

Rapport définitif de contrôle n°2016-047 Novembre 2017

Société anonyme d'HLM Espace Domicile

Trignac (44)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2016-047

SA D'HLM ESPACE DOMICILE - 44

Président directeur général : M. Gilbert CAHAREL

Adresse : 13 avenue Barbara 44 570 TRIGNAC

Au 31 décembre 2015	nombre de logements familiaux gérés :	3 806
	nombre de logements familiaux en propriété :	3 806
	nombre de places en résidences spécialisées en propriété :	469

Indicateurs	Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source
Patrimoine				(2)
Logements vacants (hors vacance technique)	0,9 %	3,5 %	2,9 %	
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacance technique)	0,3 %	1,9 %	1,6 %	
Taux de rotation annuel (hors mises en service)	10,4 %	12,2 %	9,6 %	
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	7 %			
Age moyen du parc (en années)	19			
Populations logées				(1)
Locataires dont les ressources sont :				
< 20 % des plafonds PLUS	25,5 %	19,3 %	19,3 %	
< 60 % des plafonds PLUS	65,5 %	61,0 %	59,9 %	
> 100% des plafonds PLUS	6,4 %	9,3 %	10,4 %	
Bénéficiaires d'aide au logement	58,2 %	56,2 %	50,6 %	
Familles monoparentales	26,4 %	19,7 %	20,0 %	
Personnes isolées	42,3 %	44,1 %	37,4 %	(2)
Gestion locative				
Médiane des loyers mensuels (€/m ² surface habitable)	5,8	5,1	5,5	(2)
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	9,5 %	12,7 %	13,7 %	(3)
Structure financière et rentabilité				(3)
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	5,8 mois			
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	5,1 mois	2,5 mois	3,8 mois	
Autofinancement net / chiffre d'affaires	21,8 %	9,8 %	11,0 %	

(1) Enquête OPS 2012

(2) RPLS au 1/1/2015

(3) Bolero 2014 : ensemble des ESH

- Points forts :**
- Organisation rationnelle et efficace
 - Gestion pragmatique de la société
 - Frais généraux très maîtrisés
 - Bonne maîtrise des activités de gestion locative
 - Capacité à soutenir une forte dynamique de développement en réponse aux attentes des collectivités littorales
 - Patrimoine bien entretenu
 - Très bonne qualité technique et commerciale des réhabilitations
- Points faibles :**
- Loyers élevés, pour partie liés au caractère récent du parc
 - Stratégie et processus d'attribution à préciser
 - Analyse de la demande insatisfaite à réaliser
- Irrégularités :**
- Deux attributions de logement présentant un caractère non conformes
 - Conditions de dévolution des marchés publics de maîtrise d'œuvre non respectueuses des règles de la commande publique

Précédent rapport de contrôle : n° 2010-067 de février 2011
Contrôle effectué du 02/06/2016 au 17/10/2016
Diffusion du rapport définitif : Novembre 2017

RAPPORT DE CONTROLE N° 2016-047

SA D'HLM ESPACE DOMICILE – 44

SOMMAIRE

Synthèse	5
1. Préambule.....	7
2. Présentation générale de l'organisme dans son contexte	7
2.1 Contexte socio-économique.....	7
2.2 Gouvernance et management.....	8
3. Patrimoine	9
3.1 Caractéristiques du patrimoine.....	9
3.2 Accessibilité économique du parc	9
4. Politique sociale et gestion locative.....	10
4.1 Caractéristiques des populations logées	10
4.2 Accès au logement.....	11
4.3 Qualité du service rendu aux locataires.....	13
4.4 Traitement des impayés.....	14
5. Stratégie patrimoniale	15
5.1 Analyse de la politique patrimoniale	15
5.2 Évolution du patrimoine	15
5.3 Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage	16
5.4 Maintenance du parc	17
5.5 Ventes de patrimoine à l'unité.....	18
6. Tenue de la comptabilité et analyse financière	19
6.1 Tenue des comptes sur la période 2011– 2015.....	19
6.2 Analyse financière	23
6.3 Analyse prévisionnelle	27

7.	Annexes.....	29
7.1	Organigramme du groupe.....	29
7.2	Informations générales.....	30
7.3	Positionnement des loyers par rapport valeurs de réf APL.....	31
7.4	Structure des loyers.....	32
7.5	Analyse de la demande par ancienneté.....	33
7.6	Analyse comparée de l'ancienneté de la demande satisfaite.....	34
7.7	Attributions irrégulières.....	36
7.8	Évolution du montant des impayés locatifs de 2011 à 2015.....	37
7.9	Maintenance.....	38
7.10	Approche du risque d'impayés par cotation des créanciers douteux.....	39
7.11	Besoins de financement et fonds propres disponibles fin 2015 et terminaison.....	42
7.12	Prévisionnel espace domicile 2016-2020	43
7.13	Sigles utilisés.....	44

SYNTHESE

L'ESH Espace Domicile fait partie, avec la SCP l'Abri Familial, du pôle « activités sociales » du groupe CISN Atlantique, dont la structure faîtière est la SACICAP de Saint-Nazaire et de la Région Pays de Loire. Le groupe CISN Atlantique, qui dispose d'une solide implantation historique locale, intervient également sur le secteur concurrentiel via des filiales de promotion et d'intermédiation immobilières. La SACICAP détient 50,7 % des parts sociales de la société. Les deux autres actionnaires principaux sont la Caisse du crédit mutuel Loire-Atlantique centre ouest et le CIL Atlantique, qui possèdent respectivement 23,6 % et 20,3 % du capital.

Espace Domicile est propriétaire, au 1^{er} janvier 2016, d'un patrimoine de 3 800 logements familiaux et de 14 établissements d'accueil spécialisés représentant un total de 470 équivalent-logements. Ce patrimoine est essentiellement localisé sur le littoral de la Loire-Atlantique, tout particulièrement au droit des agglomérations de Saint-Nazaire et de La Baule, qui concentrent les deux tiers du parc. Avec un âge moyen de 19 ans, le patrimoine de la société est jeune ; il est composé à 42 % de logements individuels, le parc collectif étant majoritairement composé d'ensembles de petite taille. Il comporte 190 logements en ZUS.

Le marché local de l'habitat des secteurs sur lequel intervient la société s'avère globalement plutôt porteur.

La gouvernance de la société fonctionne de manière satisfaisante ; le conseil d'administration assure pleinement son rôle, et bénéficie d'une information complète. Espace Domicile est dotée d'une organisation rationnelle, et est efficacement gérée. Son effectif s'élève à 43 salariés au 1^{er} janvier 2016. Il a été ajusté au fur et à mesure de l'important développement du parc de logements en gestion des dernières années et apparaît adapté à l'activité de la société. Les frais généraux sont très maîtrisés.

Par son implantation historique, sa capacité de développement et son insertion dans un partenariat local, la société Espace Domicile s'est progressivement imposée comme le principal opérateur HLM intervenant sur les zones littorales et rétro-littorales de la Loire-Atlantique. Sur la période 2010-2015, Espace Domicile s'est en effet inscrite dans une démarche de réponse aux sollicitations accrues de communes, dont notamment celles concernées par un déficit de logements locatifs sociaux (article 55 de la loi SRU), livrant ainsi près de 1 100 logements. Cette production, très supérieure aux engagements figurant dans sa convention d'utilité sociale (576 logements), correspond à un taux de croissance de 35 % du parc sur la période, soit 7 % annuel. La société est parvenue à soutenir cette forte dynamique de développement, avec le souci d'une bonne adaptation des produits à la demande et à des niveaux de coûts maîtrisés. Le contrôle a toutefois mis en évidence que les conditions de dévolution des marchés publics de maîtrise d'œuvre ne respectent pas l'ensemble des principes fondamentaux de la commande publique ; la société devra rendre ses pratiques conformes.

La société met par ailleurs en œuvre une politique de vente de logements ; 91 ventes ont ainsi été réalisées au profit de locataires, occupants ou non, sur la période 2011-2015.

Le patrimoine existant bénéficie d'une politique de réhabilitation en continu de bon niveau, avec une approche globale des sites traités donnant des résultats intéressants. Les programmes requalifiés et observés lors des visites de terrain présentent ainsi des niveaux de grande qualité technique et commerciale. En matière de rénovation thermique, la société privilégie des travaux générant un gain en matière de charges qui ne se traduisent pas forcément sur l'étiquette énergétique, conduisant à des résultats en retrait des objectifs du PSP 2009-2015, actuellement en cours d'actualisation. La maintenance est définie selon une approche plutôt exigeante des besoins du parc, bien que ces derniers soient réduits par l'âge moyen récent du patrimoine. Les visites de patrimoine ont permis de constater le très bon état d'entretien du patrimoine et la bonne qualité globale des ensembles immobiliers. La vacance technique est contenue et la vacance commerciale très faible.

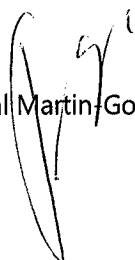
La société assume bien son rôle social, en logeant des ménages au profil socio-économique social à très social, disposant de faibles revenus. Les services en charge de la gestion locative maîtrisent de manière satisfaisante la réglementation et les dossiers locataires sont très bien tenus. La société doit néanmoins améliorer son processus d'attribution et veiller à ce que la CAL joue pleinement son rôle ; la sélection des candidats par les collectivités locales ne garantit pas en effet l'homogénéité de traitement des demandes. Un examen plus approfondi par la société de la demande en délai anormalement long, dont les taux sont relativement élevés et, plus généralement, de la demande en instance, serait par ailleurs indiqué.

Les loyers pratiqués par la société sont plus élevés que ceux constatés pour l'ensemble du parc locatif social dans le département. Par ailleurs, malgré un développement significatif de logements financés en PLAI depuis 2010 (25 % de la production totale), l'organisme ne dispose pas encore d'une offre suffisante de logements abordables pour les ménages les plus défavorisés. Dans ce contexte, la mise en place d'une politique d'alignement du loyer pratiqué à la relocation sur le loyer plafond conventionnel, décidée en 2015 par le conseil d'administration, n'apparaît pas en adéquation avec le profil des populations logées. Elle n'est de plus pas justifiée pour financer la maintenance du parc au regard de la très forte rentabilité d'exploitation dégagée par la société, qui lui permet d'avoir les moyens de ses ambitions en la matière. La société est donc invitée à réinterroger sa politique de loyers, pour mieux l'inscrire en phase avec sa vocation sociale et, plus globalement, à améliorer l'accessibilité économique de son parc. Malgré ce contexte peu favorable, le niveau des impayés est demeuré sous contrôle sur la période 2011-2015.

Au plan financier, la société assume un niveau d'endettement élevé, s'expliquant par la très forte dynamique de développement et le caractère récent du parc, dont seule une faible part est amortie. Elle dispose néanmoins d'une très bonne rentabilité d'exploitation, en lien avec des coûts de gestion maîtrisés. Malgré une hypothèse de poursuite de sa politique de développement dynamique, avec une inflexion à hauteur de 150 logements par an à partir de 2019, ses fonds propres disponibles devraient s'améliorer de 3,5 M€ à horizon fin 2020, selon l'analyse financière prévisionnelle de la société.

L'un des principaux enjeux pour la société, qui a fait ses preuves sur un territoire d'intervention correspondant à son ancrage historique, avec un mode de fonctionnement relativement autonome par rapport aux autres structures du groupe, consistera à préserver sa performance dans un contexte d'évolutions exogènes potentiellement importantes. Un protocole d'alliance entre les groupes CISN Atlantique et LB Habitat, conclu en mai 2016, annonce en effet le développement de synergies communes sur un territoire d'intervention élargi, essentiellement littoral, de Brest à la Vendée, revisitant un mode de fonctionnement de la société jusqu'alors circonscrit territorialement. De plus, la révision en cours par le groupe CISN de son schéma d'organisation intragroupes visant à limiter les relations entre son pôle « activités sociales » et son pôle concurrentiel, est également susceptible de générer des évolutions significatives du fonctionnement actuel de la société.

Le Directeur Général,


Pascal Martin Gousset

1. PREAMBULE

L'Ancols exerce le contrôle de la société d'HLM Espace Domicile 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 précédent rapport de contrôle de la Miiilos n° 2010-167 de février 2011 notait l'existence d'une organisation et d'une gestion efficaces, d'un parc immobilier bien entretenu ainsi que d'une activité de construction dynamique. Il relevait une situation comptable et financière satisfaisante, malgré des annuités d'emprunt élevées. Le rapport pointait également la nécessité du renforcement du contrôle interne et de la sécurisation juridique de ses actes de gestion.

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME DANS SON CONTEXTE

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Espace Domicile est l'ESH du pôle « activités sociales » du groupe CISN Atlantique, dont la structure faîtière est la SACICAP de Saint-Nazaire et de la Région Pays de Loire. Le groupe CISN Atlantique intervient également sur le secteur concurrentiel via des filiales de promotion et d'intermédiation immobilières (cf. annexe n° 7.1).

Espace Domicile est propriétaire, au 1^{er} janvier 2016, d'un patrimoine de 3 806 logements familiaux, et de 14 établissements d'accueil spécialisés pour un total de 469 équivalent-logements.

Le patrimoine de la société est localisé principalement sur le territoire de trois communautés de communes littorales : Presqu'île guérandaise - Cap Atlantique (35 %), la communauté d'agglomération de la région nazairienne et de l'estuaire - Carene (33 %) et la communauté de communes de Pornic (9 %). Saint-Nazaire est la commune où la société dispose de son nombre de logements le plus important (608 logements, soit 16 % de son patrimoine total).

Les secteurs d'intervention de la société connaissent des évolutions démographiques favorables, bien que ralenties sur la dernière période intercensitaire. Les marchés locaux de l'habitat sont en revanche très différenciés territorialement. Le secteur d'implantation historique d'Espace domicile (Saint-Nazaire et la Carene) se caractérise par un secteur locatif important et un parc de logements HLM significatif (18 % des résidences principales). En revanche, sur les territoires de Cap Atlantique et de la communauté de communes de Pornic, on recense quasiment autant de résidences secondaires que de résidences principales, et le secteur locatif HLM représente une part très faible (moins de 5 %) de ces dernières.

Par son implantation historique, sa capacité de développement et son insertion dans un partenariat local, la société Espace Domicile s'est progressivement imposée comme le principal opérateur HLM intervenant sur les zones littorales et rétro-littorales de Loire-Atlantique.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Évaluation de la gouvernance

M. Gilbert Caharel, jusqu'alors directeur général délégué de la société, en a été nommé président directeur général en février 2015. M. Caharel est également président directeur général de la SACICAP de Saint-Nazaire et de la région des pays de la Loire et PDG de la SCP d'HLM « L'Abri familial ». M. Alain Birrien assure la direction des services d'Espace Domicile depuis 2001.

