 %), il est majoritairement individuel en Auvergne (60 %) avec des logements construits à 90 % après 1980 (réforme du financement de 1978) contre 48 % en Haute-Vienne. Cette configuration induit de fait des modes d'organisation des agences distincts en matière de gestion patrimoniale et locative. Elle impacte également le niveau des loyers.

Les petits logements (T1-T2) ne représentent que 19 % du parc total alors qu'ils représentent 42 % des demandes exprimées, les logements de type 4 et + étant majoritaires dans le parc auvergnat (43 %) et le parc de Haute-Vienne privilégiant les logements de type 3 (48 % - 35 % de type 4 et +).

3.1.2 Données sur la vacance et la rotation

	Total	Hte-Vienne	Puy de Dôme	Allier	Autres*
<i>nb logements hors mis en service 2015</i>	4 950	2 868	850	560	672
Vacance globale 2015	7,1 %	6,9 %	4,8 %	5,0 %	14,1 %
Vacance globale 2014	9,9 %	10,4 %	4,6 %	4,5 %	14,2 %
<i>Ratios département ou région 2015**</i>	9,2 %	8,7 %	3,8 %	9,0 %	
Vacance de + de 3 mois 2015	5,7 %	5,4 %	3,2 %	2,9 %	12,2 %
Vacance de + de 3 mois 2014	6,7 %	6,5 %	3,3 %	6,7 %	11,0 %
<i>Ratios département ou région 2015**</i>	6,4 %	6,5 %	1,7 %	5,7 %	
Taux de rotation 2015	11,7 %	11,3 %	12,5 %	10,0 %	14,1 %
Taux de rotation 2014	14,3 %	13,2 %	17,5 %	13,4 %	16,1 %
<i>Ratios département ou région 2015**</i>	9,4 %	7,6 %	12,3 %	13,2 %	

* Corrèze, Creuse et Dordogne

** ratio RPLS= ex région Limousin pour le patrimoine total

Au 31 décembre 2015, hormis pour le patrimoine implanté sur le Puy-de-Dôme, la vacance (hors logements neutralisés pour vente), et en particulier celle de plus de trois mois, en forte diminution, est inférieure à celle constatée pour l'ensemble des bailleurs sociaux locaux (5,4 % contre 6,5 % pour la Haute-Vienne et 2,9 % contre 5,7 % pour l'Allier). L'amélioration constatée entre 2014 et 2015 est à mettre en perspective avec les différentes mesures prises (évolution du standard de remise en état des logements, visites des logements par les candidats avant attribution, ...) et notamment les baisses de loyers entreprises en 2013 et 2014, majoritairement sur le patrimoine ancien des agglomérations de Limoges et de Vichy, ainsi qu'un rattrapage du retard de maintenance du patrimoine de l'ex-Domocentre (cf. point 5.4). La baisse de 3,5 points du ratio de vacance globale de la « Haute-Vienne » et de 3,8 points pour la vacance à plus de 3 mois de « l'Allier » traduit en toute vraisemblance la pertinence de ces mesures. L'impact financier reste positif malgré les dépenses supplémentaires de remise à niveau des logements. (cf. § 6.2.1).

De plus, la réorganisation amorcée en 2016 en matière de travaux de remise en état des logements libérés devrait améliorer les délais imputables aux travaux : territorialisation du parc de l'agence de Haute-Vienne entre les gestionnaires techniques, marchés à bon de commande, optimisation des plannings d'intervention des entreprises avec évaluation des travaux dès la visite préalable à l'état des lieux –« visite conseils »).

La rotation, stable de 2012 à 2014 (14,3 % du parc), a également fortement diminué en 2015 (11,7 %), et particulièrement dans le parc puydômois, vraisemblablement pour partie sous l'effet des mesures susvisées. Elle se situe entre les ratios moyens des ex régions Limousin (9,4 %) et Auvergne (12,8 %). Un reporting des délais de remise en location par résidence et typologie de logement contribuerait à l'évaluation de l'attractivité de l'offre disponible.

⁷ Après remplacement des « dates d'entrée dans le patrimoine » par les dates réelles de construction pour les programmes acquis-améliorés

3.2 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

3.2.1 Loyers

Loyer mensuel en € par m ² de surface habitable au 1/01/2016				
	Nb de logts	1 ^{er} quartile	médiane	3 ^{ème} quartile
SA d'HLM Dom'Aulim	5 028	5,0	5,5	6,0
dont "Haute-Vienne"	2 881	4,6	5,4	5,9
dont "Puy-de-Dôme"	869	5,5	6,0	6,6
dont "Allier"	580	5,3	5,7	6,0
<i>Référence agglomération de Limoges</i>	<i>16 790</i>	<i>4,3</i>	<i>4,8</i>	<i>5,7</i>
<i>Référence Haute-Vienne</i>	<i>21 173</i>	<i>4,2</i>	<i>4,7</i>	<i>5,5</i>
<i>Référence agglomération de Clermont-Ferrand</i>	<i>26 252</i>	<i>4,2</i>	<i>5,1</i>	<i>6,1</i>
<i>Référence Puy-de-Dôme - zone 3</i>	<i>1 910</i>	<i>4,6</i>	<i>5,3</i>	<i>5,7</i>
<i>Référence agglomération de Vichy</i>	<i>3 871</i>	<i>4,7</i>	<i>5,3</i>	<i>5,7</i>
<i>Référence Allier</i>	<i>17 764</i>	<i>4,3</i>	<i>4,9</i>	<i>5,5</i>
<i>Références France métropole</i>	<i>4 113 103</i>	<i>4,8</i>	<i>5,5</i>	<i>6,4</i>

D'une manière générale, les loyers sont plus élevés que ceux pratiqués par l'ensemble des bailleurs sociaux locaux (données RPLS 2015). Le constat doit être nuancé sur le patrimoine situé en Auvergne, plus récent, majoritairement individuel, et financé avec des emprunts à taux élevé à l'origine (41 à 44 % de PLA). En Haute-Vienne, avec un patrimoine plus ancien (45 % d'anciens financements), la médiane reste supérieure mais la prépondérance du patrimoine de l'OPH de Limoges-Métropole (51 % du parc social départemental), avec des loyers faibles (médiane 2015 : 4,5 €) pèse fortement sur les ratios de l'agglomération et du département.

Le contrôle des loyers pratiqués n'a révélé aucun dépassement des loyers maxima des conventions APL et la société a respecté l'encadrement législatif de l'évolution annuelle des loyers des logements occupés, reconduit jusqu'au 31 décembre 2016 par la loi Alur du 24 mars 2014.

Dans le contexte de marché détendu, le niveau de la quittance impacte la vacance et la rotation. Les résultats obtenus en 2015, en partie grâce aux mesures prises pour adapter le loyer à l'attractivité des logements, doivent inciter la société à poursuivre. La nouvelle politique des loyers (NPL) à engager pour la prochaine convention d'utilité sociale pourrait lui permettre de redistribuer quelques marges.

3.2.2 Supplément de loyer de solidarité

Le supplément de loyer de solidarité (SLS) n'a été mis en œuvre sur le territoire de la communauté d'agglomération de Limoges Métropole qu'en 2013, consécutivement à la remise en cause par les services de l'Etat de l'exonération totale introduite dans le PLH.

La mise en œuvre du SLS sur l'exercice 2015 est incomplète.

La nette diminution du produit du SLS perçu en 2015 par rapport à celui de 2014 (45,5 k€ contre 76,8 k€) fait suite à une application par anticipation de la nouvelle décision d'exemption prise par la collectivité le 31 mars 2016 (436 logements pour la société) et validée par l'Etat avec effet au 1^{er} janvier 2016. Cette erreur est à replacer dans un contexte de remise en cause par l'Etat de l'exonération totale décidée antérieurement par la Métropole puis ramenée à certains secteurs après concertation de l'ensemble des bailleurs sociaux en début d'année 2015.

La société s'expose à des sanctions pécuniaires en application des dispositions de l'article L. 441-11 du CCH.

Sur les 3 294 logements éligibles et occupés, 64 ménages ont été assujettis au SLS dont deux SLS forfaitaires en l'absence de réponse à l'enquête annuelle. L'ensemble représente un montant moyen mensuel de 62 €.

3.2.3 Charges locatives

Le contrôle a été réalisé sur la régularisation des charges récupérables de l'exercice 2015. Les acomptes de charges récupérées s'élèvent à 3 395 k€ ; les charges récupérables et non récupérables pour cause de vacance se montent à 243 k€ soit 7,1 %. Les provisions sont globalement adaptées à la réalité des dépenses. Toutefois, les provisions de charges de chauffage mériteraient un meilleur ajustement : 4 résidences (représentant

311 logements sur 1 204 en mode de chauffage collectif, Subreval/Metz/Bourneville toutes sur Limoges) affichent des excédents supérieurs en moyenne à 200 € (400 € pour 1 d'entre-elles de 20 logements, Limoges Legouvé classe E). Un réajustement en cours d'exercice suivant n'a pas été effectué.

Le contrôle de la régularité des dépenses récupérées (contrôle aléatoire sur factures et contrôle de la récupération des personnels d'entretien) n'appelle pas d'observation. Les dépenses récupérables sont dans l'ensemble contenues nonobstant le coût de chauffage pour 4 résidences (plus de 11 € par m² de SH pour une moyenne à 8 €/SH, St Pourçain 6 lgts - DPE vierge, LMG Les Casseaux 2/5 lgts -DPE non encore réalisé, LMG Labiche 14 - DPE : D et E, LMG Fontaine de Vanteaux 17 – DPE : C).

L'information transmise aux locataires est complète : le décompte des charges locatives par nature de charges est suffisamment détaillé pour la bonne information des locataires. Transmis un mois avant la régularisation envisagée, le courrier type contient les informations requises par le CCH. La société se conforme à l'obligation de conserver l'ensemble des pièces justificatives à disposition du locataire pendant 6 mois suivant l'envoi du décompte. La régularisation de charges s'effectue dans des délais raisonnables (imputation sur compte locataires en juin 2015). Une régularisation plus en amont dans le temps serait possible.