La SACICAP détient 50,7 % des parts sociales de la société. Les deux autres actionnaires principaux sont la Caisse du crédit mutuel Loire Atlantique centre ouest et le CIL Atlantique qui possèdent respectivement 23,6 % et 20,3 % du capital.

La composition du conseil d'administration est annexée en 7.2, il se réunit 5 à 6 fois par an. Il assure pleinement son rôle en s'appuyant sur une information complète.

Conclu en mai 2016, un protocole d'alliance entre les groupes CISN Atlantique et LB Habitat (SA Le Foyer d'Armor et SCP d'HLM Habitation familiale Lorient Brest) annonce le développement de synergies communes sur un territoire d'intervention, essentiellement littoral, de Brest à la Vendée.

2.2.2 Relations intra-groupes

La société a conclu directement trois conventions de prestations de services dans les domaines juridiques, sociaux et comptables avec la SACICAP de Saint-Nazaire et le GIE CISN Développement, dont la plupart des membres ne sont pas pouvoirs adjudicateurs et interviennent dans le champ concurrentiel.

Ces conventions ne sont pas susceptibles d'entrer dans le champ de l'exonération des règles de la commande publique au regard des dispositions de l'ordonnance de juillet 2015 (et de celles préexistantes en la matière). Ne pouvant être qualifiées de contrats de quasi-régie, elles auraient dû formellement faire l'objet d'une mise en concurrence, conformément aux règles dont s'est dotée la société. Les montants en jeu sont cependant de nature à atténuer la portée de cette critique : les prestations assurées par la Sacicap correspondent, en effet, à des facturations de l'ordre de 20 000 € par an pour les exercices 2013 à 2015, et sont passées de 6 000 € à moins de 1 000 €, sur la même période, pour celles commandées au GIE.

Consciente de cette situation, la SACICAP a engagé début 2016 une démarche de sécurisation juridique de ses prestations intragroupe, visant à se mettre en conformité avec les dispositions de l'ordonnance de juillet 2015.

Les relations contractuelles (ventes en VEFA, convention de gestion) entre la société et la SCP d'HLM du groupe, qui partagent des administrateurs communs, respectent les procédures des conventions réglementées.

2.2.3 Évaluation de l'organisation et du management

L'effectif de la société (43 salariés au 1^{er} janvier 2016), ajusté au fur et à mesure de l'important développement du parc de logements en gestion des dernières années, apparaît bien calibré.

L'organigramme de la société, particulièrement lisible, est structuré autour de 4 directions : développement/construction, gestion locative, patrimoine et comptabilité/finances. Les missions et les périmètres d'intervention des salariés sont bien définis et centrés sur les fondamentaux du « cœur de métier » du secteur HLM.

Trois cadres de la société utilisent leur véhicule personnel pour des déplacements professionnels pour des distances annuelles cumulées pouvant dépasser les 10 000 km. Cet usage, qui est fondé sur une pratique traditionnelle, n'est pas formellement encadré. Un contrôle URSSAF, mené en 2015, a mis en évidence des conditions de remboursement dépassant, au-delà de 5 000 km, le plafond autorisé par le barème fiscal. Cette anomalie a été corrigée, pour les deux cadres concernés, au titre de l'année 2015.

La société devra néanmoins préciser de manière formelle les conditions d'utilisation des véhicules personnels pour des besoins professionnels, ainsi que les modalités de défraiement pour les salariés concernés.

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

3.1.1 Description et localisation du parc

Le patrimoine de la société qui se caractérise, au 1^{er} janvier 2016, par un âge moyen de 19 ans, a été constitué pour moitié à partir des années 2000. Formé à 42 % de logements individuels, le parc d'espace Domicile est composé de 330 ensembles immobiliers de petite taille : seuls 50 d'entre eux sont des unités d'habitat de plus de 20 logements, le programme le plus important en nombre comptant 48 logements. Les ensembles immobiliers sont répartis sur 51 communes. Les deux tiers du parc sont localisés sur les territoires de Cap Atlantique et de la Carene. La société est propriétaire de 187 logements classés en zone urbaine sensible (ZUS) de Saint-Nazaire et Trignac.

3.1.2 Données sur la vacance et la rotation

La vacance globale est stable sur la période 2013-2015, autour de 2,2 % du parc en moyenne. La vacance technique est contenue et la vacance commerciale est parfaitement maîtrisée : elle concerne moins de 50 logements au titre d'une durée de moins de trois mois et se limite à quelques unités concernées par une vacance plus structurelle (plus de trois mois).

Le taux de rotation, bien qu'en légère augmentation, se situe à un niveau relativement faible (un peu moins de 10 %). Les mutations internes représentent une part plus faible - de l'ordre de 10 % - dans la mobilité globale de ce qui est habituellement constaté en secteur HLM, du fait de l'existence d'une part importante de logements individuels.

3.2 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

3.2.1 Loyers

Sur la période de contrôle, la société a respecté le plafond des augmentations annuelles de loyer défini dans la loi de finances de 2011, puis dans la loi Alur (évolution de l'IRL du 3^{ème} trimestre).

La société ne disposant pas d'une base de données intégrant pour chaque programme le taux initial de loyer et sa date d'effectivité, il n'a pas été possible de procéder à une actualisation des taux de base et donc de s'assurer avec certitude de la conformité des loyers pratiqués aux valeurs des loyers plafonds. Un calcul des loyers maximaux, opéré à partir des données d'un échantillon de 25 conventions APL, a montré que les actualisations coïncident avec les valeurs retenues par la société, à l'exception d'une opération (programme 133) pour laquelle le loyer plafond obtenu est supérieur à celui utilisé. La société a indiqué en cours de contrôle qu'elle envisageait de reconstituer une base de données avec les données initiales des conventions APL.

Sur la base des données de l'enquête RPLS 2015, la distribution statistique des valeurs des taux de loyer de l'organisme montre l'existence de niveaux plus élevés que ceux constatés pour l'ensemble du parc HLM aux échelles territoriales départementale et régionale, ainsi qu'un véritable déficit en matière d'offre à bas loyers (seuil de premier quartile nettement plus élevé) :

	Taux de loyer mensuel en € par m ² de surface habitable			
	moyenne	1 ^{er} quartile	médiane	3 ^{ème} quartile
SA Espace Domicile	5,8	5,2	5,8	6,3
Ensemble du secteur HLM – Loire Atlantique	5,6	4,8	5,5	6,3
Ensemble du secteur HLM – Pays de la Loire	5,3	4,5	5,1	5,8

En outre, on peut constater que près des trois quarts des loyers du parc de la société se situent au-dessus du loyer de référence utilisé pour le calcul de l'APL, limitant pour les locataires l'effet solvabilisateur de l'aide. Pour plus d'un tiers des logements, le dépassement est supérieur à 20 % l'aide (cf. annexe n° 7.3).

Malgré un développement significatif de logements financés en PLAI depuis 2010 (288 logements, soit 25 % de la production totale), l'organisme ne dispose pas d'une offre suffisante de logements abordables pour les ménages les plus défavorisés.

Le conseil d'administration dans sa séance du 29 octobre 2015 a décidé la mise en place d'une politique d'alignement du loyer pratiqué à la relocation sur le loyer plafond conventionnel, applicable au 1^{er} janvier 2016. Cette décision apparaît inopportune, compte tenu du constat du faible volant de logements abordables (cf. supra), En outre, la justification relative à la nécessité de bénéficier de ressources supplémentaires pour assurer la maintenance du parc est sans fondement au regard de la rentabilité d'exploitation dégagée par la société (cf. infra), qui lui permet d'avoir les moyens de ses ambitions en la matière. Dans sa réponse, la société développe d'autres arguments pour faire valoir sa position : besoin de fonds propres pour son développement, attitude prudentielle au regard de son taux d'endettement élevé et de l'évolution macro-économique supposée plus défavorable pour l'avenir (suppression d'aides, reprise de l'inflation, augmentation du taux du livret A...) et anticipation sur la remise en ordre des loyers.

Les éléments apportés ne sont pas de nature à infléchir la position de l'Agence qui considère comme injustifiée la fixation des loyers au maximum applicable à la relocation au regard de la situation de la société. La structure complète des loyers de l'organisme par type de logement et par mode de financement figure à l'annexe n° 7.4.

3.2.2 Supplément de loyer de solidarité

La société applique la modulation minimale du barème. Hors non réponse à l'enquête (19 situations), le supplément de loyer de solidarité concerne 93 ménages au titre du quittancement de février 2016 et correspond à une valeur moyenne de 38 €. Les bases de calcul ont été vérifiées sur fichier.

3.2.3 Charges locatives

En matière de gestion des charges locatives, la société procède à un travail d'ajustement assez fin des provisions appelées auprès des locataires, qui permet d'obtenir un taux excédentaire moyen de 5 % sur les trois derniers exercices. Hormis quelques difficultés très ponctuelles et usuelles à bien calibrer le niveau de provisionnement pour les opérations neuves, l'analyse des opérations de régularisation annuelle et des niveaux de charges n'appelle pas d'observation. Les charges de chauffage sont individualisées, la société ne les gérant que pour deux immeubles.

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

Les données de synthèse de l'enquête relative à l'occupation du parc social (OPS) pour les années 2012 et 2014 montrent l'existence d'une occupation sociale au sein du parc de la société, comparativement aux profils socio-économiques de référence constatés pour l'ensemble du parc HLM aux différentes échelles de comparaison (département et région) :

En %	Revenu < 20% *	Revenu < 40% *	Revenu < 60% *	Revenu > 100% *	Personnes seules	Familles monop.	Bénéf. APL
Espace Domicile - 2012	25,5 %	42,3 %	65,5 %	6,4 %	42,3 %	26,4 %	58,2 %
Loire-Atlantique - 2012	20,0 %	38,8 %	62,7 %	8,3 %	43,4 %	22,2 %	59,9 %
Pays de la Loire - 2012	18,4 %	36,9 %	60,0 %	9,6 %	44,1 %	19,7 %	56,2 %
Espace Domicile - 2014	25,2 %	42,4 %	64,2 %	7,8 %	44,1 %	27,2 %	56,1 %
Loire-Atlantique - 2014 ¹	21,8 %	41,1 %	64,0 %	7,6 %	44,4 %	22,1 %	52 %
Pays de la Loire - 2014	19,6 %	38,2 %	61,0 %	8,4 %	45,0 %	20,6 %	50 %

* Revenus des locataires en comparaison du plafond de ressources pour l'accès au logement social.

¹ Les données départementales et régionales 2014 sont issues d'une synthèse réalisée par l'USH des Pays de la Loire.

Les caractéristiques des ménages occupants ont très peu évolué entre les deux enquêtes. Un nombre plus élevé de familles monoparentales et une proportion de ménages plus âgés (5 points au-dessus des moyennes de référence) constituent deux traits distinctifs de l'occupation sociale du parc de la société.

4.2 ACCES AU LOGEMENT

4.2.1 Connaissance de la demande

La délivrance du numéro unique d'enregistrement et la gestion de la demande s'effectuent au travers du fichier départemental commun, via l'outil Imhoweb. La société satisfait à ses obligations réglementaires en la matière.

Au 26 avril 2016, le nombre de demandeurs sollicitant un logement dans une commune d'implantation du parc de la société s'établit à 7 947 ménages, dont 36 % sont déjà logés dans le parc social. La demande s'exprime principalement sur la Ville de Saint-Nazaire (à près de 40 %). Le délai moyen d'attente est de 19,7 mois. Il se situe à un niveau un peu inférieur de 17,4 mois pour les demandeurs externes, qui ne sont pas déjà logés dans le parc HLM. Un tableau récapitulatif de l'analyse de la demande par ancienneté figure à l'annexe n° 7.5.

La proportion de demandeurs en délai d'attente supérieur à 24 mois représente 25 % du total (soit un peu plus de 2 000 ménages), quasiment à parts égales entre demandeurs internes et externes. Il s'agit d'un niveau très significatif qui devrait appeler de la part de la société une analyse approfondie.

La société ne procède pas à un examen régulier de la demande en instance et en délai anormalement long d'attente. Or, confrontée à une part importante de la demande s'exprimant sur son territoire d'intervention en délai dépassé, il apparaît nécessaire que la société s'interroge sur les raisons de l'écart entre l'offre et la demande de logements sociaux, à la fois pour porter un regard critique sur son processus d'attribution et pour évaluer finement le besoin en nouveaux logements (localisation, nature, typologie...).

Dans le cadre du contrôle, les services de la société ont été sollicités pour caractériser une partie de cette demande insatisfaite, en ciblant sur les ménages dont on peut estimer a priori que le relogement relève de l'urgence sociale (motifs déclarés à l'appui de la demande : raisons de santé, handicap, violences familiales, logement insalubre / dangereux, « sans logement, hébergé, logement temporaire ») et qui n'ont reçu aucune proposition de logement d'Espace Domicile ou d'un autre bailleur HLM. N'ont été retenus que les ménages, demandeurs externes, qui ne sont pas déjà logés dans le parc social, et qui n'ont exprimé aucune exigence particulière en termes de nature de logement (individuel - collectif).

L'analyse des 134 demandes de ménages correspondantes réalisée (au besoin via un contact téléphonique) a montré la capacité de l'organisme à mener à bien ce type de démarche de manière régulière à l'avenir. Elle révèle une multitude de situations, dont trois grandes catégories se dégagent :

- une demande volatile (ménages plus intéressés par un logement social, qui changent de choix de commune, qu'il est difficile de contacter ou qui ne répondent pas aux sollicitations) – 55 ménages ;
- une demande exigeante en termes de localisation ou de nature de logement – 22 ménages ;
- une demande qui n'a pas fait l'objet d'un traitement particulier et dont la nécessité du relogement est toujours d'actualité – 22 ménages.

Dans sa réponse écrite, la société s'engage pour l'avenir à mener des examens réguliers de la demande insatisfaite.

La structure actuelle du parc de la société, en termes de typologie de logements, est de manière assez traditionnelle en décalage avec l'expression d'une demande actuelle plus dirigée vers des petits logements. L'écart mesuré pour les logements de type 2 et de type 4 est corrigé partiellement dans les deux cas par un taux d'attribution intermédiaire.

Dans sa production de logements récente, la SA d'HLM Espace Domicile a très bien intégré l'orientation de la demande vers des logements de type 2 et 3 :

	T1	T2	T3	T4	T5 et +
Demande au 26/04/2016	5 %	35 %	35 %	19 %	5 %
Structure du parc de la société au 01/01/2016	1 %	25 %	40 %	29 %	5 %
Structure des logements livrés 2011-2016	0 %	40 %	40 %	18 %	2 %
Attributions 2013-2014-2015	1 %	31 %	42 %	23 %	3 %

4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

Les orientations applicables à l'attribution des logements figurent dans le règlement intérieur de la commission d'attribution des logements (CAL), élaboré en 2010 dans le cadre des suites au précédent rapport. Elles s'inscrivent dans un niveau de définition trop général qui ne permet pas de distinguer une véritable stratégie.

Au moment du contrôle, la société élabore une charte d'attribution des logements. Le projet de document précise davantage les règles de priorité que la société se fixe. Il entretient une forme d'ambiguïté quant à l'existence de logements réservés par les communes (cf. infra). En tout état de cause, aucune convention de réservation prévue à l'article R. 441-5 du CCH n'a été conclue et les fichiers de gestion de l'organisme n'identifient pas de logements réservés pour les collectivités territoriales. Ce point devra faire l'objet d'un éclaircissement et, le cas échéant, d'une régularisation en lien avec les correctifs qu'appelle l'observation sur la procédure d'attribution des logements (cf. § 4.2.3.1).

4.2.3 Gestion des attributions

4.2.3.1 Analyse de la gestion des attributions

La composition de la commission de la CAL et son règlement intérieur sont conformes aux textes en vigueur. Un rapport d'activité est présenté en conseil d'administration.

Le processus de sélection des candidats à l'attribution des logements s'appuie sur la présentation de candidatures par les collectivités et n'est pas de nature à garantir l'homogénéité de traitement des ménages demandeurs.

Ainsi, pour les logements libres de droit de réservation, et hors cas particulier de Saint-Nazaire, les services de la société sollicitent auprès de la commune d'implantation du logement la fourniture de candidats potentiels à l'attribution du logement, qui sont ensuite inscrits à l'ordre du jour de la CAL et soumis à l'approbation de la commission.

Ce mode de fonctionnement revient à considérer comme réservataires les communes, alors qu'il n'existe aucune formalisation de convention de réservation en la matière. La société n'identifie d'ailleurs pas dans ses fichiers de gestion de logements contingentés pour les collectivités.

De fait, la société se dessaisit de ses prérogatives d'instruction de la demande et de sélection des candidats que lui confère le CCH. Elle n'est ainsi pas en mesure de garantir l'équité de traitement des candidats au regard des orientations d'attribution qu'elle s'est fixées.

L'analyse de la comparaison, commune par commune, entre l'ancienneté moyenne des demandeurs qui se sont vus attribuer un logement sur la période 2013-2015 et celle de l'ensemble des demandeurs dans le fichier commun (au 26 avril 2016) montre de très fortes disparités. Elle traduit une prise en compte hétérogène du critère de l'ancienneté de la demande (cf. annexe n° 7.6) et le caractère perfectible de l'instruction de la demande en instance.

La société fait valoir l'existence d'un travail partenarial avec les communes, qui possèdent une bonne connaissance des caractéristiques de la demande locale. Elle indique en outre que le processus de sélection mis en œuvre n'est pas incompatible avec les obligations de relogement au titre du contingent préfectoral

et d'Action logement, au demeurant parfaitement remplies par la société (cf. 4.2.3.2). Pour l'avenir, la société propose de soumettre aux réservataires et aux EPCI dotés d'une conférence intercommunale du logement la liste des demandes en délai dépassé pour améliorer la prise en compte des ménages concernés.

En termes de fonctionnement, la commission, qui se réunit hebdomadairement, examine la situation des candidats sélectionnés pour l'attribution d'un logement sur la base d'informations issues du fichier commun de la demande et les classe par ordre de priorité. Préalablement à la commission, la société s'assure de l'intérêt potentiel des candidats présentés et s'astreint à positionner par logement libéré un nombre de candidatures élevé (moyenne supérieure à 3 pour la période 2011-2013, et au-dessus de 4 en 2014). Le taux de refus des propositions faites aux demandeurs est relativement contenu, autour de 30 %.

Les services maîtrisent de façon satisfaisante la réglementation applicable en termes de recevabilité et d'instruction des dossiers. La très bonne tenue administrative des dossiers locataires est à mettre en exergue.

L'analyse du fichier de l'ensemble des 1 759 attributions prononcées sur la période 2013-2015, et d'une sélection ciblée de 72 dossiers, a conduit à identifier deux situations d'attributions irrégulières (cf. annexe n° 7.7), correspondant à des dépassements de plafonds de ressources. Dans le premier cas, le dossier locataire ne contenant pas la fiche de présentation du dossier en CAL, il n'est pas possible d'établir si la commission a statué en toute connaissance de cause. Le dépassement est avéré au titre des avis d'imposition des années n-2 et n-1. Les éléments de reconstitution des revenus les 12 mois précédant l'attribution fournis par la société ne sont pas probants.

Pour le second, les services se sont basés sur l'avis d'imposition de l'année n-2 par rapport à la date de passage en CAL et non en référence à la date de signature du bail, qui est intervenue l'année civile suivante. La société reconnaît l'erreur et a indiqué mettre en place une procédure spéciale pour éviter qu'elle ne se reproduise.

Les deux irrégularités relevées exposent la société à une sanction financière.

4.2.3.2 Gestion des contingents

Au 1^{er} janvier 2016, 530 logements (soit un peu moins de 14 % de l'ensemble du parc) relèvent d'un droit de réservation identifié au titre du 1 % logement. Ce droit n'est pas toujours exercé suivant la localisation et les caractéristiques du logement à attribuer.

Le dispositif de gestion du contingent préfectoral s'appuie sur la reconstitution progressive d'un stock de logements, par des objectifs annuels de relogements à réaliser au bénéfice de ménages prioritaires et par l'affectation d'un droit de suite sur les logements concernés les années antérieures. La société a activement contribué à cette reconstitution : les logements du contingent préfectoral représentent au 1^{er} janvier 2016 près de 21 % du total de son parc, contre moins de 14 % en 2013.

4.3 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

Les visites de patrimoine ont permis de constater le bon état d'entretien du patrimoine et la bonne qualité globale des ensembles immobiliers.

La sectorisation territoriale du patrimoine facilite l'identification d'un interlocuteur unique pour les locataires en matière de vie locative. La société établit des bilans réguliers avec tous ses prestataires intervenant dans le champ de la gestion locative au sens large, pour améliorer le service rendu. Une insatisfaction croissante sur les prestations de ménage a conduit la société à organiser la passation de nouveaux contrats.

La dernière enquête de satisfaction triennale, menée sous l'égide de l'USH en 2013, montre des taux de satisfaction élevés et en progression quant à l'usage des parties communes et du logement. Le traitement et le délai d'exécution des interventions techniques sont jugés moins favorablement que lors de l'enquête précédente. Depuis lors, la mise en place de marchés à bons de commande pour les interventions avec

un cadrage temporel pour les prestataires a amélioré la situation. Les durées moyennes de prise en compte des réclamations par types apparaissent dans le bilan de l'année 2015 à un niveau tout à fait satisfaisant. En revanche, la société ne dispose pas d'outils pour mesurer la durée moyenne de traitement en y incluant le délai d'intervention de ses prestataires. Elle envisage pour l'avenir cette amélioration, qui permettrait de mesurer la performance globale de la gestion des réclamations.

Les sujets abordés pour les réunions de concertation locative couvrent l'ensemble de l'activité de la société. L'information dispensée est précise et de qualité.

4.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

L'ensemble du traitement de l'impayé locatif, depuis sa prévention jusqu'à la conclusion de la phase judiciaire, est rattaché au pôle « quittance – recouvrement ». Le service, composé de trois agents², est épaulé par trois sociétés de recouvrement auxquelles peuvent être confiés les dossiers impayés des locataires³.

Bien que non formalisées dans une procédure écrite, les différentes étapes de la chaîne du recouvrement et de la procédure de résiliation de bail sont bien maîtrisées par le service.

Malgré une légère dégradation du recouvrement, le risque locatif inhérent aux impayés est demeuré sous contrôle au cours de la période 2011-2015, le volume total des créances non recouvrées passant de 2,72 % des loyers quittancés en début de période à 3,02 % sur le dernier exercice, soit 11 jours de quittance (cf. annexe n° 7.8).

L'augmentation globale des restes-à-recouvrer s'explique par la forte augmentation de la créance sur locataires partis dont la part dépasse, en fin de période, 60 % de l'impayé total.

Le niveau des créances abandonnées ou admises en non-valeur, qui reste limité sur toute la période⁴, explique, en partie cette situation ; ceci du fait du faible nombre de ménages en procédure de rétablissement personnel et la politique de la société limitant l'admission en non-valeur aux ménages décédés ou partis depuis plus de cinq ans.

L'impayé sur locataires présents a été bien maîtrisé depuis fin 2011, tant en montants qu'en nombre de situations, notamment sur les primo-débiteurs et les dossiers les plus lourds. Néanmoins, une analyse plus précise de l'impayé par tranches de dette met en évidence une dégradation du nombre de situations sur les tranches de dettes intermédiaires⁵. Cette situation, porteuse d'un risque potentiel de dégradation des résultats obtenus en matière de recouvrement a justifié que soit mené à l'occasion du contrôle un exercice d'appréciation des risques inhérents à l'impayé des locataires présents au 1^{er} septembre 2016, ainsi que sur une estimation de la perte de valeur sous-jacente des créances considérées. La méthode mise en place et le diagnostic dressé sont présentés au paragraphe 6.1.3.

² Une responsable du quittance – recouvrement et deux chargées de gestion locative et précontentieux.

³ 33 dossiers externalisés en 2015.

⁴ Avec une moyenne annuelle de 38,5 k€.

⁵ < 1 000 € sur l'année 2014 et 1 000 € < < 2 000 € sur 2015.

5. STRATEGIE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

Le conseil d'administration de la société a approuvé son plan stratégique de patrimoine (PSP) en décembre 2009. Il est en cours d'actualisation à l'époque du contrôle.

Le diagnostic du PSP de 2009, qui se fonde sur deux séries de critères à dimension urbaine et patrimoniale pour qualifier les ensembles immobiliers, est pertinent. Les engagements patrimoniaux sont explicites et chiffrés : un développement de 120 logements par an (70 % en PLUS et 30 % en PLAI), des réhabilitations à hauteur de 100 logements par an, un effort de maintenance (gros entretien et entretien courant) de 2,4 M€ par an et la vente annuelle de 20 logements. Les ambitions en matière de mise à niveau de la performance énergétique des immeubles, dans le cadre des engagements du Grenelle de l'Environnement, retiennent le traitement de 421 logements énergivores sur la totalité des 621 en classes énergétiques E ou F.

Le bilan de l'action patrimoniale de la société sur la période 2011-2014 est positif, compte tenu du respect des engagements pris. Le développement s'est même inscrit dans une dynamique beaucoup plus importante avec la mise en service de deux fois plus de logements que prévu. Les interventions de rénovation thermique sont en revanche en retrait par rapport aux objectifs, la société privilégiant les travaux générant un gain en matière de charges qui ne se traduisent pas forcément sur l'étiquette énergétique (notamment pour les logements chauffés à l'électricité).

5.2 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

5.2.1 Offre nouvelle

Sur la période 2010-2015, Espace Domicile a développé une activité de livraison de près de 1 100 logements, très supérieure aux engagements figurant dans sa convention d'utilité sociale (576 logements). La société s'est en effet inscrite dans une démarche de réponse aux sollicitations accrues de communes, dont notamment celles concernées par un déficit de logements locatifs sociaux (article 55 de la loi SRU).

La production nette de 991 logements, après déduction des démolitions et des ventes de logements, correspond à un taux de croissance de 35 % sur la période (soit 7 % annuel) :

	Nombre de logements livrés	Dont construction sous MO directe	Dont VEFA	Vente	Démolition
2011	83	54	29	6	
2012	265	223	42	8	12
2013	198	147	51	34	
2014	280	192	88	19	
2015	268	175	93	24	
Total	1 094	791	303	91	12

Une part significative de la production de logements de la société (près de 28 %) a été opérée en VEFA, principalement dans le cadre des servitudes de mixité sociale imposées par les collectivités territoriales au sein des opérations de promotion immobilière. Plus de la moitié des nouveaux logements sont localisés sur le territoire de la Carene, avec un développement prononcé sur la commune de Pornichet (109 logements).

Parallèlement, sur la même période, la société a livré trois établissements d'accueil spécialisés représentant 100 équivalent-logements.

L'état des projets en cours de chantier, d'étude ou de montage en milieu d'année 2016 permet de dresser le constat d'un volume de livraison prévisionnelle qui se situe encore à un niveau élevé de près de 220 logements en moyenne par an sur la période 2016-2018. Le tiers des nouveaux logements se situe à Pornichet et à La Baule.

5.2.2 Réhabilitations

La société conduit une politique de réhabilitation de son parc en continu, à des degrés de prise en charge assez conséquents. Les programmes requalifiés et observés lors des visites de terrain présentent des niveaux de grande qualité technique et commerciale. L'approche de la société est à la fois globale (avec le traitement des VRD et des espaces verts) et non pas centrée uniquement sur le bâti et empreinte de pragmatisme par une réflexion sur les usages et les fonctionnalités.

Les conditions de développement de deux opérations examinées dans le cadre du contrôle (« Le clos des vendéens » à Savenay et « Le Guezy » à La Baule) n'appellent pas d'observation particulière.

5.3 EXERCICE DE LA FONCTION MAITRISE D'OUVRAGE

5.3.1 Engagement et suivi des opérations

Le tableau ci-après donne les principales caractéristiques des coûts de construction des logements mis en service sur la période 2011-2015 :

Mode de développement	Nombre de logements livrés	Coût de revient (€ TTC/log)	Coût de revient (€ TTC/m ² de SH)	Charge foncière	Bâtiment	Honoraires
Maîtrise d'ouvrage directe	791	116 273 €	1 752 €	16 %	73 %	11 %
VEFA	303	133 518 €	1 971 €	--	--	--
Total	1 094	121 743 €	1 822 €			

Le prix de revient définitif moyen des opérations livrées de 2011 à 2015 s'établit à 1 822 € (TTC)/m² de surface habitable ; ce qui constitue un niveau inférieur aux données constatées par l'observatoire Olive-Sisal de l'USH sur la période 2012-2014 pour l'ensemble des opérateurs HLM. Cette bonne maîtrise des coûts intervient dans un schéma de production où les économies d'échelle sont limitées dans la mesure où les opérations développées par la société sont de 10 logements en moyenne.