3.3 CONCLUSION

La société dispose d'un patrimoine diversifié majoritairement implanté dans des territoires sans réelle tension du marché. Dans ce contexte, le niveau des loyers apparaît globalement un peu élevé par rapport à ceux pratiqués par les autres bailleurs sociaux. Les premières adaptations des loyers à l'attractivité des résidences, pour les plus impactées par la vacance, ont produit des résultats

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

En %	Pers. isolées	Ménages 3 enfants et +	familles mono- parentales	Revenu < 20 % *	Revenu < 40 % *	Revenu < 60 % *	Revenu >100 %*	Bénéficiaires d'APL+AL
Locataires au 30-06-2016	35,4 %	9,8 %	29,0 %	21,9 %	39,8 %	61,8 %	7,9 %	50,0 %
dont Haute-Vienne	39,6 %	9,6 %	29,4 %	25,2 %	43,6 %	64,7 %	7,1 %	54,8 %
dont Puy-de-Dôme et Allier	28,7 %	10,2 %	29,8 %	17,2 %	34,5 %	57,6 %	9,7 %	48,9 %
Références Haute-Vienne	46,5 %	6,5 %	22,6 %	22,1 %	40,8 %	63,6 %	7,5 %	57,7 %
Références Puy-de-Dôme	41,1 %	8,4 %	20,3 %	19,4 %	37,8 %	59,5 %	9,8 %	56,6 %

D'une manière générale, le niveau de ressources des locataires est proche de ceux constatés pour l'ensemble des bailleurs sociaux des départements de la Haute-Vienne et du Puy-de Dôme. Toutefois le patrimoine implanté dans le Puy-de-Dôme et l'Allier accueille des ménages moins fragiles que ceux logés dans celui de Haute-Vienne. Ce constat est le reflet pour partie des marchés locaux (plus actifs dans l'agglomération de Clermont-Ferrand que dans celle de Limoges) et vraisemblablement de la structure du parc de logements (cf. point 3.1). Il est également constaté une sur-représentation des familles nombreuses et des familles monoparentales quel que soit le département tandis que les bénéficiaires d'APL sont sous-représentés, en particulier dans le patrimoine auvergnat. La faible part des personnes isolées est également relevée.

La société n'a pas mis en œuvre les dispositions d'ordre public relatives à la sous-occupation (art. L. 442-3-1 du CCH).

Une évaluation a été réalisée sur la base du fichier des locataires au 30 juin 2016. Au plus, 100 ménages seraient concernés par la perte du droit au maintien dans les lieux en raison d'une sous-occupation⁸. Les deux tiers

⁸ Article R. 641-4 du CCH : « Sont considérés comme insuffisamment occupés les locaux comportant un nombre de pièces habitables [...], non compris les cuisines, supérieur de plus de deux au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale. »

résident en zones détendues. A minima, la société se doit d'informer l'ensemble des locataires concernés sur les règles en vigueur ainsi que les modalités d'accompagnement (niveau du futur loyer, prises en charge diverses, ...) de manière à ne pas priver les ménages intéressés de la possibilité de solliciter une mutation, qui plus est exonérée de condition de ressources.

A l'issue du contrôle, la société s'est engagée à informer les locataires concernés.

4.2 ACCES AU LOGEMENT

4.2.1 Connaissance de la demande

La société ne procède pas à l'analyse socio-économique de la demande et de son évolution. Les éléments communiqués par les gestionnaires du SNE en Haute-Vienne et du fichier partagé en Auvergne fournissent les synthèses suivantes.

Au 30 septembre 2016, le stock de demandes en attente sur le département de la Haute-Vienne, plutôt stable sur les trois dernières années, s'élève à près de 6 300 et affiche une forte volatilité puisque 77 % des demandes ont été déposées depuis moins d'un an. Sur les 2 019 attributions réalisées de janvier à septembre 2016⁹, le délai moyen d'attribution, plutôt court (5,8 mois), démontre l'absence de tension du marché. Il s'élève à 4,4 mois pour les attributions réalisées par la société en 2015 et sur les 6 premiers mois de 2016. Sur les 9 premiers mois de l'année, les demandes créées à l'initiative de la société représentent près de 12 % du flux et les attributions près de 5 %, les deux OPH locaux (Limoges Métropole et OPH départemental) cumulant 65 % de la demande exprimée et 75 % des attributions.

Sur les territoires des départements de l'Allier et du Puy-de-Dôme, les données établies au 30 juin 2016 font état d'un stock de 15 724 demandes en attente, d'une ancienneté moyenne de 14 mois pour l'Allier et 12 mois pour le Puy-de-Dôme. Le délai d'attribution moyen pour 2015 s'élève à 6 mois pour l'Allier (2 398 attributions) et à 9 mois pour le Puy-de-Dôme (4 674 attributions), contre 4,8 mois pour la société (attributions 2015-2016). Les personnes isolées représentent 45 % de la demande de la Haute-Vienne contre 41 % pour l'Allier et 40 % pour le Puy-de-Dôme et 73 % des prospects disposent de revenus inférieurs à 60 % des plafonds de ressources réglementaires, contre 80 % pour l'Allier et 77 % pour le Puy-de-Dôme (50 % en 2013 sur le territoire du Grand Clermont¹⁰).

4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

La politique d'attribution et le règlement de la commission d'attribution ont été mis à jour des dernières évolutions réglementaires, approuvés par le CA le 28 octobre 2016 et mis en ligne sur le site Internet. Ces documents n'appellent pas d'observations particulières.

Un bilan annuel des attributions est présenté chaque année au CA et suscite des échanges notables. Il expose l'activité des commissions avec un focus sur les taux de refus après attribution, préoccupation majeure du CA dans un contexte de détente des marchés : en nette diminution en 2015 pour l'agence de Clermont-Ferrand, ils représentent 38 % (47 % en 2014) ; ils restent stables autour de 30 % pour l'agence de Haute-Vienne sur les trois derniers exercices.

En revanche, aucune analyse socio-économique des ménages attributaires n'est produite. Leur mise en perspective avec les données du SNE et du fichier partagé permettrait au CA d'évaluer l'adéquation des attributions avec le profil des demandeurs. La société ne dispose pas non plus d'outil spécifique de suivi du peuplement de ses résidences, implantées pour la plupart hors QPV.

Toutefois, pour chaque nouvelle mise en service, des objectifs de peuplement sont définis et une fiche de suivi permet de rendre compte des résultats à l'issue de la première mise en location. Au vu des caractéristiques socio-économiques des ménages logés au 30 juin 2016 (cf. § 4.1), la société dispose encore de marges de manœuvre pour l'accueil de publics défavorisés, notamment dans le patrimoine puydômois.

⁹ Données statistiques disponibles sur 9 mois fournies par le gestionnaire du SNE missionné par les services de l'Etat au 01/01/2016

¹⁰ Selon une étude de la demande sociale réalisée par l'observatoire de l'habitat du Grand Clermont (communautés d'agglomération de Clermont-Ferrand et de Riom).

4.2.3 Gestion des attributions

Depuis quatre ans, les agences de Bellerive-sur-Allier et de Clermont-Ferrand gèrent la demande de logement directement au sein du fichier partagé piloté par l'association régionale des opérateurs HLM qui assure l'interface avec le serveur national. La société ne dispose pas encore d'une version intégrée, ce qui l'oblige à extraire les fiches de synthèse des candidats pour les exploiter sous son progiciel de gestion. En Haute-Vienne, les chargées de clientèle continuent de privilégier leur fichier interne et élargissent la recherche sur le serveur national en cas d'insuffisance de candidats.

Bien que la société ait procédé au recensement et à la mise à jour des droits de réservation, seuls 11 % des logements sont identifiés comme tels dans la base RPLS 2016. L'exploitation des données relatives aux 1 320 attributions réalisées du 1/01/2015 au 30/06/2016 montre que 52 % relèvent d'un contingent, ce qui laisse des marges de manœuvre à la société :

Attributions 2015-2016 Répartition par contingent	Etat	Action Logement	Coll. Locales	divers	Libres de droits
	23 %	21 %	7 %	0,2 %	48 %

La société a constitué deux commissions d'attribution pour les logements qu'elle gère au vu de la dispersion de son patrimoine. L'une est compétente sur l'ensemble du patrimoine géré par l'agence de Limoges et l'autre sur le reste du parc géré par les agences de Brive, Bellerive-sur-Allier et Clermont-Ferrand. Les chargées de clientèle, membres de la CAL, ne participent pas au vote sur les dossiers qu'elles ont instruits et qu'elles présentent lors de la CAL.

L'information donnée aux membres sur chaque candidat sélectionné leur permet d'exercer leurs prérogatives. L'analyse du taux d'effort intègre une estimation du forfait de consommation des fluides et énergies pour une meilleure prise en compte des capacités économiques des demandeurs. L'obligation de présenter trois candidats pour une attribution est plutôt bien respectée, hormis pour les réservations des collecteurs, ces derniers n'en proposant qu'un seul. La société se doit de compléter les propositions.

Les deux CAL de l'organisme sont réunies en moyenne tous les 10 jours (32 et 44 séances), ce qui est satisfaisant. En Creuse, le gestionnaire a réuni la CAL 11 fois en 2015.

Le représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique, devant siéger à la CAL avec voix consultative, n'a pas été désigné. Il appartient à la société de solliciter les organismes concernés ou le préfet à défaut de proposition concertée de ces derniers.

4.2.3.1 Analyse de la gestion des attributions

L'analyse des données socio-économiques des attributaires montre une fragilisation du peuplement, plus marquée en Haute-Vienne :

En %	nombre	Pers. isolées	Ménages 3 enfants et +	familles mono- parentales	Revenu <20 %	Revenu <40 %	Revenu <60 %	Revenu >100 %
Attributaires 2015-2016	1 320	28,7 %	9,7 %	33,5 %	32,7 %	49,4 %	70,5 %	3,9 %
dont Haute-Vienne	669	30,3 %	10,8 %	34,4 %	38,9 %	57,7 %	78,8 %	3,3 %
dont Puy-de-Dôme et Allier	443	25,1 %	7,7 %	34,8 %	27,3 %	41,6 %	63,4 %	3,2 %
Demands Hte-Vienne au 30-09-2016	6 266	45,3 %	-	-	-	-	72,9 %	3,5 %
Demands Puy-de-Dôme au 30-09-2016	13 230	40 %	12,4 %	27,0 %	46,8 %	61,1 %	76,4 %	5,1 %
PM occupation au 30-06-2016	4782	35,4 %	9,8 %	29,0 %	21,9 %	39,8 %	61,8 %	7,9 %

Leur mise en perspective avec les caractéristiques des demandes en attente au 30 septembre 2016 pour les deux principaux territoires montre une sous-représentation des personnes seules sur l'ensemble ainsi que des revenus très modestes pour les attributions du Puy-de-Dôme alors qu'ils sont plutôt surreprésentés dans celles de la Haute-Vienne.

Le contrôle approfondi a porté sur un échantillon de 92 dossiers, sélectionnés après analyse des attributions réalisées entre le 1^{er} janvier 2015 et le 30 juin 2016 (1 320 ménages entrés dans les lieux).

Sept logements ont été attribués en dépassement des plafonds de ressources réglementaires (Art. R. 441-1 du CCH).

Les dépassements varient entre 2 et 36 %. Les plus significatifs concernent deux attributions de logements, financés en PLAI pour lesquelles le plafond de ressources spécifique n'a pas été pris en compte. Trois autres relèvent de la non vérification du respect des règles de mixité¹¹ dans les programmes financés en PLUS, au fur et à mesure des nouvelles attributions et sur la base de la dernière mise à jour de l'enquête OPS. Ils montrent l'insuffisance du contrôle interne sur l'évolution du peuplement de ces programmes.

Ces anomalies constituent des irrégularités passibles de la sanction financière prévue à l'article L. 342-14-1 du CCH (cf. annexe 7.6).

La société s'est engagée à mettre en œuvre à l'automne 2017 une procédure de vérification informatisée du respect des règles de mixité dans les programmes financés en PLUS.

4.2.3.2 Gestion des dispositifs d'attribution des publics défavorisés

Le contexte local de marchés peu tendus, voire en détente, fluidifie le relogement des publics prioritaires. Globalement, la société, comme l'ensemble des bailleurs sociaux locaux, répond et va au-delà des objectifs fixés, plutôt limités jusqu'en 2015 : 45 ménages relogés au titre des accords collectifs départementaux¹² pour un objectif de 15 relogements pour la Haute-Vienne et 14 relogements pour le Puy-de-Dôme ainsi que 95 relogements au titre du contingent préfectoral et du DALO.

La gestion du contingent préfectoral était majoritairement déléguée aux bailleurs sociaux jusqu'en 2015, les attributions directement faites par la société aux publics prioritaires étant validées a posteriori. A partir de 2016, l'outil de suivi « Sylo » a été introduit en Haute-Vienne. Il s'est accompagné d'une reprise en gestion directe par les services de l'Etat du contingent préfectoral et d'une évolution à la hausse des objectifs, fixés à 95 relogements pour la société sur un total de 915 pour l'ensemble des bailleurs. Ces nouvelles modalités de gestion, encore en phase d'adaptation entre les services de l'Etat et les organismes HLM ont fait baisser les résultats. Pour autant avec un taux de réalisation de 56 % contre 30 % pour l'ensemble des bailleurs sociaux du département, la société fait preuve d'une bonne réactivité.

La société a contribué au relogement de 7 ménages prioritaires au titre du DALO entre 2014 et 2015 sur un total de 31 relogements en Haute-Vienne, mais aucun en 2016 sur les 9 réalisés.

4.2.3.3 Contrat de location

Le contrat de location est incomplet et comporte quelques clauses contestables.

L'état des risques naturels, miniers et technologique (ERNMT) n'est pas joint au bail pour le patrimoine implanté dans les zonages de référence. Il en va de même pour le constat de risque d'exposition au plomb, les logements concernés n'ayant pas été diagnostiqués (CREP - cf. § 5.4.2).

Quelques clauses sont contestables telles que l'interdiction de sous-louer, en contradiction avec les dispositions d'ordre public introduites par la loi MLE et complétées par la loi Egalité et Citoyenneté, ou encore la facturation de droit de tous les frais engagés par la société pour le recouvrement des sommes impayées sans mentionner la décision souveraine du juge (art. L. 111-8 du code des procédures civiles d'exécution). De même les clauses enjoignant le locataire à renoncer à tout recours en responsabilité du bailleur sont interdites (art. 4 m de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989).

La société s'est engagée à produire l'état des risques naturels, miniers et technologique pour l'ensemble du patrimoine d'ici le début de l'année 2018 et les constats de risque d'exposition au plomb étaient en cours en septembre 2017 pour les 60 logements concernés.

La société a également précisé avoir modifié son contrat de bail, en conformité avec les dispositions de la loi Egalité et Citoyenneté sans toutefois fournir la nouvelle rédaction.

¹¹ 10 % des logements du programme peuvent être attribués à des ménages dont les revenus dépassent les plafonds réglementaires (maximum 120 %) à la condition qu'au moins 30 % des ménages disposent de revenus inférieurs à 60 % des plafonds réglementaires.

¹² Ex-accords collectifs départementaux en principe abrogés mais maintenus jusqu'en 2015.

4.3 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

La gestion de proximité est diversement organisée au regard de la structure du patrimoine. En Haute-Vienne, elle s'appuie sur un réseau de 15 gardiens, répartis sur une ou plusieurs résidences selon leur importance. Essentiellement en charge de l'entretien des parties communes et de la surveillance générale des résidences, ils participent également à la gestion des réclamations et des conflits de voisinage. La gestion des réclamations et des états des lieux est prise en charge par un service dédié (3,5 ETP relevant du pôle « Patrimoine ») en lien avec les quatre chargées de clientèle qui, outre la commercialisation des logements, assurent la gestion administrative de la relation avec les locataires.

Sur le reste du patrimoine, les trois agences (Brive, Bellerive-sur-Allier et Clermont-Ferrand) disposent chacune d'un gestionnaire responsable de toute la gestion locative (réclamations, EDL, maintenance, gestion des contrats d'exploitation, ...) hormis la commercialisation des logements confiée à une chargée de clientèle ainsi que le quittancement et le recouvrement, dont les fonctions sont en grande partie centralisées au siège, sous la responsabilité de la responsable du pôle « gestion locative » basée à Clermont-Ferrand. A son départ proche, la direction du pôle sera positionnée au siège à Limoges.

L'absence de reporting ne permet pas d'évaluer les délais de traitement, ni la récurrence des réclamations par résidence. Les modules de gestion disponibles dans le nouveau progiciel, opérationnel depuis 2016, n'ont pas encore été mis en œuvre.

La dernière enquête de satisfaction a été réalisée en 2016 sous la maîtrise d'œuvre de l'association régionale des organismes HLM. Malgré des modalités différentes de celle réalisée en 2013 via la SAC CILOGIS, les résultats restent comparables. D'une manière générale, ils confirment la nette progression constatée entre 2010 et 2013. La satisfaction globale se maintient avec un score de 73 % (74 % en 2013) mais reste en deçà du standard du prestataire (80 % pour 80 000 locataires HLM) tandis que la qualité globale du logement, déjà plébiscitée en 2013, se maintient au-dessus (86 % contre 82 %). Malgré un gain de 6 points pour le nettoyage des halls, l'entretien des parties communes et des espaces extérieurs donne un peu moins satisfaction (71 % et 67 % contre 74 % et 79 % en 2013) tout en restant dans la norme. Les points de fragilité restent les dispositifs d'accès à l'immeuble malgré un gain de 7 points, les réparations dans les parties communes, les équipements électriques et la robinetterie ou encore les réparations dans le logement. Enfin, si la pertinence du personnel de proximité est bien reconnue, des difficultés d'accès au bon interlocuteur sont exprimées lors des visites en agence (73 % contre 84 %) et lors de contacts téléphoniques (61 % contre 84 %).

La poursuite de la réorganisation et le rattrapage de la maintenance engagé sur le patrimoine de l'ex-Domocentre devraient impacter favorablement l'appréciation des locataires actuels. Par ailleurs, la visite de patrimoine (40 % du parc) a globalement confirmé un niveau satisfaisant des prestations d'entretien et la qualité des résidences, à quelques exceptions près (cf. 5.4)

4.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

Le stock de créances locatives rapporté à la masse des loyers et charges quittancés (14,7 % en 2015) évolue modérément sur la période (1 à 1,6 %) et reste au-dessus des médianes professionnelles (13,7 % pour les SA de province - évolution 2013/2014 : +1,3 %). L'évolution du stock sur la période se situe toutefois légèrement en deçà de la médiane nationale (2/variation des créances locatives dans le tableau suivant).

Evolution du montant des créances locatives	2011	2012	2013	2014	2015
1/ stock annuel en k€¹³	1 568	3 062	3 099	3 386	3 615
en % des loyers et charges quittancés	14,1	14,1	13,5	14,3	14,7
Médiane		12,7	13,1	13,7	nc
2/ variation annuelle des créances locatives			0,8 %	1,6 %	1,1 %
<i>médiane Boléro SA</i>		1,2 %	1,4 %	1,4 %	nc

¹³ Créances au bilan : c/411 et c/416 + c/654 (créances irrécouvrables)

Les impayés sont concentrés en Haute-Vienne (62 % sur 60 % du parc), puis l'Allier (12 % sur 11 % du parc), la Corrèze (9 % sur 11 % du parc), le Puy de Dôme (7 % sur 18 % du parc). Les ratios en matière de recouvrement sont contrastés allant de 3 % en Puy de Dôme à un médiocre 20 % en Dordogne (ratio impayés/quittancement).

L'organisation du traitement des impayés est « territorialisée », proportionnée aux enjeux et aux savoir faire des collaborateurs. L'agence principale de Limoges dispose de 3 collaborateurs dédiés au recouvrement (1 précontentieux, 1 contentieux, 1 suivi social) renforcé par le recrutement à temps partiel d'un salarié spécialisé dans le recouvrement au domicile. Les chargées de clientèle de Brive et de Bellerive-sur-Allier traitent seulement la phase précontentieuse. L'agence de Clermont Ferrand traite la phase amiable et la phase contentieuse. L'ensemble fait l'objet d'un suivi mensuel attentif. Un document-ressource « observatoire des impayés » est produit et présenté au CA. La société constate une réduction des délais entre l'entrée dans les lieux et le premier incident de paiement, la faible réaction aux commandements de payer. La société a contesté avec succès quelques procédures d'effacement de dettes de la Banque de France.

La procédure de recouvrement des impayés, mise à jour régulièrement et présentée en CA, fait état d'une bonne mobilisation de tous les dispositifs, jusqu'à l'expulsion (8 à 12 sur les trois derniers exercices). Le prélèvement automatique est un moyen de paiement sous utilisé (taux de 65 % en 2015). Les abandons de créances sont justifiés et présentés au CA (299 k€ en 2015 dont un apurement de dettes anciennes de 68 k€)

4.5 CONCLUSION

La société joue correctement son rôle de bailleur social avec une gestion de proximité réactive. Elle participe à l'accueil des publics fragiles, un peu plus en Haute-Vienne qu'en Auvergne, et maintient un bon niveau de recouvrement des loyers. La qualité du service rendu est globalement reconnue, toutefois la gestion des réclamations reste à améliorer.

5. STRATEGIE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

Les principales orientations prises lors de la révision du PSP en 2015 ont été exposées au chapitre 2.2.2.

En février 2016, le CA a élargi le potentiel de logements à proposer à la vente à hauteur de 820 logements pour une plus-value moyenne au logement estimée autour de 30 à 40 k€. L'année 2016 marque l'engagement d'une politique de vente proactive conforme aux orientations du PSP (cf. § 5.5).

Les cessions de patrimoine en bloc se poursuivent depuis le dernier contrôle (vente en 2010 des 163 logements implantés sur les départements de la Haute-Loire et l'Ardèche). Ainsi, le projet de cession à l'OPH départemental de Corrèze de l'ensemble des logements situés sur la Corrèze –hors Brive– et la Dordogne (245 au total) est quasiment finalisé au moment du contrôle. La cession du patrimoine creusois (173 logements), actuellement géré par la SCP « Maison familiale creusoise », sera engagée dans un second temps.

Le développement, plutôt orienté sur l'agglomération de Clermont-Ferrand, contribue à réduire l'écart entre les deux principaux pôles.