Dans un contexte général, certes, propice à des résultats d'appel d'offres favorables pour les marchés de travaux, la société parvient à très bien maîtriser le respect de ses coûts d'objectifs (-4 % d'écart entre le prix de revient définitif et le prix prévisionnel). La part de la charge foncière dans la composition du coût de revient est un peu plus élevée que constatée habituellement, sans que les raisons de ce constat aient pu être déterminées précisément.

Au global, les opérations livrées sont financées sur emprunt à 71 %, avec un apport en subventions de 17 % et la mobilisation de fonds propres à hauteur de 12 %. Le niveau de subventions accordées, qui provient à 70 % des collectivités territoriales, permet à la société de recourir de façon encore assez contenue à ses ressources propres.

Le mode d'approvisionnement en terrain constructible s'appuie essentiellement sur les collectivités qui vendent à prix maîtrisé. Les méthodes de montage technico-juridique des dossiers et de conduite de projet utilisées pour la conduite des opérations de construction sont rigoureuses et efficaces.

La société a élaboré un programme de référence avec un cahier de prescriptions très précis qui cadre le travail des maîtres d'œuvre (surfaces, conception, équipements, matériaux utilisés...), afin d'optimiser les coûts de construction et faciliter la gestion patrimoniale des ensembles immobiliers dans le temps.

5.3.2 Analyse d'opérations

Les conditions d'acquisition en VEFA examinées pour quatre opérations n'appellent pas d'observation particulière au regard des règles de la commande publique et de la jurisprudence administrative.

L'examen complet des conditions de déroulement de deux opérations de construction neuve a permis de constater la bonne application, sur le fond comme sur la forme, des règles de la commande publique en matière de marchés de travaux, ainsi que la maîtrise satisfaisante des délais en phase administrative et en phase chantier.

Les conditions de dévolution des marchés publics de maîtrise d'œuvre ne respectent pas l'ensemble des principes fondamentaux de la commande publique.

Espace Domicile a défini une procédure de mise en concurrence pour la passation de ses marchés, qui pour les contrats de maîtrise d'œuvre jusqu'à 100 000 € HT permet une passation de gré à gré, et qui au-delà, et dans la limite du seuil déclenchant une procédure formalisée, nécessite une consultation sur références et moyens. L'Agence observe le caractère peu exigeant des règles dont s'est dotée la société en la matière. Il est d'ailleurs paradoxal de constater que pour les autres marchés de fournitures et de services (hors contrat de maîtrise d'œuvre), le seuil de déclenchement d'une consultation de trois candidats est fixé à 5 000 € HT.

L'analyse des modalités de passation de cinq contrats a montré que les consultations opérées sur références ne sont pas « ouvertes » et s'établissent systématiquement sur la base de quelques prestataires choisis de manière discrétionnaire par la société. En outre, les conditions économiques du contrat ne font pas partie du périmètre de la mise en concurrence, la rémunération du maître d'œuvre retenu s'établissant a posteriori sur la base d'une proposition de mission et de rémunération définie par la société.

La procédure utilisée par la société ne correspond pas au schéma habituel de la commande publique, où le maître d'ouvrage définit le programme de son opération sous forme de spécifications, sur la base desquelles les maîtres d'œuvre potentiels sont en mesure de formuler leur offre de prix, dans le cadre d'une procédure de mise en concurrence.

La société n'est donc pas en mesure de garantir le respect des principes de liberté d'accès à la commande publique et d'égalité de traitement des candidats.

Espace Domicile a contractualisé sur les cinq dernières années avec 31 cabinets de maître d'œuvre et/ou d'architecte différents, dont 5 ont obtenu plus de 60 % du chiffre d'affaires que représentent ces prestations. Les conditions économiques des marchés, appréciées sur fichier de données, correspondent à des normes professionnelles usuelles.

Pour répondre à l'observation de l'Agence, la société a décidé d'engager la passation d'un accord-cadre pluriannuel pour l'attribution de ses marchés de maîtrise d'œuvre, qui repose sur une sélection de prestataires potentiels à l'issue d'un appel à candidatures formalisé.

5.4 MAINTENANCE DU PARC

5.4.1 Entretien du patrimoine

Un programme de travaux en matière de gros entretien et de remplacement de composants est établi annuellement en fonction de l'état d'usage des caractéristiques techniques du parc et de ses équipements, recensés dans une base de données régulièrement mise à jour. Les fréquences d'intervention théoriques sur le patrimoine sont confrontées aux constats issus des visites périodiques de terrain des équipes de la société. L'enveloppe budgétaire dédiée au programme est davantage arbitrée par la capacité à faire que par une contrainte financière.

La programmation est cohérente et calée sur une appréciation plutôt exigeante des besoins du parc. Elle intègre, dans la mesure du possible, des regroupements de travaux afin d'engager des actions coordonnées de réhabilitation. Pour les exercices observés, et compte tenu de l'effectif resserré du service en charge de la maintenance, le plan annuel s'inscrit dans une logique de réalisation sur deux ans, ce qui ne prête pas à conséquence eu égard au bon état d'entretien global du parc.

Les dépenses de maintenance immobilière hors investissements (gros entretien et entretien courant) s'élèvent en moyenne à 1,5 M€ par an sur la période 2011-2015, soit environ 450 € par logement et par an (cf. annexe n° 7.9). Ce niveau de dépenses, qui se situe au niveau du 3^{ème} décile des valeurs de référence « Boléro » pour les SA d'HLM de province, est cohérent avec l'ancienneté du parc de la société.

Les travaux de réinvestissement sur le parc, dont le remplacement de composants, s'accomplissent à un niveau de dépenses significatif, tout en se situant un peu en dessous des objectifs de la CUS, comme pour les travaux d'entretien.

5.4.2 Exploitation du patrimoine

Les contrats d'entretien et d'exploitation du parc font l'objet de procédures de mise en concurrence et sont tous récents, à l'exception du marché de nettoyage des parties communes conclu en 2009, reconduit chaque année y compris après l'échéance ferme mentionnée dans le contrat au 31 décembre 2012. La société a donc renouvelé le contrat plus de trois ans, sans aucun support juridique valide. Il a été mis un terme au marché en mai 2016 pour conduire une nouvelle consultation des prestataires potentiels.

La société effectue le suivi de l'entretien des chaudières à gaz ; elle obtient un taux de pénétration de l'ordre de 15 % en 2015 et assure un suivi de la fraction des logements non encore couverts.

Au moment du contrôle, l'organisme gère un parc de 15 ascenseurs et assure le suivi de leur maintenance, avec l'assistance d'un bureau d'études. Le contrôle technique quinquennal pour un des appareils, non effectué, a été réalisé durant la période du contrôle.

Les travaux à la relocation, suite à état des lieux de sortie, sont encadrés par un marché à bon de commande. Le délai de relocation lié à la vacance technique pour travaux n'est pas mesuré. Il s'agit d'un indicateur dont le suivi s'avère pourtant pertinent, que ce soit pour améliorer la performance des services en interne, comme celle des prestataires intervenants.

La société a réalisé les diagnostics techniques réglementaires de son parc. Les dossiers techniques amiante (DTA) pour les parties communes de ses immeubles sont constitués et mis à jour.

Les diagnostics amiante dans les logements portant sur les matériaux de la liste A (flocage, calorifugeage et faux-plafond) permettant la constitution des dossiers amiante des parties privatives (DAPP) sont accomplis à la relocation et à l'occasion de travaux de réhabilitation. L'ensemble du parc n'est donc pas couvert, alors que la totalité des DAPP devait avoir été réglementairement établie au plus tard en février 2012. La société a engagé sa démarche de repérage en 2015, en y intégrant de manière volontaire les matériaux de la liste B ; ce qui va au-delà des exigences de la réglementation actuelle.

La formalisation des contrôles de sécurité effectués par les chargés de secteur, qui ont vocation à alimenter les registres de sécurité des immeubles, constituerait un progrès. La vigilance de la société est également appelée sur la nécessité de l'apposition du plan d'évacuation dans tous ses immeubles, les visites de patrimoine ayant révélé quelques carences ponctuelles. Dans sa réponse écrite, la société a indiqué avoir engagé une démarche pour installer tous les panneaux manquants.

5.5 VENTES DE PATRIMOINE A L'UNITE

La société a mis en œuvre la politique de vente définie dans sa CUS, en réalisant 91 ventes sur la période 2011-2015 au bénéfice des locataires occupants ou de ses autres locataires à 58 %.

La société a instauré une commission interne qui analyse les conditions du marché et prépare les grilles de prix de vente qui sont approuvées en conseil d'administration. Les conditions de prix se situent au global à un niveau moyen de 90 % de l'estimation des domaines. Les ventes se sont opérées très majoritairement sur des pavillons (88/91), réparties sur 16 communes. Les secteurs de Saint-Nazaire et de Montoir-de-Bretagne concentrent près de 40 % des ventes.

Les modalités de mise en œuvre de la vente des logements, appréciées sur un échantillon de 32 dossiers, sont menées conformément à la réglementation, à deux réserves près :

- la société ne respecte pas formellement les modalités de publicité définies dans le CCH pour la vente de logements vacants (affichage et parution d'annonces dans la presse). Cependant, elle adresse périodiquement à tous ses locataires avec le quittancement un état présentant les logements à vendre ;
- un dossier de vente aux descendants des locataires en place, qui s'effectue sous plafonds de revenus (article L. 443-11 du CCH), ne contient pas l'avis d'imposition des acheteurs, permettant de vérifier le respect des conditions de ressources.

En outre, si la société s'est dotée de règles permettant de classer les ménages par priorité en cas de pluralité de candidats, elle ne formalise pas ses décisions de choix au regard de l'observation ou non des critères qu'elle a définis. Pour l'avenir, la société s'est engagée à une meilleure traçabilité de ses décisions.

Au 1^{er} janvier 2016, le plan de vente de la société intègre 445 logements, sans nouvel ajout depuis 2015 ; ce qui pourrait s'avérer un potentiel insuffisant pour réaliser l'ambition affichée de 20 ventes effectives par an. Une réflexion interne est en cours afin d'identifier l'ensemble des critères permettant de définir les ensembles immobiliers à inclure dans le plan de vente.

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

6.1 TENUE DES COMPTES SUR LA PERIODE 2011– 2015

L'organisation mise en place permet au pôle « Comptabilité – finances », avec un effectif limité⁶ mais stable, d'assurer dans de bonnes conditions les tâches classiques assignées au service, ceci dans le respect des obligations comptables spécifiques au secteur.

Les documents financiers annuels sont complets et bien renseignés.

La couverture des risques et charges d'exploitation est bien appréhendée et leur niveau de provisionnement est correctement justifié.

Toutefois, le contrôle a mis en évidence la mauvaise classification des dépenses de travaux de remise en état des logements à la relocation : suivis sur un budget géré par le service de la gestion locative, ils étaient traditionnellement enregistrés au c/6151 comme des travaux d'entretien courant. L'analyse précise réalisée sur les dépenses engagées sur ce budget au cours de l'exercice 2015 a mis en évidence que près de 95 % d'entre elles relevaient de travaux de gros entretien (c/6152). La ventilation des dépenses de maintenance a été corrigée en ce sens⁷ dans l'analyse financière rétrospective commentée au paragraphe 6.2.1.

Le contrôle a été l'occasion d'appréhender, en lien avec les services concernés, les suites pouvant être données sur trois points spécifiques du règlement 2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des OLS, homologué par l'arrêté du 25 août 2015, à savoir :

- ✓ l'adossement d'une provision pour gros entretien fondée sur un plan pluriannuel de travaux actualisé,
- ✓ le retraitement des valeurs d'actif inscrites au c/2134,
- ✓ la dépréciation par niveau de risque de l'impayé de moins de 12 termes sur locataires présents.

⁶ 1 chef de service et 4 comptables.

⁷ Re-ventilation exacte sur 2015 et réaffectation de 90 % des travaux EDL en gros entretien sur les années 2011-2014.

6.1.1 Identification des nouveaux travaux de gros entretien programmés entrant dans le périmètre de la provision et calcul de son montant ré-estimé au 1^{er} janvier 2016 - c/1572

Le contrôle a été l'occasion d'un travail spécifique mené avec le service « Patrimoine » et le chef comptable, afin de refonder la provision pour gros entretien (PGE) sur la base contemporaine du plan pluriannuel de travaux (PPT) et en conformité avec les nouvelles dispositions de l'instruction comptable issue du règlement n°2015-04 du 4 juin 2015. La société a opté pour la couverture de l'ensemble des travaux provisionnables⁸ inscrits au PPT. Chaque nature d'intervention a été identifiée avec l'affectation d'une fréquence théorique⁹. La reconstitution de la provision nécessaire à la couverture des travaux programmables a été réalisée, programme par programme, en recalant le calcul de la PGE au 1^{er} janvier 2016 sur les dates de travaux des dernières interventions ; ceci tant sur le patrimoine de logements familiaux que de logements foyers.

L'application des nouvelles modalités de calcul de la PGE, telles qu'illustrées dans la note de présentation du règlement n° 2015-04¹⁰, justifie que la provision soit portée, au 1^{er} janvier 2016, à 2 934 k€ (dont 311 k€ pour les foyers), contre 1 586 k€, calculés selon l'ancienne méthode et inscrits au c/1572 à la clôture des comptes 2015.

6.1.2 Retraitement du compte de réhabilitation - c/ 2134

La société n'a pas opéré, lors de la mise en œuvre de la réforme comptable de 2005, l'analyse des travaux de réhabilitation précédemment immobilisés au c/2134, afin d'opérer leur rattachement aux composants nouvellement identifiés¹¹. Leur valeur brute a été maintenue à l'actif pour un montant de 14,3 M€¹² et amortie selon les plans initiaux, soit une valeur nette comptable résiduelle fin 2015 de 1,7 M€.