5.2 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

5.2.1 Offre nouvelle

	Parc au 1 ^{er} janvier	Construction	VEFA	Acquisition amélioration	Vente	Transformation d'usage	Démolition	Parc au 31 décembre	Évolution
2012	4 352	114	34	-	4	-	-	4 496	3,3 %
2013	4 496	104	13	4	3	-	-	4 614	2,6 %
2014	4 614	195	28	-	3	-	-	4 834	4,8 %
2015	4 834	163	43	-	2	-	9	5 029	4,0 %
2016	5 029	92	50	-	13	-	-	5 158	2,6 %
Total		668	148	4	24	-	9		3,7 %

Sur la période de contrôle, le rythme de développement de la société est soutenu avec un taux moyen annuel de 3,7 % : 820 logements ont été livrés dont 148 produits en VEFA, soit 20 % de la production. La production de PLAI représente 31 % de l'offre nouvelle produite (PLUS-PLAI). Cette tendance se confirme sur la période 2016-2018.

L'évolution constatée en 2016 de la vente locative montre l'engagement dans la nouvelle stratégie, conformément aux orientations du PSP.

5.2.2 Réhabilitations et maintenance

La société a consacré en moyenne 4,6 M€ par an au maintien et à la remise à niveau de son patrimoine, soit un peu moins de 1 000 €/logement (GE, remplacement de composants et réhabilitations) entre 2012 et 2015 pour un ratio moyen de référence de 1 161 (DIS 2013). La faible ancienneté du patrimoine ainsi que le poids non négligeable des logements individuels et les réhabilitations réalisées antérieurement tendent à minorer le ratio. La performance énergétique du patrimoine apparaît cependant satisfaisante (65 % des diagnostics réalisés au 31/12/2015)¹⁴ : un tiers du patrimoine est classé A, B ou C, 23 % en D et 11 % sont énergivores (EFG). Les réhabilitations réalisées sur la période de contrôle poursuivent un double objectif d'amélioration de la performance énergétique et de l'attractivité des programmes collectifs les plus importants, essentiellement implantés sur l'agglomération de Limoges. Les nombreux investissements hors réhabilitation (isolation des combles, renouvellement des ouvrants, des convecteurs, des chaudières individuelles à gaz, ...) contribuent également à l'amélioration du confort thermique. Dans l'objectif de réduction de la vacance, la remise en état des logements a été renforcée : sur l'ensemble des logements libérés, la dépense consacrée en moyenne par logement est passée de 4 218 € en 2014 à 5 500 € en 2015-2016, ce qui est élevé au regard des dépenses habituellement constatées.

La visite de patrimoine a confirmé globalement sa bonne qualité. Toutefois, quelques anomalies ont été relevées : la réhabilitation engagée en 2014-2015 sur la résidence Joliot-Curie à Limoges (2 M€ pour 94 logements) n'a pas traité les halls traversant, pourtant sources de nuisances et d'insécurité pour les résidents, ce qui conduit la société à réinvestir en 2017-2018. La programmation des améliorations sur la résidence Mahon (Limoges), une des plus anciennes du parc, fortement peuplée de personnes âgées, n'a pas prévu le remplacement des cabines de douches installées lors de la dernière réhabilitation alors que la hauteur du bac est un réel handicap pour les résidents. Le retard pris sur la remise à niveau des bâtiments de la résidence Fabre est également d'autant plus patent que sur le même secteur les bâtiments appartenant à un autre opérateur social ont été réhabilités. Enfin, la résidence Bas-Chinchauvaud, acquisition-amélioration mise en service en 1983 pour l'accueil de public cumulant des handicaps, semble avoir été totalement abandonnée. Par ailleurs, un effort reste à faire sur la remise en état des salles de bains qui restent à un niveau de confort un peu en deçà des standards actuels, alors qu'il s'agit d'un élément déterminant en termes d'attractivité des logements.

5.3 EXERCICE DE LA FONCTION MAÎTRISE D'OUVRAGE

Les opérations nouvelles font l'objet d'un avis préalable du comité d'engagement financier, au sein duquel siègent des représentants de l'actionnaire majoritaire, avant leur validation par le CA. L'analyse des opérations

¹⁴ Données RPLS au 1/1/2016

livrées depuis 2012 (51 opérations pour un total de 673 logements) montre une bonne maîtrise des prix de revient, conformes à ceux de la profession (données Sisal). Rapportés au m² de SU et en moyenne des deux derniers exercices, ils s'établissent, pour les opérations livrées en maîtrise d'ouvrage directe, à 1 631 €¹⁵ pour la Haute-Vienne et 1 801 € pour l'agglomération de Clermont-Ferrand avec des contraintes techniques plus fortes (normes sismiques notamment). Les opérations acquises en VEFA sur la même période, principalement dans l'agglomération de Clermont-Ferrand, affichent des prix de revient plus faibles (1 700 € en moyenne des opérations livrées entre 2014 et 2016), constat récurrent au sein de la profession.

Peu de fonds propres ont été investis sur les opérations livrées sur la période, en raison d'une situation financière à conforter. Ils représentent en moyenne 6 % du prix de revient et un montant par logement de 7,2 k€. Près de 40 % des opérations ont été financées avec plus de 90 % d'emprunts.

L'analyse du processus de production des 33 opérations réalisées en maîtrise d'ouvrage interne montre d'une manière générale une contractualisation tardive avec le maître d'œuvre et des retards chroniques de chantiers de plusieurs mois, en particulier sur les opérations produites dans le Puy-de-Dôme. Ce constat démontre que l'insuffisance voire l'absence de mise en œuvre des pénalités prévues au contrat n'incite pas les entreprises à respecter les délais contractuels. Or, ces retards s'ajoutent à une contractualisation précoce des emprunts entraînant une consolidation de l'emprunt bien avant la mise en service des logements, ce qui pénalise l'équilibre d'exploitation futur des opérations. Par ailleurs, les demandes d'acompte et de solde des opérations sont formulées tardivement en Haute-Vienne. Ces constats illustrent la nécessité d'une gestion financière des investissements coordonnée avec le service de maîtrise d'ouvrage.

La visite de patrimoine a confirmé la bonne qualité technique et architecturale des opérations neuves hormis l'acquisition en VEFA de la résidence Mermoz à Feytiat qui cumule des désordres structurels lourds et le parti pris architectural pour certains logements de deux résidences (Champflour et La Haute-Plaigne : conduits de fumées des chaudières à gaz traversant le séjour).

5.4 SECURITE DANS LE PARC

La société est à jour de ses obligations pour ce qui concerne la mise aux normes du parc d'ascenseurs et le contrôle quinquennal de leur état d'entretien.

La société n'est pas totalement à jour de ses obligations en matière de diagnostics techniques.

Le rattrapage du retard pris dans le repérage étendu de l'amiante était en cours au moment du contrôle (33 résidences omises cumulent 341 logements sur 2 060 concernés, soit 17 %). La société a également engagé la réalisation des diagnostics des parties privatives (DAPP) à raison de 30 à 40 % des logements de chaque résidence concernées et fait réaliser les repérages amiante avant travaux (RAPP) préalablement à la remise en état des logements libérés. Le surcoût estimé de l'amiante est de 450 k€ par an, soit 4,5 M€ sur la durée du PSP, dont 200 k€ au titre des différents diagnostics.

L'objectif est de bâtir une cartographie des résidences à risque à l'usage des gestionnaires du patrimoine afin de définir les modalités d'intervention avant travaux. Une procédure en la matière a été formalisée et des actions de formation sont programmées sur l'année 2017.

Les DTA n'étaient jusqu'alors pas communiqués aux résidents (art. R. 1334-29-5 du code de la santé publique) ; désormais, à l'issue des diagnostics avant travaux (DAT) réalisés par anticipation (20 % par résidence) conjointement avec ceux en cours relatifs aux installations de gaz et d'électricité, la société prévoit la pose d'autocollants « amiante » sur les tableaux d'affichage des résidences avec présence d'amiante. Pour ce qui concerne les DAPP, la société a fait le choix de ne pas informer les locataires concernés de son obligation de tenir ces diagnostics à leur disposition (art. R. 1334-29-4 du code de la santé publique).

Par ailleurs, elle devra communiquer le DTA à ses gardiens, au titre de sa responsabilité d'employeur, et conserver la preuve de cette communication (CSP et art. R. 4412-120 du code du travail).

La société n'a pas non plus réalisé les constats d'exposition au risque de plomb (CREP – art. L. 1334-5 du CSP) pour les six résidences concernées cumulant un total de 60 logements dont 30 ont fait l'objet d'une remise en

¹⁵ Prix TTC avec TVA à 5,5 %.

location après le 9 août 2008, date à laquelle le CREP doit être joint au bail (art. R. 1334-12 du CSP). A l'issu du contrôle, la réalisation de ces diagnostics étaient en cours.

L'absence de suivi de l'entretien de près de 1 500 appareils à gaz (53 % du parc) présente des risques pour la sécurité des personnes et des biens.

La société se substitue aux locataires pour l'entretien des chaudières à gaz individuelles. La qualité du suivi de l'entretien annuel diffère entre les agences. Si le suivi est relativement satisfaisant pour les trois agences de Clermont-Ferrand, Bellerive-sur-Allier et Brive (1 329 appareils), il était inexistant jusqu'en 2016 sur la Haute-Vienne qui représente pourtant la majorité des équipements (1 493 soit 53 % du parc total de 2 812 chaudières). Le nouveau contrat d'entretien en cours d'attribution au moment du contrôle renforce les obligations du prestataire et organise un suivi en temps réel au moyen d'un extranet mis à disposition de la société par le prestataire.

En Auvergne, la société n'engageait pas de procédure contentieuse pour les quelques logements non visités après la 3^{ème} relance, diligentée plutôt efficacement par ses propres services. Si les données fournies démontrent que leur nombre est limité en 2016 (15), elles révèlent qu'au moins deux appareils à gaz n'ont pas été révisés deux années de suite.

A l'issue du contrôle, la société a amélioré sa procédure par un constat d'huissier après une deuxième visite infructueuse, pour autant elle reste silencieuse sur les poursuites à engager pour contraindre les locataires à s'exécuter de leur obligation. En l'absence de saisine du juge, la société engage la responsabilité de ses dirigeants en cas de sinistre.

Par ailleurs la société a supprimé, la facturation de 30 € pour la 3^{ème} visite. Non prévue au contrat signé avec le prestataire, elle s'apparentait à une amende contraire aux dispositions d'ordre public (loi n° 89-462 du 6 juillet 1989).

5.5 VENTES DE PATRIMOINE A L'UNITE

Jusqu'en 2015, la société se contentait de répondre favorablement aux quelques locataires logés en pavillons qui formulaient l'intention d'acquérir leur résidence. Seuls 13 logements ont ainsi été cédés à leur occupant entre 2012 et 2015. L'année 2016 marque la mise en œuvre d'une démarche proactive de la société avec 13 logements vendus au cours de l'exercice, essentiellement à leurs occupants (2 à des locataires du parc). Pour l'heure, le CA n'a pas encore défini de politique de prix de vente différenciés en fonction du statut de l'acquéreur : occupant, locataire du parc, acquéreur extérieur. Les ventes ont été le plus souvent faites au prix fixé par France Domaine parfois avec une légère remise (10 %) pour s'adapter aux capacités financières de l'accédant locataire-occupant.

La société n'a pas utilisé les supports de communication réglementaires pour la vente des deux logements vacants (art. R. 443-12 du CCH).

La société multiplie les médias (journal interne, affichage au siège de la SA, information à l'occasion du quittancement, utilisation de sites internet dédiés aux particuliers, ...) pour informer l'ensemble des locataires. En revanche, elle n'a pas procédé à la publication dans deux journaux locaux des deux logements vacants à vendre, dispositif réglementaires pour attester du respect du délai de deux mois durant lequel les locataires du parc sont prioritaires pour l'achat des biens proposés. La vente de ces deux logements reste toutefois régulière puisqu'ils ont été acquis par des locataires du parc. La société s'est engagée à compléter la procédure, conformément à la réglementation.

5.6 CONCLUSION

Après une première période de développement soutenu, la société adapte sa stratégie aux enjeux des territoires sur lesquels elle est présente. Parallèlement, elle poursuit l'amélioration de son patrimoine avec le souci de la performance énergétique et le maintien de l'attractivité. Elle doit améliorer le processus de production en lien avec sa gestion de trésorerie afin d'optimiser l'équilibre d'exploitation des nouvelles opérations. Elle doit également rattraper son retard et améliorer ses procédures en matière de sécurité technique du patrimoine (plomb, entretien des chaudières à gaz).

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

La tenue de la comptabilité n'appelle pas d'observation et l'organisation de la chaîne comptable est satisfaisante. Le système d'information est performant en dépit des aléas de mise en place du progiciel de gestion. La comptabilité analytique et le contrôle de gestion donnent une vue détaillée par activités et contribuent pleinement au pilotage de la société.

La direction financière et comptable qui a fait l'objet d'une nouvelle organisation à compter du 01 janvier 2013, est structurée autour de 2 pôles :

- la comptabilité générale est basée à Limoges: investissements, trésorerie et gestion des emprunts, clients, achats d'exploitation ;
- le contrôle de gestion et contrôle interne est basé à Clermont Ferrand : élaboration budgétaire et suivi annuel, production mensuelle de tableaux de bord, refonte et écriture de l'ensemble des procédures de la société.

L'information comptable (rapport annuel d'activité, présentation du budget) correspond aux besoins d'informations de la direction et des administrateurs. La comptabilité d'investissement est bien tenue. Les fiches de situation financière et comptable sont fiables et font l'objet d'un suivi rigoureux (cf. 6.2.3.2).

Les cinq exercices étudiés ont été certifiés sans réserve par le commissaire aux comptes (CAC).

6.2 ANALYSE FINANCIERE

6.2.1 Analyse de l'exploitation

La rentabilité d'exploitation est analysée sur la base de l'autofinancement net et en référence à la base de données Boléro 2014 pour les SA HLM de province. Les données retenues sont celles consolidées après fusion de Domocentre et Habilim au 1^{er} janvier 2012.

Évolution de l'autofinancement net de l'organisme

En k€	2012	2013	2014	2015
Loyers	18 410	19 421	20 172	21 219
Coût de gestion hors entretien	-4 227	-3 748	-4 161	-4 576
Entretien courant	-720	-691	-660	-728
GE	-1 079	-1 409	-1 888	-1 886
TFPB	-1 569	-1 625	-1 714	-1 796
Flux financier	254	143	-133	-255
Flux exceptionnel	50	-169	-399	341
Autres produits d'exploitation	128	119	275	422
Pertes créances irrécouvrables	-155	-95	-50	-300
Intérêts opérations locatives	-5 448	-5 272	-4 015	-3 606
Remboursements d'emprunts locatifs	-5 591	-5 730	-6 369	-7 373
Autofinancement net¹⁶	54	944	1 060	1 461
En % du Chiffre d'affaires	0,29 %	4,86 %	5,09 %	6,80%
Pm : Résultat	-940	77	535	1 395

¹⁶ L'autofinancement net est la mesure pour un organisme des ressources tirées de son activité d'exploitation au cours d'un exercice (excédents des produits encaissables sur les charges décaissables) restant à sa disposition après remboursement des emprunts liés à l'activité locative (à l'exclusion des remboursements anticipés) hors opérations démolies, cédées ou sorties de composants. A partir de 2014, prise en compte de tous les emprunts locatifs, les remboursements anticipés étant toujours exclus.

Sur la période 2012-2015, la rentabilité d'exploitation est faible mais en progression régulière. L'augmentation généralisée des loyers au 1^{er} janvier 2013 (+2,15 %), la mise en service de plus de 650 logements et la forte réduction de la vacance (en moyenne +400 k€ par année pleine) ont renforcé le produit des loyers.

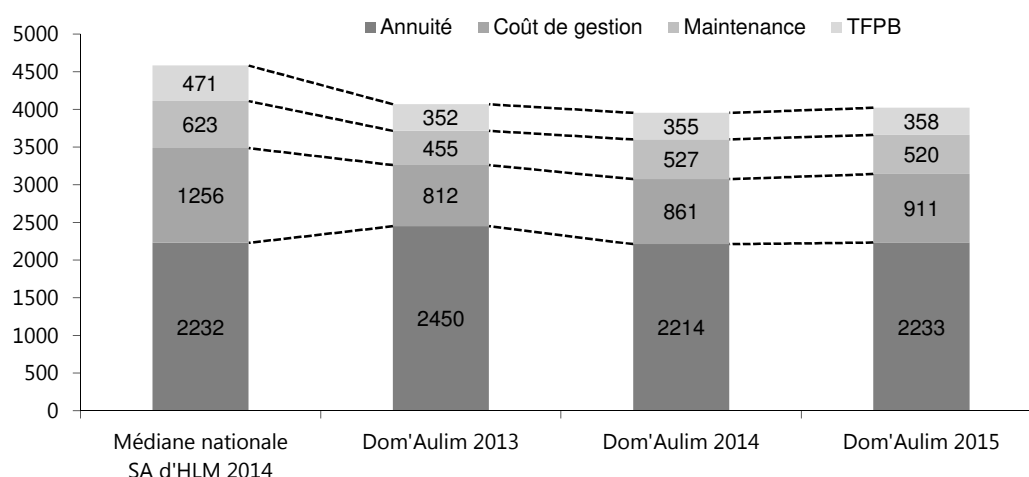
Essentiellement issu du cycle d'exploitation courant, l'autofinancement net s'améliore significativement sur la période pour se situer à 6,8 % du chiffre d'affaires à un niveau inférieur à la valeur-médiane (11,01 %). L'atteinte d'objectifs ciblés successifs sur le moyen terme (réduction de la vacance, désendettement) a permis le redressement régulier de l'autofinancement sans réduction de la masse salariale ou du niveau de maintenance. Cette tendance positive est encore provisoire et devrait être confirmée par les données financières 2016 (le résultat 2016 : 2 704 k€). De plus, des gains d'organisation devraient rapidement améliorer la rentabilité à court terme.

La baisse du niveau du taux du livret A a ouvert une opportunité de désendettement qui s'est traduit par une augmentation du remboursement des capitaux empruntés. A titre d'illustration, les intérêts des opérations locatives en 2015 sont à un niveau nominal inférieur à ceux supportés par Domocentre avant fusion (cf. 6.2.1.1). En 2015, le montant d'abandon de créances de 300 k€ correspond à un apurement de créances anciennes (68 K€), irrécouvrables (insolvabilité par retour d'huissier à 173 k€ ou décisions de justice 59 k€) conforme à un alignement des pratiques sur celles des autres sociétés du groupe (cf. 4.4).

L'autofinancement net, calculé selon les nouvelles modalités définies à l'article R. 423 70 du CCH, a été porté à la connaissance de l'assemblée générale ordinaire du 17 juin 2016. La moyenne des trois derniers exercices ainsi calculée atteint 5,45 % soit au-dessus du ratio prudentiel de 3 %.

ratios d'autofinancement net HLM (art. R. 423-70 du CCH)	2013	2014	2015	
Capacité d'autofinancement	6 906	7 601	9 012	
Dotations aux amortissements des charges intérêts compensateurs à répartir	-233	-173	-178	
remboursements d'emprunts locatifs	-5 788	-6 369	-7 373	
Autofinancement net HLM	944	1 060	1 461	Moyenne des ratios des trois exercices
Total produits d'activité (hors charges récupérables) et financiers	19 870	20 811	21 475	
ratios d'autofinancement net HLM (art. R. 423-70 du CCH)	4,86 %	5,09 %	6,8 %	5,45 %

Les ratios de gestion (en € par lgt)



1/Annuités :

Avec 20 % du patrimoine relevant de financements anciens, l'annuité locative en valeur se situe à la médiane. Rapporté au loyer, l'endettement est de 53 % alors qu'il se situait à 60 % en 2012. Les mesures de réaménagement de la dette prises en 2014 conjuguées à la baisse du taux du livret A produisent leur effet. Une cession en bloc de patrimoine à Corrèze Habitat est en cours avec une perspective d'une soulte : des

arbitrages sur la part de la soulte affectée au désendettement (cf. étude prévisionnelle) sont en cours de définition. A partir de 2017, la charge financière sera réduite de 420 k€ en année pleine en raison de l'extinction d'un swap de dettes (charge nette après couverture de 420 k€) contracté en 2006.

2/Coût de gestion :

Le coût de gestion est modéré, à 911 € par logement (Médiane 1 256 €) et évolue plus faiblement que la progression des loyers. Le compromis social s'articule autour de l'idée d'une limitation assumée des effectifs (par externalisation du traitement des salaires, effectif tendu sur certains postes, polyvalence des collaborateurs) en contrepartie d'une politique salariale et sociale avantageuse : le nombre moyen de salariés administratifs pour 1 000 logements est de 8,1 (DIS RH 2015 Moyenne France 9,9) alors que le niveau moyen de rémunération est légèrement supérieur à la moyenne nationale (DIS RH 2015). L'augmentation des charges de personnel 2015 est inhérente à l'application d'un accord d'entreprise d'harmonisation des rémunérations sur 3 ans. Le taux d'absentéisme (5 %) est dans la norme.

3/Maintenance :

Le niveau de maintenance (525 €) est en progression dans un contexte de redressement financier. En deçà de la médiane, le niveau de maintenance par logement est satisfaisant eu égard à la typologie du parc (40 % du parc est individuel) et à l'état du parc inspecté lors des visites de patrimoine. (cf. 5.2.2)

4/TFPB/

La TFPB est stable, très en deçà de la médiane nationale (politique favorable de taxes locales). La montée très progressive est le reflet de la maturité d'un parc en fin d'exonération et de l'augmentation des bases et des taux d'imposition.

Les dégrèvements TFPB sur la période au titre des travaux Eco Energie et PRM s'élèvent à 334 k€.