Le contrôle a été l'occasion d'une révision de l'ensemble des fiches concernées par les services comptables et patrimoine de l'organisme, ce qui a permis :

1. d'identifier les travaux immobilisés à ce compte devant être sortis de l'actif du fait de ré-interventions postérieures à la date de l'application de la méthode par composants (composants renouvelés, nouvelle réhabilitation du programme) ;
2. de définir une méthode permettant l'apurement progressif de compte, au fur et à mesure de la fin d'utilisation effective des actifs inscrits à ce compte avant la réforme comptable de 2005 ; ceci conformément aux dispositions prévues en commentaires de ce compte dans le règlement n° 2015-04 du 4 juin 2015.

Ainsi, les travaux de réhabilitations dont la sortie d'actif pourra être justifiée à la clôture des comptes 2016 ont été valorisés à 3 334 k€, pour une VNC nulle. A contrario, l'analyse menée sur les travaux confirme le maintien à l'actif de 10,8 M€ d'actifs, ceci bien que la valeur nette comptable de 9,1 M€ d'entre eux était à zéro fin 2015.

6.1.3 Estimation de la perte de valeur des créances sur locataires présents en impayés de moins de 12 termes – c/ 491

Le décret n° 2014-1738 du 29 décembre 2014 a modifié certaines dispositions réglementaires du CCH (art. R. 423-1-5), imposant, pour les créances des locataires présents dont la dette est inférieure à un an, une dépréciation des sommes dues au titre des loyers et charges fondée sur une méthode conforme aux obligations du Plan Comptable Général (évaluation contemporaine de la perte de valeur des actifs).

⁸ En conformité avec l'annexe 4 de la note de présentation du règlement ANC n° 2015-04 du 4 juin 2015.

⁹ De 10, 15 et 20 ans selon la nature des travaux programmés.

¹⁰ Page 13 § 3-4 exemple de d'adossement pour le « bien A ».

¹¹ Cf. note de présentation du règlement n° 2015-04 de l'ANC.

¹² Soit 4 % de la valeur brute des c/213.

Une étude a été commandée en août 2015 par les trois fédérations professionnelles à un cabinet: elle préconise, soit la mise en place d'une méthode issue de la propre exploitation de l'organisme, soit, à défaut, l'application de taux de dépréciation résultant de la présente étude fondée sur une analyse statistique de l'évolution des arriérés de moins de 12 mois comptabilisés fin 2011 et fin 2012 sur la période 2012-2015 (fourchettes de taux de dépréciation par « zones de tension » en fonction du nombre de termes impayés) :

Taux de provision par zone de tension et tranche de créance	Tendances constatées		
	0 à 3 mois	3 à 6 mois	6 à 12 mois
Zone 1	2 à 4 %	15 à 20 %	35 à 40 %
Zone 2	4 à 6 %	20 à 25 %	40 à 45 %
Zone 3	4 à 6 %	25 à 30 %	45 à 50 %
Zone 4	5 à 7 %	30 à 35 %	45 à 60 %
Zone 5	5 à 7 %	30 à 35 %	50 à 55 %

Le contrôle a été l'occasion de tester, en association avec le service de gestion locative et le chef comptable de la société, l'élaboration d'une approche multicritères de l'appréciation du risque de non-recouvrement des créances locatives pour les locataires présents en impayés de loyers de moins de 12 termes au 1^{er} septembre 2016.

Cette méthode a permis :

1. l'analyse de la pertinence et de la corrélation entre différents et le risque sous-jacent de non-recouvrement ;
2. la validation des tests de paramétrage de la pondération pour les critères retenus et segmentation de l'impayé par niveau de risques ;
3. la confrontation des résultats de la cotation calculée à l'analyse du niveau de risque estimé par les instructeurs en charge des dossiers d'impayés au stade précontentieux et contentieux.

Le détail des critères retenus ainsi que des options qui pourraient fonder les pertes de valeurs des créances locatives sont présentés en annexe n° 7.10 avec une segmentation des créances locatives de -12 termes reprise dans le tableau ci-dessous.

Cotation du risque (après corrections)	Nombre de situations	Créances locatives
Risque faible	171 dossiers	98 844 €
Risque moyen	78 dossiers	74 248 €
Risque fort	54 dossiers	124 485 €
Créance totale s/présents	303 dossiers	297 577 €

L'option retenue par les services serait de déprécier la valeur d'actif des créances locatives de :

- ✓ 5 % pour les dossiers identifiés comme porteur d'un risque faible,
- ✓ 27,5 % pour ceux classés en risque moyen,
- ✓ et de 47,5 % pour la catégorie présentant le risque le plus élevé.

6.1.4 Evolution des coûts de gestion sur la période 2011-2015

(en k€)	2011	2012	2013	2014	2015
Frais divers de gestion	837	919	987	1 030	1 106
+ Cotisations Cglls	181	306	112	159	227
+ Prélèvement sur le potentiel financier	528	497			
= Frais généraux	1 546	1 722	1 099	1 189	1 333
+ Charges de personnel	2 208	2 468	2 750	2 971	3 062
- Valorisation de la conduite d'op ¹³	- 396	- 714	- 568	- 548	- 675
Coûts de gestion	3 358	3 476	3 280	3 612	3 720
<i>Ratio au logement géré</i>	<i>1 121 €</i>	<i>1 106 €</i>	<i>992 €</i>	<i>1 012 €</i>	<i>977 €</i>

¹³ Contrairement aux modalités de calcul du ratio Boléro, l'option retenue dans la décomposition des coûts de gestion a été d'affecter l'intégralité du c/722 en déduction des charges de personnel.

Les coûts de gestion sont demeurés stables sur toute la période 2011-2015. Après neutralisation de l'incidence des prélèvements opérés en 2011 et 2012 sur le potentiel financier¹⁴, le coût de gestion annuel moyen par logement géré¹⁵ a été valorisé à 975 €, soit un niveau proche du ratio 2015. Cette valeur place l'organisme au niveau du 2^{ème} décile des ESH de province. Cette situation s'explique essentiellement par une grande maîtrise des frais généraux, une organisation optimisée et une politique de développement empreinte de pragmatisme. L'économie réalisée sur les coûts de gestion au regard du ratio professionnel médian a pu être estimée à près de 4,5 points d'autofinancement.

A noter, toutefois, que le rythme de développement de la société, particulièrement soutenu au cours des derniers exercices, permet :

- depuis 2013, l'exonération de contribution Cglls due au titre de la cotisation principale, ainsi que le versement au titre de la mutualisation d'un produit net complémentaire de 283 k€ enregistré au c/758 sur les exercices 2014 et 2015, présentant à lui seul 1,3 point d'autofinancement ;
- une valorisation forfaitaire des frais de conduite d'opération¹⁶ dans le prix de revient des travaux immobilisés a permis, sur l'exercice 2015, de réaffecter en investissement 87 % des coûts salariaux du service maîtrise d'ouvrage.

Les coûts imputés au titre de la production immobilisée sont ceux retenus dans le plan de financement prévisionnel de l'opération tels qu'encadrés par la circulaire du 8 février 2011.

Cette valorisation forfaitaire de la conduite d'opération devra être revue pour être rendue cohérente avec les dispositions du règlement 2015-04 relatifs aux comptes annuels des OLS. Elle pourrait être améliorée par une approche analytique prenant en compte :

- la diversité des chantiers suivis par les équipes (de la VEFA à des structures spécialisées),
- l'intégration d'une fraction des coûts de structure dans les temps passés (coefficient de majoration 2015 = 1,55).

Même si l'enjeu financier de cette valorisation serait mineur pour l'organisme, sa mise en place permettrait d'assurer une meilleure différenciation dans la variété des missions à valoriser.

6.1.5 Estimation des fonds propres disponibles fin 2015

Le contrôle a été l'occasion d'un travail d'estimation des fonds propres disponibles au 31 décembre 2014 et à terminaison des opérations engagées à cette même date.

Ce travail a été mené à partir des données issues de la comptabilité de programme.

Les fonds propres disponibles, calculés à partir des données du bilan 2015, s'élevaient à 17,8 M€. Portés à terminaison des opérations engagées fin 2015, il est réduit à 15,3 M€¹⁷ (cf. annexe n° 7.11).

Réduit de la fraction des réserves grevées au titre des travaux à venir sur les structures foyers, soit 433 k€, les fonds propres disponibles sur les logements familiaux se chiffraient à 12,4 M€, soit 3 256 € par logement géré, à un niveau près de deux fois supérieur de la valeur médiane du ratio des ESH¹⁸.

6.1.6 Gestion de la dette

Fin 2015, l'encours global des dettes financières inscrites au bilan dépassait les 208 M€ avec une durée de vie résiduelle de près de 28 ans et un taux d'intérêt moyen de 1,61 %.

Le ratio d'endettement de l'organisme, rapporté au logement géré, est demeuré élevé sur toute la période 2011-2015, avec néanmoins une inflexion sensible depuis 2013. A près de 3 200 € au logement sur les trois derniers exercices, le ratio d'endettement place la société à un niveau proche du 9^{ème} décile des ESH

¹⁴ Soit respectivement 528 k€ et 497 k€ neutralisés du montant des frais généraux comptabilisés sur ces deux exercices.

¹⁵ Hors entretien courant.

¹⁶ 1,5 % du coût de la variation du montant des travaux inscrits au c/23.

¹⁷ Dont 433 k€ de fonds propres assurant le portage temporaire des opérations préliminaires.

¹⁸ 1 700 €/lgt pour la valeur moyenne des ESH - source DIS 2014.

de province¹⁹. L'importance du service de la dette est à corréliser avec la jeunesse du parc locatif et le rythme de développement soutenu qu'a connu la société au cours de la dernière période.

La structure de la dette de l'organisme était indexée fin 2015 à :

- ✓ 94 % sur Livret A,
- ✓ 5,6 % sur taux fixes²⁰,
- ✓ et 0,4 % sur taux variables basés sur Euribor²¹.

L'importance de la part de l'endettement demeurant adossée au Livret A, situation aujourd'hui assez atypique :

- ✓ permet à l'organisme de bénéficier très largement du taux exceptionnellement bas de cet index et de maintenir le montant de l'annuité locative à un niveau proche de 55 % des loyers ;
- ✓ expose la société à toute hausse sensible de ce dernier ; ainsi l'incidence d'un taux du Livret A porté à 2,30 %²² aurait réduit le résultat comptable 2015 d'environ 2,5 M€ avec toutefois, du fait de la double révisabilité des prêts, un impact négligeable sur l'autofinancement net.

6.2 ANALYSE FINANCIERE

6.2.1 Analyse de l'exploitation

(en k€)	2011	2012	2013	2014	2015
Marge sur cessions foncières	120				
Loyers	17 119	18 021	19 360	20 650	22 095
Coût de gestion hors entretien	- 2 830	- 2 980	- 3 280	- 3 612	- 3 720
Cotisations Cgls sur potentiel financier	- 528	- 497			
ECNR (retraités des travaux EDL) ²³	- 609	- 576	- 643	- 664	- 650
GE	- 964	- 1 217	- 1 509	- 1 200	- 1 064
TFPB (hors dégrèvements)	- 987	- 993	- 1 019	- 1 045	- 1 076
Flux financier	593	557	584	474	249
Flux exceptionnel	332	595	302	272	458
Autres produits d'exploitation	254	211	424	516	707
Pertes créances irrécouvrables	- 45	- 45	- 16	- 54	- 33
Intérêts opérations locatives	- 4 399	- 4 999	- 4 855	- 4 127	- 3 759
Remboursements d'emprunts locatifs	- 5 606	- 5 464	- 5 762	- 7 215	- 8 333
Autofinancement net²⁴	2 451	2 613	3 585	3 995	4 876
<i>% du chiffre d'affaires</i>	<i>14,07 %</i>	<i>14,45 %</i>	<i>18,40 %</i>	<i>19,29 %</i>	<i>21,75 %</i>

L'organisme tire la quasi-totalité de ses produits d'exploitation de l'activité de gestion locative de logements familiaux et de logements foyers. Hormis en 2011, avec la vente de terrains pour 265 k€ inscrits en stocks pour 145 k€ (opération Villas du Golf sur Savenay), le chiffre d'affaires est complété, de manière

¹⁹ Ratio Boléro 2014.

²⁰ Au taux moyen de 1,69 % sur une durée résiduelle de 11,5 ans.

²¹ 3 contrats Euribor 3 ou 12 M au taux moyen de 0,40 % sur une durée résiduelle de 5,5 ans.

²² Taux de référence retenu par le Comité des aides de la Cgls du 27 janvier 2015 pour les simulations financières prévisionnelles à moyen terme.

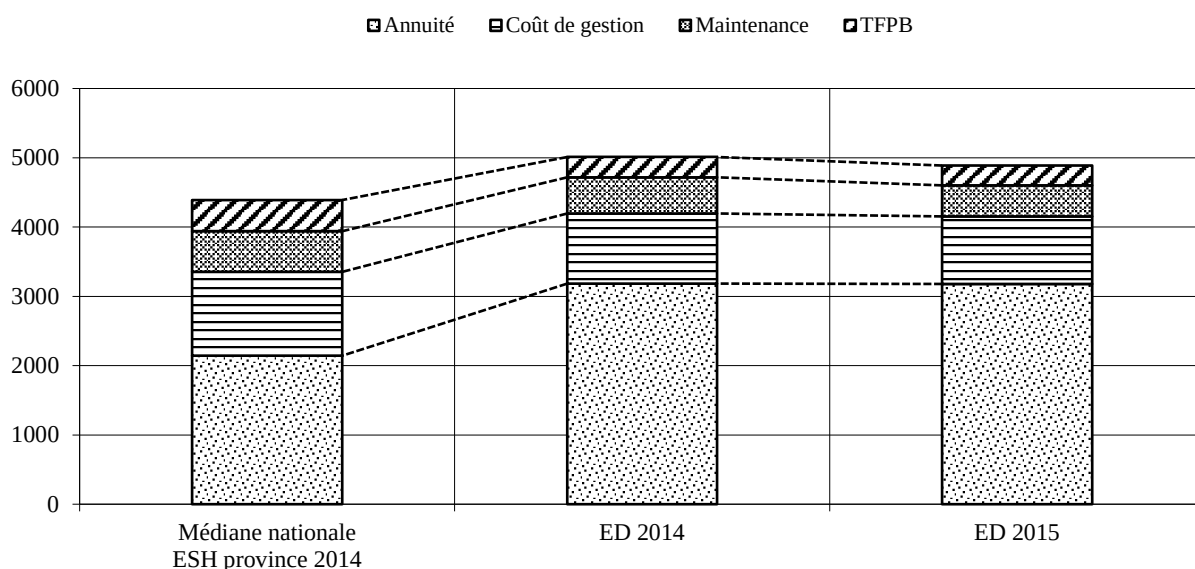
²³ Comptabilisés par erreur en EC, les travaux de remise en état des logements suite à EDL ont été analysés de manière exhaustive selon leur nature sur 2015 et réaffectés à 94 % en GE ; la ventilation a été reconstituée sur les quatre exercices précédents en réaffectant en GE 90 % des travaux de remise en état comptabilisés dans l'exercice.