6.2.1.1 Gestion de la dette

Au 31 décembre 2015, la dette s'élève à 242 594 k€ soit 80 % du passif. La recherche de désendettement est une préoccupation constante de la société. Régulièrement saisi par le DG, le CA statue sur les opportunités de désendettement telles que le réaménagement partiel de la dette CDC pour l'exercice 2014 (gain de 700 k€ sur l'autofinancement) ou l'affectation d'une partie de la soulte issue de la cession en bloc de patrimoine en Corrèze et Dordogne (cf. prévisionnel). Le désendettement poursuivi contient l'élasticité des charges d'intérêt de la société dans l'hypothèse d'une remontée du taux du livret A.

6.2.2 Résultats comptables

Les résultats comptables ont évolué comme suit :

En k€	2012	2013	2014	2015
Résultats comptables	-941	77	535	1 395
- Dont part des plus-values de cessions logements en €	291	100	239	130

Actuellement, les plus-values de cession de logements contribuent relativement peu à la constitution du résultat comptable. A partir de 2016, une politique de vente plus affirmée devrait générer des plus-values de cession d'actifs locatifs renforçant les résultats ultérieurs (voir prévisionnel).

6.2.3 Structure financière

Bilans fonctionnels

En k€	2011 Pm Domocentre avant fusion	2012	2013	2014	2015
Capitaux propres	22 303	44 668	46 055	47 094	48 553
Provisions pour risques et charges	708	1 281	1 346	1 685	1 623
- Dont PGE	546	1 093	1 151	1 498	1 269
Amortissements. et provisions (actifs immobilisés)	35 205	72 229	78 261	85 330	92 278
Dettes financières	130 823	196 103	206 193	222 695	237 571
Actif immobilisé brut	182 348	301 693	321 087	348 568	364 519
Fonds de Roulement Net Global	6 690	12 587	10 768	8 236	15 505
FRNG à terminaison des opérations¹⁷					11 352
Stocks (toutes natures)	30	837	958	763	624
Autres actifs d'exploitation	6 819	8 897	9 003	10 045	8 551
Provisions d'actif circulant	843	1 944	2 053	2 067	2 125
Dettes d'exploitation	1 366	3 769	4 030	4 926	4 710
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	4 640	4 021	3 878	3 815	2 339
Créances diverses (+)	67	54	70	179	275
Dettes diverses (-)	4 536	6 740	6 442	5 903	4 777
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	-4 470	-6 686	-6 372	-5 724	-4 502
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	-170	-2 665	-2 494	-1 910	-2 163
Trésorerie nette	6 520	15 253	13 262	10 146	17 668

Après fusion, les capitaux propres se renforcent des résultats d'exploitation sur la période. Analysé à partir du FRNG, la situation financière représente 4,4 mois de dépenses (exploitation et investissement), légèrement supérieur à la médiane (3,8 mois).

6.2.3.1 Variations du FRNG

La variation du fonds de roulement sur les exercices 2012 à 2015 s'explique comme suit :

En k€	Flux de trésorerie	Fonds de roulement
Fonds de roulement fin 2012		12 587
Autofinancement de 2012 à 2015	3 519	
Dépenses d'investissement	-66 586	
Financements comptabilisés	67 389	
Autofinancement disponible après investissements	4 322	
Remboursement anticipé d'emprunts locatifs	-1 965	
Cessions d'actifs	868	
Remboursement anticipé d'emprunts (démolitions...)		
Autres ressources (+) ou emplois (-)	-307	
Flux de trésorerie disponible	2 918	
Fonds de roulement fin 2015		15 505

Le solde des investissements réalisés nets des financements mobilisés est positif, inhérent à la mobilisation anticipée et conjoncturelle des emprunts en 2015 (23,5 M€ de financements comptabilisés pour 17,5 M€ de

¹⁷ Fonds de roulement net global à terminaison : mesure de l'excédent en fin d'exercice des ressources stables de l'organisme (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts, ...) sur ses emplois stables (immobilisations corporelles et financières essentiellement) y compris les amortissements courus non échus (ACNE) en se plaçant comme si les opérations engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant réglées et toutes les recettes étant encaissées.

dépenses d'investissement). La politique de désendettement se traduit par un important remboursement anticipé d'emprunts locatifs particulièrement fort en 2014 (1,8 M€).

Le flux de trésorerie ainsi disponible améliore le fonds de roulement pour le porter fin 2015 à 15 505 K€ soit l'équivalent de 4,4 mois de dépenses, ce qui est légèrement supérieur à la médiane nationale.

6.2.3.2 Fonds de roulement net global et à terminaison

Le fonds de roulement net global à terminaison des opérations terminées non soldées et en cours s'élèverait à 11

6.2.3.3 Indépendance financière

Le niveau d'endettement est mesuré à partir de la capacité théorique de remboursement exprimée en nombre d'années (*Endettement net de la trésorerie et des titres immobilisés / capacité d'autofinancement (PCG)*).

Il s'améliore sur la période en passant de 28 ans en 2012 à 24 ans en 2015.

6.2.3.4 Trésorerie

Au 31 décembre 2015, la trésorerie nette des concours bancaires s'élève 17 668 k€. La trésorerie moyenne calculée sur 3 ans représente un niveau satisfaisant de 3,5 mois de dépenses mensuelles et représente une moyenne de 6 % de l'actif. La diminution de 4 154 k€ du FRNG correspond au portage financier en fonds propres par la société des opérations en cours non soldées au 31 décembre 2015.

6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

La société dispose d'une analyse prévisionnelle (2016-2025) consolidée des résultats des exercices 2015 et 2016, régulièrement actualisée des modifications législatives et des décisions du CA (affectation de la soultte provenant de la vente en bloc dans les départements de Corrèze et Dordogne).

Les hypothèses de travail n'appellent pas d'observation. Le taux de vacance prévisionnel de 5 % intègre l'effet positif de la vente en bloc du patrimoine grevé d'un fort taux de vacance.

Une avance de trésorerie de 2 M€ décidée par les actionnaires pour le développement sur Clermont Ferrand conforte la situation financière.

La synthèse des résultats figure en annexe 7.8.

Tableau N°2	2 015	2 016	2 017	2 018	2 019	2 020	2 021	2 022	2 023	2 024	2 025	Total
Autofinancement net	1 462	1 298	1 769	1 851	1 772	1 863	1 971	1 901	1 781	1 727	1 751	17 684
remboursement emprunt non locatif	-153	-116	-119	-371	-86	-77	-78	-80	-81	-81	-81	-1 170
produit cession d'actif		909	6 461	706	721	737	753	770	786	803	820	13 466
remboursement emprunt locatif												0
fds propres invest tvx		-1 413	-2 145	-1 928	-1 955	-1 982	-1 684	-1 707	-1 731	-1 755	-1 777	-18 077
fds propres invest ops nlls		-2 012	-1 216	-1 233	-1 251	-1 268	-1 286	-1 304	-1 322	-1 341	-1 359	-13 592
Autres var pot fin ACNE/PGE		320	1 885	-68	-89	13	10	-126	-76	-85	-79	1 705
Potentiel financier à terminaison (OS)	590	-424	6 211	5 168	4 280	3 566	3 252	2 706	2 063	1 331	606	29 349
Prov (PGE, IDR, swap)	1 913	1 475	1 496	1 517	1 538	1 559	1 581	1 603	1 626	1 649	1 672	17 629
Dépôts de garantie	1 698	1 736	1 712	1 757	1 806	1 855	1 904	1 954	2 005	2 056	2 108	20 591
FDR long terme à terminaison	4 201	2 787	9 419	8 442	7 624	6 980	6 737	6 263	5 694	5 036	4 386	67 569

Avec un autofinancement moyen annuel autour de 1 700 k€ (autour de 6 % des loyers moyen), l'autofinancement cumulé prévu s'élèverait à 18 000 k€. Le rythme de développement retenu est important (220 livraisons en 2017 puis une hypothèse de 130 livraisons par an) avec un volume annuel prévisionnel de vente de 15 logements par an (13 logements vendus en 2016).

Schématiquement (cf. tableau en annexe 7.7, 2^{ème} partie dernière colonne), le maintien du potentiel financier est assuré sur la période 2015-2024 : il en découlerait que l'autofinancement cumulé (17,7 M€) se situerait au niveau des fonds propres investis en travaux de réhabilitations/rénovations (18 M€) et que le produit cumulé des cessions (13,5 M€ dont plus de 5,8 M€ de soultte issue de la vente du parc Corrèze Dordogne en 2017) couvrirait les fonds propres investis en opérations nouvelles (13,6 M€). La viabilité future de la société dépend donc pour une grande part, de sa capacité à réaliser des ventes avec bénéfices, dans les futures années.

En fin de période, le potentiel financier progresse en raison de l'avance de trésorerie de 2 M€ de l'actionnaire en 2017. L'annuité rapportée au loyer s'établirait autour de 51 % (cf. 6.2.1.1 élasticité contenue de la dette aux variations du taux de livret A). La trésorerie estimée en fin de période (FDR long terme sur le tableau) se situerait à un bon niveau.

6.4 **CONCLUSION**

La situation financière est en phase de redressement, du fait de la progression de l'autofinancement, conséquence d'un ensemble de choix stratégiques et financiers pertinents. De nouvelles mesures financières et organisationnelles devraient améliorer la profitabilité.

7. ANNEXES

7.1 INFORMATIONS GENERALES

RAISON SOCIALE : SA d'HLM DOM'AULIM	
SIEGE SOCIAL :	
Adresse du siège :	161 rue ARMAND DUTREIX – CS 80028
Code postal :	87001
Ville :	LIMOGES CEDEX 1
Téléphone :	05 55 50 50 17
Télécopie :	05 55 01 50 61

PRESIDENT:	M. DENIS FABREGUE
-------------------	-------------------

DIRECTEUR GENERAL :	M. PHILIPPE BLETY
----------------------------	-------------------

ACTIONNAIRE DE REFERENCE :	ACTION LOGEMENT
-----------------------------------	-----------------

CONSEIL D'ADMINISTRATION AU : 1er Janvier 2016			
	Membres (personnes morales ou physiques)	Représentants permanents pour les personnes morales	Collège d'action- naires
Président :	Denis FABREGUE		4
		Conseil départemental du Puy de Dôme	2
		LOGEHAB	1
			4
		Crédit mutuel Loire Atlantique Centre Ouest	1
			4
			4
		Communauté d'agglomération de Brives	2
		CIL Alliance Territoires	1
		Caisse d'Epargne Auvergne Limousin	1
		Communauté d'agglomération Limoges Métropole	2
			4
			4
			4
Représentants des locataires :			3
			3
			3