²⁴ 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).

très marginale, des produits tirés des activités annexes et de la production immobilisée en contrepartie de la valorisation des coûts internes de conduite d'opérations.

Le montant des loyers quittancés a augmenté de près de 5 M€ au cours de la période 2011-2015. Cette croissance s'explique à près de 89 % par l'augmentation du parc locatif de la société et, de manière complémentaire, par les augmentations annuelles de loyers décidées par le conseil d'administration au cours de la période.

Quoiqu'en augmentation sensible sur les années 2011-2014, les pertes liées à la vacance locative sont demeurées contenues en deçà de 2,5 % des loyers sur toute la période contrôlée. La croissance de la stricte vacance commerciale (+ 108 k€ entre 2011 et 2015) s'explique, pour l'essentiel, par la réduction de la durée de préavis, génératrice de vacance frictionnelle, ainsi que les pertes générées sur les garages et stationnements dissociés des logements loués²⁵.



L'exploitation est caractérisée par :

- des coûts de gestion contenus sur toute la période contrôlée (cf. supra § 6.1.4), résultante d'une organisation optimisée et d'un territoire d'implantation et de développement favorable ;
- des dépenses de maintenance supportées par l'exploitation cohérente avec l'âge moyen du parc locatif²⁶ ; inférieur de 43 € par rapport à la valeur médiane, le ratio de maintenance au logement géré place l'organisme au niveau du 4^{ème} décile de sa famille ;
- une charge fiscale annuelle liée à la TFPB proche d'1 M€. Cette contribution, corrélée au pourcentage du parc assujéti²⁷, est inférieure de près de 170 € au ratio moyen au logement ; ceci a impacté favorablement l'autofinancement 2015 de près de 2,9 points. D'autre part, cette charge ne prend pas en compte les abattements obtenus à divers titres, inscrits en produits exceptionnels (c/771) pour un montant moyen annuel de 453 k€ ;
- une charge de la dette élevée avec une annuité représentant en fin de période encore près de 55 %. Comparé au ratio médian des ESH de province, le poids du service de la dette a dégradé l'autofinancement 2015 de 17,8 points.

La baisse régulière des taux de rémunération des placements érode les produits financiers perçus qui ont été divisés par plus de deux sur la période 2011-2015.

²⁵ Près de 30 % des pertes sur vacance commerciale en 2015.

²⁶ Moins de 20 ans fin 2015.

²⁷ < 55 % en 2015.

Hormis en 2012, avec l'enregistrement d'un dégrèvement de TFPB important²⁸, le flux exceptionnel net moyen complète l'exploitation courante d'environ 340 k€.

Les admissions en non-valeur et les abandons de créance ont été contenues à un niveau moyen annuel de 36 k€.

Après neutralisation de l'incidence du prélèvement sur le potentiel financier opéré en 2011 et 2012, l'autofinancement net de ces deux exercices de début de période aurait été de l'ordre de 17 %. Il a amorcé une augmentation très sensible au cours des trois exercices suivants pour dépasser 22 % du chiffre d'affaires 2015, plaçant l'organisme dans le peloton de tête de sa famille. La forte augmentation des produits locatifs, conséquence du dynamisme de la politique de développement de la société, alliée à une organisation performante explique cette évolution.

(en k€)	2011	2012	2013	2014	2015
Marge brute totale	8 355	8 789	9 405	10 618	12 072
Consommations de tiers	- 4 080	- 4 489	- 4 292	- 4 070	- 4 106
Frais de personnel	- 2 201	- 2 406	- 2 695	- 2 945	- 3 037
Excédent brut d'exploitation	2 074	1 894	2 418	3 604	4 929
Solde provisions d'exploitation	- 117	10	268	119	386
Résultat d'exploitation	1 957	1 903	2 686	3 723	5 315
Résultat financier	593	557	584	474	249
Résultat exceptionnel	174	451	2 726	1 573	2 131
<i>dont +values nettes sur ventes HLM</i>	<i>407</i>	<i>244</i>	<i>2 605</i>	<i>1 695</i>	<i>1 959</i>
Résultat de l'exercice	2 724	2 911	5 996	5 770	7 694

Si la société a dégagé au cours des cinq derniers exercices un excédent brut d'exploitation moyen de l'ordre de 3 M€ annuels, l'EBE approchait les 5 M€ en 2015, soit plus de 22 % du chiffre d'affaires de l'exercice.

Le solde net entre les dotations et reprises de provisions a eu peu d'incidence dans la formation du résultat d'exploitation²⁹.

Si les résultats financiers ont sensiblement décliné sur la période, les résultats exceptionnels, alimentés en grande partie par les plus-values enregistrées dans les opérations de ventes HLM ont majoré très sensiblement les bénéfices comptables des exercices 2013 à 2015³⁰.

Les bénéfices comptables annuels cumulés des cinq derniers exercices clos ont dépassé les 25 M€, représentant en moyenne annuelle près d'un quart des loyers quittancés.

²⁸ 616 k€.

²⁹ + 133 k€ en moyenne sur la période.

³⁰ 6,9 M€ de plus-values cumulées nettes des frais de commercialisation sur les cinq exercices.

6.2.2 Analyse de la structure financière

(en k€)	2011	2012	2013	2014	2015
Dotations et réserves	26 019	28 716	31 601	37 577	43 329
Résultat de l'exercice	2 724	2 911	5 996	5 770	7 694
Situation nette	28 743	31 627	37 597	43 347	51 024
Subventions d'investissement (nettes)	40 853	43 408	49 967	52 061	52 910
Capitaux propres	69 596	75 035	87 564	95 408	103 933
Provisions pour pensions	153	158	222	256	264
Provisions pour gros entretien	2 395	2 143	1 837	1 739	1 349
Amortissements et provisions (actifs immobilisés)	71 653	76 593	82 007	88 577	95 927
Dettes financières	150 598	165 276	182 108	195 178	210 185
Actif immobilisé brut	- 273 691	- 302 370	- 334 087	- 366 005	- 390 860
Fonds de Roulement Net Global³¹	20 704	16 835	19 650	15 154	20 799
FRNG à terminaison des opérations engagées fin 2015					23 315
Autres actifs d'exploitation	3 276	3 854	3 976	3 857	3 597
Subventions d'investissement à recevoir	12 552	10 444	13 296	10 460	8 346
Provisions d'actif circulant	- 273	338	- 387	- 461	- 552
Dettes d'exploitation	- 2 767	- 3 605	- 4 059	- 4 576	- 4 338
Créances diverses	67	1 065	1 083	1 001	1 091
Dettes diverses	- 9 600	- 8 502	- 8 639	- 8 367	- 4 531
Besoin en FR	3 255	2 918	5 270	1 916	3 612
Trésorerie nette	17 449	13 916	14 380	13 239	17 187
Concours bancaires courants			309	4	
Trésorerie du bilan	17 449	13 916	14 689	13 243	17 187

La situation nette de la société a été multipliée par deux sur la période, passant de 26 M€ début 2011 à 51 M€ à la clôture de l'exercice 2015. Cette augmentation s'explique par le cumul des cinq bénéfices comptables annuels (25,1 M€) réduit des dividendes distribués sur la période (92 k€).

Majorés des subventions d'investissement³², les capitaux propres de l'organisme approchaient les 104 M€ à la clôture des comptes 2015.

Les ressources stables sont, entre autres, complétées :

- ✓ des provisions pour risques et charges, dont la provision pour gros entretien, calée jusqu'à fin 2015, sur deux années de dépenses prévisionnelles de travaux ; provision qui a été réduite de près de moitié sur la période en cohérence avec l'actualisation des besoins de maintenance du parc locatif de l'organisme ;
- ✓ du cumul de l'amortissement des actifs immobilisés et du capital restant dû sur les emprunts contractés pour assurer leur financement avec, notamment, un excédent AT/AF estimé à 2,2 M€.

Malgré l'augmentation très substantielle de ses capitaux propres, le ratio d'indépendance financière de la société³³ est demeuré stable sur toute la période récente à un niveau de 33 %, ceci en corrélation avec une politique de développement particulièrement dynamique.

³¹ Fonds de roulement net global à terminaison : mesure de l'excédent en fin d'exercice des ressources stables de l'organisme (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts...) sur ses emplois stables (immobilisations corporelles et financières essentiellement) en se plaçant comme si les opérations engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant réglées et toutes les recettes étant encaissées.

³² Nettes des reprises enregistrées en c/139.

³³ Ressourcées internes / capitaux permanents (ratio Boléro B13).

<i>(en k€)</i>	Flux de trésorerie	Fonds de roulement
Fonds de roulement fin 2011		20 704
Autofinancement de 2012 à 2015	15 069	
Dépenses d'investissement cumulées	- 130 836	
Financements comptabilisés cumulés	110 311	
Remboursements anticipés d'emprunts locatifs	- 3 590	
Flux disponible après investissements	- 9 047	
Cessions d'actifs	10 779	
Autres (dont remboursement emprunts non locatifs)	- 1 637	
Flux de trésorerie disponible	95	
Fonds de roulement fin 2015		20 799

Après une légère inflexion sur les exercices 2012 à 2014, le fonds de roulement net de l'organisme (FRNG) a retrouvé, à la clôture des comptes 2015, le niveau exact qu'il atteignait fin 2011. En effet, le cumul des flux disponibles après investissement, qui a présenté un découvert de 9 M€ sur les exercices 2012 – 2015 est corrigé à 95 k€ près par les produits exceptionnels tirés des cessions d'actif réduits, entre autres, de l'amortissement des emprunts non locatifs.

A 20,8 M€, le FRNG, dégagé fin 2015, permettait d'assurer la couverture de 5,1 mois de dépenses, plaçant l'organisme au niveau du 3^{ème} quartile de sa famille. Porté à terminaison des opérations engagées au 31 décembre 2015 (cf. supra), le fonds de roulement dépasserait les 23,3 M€, garantissant la couverture de 5,8 mois de dépenses.

Les actifs d'exploitation enregistrés en bas de bilan sont composés, pour l'essentiel :

- ✓ des créances locatives ;
- ✓ des subventions d'investissement restant à encaisser dont le montant qui a été réduit d'un tiers sur la période dépassait encore les 8,3 M€ à la clôture de l'exercice 2015 ;
- ✓ depuis 2012, de l'avance d'1 M€ consentie à la SCP L'Abri Familial au terme d'une convention signée le 21 novembre 2011.

Le bas de bilan a présenté sur les cinq derniers exercices un besoin en fonds de roulement d'un montant moyen de 3,4 M€.

L'excédent d'emplois sur les ressources issues du bas de bilan s'explique, pour l'essentiel, par le niveau important des subventions d'investissement notifiées et non encaissées inscrites au c/441.

La trésorerie, qui suit une évolution symétrique à celle de FRNG, dépassait les 17 M€ fin 2015, permettant de couvrir 4,3 mois de dépenses à un niveau proche du 7^{ème} décile des ESH de province.

6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

Le responsable du service financier met à jour chaque année à l'aide de l'outil Visial la prévisionnelle financière à cinq ans de la société.

Les hypothèses retenues ainsi que les éléments de synthèse issus de la simulation sont présentés et validés chaque année par le conseil d'administration lors de la séance d'approbation du budget N+1.

La dernière projection a été présentée au conseil dans sa réunion du 14 décembre 2015. L'exercice a été calé sur les données issues des comptes 2014, corrigées des éléments connus des comptes provisoires 2015, avec une projection sur la période 2016-2020.

Le prévisionnel a été établi sur la base d'hypothèses macro-économiques particulièrement prudentes³⁴ (cf. annexe n° 7.12).

Au-delà des opérations nouvelles identifiées, la projection table sur une réduction du volume des logements livrés annuellement pour le limiter à 150 unités à l'horizon 2019. Leur plan de financement intègre une réduction des subventions d'investissement avec substitution de fonds propres.

De même, compte tenu des efforts particuliers opérés sur les périodes précédentes, la simulation intègre :

- ✓ à partir de 2018, une réduction très sensible des travaux de réhabilitation (lourde, standard, thermique), tout en maintenant un effort constant sur les travaux de gros entretien et les renouvellements de composants³⁵ ;
- ✓ une légère augmentation des coûts de gestion, essentiellement du fait du recrutement de trois nouveaux salariés et d'une moindre valorisation de la conduite d'opérations sur un volume de développement sensiblement réduit.

Enfin, les produits exceptionnels prennent en compte les plus-values nettes issues de la vente HLM, sur la base d'un objectif de 20 cessions annuelles à compter de 2017.

(en k€)	2016	2017	2018	2019	2020
Loyers quittancés	22 987	23 326	24 257	25 218	26 148
<i>dont opérations nouvelles</i>	<i>1 940</i>	<i>3 103</i>	<i>3 986</i>	<i>4 840</i>	<i>5 664</i>
Autres produits courants	1 222	558	1 177	177	177
Coût de gestion (net régie et conduite d'op°)	- 3 588	- 3 725	- 4 008	- 4 193	- 4 380
Cotisations Cglls	- 346	- 421	- 336	- 368	- 387
ECNR et GE (régie incluse)	- 2 840	- 2 291	- 2 570	- 2 852	- 2 981
TFPB	- 1 130	- 1 023	- 1 097	- 1 139	- 1 189
Flux financier	200	196	208	212	221
Pertes créances irrécouvrables	- 57	- 58	- 61	- 63	- 65
Annuité opérations locatives	- 12 442	- 14 522	- 14 050	- 14 366	- 14 352
Autofinancement courant³⁶	4 006	2 040	3 520	2 626	3 192
<i>% du chiffre d'affaires</i>	<i>17,4 %</i>	<i>8,7 %</i>	<i>14,5 %</i>	<i>10,4 %</i>	<i>12,2 %</i>

Sous ces hypothèses, après une inflexion sensible en 2017, du fait de l'augmentation de l'annuité et d'une réduction de certains produits³⁷, l'autofinancement courant retrouve, à partir de 2018, un niveau supérieur aux valeurs médianes de la profession du fait d'un coût de fonctionnement stabilisé à 1 000€/lgt à partir de 2017 et un ratio d'endettement, qui après un pic à 62 % des loyers en 2017, revient au niveau de 55 % en fin de période.

Le cumul des autofinancements dégagés sur la période projetée (26,3 M€), majorés des produits exceptionnels tirés de la vente HLM (10,9 M€) devrait assurer plus que la couverture des fonds propres mobilisés sur les travaux et sur les opérations nouvelles (19,6 M€). Corrigé du remboursement des emprunts non-locatifs et des autres variations, le potentiel financier de la société devrait s'améliorer de 3,5 M€ fin 2020 au terme de la projection financière.

³⁴ Suivant en cela les prescriptions de la fédération des ESH.

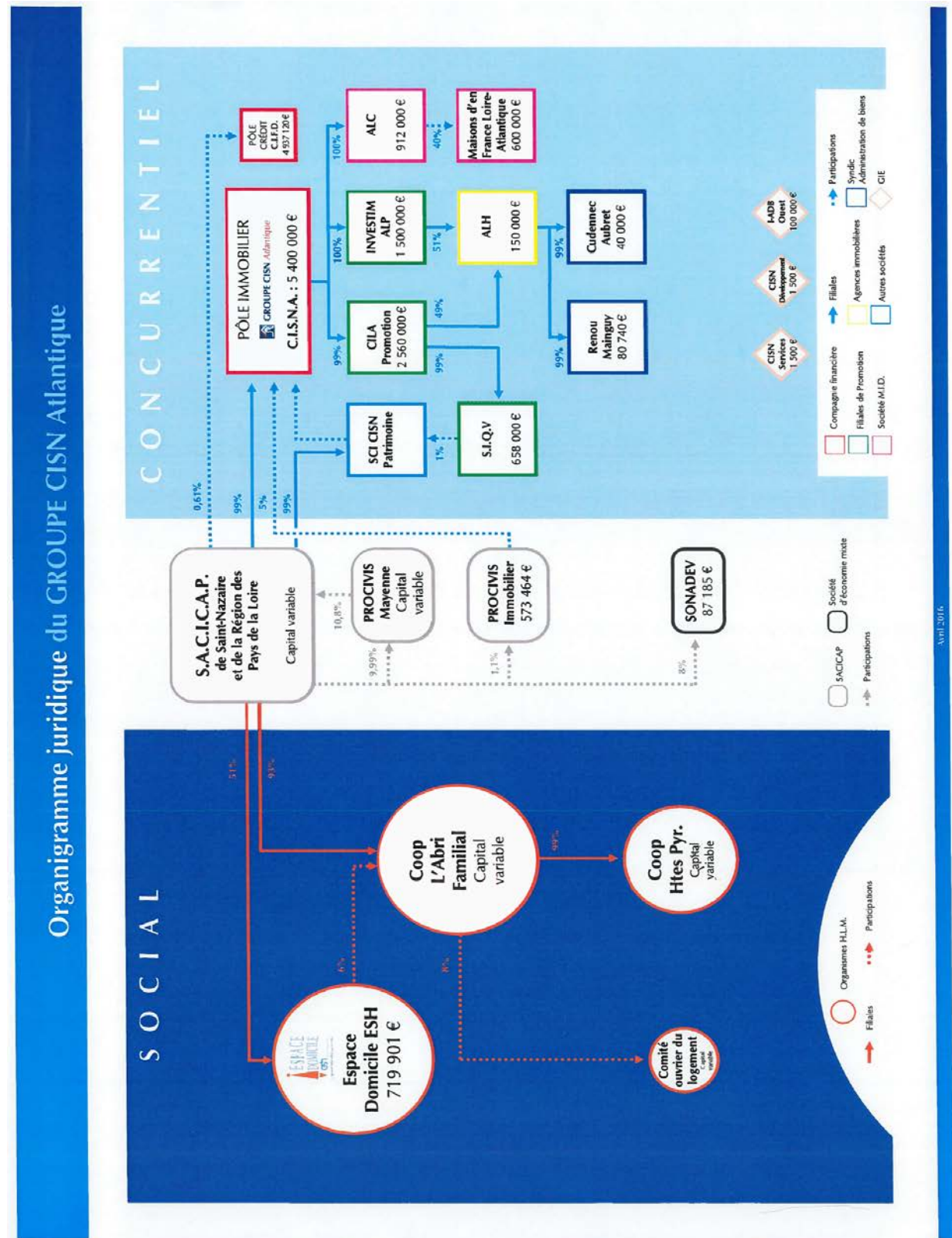
³⁵ Financés à 100 % sur fonds propres.

³⁶ 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).

³⁷ Produits de la mutualisation HLM et bonification de la CDC.

7. ANNEXES

7.1 ORGANIGRAMME DU GROUPE



7.2 INFORMATIONS GENERALES

SIÈGE SOCIAL :	
Adresse du siège : 13 avenue Barbara 44 570 TRIGNAC	Téléphone : 02 40 22 95 50

PRÉSIDENT DIRECTEUR GENERAL : M. Gilbert CAHAREL

DIRECTEUR : M. Alain BIRRIEN

CONSEIL D'ADMINISTRATION au 01/07/2016			
	Membres	Désignés par :	Professions
Président	M. CAHAREL		
Vice-président	M. LOUISON	Sacicap Saint-Nazaire et Région Pays de la Loire	
	M. TESSIER	CR CMLACO	
	M. VINCENT	CILA	
	M. DHOLLAND	CARENE	
	Mme MEIGNEN	CD 44	
	Mme QUELLARD	CAP Atlantique	
	M. GEORGES		
	M. ALLAIRE		
	M. BORDE		
	M. BRARD		
	M. GOURAIN		
	Mme GOYER		
	M. MALASSE		
	Mme SOLERE		
Représentants des locataires	Mme GERAUD	CNL	
	M. LEDUC	CNL	
	Mme LEBOT	CLCV	

EFFECTIFS DU PERSONNEL au : 01/01/2016	Cadres : 11	Total administratif et technique : 43
	Maîtrise : 23	
	Employés : 9	
	Gardiens : 0	Effectif total : 43
	Employés d'immeuble : 0	
	Ouvriers régie : 0	

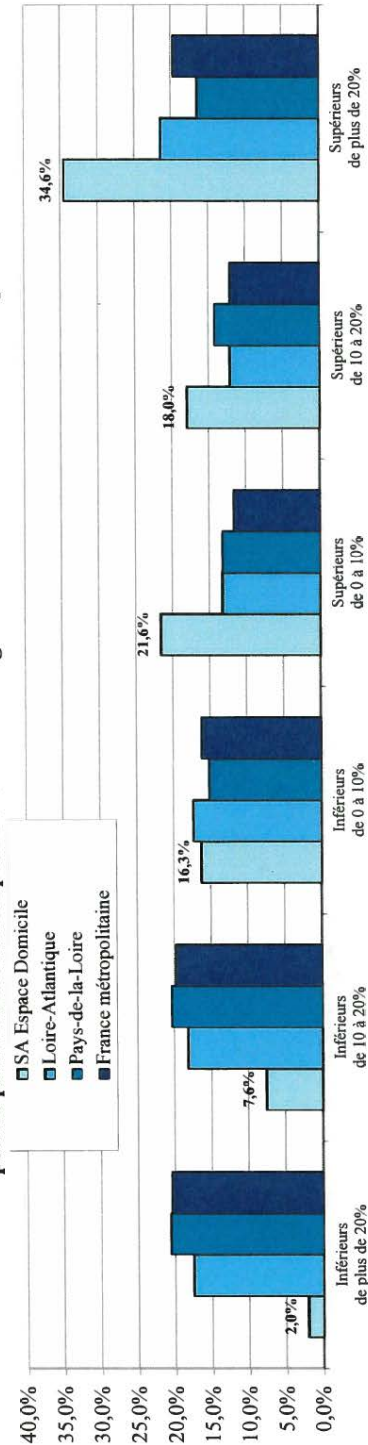
7.3 POSITIONNEMENT DES LOYERS PAR RAPPORT VALEURS DE REF APL

Positionnement des loyers de la SA Espace Domicile au regard des valeurs de référence utilisées pour le calcul de l'APL

2015	moyenne	médiane	Logements avec loyer supérieur au maxi Apl	nombre	%	Référence département	Référence région	Référence métropole	
Loyer mensuel pratiqué en €	395	385		2 646	74,2%	46,9%	43,9%	43,5%	
Loyer maximum Apl en €	351	351	Distribution des écarts	Inférieurs de plus de 20%	Inférieurs de 10 à 20%	Inférieurs de 0 à 10%	Supérieurs de 0 à 10%	Supérieurs de 10 à 20%	Supérieurs de plus de 20%
Ecart loyer pratiqué / loyer maxi Apl en %	13%	12%	SA Espace Domicile	2,0%	7,6%	16,3%	21,6%	18,0%	34,6%
			Loire-Atlantique	17,6%	18,2%	17,4%	13,3%	12,1%	21,5%
			Pays-de-la-Loire	20,6%	20,4%	15,1%	13,2%	14,2%	16,5%
			France métropolitaine	20,5%	19,8%	16,2%	11,7%	12,1%	19,8%

*source des références : Ancols, DGA Setis
sur la base du Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux au 1/1/2015

Comparaison des loyers pratiqués avec les loyers plafonds des aides à la personne pour le patrimoine étudié et pour l'ensemble des organismes locaux et de France métropolitaine

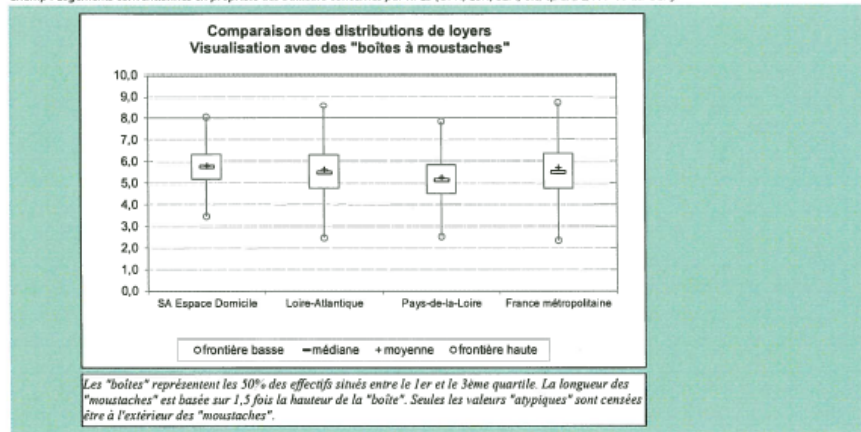


7.4 STRUCTURE DES LOYERS

Comparaison des loyers 2015 (au m² de surface habitable) avec les valeurs de référence *		minimum	1 ^{er} quartile	médiane	3 ^e quartile	maximum	moyenne	nombre de logements concernés	écart interquartile	frontière basse	frontière haute
Organisme ou patrimoine étudié :	SA Espace Domicile	2,9	5,2	5,8	6,3	10,1	5,8	3 568	1,15	3,45	8,04
Département :	Loire-Atlantique		4,8	5,5	6,3		5,6	72 649	1,54	2,45	8,60
Région :	Pays-de-la-Loire		4,5	5,1	5,8		5,3	199 972	1,33	2,52	7,83
France métropolitaine			4,8	5,5	6,4		5,7	4 113 103	1,61	2,34	8,76

* Référence : Ancols, RPLS au 01/01/2015

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



type logt	nombre de logts	médiane SH	loyer mensuel au m² de SH					moyenne
			minimum	1 ^{er} quartile	médiane	3 ^e quartile	maximum	
< T2	49	35	3,91	5,88	6,62	7,80	9,32	6,78
T2	822	52	3,85	5,77	6,19	6,72	9,83	6,30
T3	1 452	68	2,95	5,19	5,74	6,24	9,30	5,78
T4	1 053	82	3,69	4,90	5,39	5,97	8,72	5,48
> T4	192	95	3,00	4,75	5,33	5,71	10,06	5,30
ensemble	3 568	68	2,95	5,17	5,76	6,32	10,06	5,80

type logt	nombre de logts	médiane SH	loyer mensuel en Euros					moyenne
			minimum	1 ^{er} quartile	médiane	3 ^e quartile	maximum	
< T2	49	35	106	211	251	270	322	239
T2	822	52	167	291	316	351	559	320
T3	1 452	68	158	347	385	427	648	390
T4	1 053	82	313	387	435	501	922	447
> T4	192	95	299	443	516	576	771	514
ensemble	3 568	68	106	334	385	446	922	395

type financt	nombre de logts	médiane SH	loyer mensuel au m² de SH				maximum
			minimum	1 ^{er} quartile	médiane	3 ^e quartile	
AF	627	73	4,01	4,73	4,92	5,18	7,27
PLA	1 302	68	3,83	5,61	5,90	6,32	10,06
PLUS	1 242	68	3,38	5,46	6,15	6,66	9,83
PLAI	348	63	2,95	4,99	5,36	5,79	7,61
PLSPLI	49	86	5,30	6,19	6,46	7,28	8,72
ensemble	3 568	68	2,95	5,17	5,76	6,32	10,06

type financt	nombre de logts	médiane SH	loyer mensuel en Euros				maximum
			minimum	1 ^{er} quartile	médiane	3 ^e quartile	
AF	627	73	219	328	356	387	771
PLA	1 302	68	168	355	405	458	747
PLUS	1 242	68	135	339	402	471	706
PLAI	348	63	106	284	334	380	641
PLSPLI	49	86	270	506	581	592	922
ensemble	3 568	68	106	334	385	446	922

7.5 ANALYSE DE LA DEMANDE PAR ANCIENNETE

Analyse de l'ancienneté de la demande en instance sur les communes d'implantation de la SA d'HLM Espace domicile - état au 26/04/2016

	Total demandeurs	Demandes internes	Demandes externes
< 1 mois	383	102	281
de 1 à 3 mois	843	244	599
de 3 à 6 mois	1 026	300	726
de 6 mois à 1 an	2 144	686	1 458
de 1 an à 24 mois	1 542	591	951
> 24 mois	2 009	950	1 059
Total	7 947	2 873	5 074

dont 670 demandes externes > 24 mois à 0 proposition

7.6 ANALYSE COMPAREE DE L'ANCIENNETE DE LA DEMANDE SATISFAITE

Analyse comparée de l'ancienneté de la demande satisfaite par rapport à la demande en instance, par commune et par type de logement