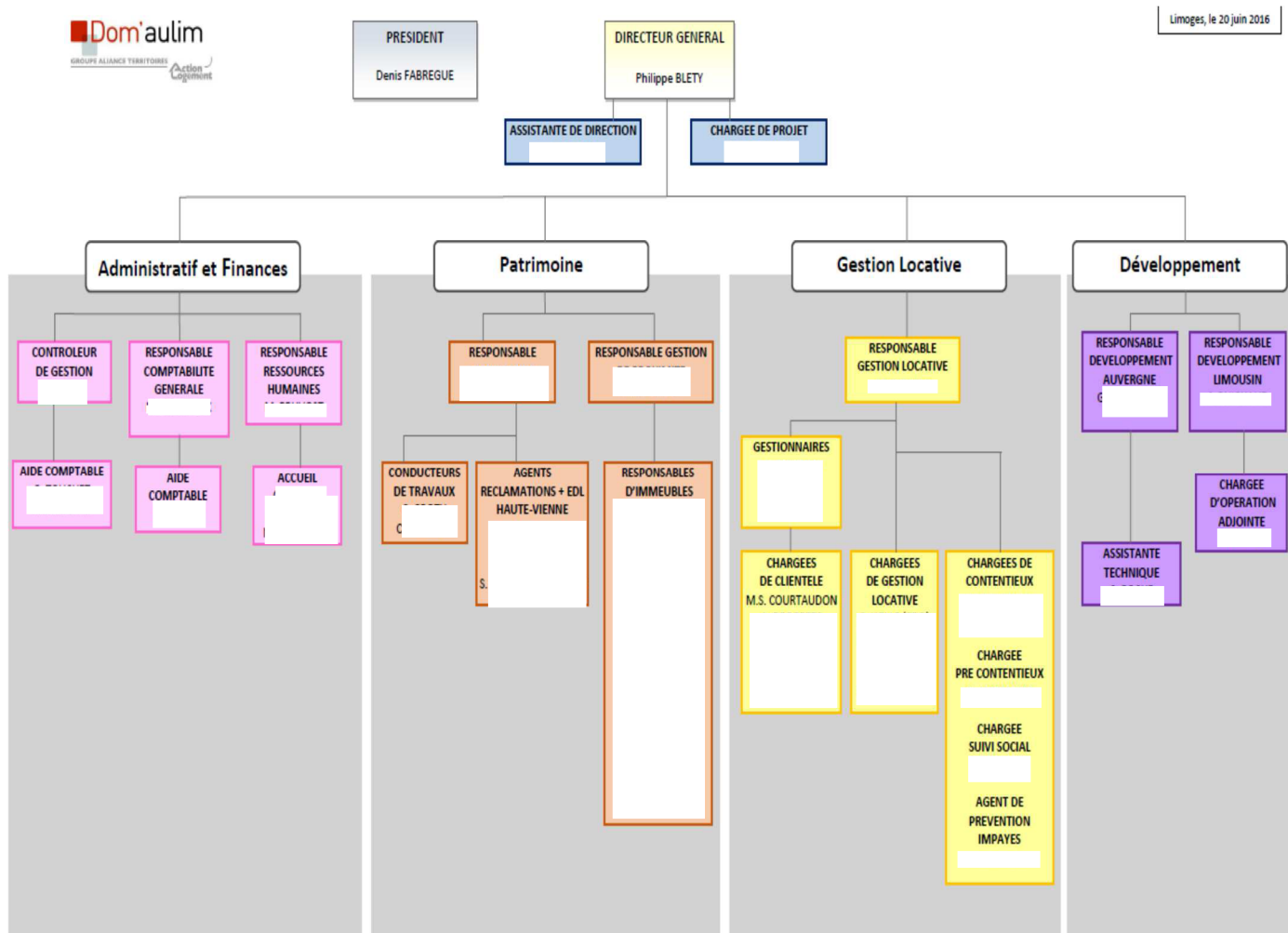
ACTIONNARIAT		Caté- gorie	Actionnaires les plus importants (% des actions)
	Capital social :	4 843 566 €	I
	Nombre d'actions :	124 194	IV
	Nombre d'actionnaires :		IV
			Aliance Territoires (54,43 %)
			Clairsienne (21,47 %)
			CIFA (9,87%)

COMMISSAIRE AUX COMPTES :	Jean-Michel CARPENET
----------------------------------	----------------------

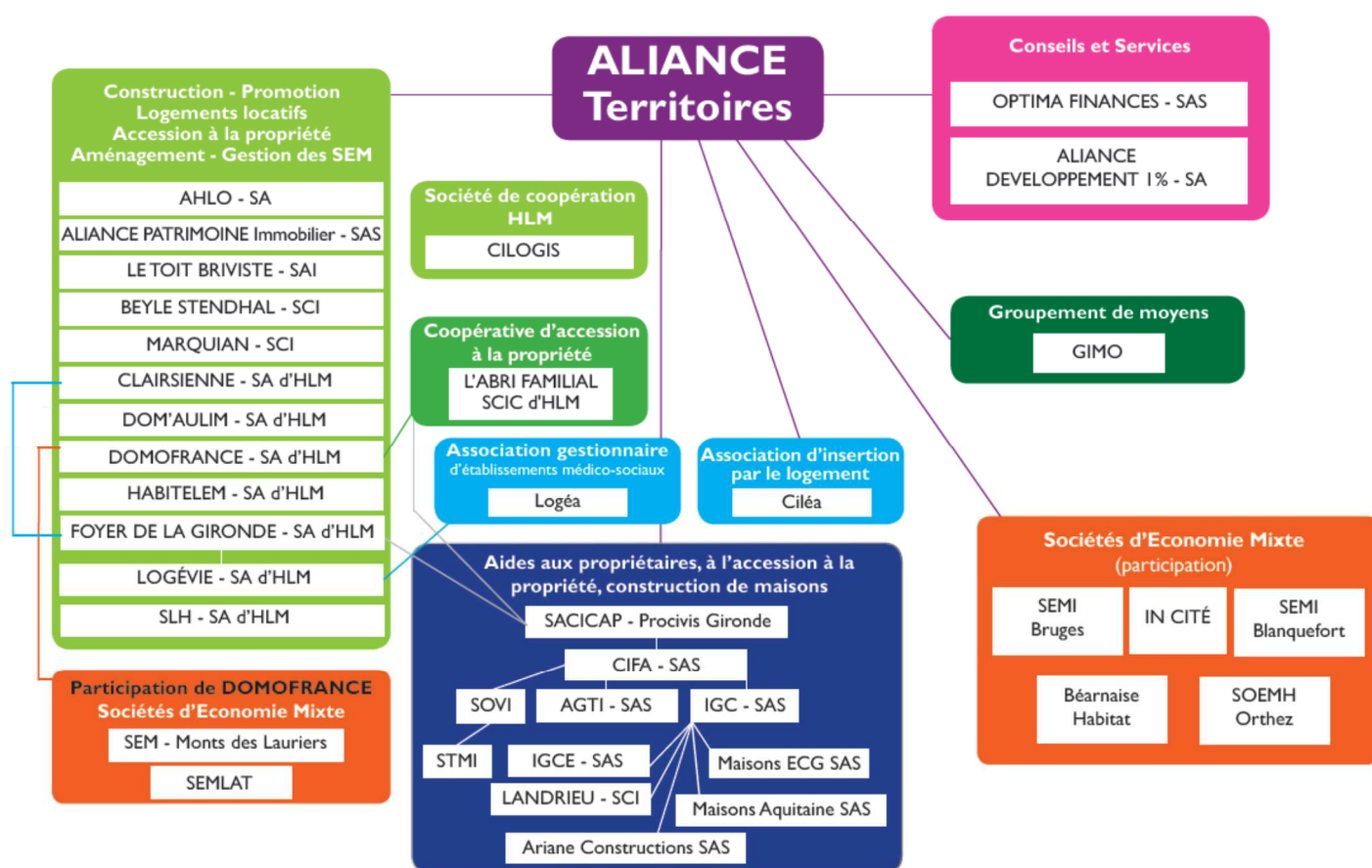
EFFECTIFS AU : 31/12/2015	Cadres :	9	Total administratif et technique : 42
	Maîtrise :	10	
	Employés :	23	
	Gardiens :		Effectif total : 59
	Employés d'immeuble :	17	

Ouvriers régie :

7.2 ORGANIGRAMME DE LA SOCIETE



7.3 ORGANIGRAMME DU GROUPE JUSQU'AU 1^{ER} JANVIER 2016



7.4 CARTOGRAPHIE SIMPLIFIEE DU PATRIMOINE

HAUTE-VIENNE (87)

2 876 logements



PUY-DE-DOME (63)

869 logements



ALLIER (03)

580 logements



CORREZE (19)

416 logements



CREUSE (23)

172 logements

DORDOGNE (24)

109 logements



7.5 CONTRATS DE PROMOTION IMMOBILIERE

En 2016, face au refus de la communauté d'agglomération de Clermont-Ferrand de financer l'acquisition de logements en VEFA dès lors qu'ils constituent la totalité du programme, la société a engagé la réalisation de 37 logements individuels sous la forme d'un contrat de promotion immobilière (CPI) dont les modalités de mise en œuvre sont très contestables.

La société a été sollicitée en 2015 par un promoteur, société à responsabilité limitée « Holdège », pour acquérir un foncier sur la commune de Pont-Château, commune en fort développement de l'agglomération de Clermont-Ferrand. Le promoteur détenait un permis de construire obtenu en septembre 2015 pour la construction de 37 pavillons. Il s'était d'ailleurs préalablement associé avec le propriétaire du foncier, exploitants d'un commerce alimentaire situé sur la même commune, au moyen d'une SCCV dénommée « Clos des Littes », support juridique dont l'objet est exclusivement de construire et vendre pour le compte de ses associés. Un bâtiment commercial (ancien garage automobiles), représentant une construction de 1 563 m², occupait le terrain.

La négociation a abouti à s'orienter vers un contrat de promotion immobilière. Celui-ci porte sur l'ensemble des études préalables définissant le projet (nonobstant le permis de construire obtenu) et sa réalisation, les ouvrages devenant propriété de la société au prix convenu à la signature du contrat (soit 4,5 M€ HT). Le CA, informé de la procédure en toute transparence, a autorisé par délibération du 30 octobre 2015 une mise en concurrence « a posteriori ». La consultation (procédure librement définie) a été lancée par un appel d'offres publié dans un journal d'annonces légales local le 25 février 2016, pour la seule « *exécution des travaux* », objet trop limité au regard des prestations prévues au contrat. Seul le promoteur « apporteur » du projet a présenté une offre. Une commission d'attribution, composée du directeur général et de deux de ses collaborateurs, a attribué le marché le 8 avril 2016. Le contrat a été signé le 29 avril 2016.

Par ailleurs, les modalités d'acquisition du foncier apparaissent singulières : alors que Dom'Aulim aurait pu acquérir le foncier directement à son propriétaire, celui-ci a d'abord été cédé à la SCCV « clos des Littes » (soit le propriétaire du foncier et le promoteur), le 14 décembre 2016 pour un montant de 550 k€ TTC pour être revendu à Dom'Aulim le 16 décembre 2016, soit 48 h après son acquisition, au prix de 844 k€ TTC (800 k€ HT pour 8 245 m², soit 97 € le m² HT). Selon les termes de l'acte de vente, ce prix tient compte du fait que le vendeur s'engage à « *procéder à la démolition et au désamiantage du bâtiment existant ainsi qu'à l'enlèvement des gravats, et ce à ses frais exclusifs* ». L'écart de prix apparaît élevé pour un bâtiment constitué pour l'essentiel d'un hangar ainsi que de trois bureaux et un cellier en étage, sans réelle problématique de désamiantage. Le DAT joint à l'acte de vente constate la présence d'amiante uniquement dans les revêtements de sols des bureaux et du cellier, en signalant toutefois que la toiture n'a pas fait l'objet du diagnostic.

S'il apparaît clairement que le contrat de promotion immobilière a été mobilisé en lieu et place d'un contrat de VEFA pour les raisons évoquées supra, les modalités mises en œuvre par la société ne lui permettent pas de répondre à ses obligations de maître d'ouvrage public (ordonnances n° 2005-649 du 6 juin 2005 et n° 2015-899 du 23 juillet 2015 et loi MOP n° 85-704 du 12 juillet 1985).

Tout d'abord, la consultation organisée a posteriori pour l'attribution du CPI alors qu'elle est déjà grandement engagée avec le promoteur apparaît comme un réel « habillage ». Elle n'est pas dénuée de risque contentieux au regard des principes fondamentaux d'égalité de traitement des candidats et de transparence des procédures. De plus, elle fragilise les aides financières à percevoir de la collectivité qui, estimant que le dispositif contourne son règlement, pourrait rapporter sa décision de subvention.

Enfin, la société ne s'est pas donné les moyens de contrôler le respect par le promoteur des dispositions d'ordre public qui s'imposent au maître d'ouvrage public en matière de maîtrise d'œuvre et de travaux (article 4.3.1.3.

du contrat). Le contrat en grande partie réalisé pour ce qui concerne la mission de maîtrise d'œuvre (permis de construire obtenu en 2015) fausse d'ores et déjà la concurrence.

En revanche, le choix fait par la société n'a aucune incidence sur le prix de revient, fixé définitivement à la signature du contrat. L'acquisition du foncier et le CPI, assortis d'un taux de TVA réduit, s'élèvent à 5 617 k€ pour une surface habitable de 3 145 m², soit 1 786 € TTC le m², ce qui est tout à fait similaire aux prix constatés sur les récentes acquisitions en VEFA dans l'agglomération de Clermont-Ferrand : 1 684 € le m² de SH en moyenne pour trois opérations comparables mises en service entre 2014 et 2016, dont celle livrée en 2016 sur la commune de Pont-Château au prix de 1 789 € le m² de SH). Seul le support juridique choisi et ses modalités de mises en œuvre ne sont pas adaptées aux obligations de l'organisme de logement social, pouvoir adjudicateur et maître d'ouvrage public.

7.6 TABLEAU RECAPITULATIF DES INFRACTIONS AUX REGLES D'ATTRIBUTION

N° logement	Nom du programme	Financement d'origine	Date de la CAL	Date de signature du bail de location	N° unique départemental	Nature de l'infraction	% de dépassement du plafond de ressources	Loyer mensuel (€)
	Marcillat en Combrailles	PLAI	23/02/2016	15/04/2016		Dépassement	36 %	243,09 €
	Gerzat le Moulin du Roy	PLAI	03/11/2015	31/12/2015		Dépassement	18 %	351,57 €
	Terrasson Gde Borie II	PLA	15/12/2015	04/02/2016		Dépassement	3 %	443,96 €
	Bourneville - Limoges	HLMO	12/05/2015	06/07/2015		Dépassement	2 %	280,03 €
	Nérès les bains - les Granges	PLUS	14/04/2016	19/05/2016		Dépassement	8 %	539,37 €
	Bessines s/Gartempe 28	PLUS	01/12/2015	26/02/2016		Dépassement	4 %	438,27 €
	Limoges Pierre Michaux	PLUS	03/03/2015	20/05/2015		Dépassement	9 %	435,20 €

7.7 SYNTHÈSE DES RESULTATS PREVISIONNELS

	rappel 2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Livraisons		88	220	130	130	130	130	130	130	130	130
ventes démolitions		-18	-285	-26	-15	-15	-15	-15	-15	-15	-15
Patrimoine au 31/12	5023	5 093	5 028	5 132	5 247	5 362	5 477	5 592	5 707	5 822	5 937
Total loyers quittancés	21 219	22 839	22 911	23 818	24 652	25 513	26 393	27 286	28 199	29 127	30 081
annuités d'emprunt	- 11 515	-12 155	-11 534	-12 206	-12 734	-13 151	-13 507	-13 850	-14 410	-14 910	-15 433
TFFPB	- 1 760	-1 800	-1 914	-1 984	-2 163	-2 276	-2 421	-2 585	-2 754	-2 933	-3 092
Maintenance du parc	- 2 843	-3 295	-3 224	-3 080	-3 120	-3 190	-3 286	-3 444	-3 563	-3 685	-3 810
Charges non récupérées	- 256	-148	-113	-111	-115	-113	-116	-114	-117	-114	-118
Coût des impayés	- 299	-94	-94	-98	-101	-105	-108	-112	-116	-119	-123
Marge Locative directe	4 546	5 347	6 032	6 339	6 419	6 678	6 955	7 181	7 239	7 366	7 505
Marge brute autres activités	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Personnel	- 2 744	-2 950	-3 087	-3 175	-3 265	-3 356	-3 450	-3 545	-3 642	-3 740	-3 841
Frais de gestion	- 1 344	-1 440	-1 498	-1 564	-1 626	-1 696	-1 768	-1 922	-1 997	-2 074	-2 152
Production immobilisée	237	277	311	226	229	232	235	196	198	201	270
Autres produits courant	64	60	61	61	62	63	64	64	65	66	67
Cotis et prlv CGLLS	131	-230	-334	-338	-342	-346	-350	-354	-359	-363	-367
Produits financiers	229	214	183	200	191	183	179	174	168	161	158
Autofinancement courant	1 121	1 278	1 668	1 749	1 668	1 758	1 865	1 794	1 672	1 617	1 640
Eléments exceptionnels d'autofi	341	20	101	102	104	105	106	107	109	110	111
correc réel /prévi	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autofinancement net	1 462	1 298	1 769	1 851	1 772	1 863	1 971	1 901	1 781	1 727	1 751
Autofinancement net réel	1 461										
Ecart	-1										
Autofinancement net	1 462	1 298	1 769	1 851	1 772	1 863	1 971	1 901	1 781	1 727	1 751
remboursement emprunt non locatif	-153	-116	-119	-371	-86	-77	-78	-80	-81	-81	-81
produit cession d'actif		909	6 461	706	721	737	753	770	786	803	820
remboursement emprunt locatif											0
fds propres invest tvx		-1 413	-2 145	-1 928	-1 955	-1 982	-1 684	-1 707	-1 731	-1 755	-1 777
fds propres invest ops niles		-2 012	-1 216	-1 233	-1 251	-1 268	-1 286	-1 304	-1 322	-1 341	-1 359
Autres var pot fin ACNE/PGE		320	1 885	-68	-89	13	10	-126	-76	-85	-79
Potentiel financier à terminaison (OS)	590	-424	6 211	5 168	4 280	3 566	3 252	2 706	2 063	1 331	606
Prov (PGE, IDR, swap)	1 913	1 475	1 496	1 517	1 538	1 559	1 581	1 603	1 626	1 649	1 672
Dépôts de garantie	1 698	1 736	1 712	1 757	1 806	1 855	1 904	1 954	2 005	2 056	2 108
FDR long terme à terminaison	4 201	2 787	9 419	8 442	7 624	6 980	6 737	6 263	5 694	5 036	4 386
Ratios	2015	2 016	2017	2 018	2019	2 020	2021	2 022	2023	2 024	2025
Annuités % loyers	54,3	53,2	50,3	51,2	51,7	51,5	51,2	50,8	51,1	51,2	51,3
Taux de vacance moyen	8,8	6,5	5,0	5,0	5,0	4,9	4,9	4,9	4,9	4,9	4,9
Autofinancement courant en % des loyers	5,3	5,6	7,3	7,3	6,8	6,9	7,1	6,6	5,9	5,6	5,5
FDR long terme en €/lgt	836	547	1 874	1 646	1 454	1 303	1 231	1 121	999	866	810

7.8 SIGLES UTILISES

AFL	Association Foncière Logement	OPH	Office Public de l'Habitat
ANAH	Agence nationale de l'habitat	ORU	Opération de Renouvellement Urbain
ANCOLS	Agence nationale de contrôle du logement social	PDALPD	Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées
ANRU	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine	PLAI	Prêt Locatif Aidé d'Intégration
APL	Aide Personnalisée au Logement	PLATS	Prêt Locatif Aidé Très Social
ASLL	Accompagnement Social Lié au Logement	PLI	Prêt Locatif Intermédiaire
CAF	Capacité d'AutoFinancement	PLS	Prêt Locatif Social
CAL	Commission d'Attribution des Logements	PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
CCAPEX	Commission de Coordination des Actions de Prévention Locatives	PSLA	Prêt social Location-accession
CCH	Code de la Construction et de l'Habitation	PSP	Plan Stratégique de Patrimoine
CDAPL	Commission Départementale des Aides Publiques au Logement	QPV	Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville
CDC	Caisse des Dépôts et Consignations	RSA	Revenu de Solidarité Active
CGLLS	Caisse de Garantie du Logement Locatif Social	SA d'HLM	Société Anonyme d'Habitation à Loyer Modéré
CHRS	Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale	SCI	Société Civile Immobilière
CIL	Comité Interprofessionnel du Logement	SCIC	Société Coopérative d'Intérêt Collectif
CMP	Code des Marchés Publics	SCLA	Société Coopérative de Location Attribution
CUS	Conventions d'Utilité Sociale	SCP	Société Coopérative de Production
DALO	Droit Au Logement Opposable	SDAPL	Section Départementale des Aides Publiques au Logement

DPE	Diagnostic de Performance Énergétique	SEM	Société anonyme d'Economie Mixte
DTA	Dossier Technique d'Amiante	SIEG	Service d'Intérêt Economique Général
EHPAD	Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes	SIG	Soldes Intermédiaires de Gestion
ESH	Entreprise Sociale pour l'Habitat	SRU	Solidarité et Renouvellement Urbain (loi du 13 décembre 2000)
FRNG	Fonds de Roulement Net Global	TFPB	Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties
FSL	Fonds de Solidarité Logement	USH	Union Sociale pour l'Habitat (union des différentes fédérations HLM)
GIE	Groupement d'Intérêt Économique	VEFA	Vente en État Futur d'Achèvement
HLM	Habitation à Loyer Modéré	ZUS	Zone Urbaine Sensible
MOUS	Maîtrise d'Ouvrage Urbaine et Sociale		

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

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