		Chambre	I1	I2	I3	I4	I5 et plus	Total général
ASSERAC	nombre d'attributions 2013-2014-2015				5			5
	ancienneté moyenne des attributaires				6,6			6,6
	ancienneté moyenne demande en cours			9,0	4,8	4,0		6,7
BATZ SUR MER	nombre d'attributions 2013-2014-2016			14	14	5		33
	ancienneté moyenne des attributaires			13,1	13,0	14,7		13,3
	ancienneté moyenne demande en cours		9,7	21,2	14,8	8,1	21,2	16,5
BESNE	nombre d'attributions 2013-2014-2017					1		1
	ancienneté moyenne des attributaires					14,6		14,6
	ancienneté moyenne demande en cours			7,6	27,8	6,3	5,0	14,3
BLAIN	nombre d'attributions 2013-2014-2018			10	2			12
	ancienneté moyenne des attributaires			8,1	8,1			8,1
	ancienneté moyenne demande en cours		8,0	17,4	17,0	12,4	25,9	16,6
BOURGNEUF EN RETZ	nombre d'attributions 2013-2014-2019			2	2			4
	ancienneté moyenne des attributaires			6,5	18,7			12,6
	ancienneté moyenne demande en cours		10,0	16,0	9,9	9,2		11,5
BOUVRON	nombre d'attributions 2013-2014-2020				1			1
	ancienneté moyenne des attributaires				3,9			3,9
	ancienneté moyenne demande en cours		31,0	34,0	37,3	6,0		28,7
CAMPBON	nombre d'attributions 2013-2014-2021			4	2	4		10
	ancienneté moyenne des attributaires			24,2	29,1	12,6		20,5
	ancienneté moyenne demande en cours		25,0	38,2	12,3	13,3	58,0	22,2
CHAUVE	nombre d'attributions 2013-2014-2022			13	7			20
	ancienneté moyenne des attributaires			14,9	17,4			15,8
	ancienneté moyenne demande en cours		14,5	8,4	7,8	7,0		8,8
CHEMERE	nombre d'attributions 2013-2014-2023			3	4			7
	ancienneté moyenne des attributaires			5,6	10,0			8,1
	ancienneté moyenne demande en cours			38,1	8,8	27,2	4,0	22,4
CORSEPT	nombre d'attributions 2013-2014-2024			4	4	3		11
	ancienneté moyenne des attributaires			5,9	15,9	13,1		11,4
	ancienneté moyenne demande en cours			11,3	4,8	11,0	8,0	8,5
CROSSAC	nombre d'attributions 2013-2014-2025			4	5			9
	ancienneté moyenne des attributaires			12,1	9,6			10,7
	ancienneté moyenne demande en cours			16,0	11,7	4,0		8,4
DONGES	nombre d'attributions 2013-2014-2026			9	18	5		32
	ancienneté moyenne des attributaires			13,1	14,9	8,9		13,4
	ancienneté moyenne demande en cours		6,7	17,2	16,3	14,5	12,2	15,3
DREFFEC	nombre d'attributions 2013-2014-2027			6	8	2	2	18
	ancienneté moyenne des attributaires			10,1	8,4	25,9	2,8	10,3
	ancienneté moyenne demande en cours			20,8	9,0	10,0		15,3
GUENIROUET	nombre d'attributions 2013-2014-2028	1		4	9	9	1	24
	ancienneté moyenne des attributaires	3,1		12,9	9,9	10,2	2,1	9,9
	ancienneté moyenne demande en cours			13,4	4,8	10,4	13,0	11,0
GUERANDE	nombre d'attributions 2013-2014-2029	1		23	54	19	5	101
	ancienneté moyenne des attributaires	1,4		25,3	14,0	12,0	33,6	16,9
	ancienneté moyenne demande en cours		10,8	17,3	15,2	17,1	17,6	16,4
HERBIGNAC	nombre d'attributions 2013-2014-2030			14	41	19		74
	ancienneté moyenne des attributaires			6,4	15,3	11,5		12,6
	ancienneté moyenne demande en cours	0,0	65,0	12,3	12,4	15,7	9,0	13,8
LA BAULE ESCOUBLAC	nombre d'attributions 2013-2014-2031			46	80	29	1	156
	ancienneté moyenne des attributaires			18,8	16,4	14,9	3,0	16,7
	ancienneté moyenne demande en cours	5,5	23,1	26,6	19,2	12,4	13,8	21,2
LA BERNERIE EN RETZ	nombre d'attributions 2013-2014-2032			3	5	1	1	10
	ancienneté moyenne des attributaires			35,0	25,0	6,8	27,4	26,4
	ancienneté moyenne demande en cours		34,0	29,1	19,7	19,2		24,9
LA CHAPELLE DES MARAIS	nombre d'attributions 2013-2014-2033	1		2	7	5	1	16
	ancienneté moyenne des attributaires	4,5		7,3	6,1	3,8	40,2	7,6
	ancienneté moyenne demande en cours		5,2	34,2	20,1	8,9		21,4
LA PLAINE S/MER	nombre d'attributions 2013-2014-2034			7	15	7		29
	ancienneté moyenne des attributaires			21,0	12,9	23,3		17,2
	ancienneté moyenne demande en cours		14,2	18,2	33,2	18,4	6,0	22,1
LA TURBALLE	nombre d'attributions 2013-2014-2035	1		4	63	21	2	98
	ancienneté moyenne des attributaires	7,3	24,2	20,0	20,7	18,2	22,8	20,1
	ancienneté moyenne demande en cours	7,0	14,8	29,6	22,2	18,4	11,8	23,6
LE CROISIC	nombre d'attributions 2013-2014-2036			8	4	3	2	17
	ancienneté moyenne des attributaires			10,6	11,4	7,3	8,8	10,0
	ancienneté moyenne demande en cours	1,0	6,0	18,6	15,3	13,9	6,0	16,0
LE POULIGUEN	nombre d'attributions 2013-2014-2037			19	28	14	1	61
	ancienneté moyenne des attributaires			19,5	13,4	23,4	18,5	17,6
	ancienneté moyenne demande en cours		16,4	23,8	30,6	21,3	24,3	25,3
MALVILLE	nombre d'attributions 2013-2014-2038			2	5			7
	ancienneté moyenne des attributaires			43,2	16,8			24,3
	ancienneté moyenne demande en cours		7,7	10,5	15,2	7,5	5,0	9,6
MESQUER	nombre d'attributions 2013-2014-2039			1	3	4	2	10
	ancienneté moyenne des attributaires			6,4	5,2	5,7	7,2	5,9
	ancienneté moyenne demande en cours		11,0	17,6	33,4	6,5		22,8
MISSILLAC	nombre d'attributions 2013-2014-2040			10	11	16	1	38
	ancienneté moyenne des attributaires			10,1	15,0	10,3	1,3	11,4
	ancienneté moyenne demande en cours			11,6	17,4	10,6		13,8
MONTOIR DE BRETAGNE	nombre d'attributions 2013-2014-2041			9	17	16		42
	ancienneté moyenne des attributaires			22,5	13,7	26,2		20,3
	ancienneté moyenne demande en cours	4,0	4,6	14,8	14,3	13,7	16,7	14,1
PAIMBOEUF	nombre d'attributions 2013-2014-2042			2	7	4		13
	ancienneté moyenne des attributaires			23,5	14,8	4,0		12,8
	ancienneté moyenne demande en cours		14,5	28,4	16,1	11,1	27,3	20,2
PIRIAC SUR MER	nombre d'attributions 2013-2014-2043			11	18	11		40
	ancienneté moyenne des attributaires		1,0	19,5	10,7	7,4		12,3
	ancienneté moyenne demande en cours		7,0	12,4	16,1	6,3	2,0	11,8

		Chambre	Y1	Y2	Y3	Y4	Y5 et plus	Total général
PLESSE	nombre d'attributions 2013-2014-2044			8	9	2	1	20
	ancienneté moyenne des attributaires			6,6	5,6	16,7	15,2	7,6
	ancienneté moyenne demande en cours			8,2	13,8	7,1	1,0	10,2
PORNIC	nombre d'attributions 2013-2014-2045			18	21	16	2	57
	ancienneté moyenne des attributaires			30,1	19,7	33,5	16,7	26,8
	ancienneté moyenne demande en cours	22,0	18,8	27,5	26,1	21,5	35,5	25,7
PORNICHET	nombre d'attributions 2013-2014-2046			66	63	20	3	152
	ancienneté moyenne des attributaires			23,9	15,7	20,3	4,5	19,7
	ancienneté moyenne demande en cours		19,8	22,7	26,7	21,3	12,9	23,4
PREFAILLES	nombre d'attributions 2013-2014-2047				1			1
	ancienneté moyenne des attributaires				1,3			1,3
	ancienneté moyenne demande en cours		1,0	32,4	8,7	16,8		17,2
PRINQUIAU	nombre d'attributions 2013-2014-2048				9	1		6
	ancienneté moyenne des attributaires				9,7	1,8		8,4
	ancienneté moyenne demande en cours			6,3	10,8	3,0	45,0	11,3
ROUANS	nombre d'attributions 2013-2014-2049							1
	ancienneté moyenne des attributaires			1,4				1,4
	ancienneté moyenne demande en cours			12,9	7,0	4,6	4,0	7,7
SAVENAY	nombre d'attributions 2013-2014-2050	2		9	21	52	9	93
	ancienneté moyenne des attributaires	14,5		8,8	9,1	9,5	16,1	10,1
	ancienneté moyenne demande en cours	55,0	13,4	14,0	21,7	13,5	10,1	16,1
ST ANDRE DES EAUX	nombre d'attributions 2013-2014-2051			17	23	17	1	58
	ancienneté moyenne des attributaires			7,5	8,3	18,1	6,5	10,9
	ancienneté moyenne demande en cours		9,0	14,1	18,8	29,3	4,0	20,3
ST BREVIN LES PINS	nombre d'attributions 2013-2014-2052			14	18	13	2	47
	ancienneté moyenne des attributaires			16,9	18,5	12,5	5,4	16,1
	ancienneté moyenne demande en cours	3,0	26,2	20,2	21,3	16,5	36,5	20,3
ST GILDAS DES BOIS	nombre d'attributions 2013-2014-2053			11	18	3		32
	ancienneté moyenne des attributaires			9,1	9,9	3,1		9,0
	ancienneté moyenne demande en cours		8,3	6,8	14,5	9,5	5,5	9,9
ST HILAIRE CHALEONS	nombre d'attributions 2013-2014-2054			1	5	4	1	11
	ancienneté moyenne des attributaires			22,6	10,8	18,1	13,6	14,8
	ancienneté moyenne demande en cours			16,7	9,0	13,0		14,0
ST JOACHIM	nombre d'attributions 2013-2014-2055			19	14	6		35
	ancienneté moyenne des attributaires			10,8	7,3	12,7		9,7
	ancienneté moyenne demande en cours			6,9	13,8	15,8	12,0	11,9
ST LYPHARD	nombre d'attributions 2013-2014-2056			1	10	14		25
	ancienneté moyenne des attributaires			18,4	13,7	10,9		12,3
	ancienneté moyenne demande en cours			14,3	14,1	18,0	5,8	14,6
ST MICHEL CHEF CHEF	nombre d'attributions 2013-2014-2057			4	14	7		25
	ancienneté moyenne des attributaires			21,6	11,5	10,7		12,9
	ancienneté moyenne demande en cours	28,5	9,3	24,2	15,7	17,4	7,0	18,8
ST MOLF	nombre d'attributions 2013-2014-2058			1	2	2		5
	ancienneté moyenne des attributaires			13,6	6,7	12,3		10,3
	ancienneté moyenne demande en cours		14,0	20,1	29,9	5,7	5,0	21,4
ST NAZAIRE	nombre d'attributions 2013-2014-2059	1		70	89	58	11	230
	ancienneté moyenne des attributaires	13,5	45,8	16,0	14,3	12,7	19,7	14,8
	ancienneté moyenne demande en cours	16,0	11,6	23,3	23,2	20,7	23,4	22,2
ST PERE EN RETZ	nombre d'attributions 2013-2014-2060			6				6
	ancienneté moyenne des attributaires			40,6				40,6
	ancienneté moyenne demande en cours		8,7	16,7	19,8	25,0	24,3	18,0
STE PAZANINE	nombre d'attributions 2013-2014-2061			10	8	3	2	23
	ancienneté moyenne des attributaires			5,5	9,6	8,9	13,8	8,1
	ancienneté moyenne demande en cours	4,0		15,4	11,8	18,4	1,5	14,4
TRIGNAC	nombre d'attributions 2013-2014-2062			11	10	8		29
	ancienneté moyenne des attributaires			19,3	19,2	14,1		17,9
	ancienneté moyenne demande en cours	3,5	7,5	13,5	15,9	13,7	22,6	14,8
VUE	nombre d'attributions 2013-2014-2063				2			2
	ancienneté moyenne des attributaires				9,4			9,4
	ancienneté moyenne demande en cours				12,0			12,0
Total général	nombre d'attributions 2013-2014-2064	7	5	554	733	410		1759
	ancienneté moyenne des attributaires	8,4	28,5	17,3	13,5	14,3	16,2	15,2
	ancienneté moyenne demande en cours	11,7	12,8	21,4	20,5	17,3	19,9	19,7

7.7 ATTRIBUTIONS IRREGULIERES

TABLEAU RECAPITULATIF DES INFRACTIONS AUX REGLES D'ATTRIBUTION

N° unique demande	Date dépôt demande	Date de la CAL	Date de signature du bail	Date entrée dans les lieux	Catégorie de ménages	SSR n-2	Plafond	% plafond	% de dépassement du plafond de ressources	Code programme	N° logement	Type du bien	Financement	Commune du bien	Loyer mensuel	Sanction pécuniaire maximale	Nature de l'infraction
044111400000290000	03/11/2014	16/12/2014	21/01/2015	01/03/2015	1	13490	11068	122%	22%	289	0102	T3	PLA1	BOUVRON	365,23 €	6 574,14 €	dépassement plafond de ressources.
044061300150210874	21/08/2013	07/10/2014	23/10/2014	25/12/2014	1	20693	20013	133%	33%	029	0126	T3	PLUS	ST GILDAS DES BOIS	450,12 €	8 210,16 €	dépassement plafond de ressources.
Montant de la sanction pécuniaire max: 14 784,30 €																	

7.8 ÉVOLUTION DU MONTANT DES IMPAYES LOCATIFS DE 2011 A 2015

ESPACE DOMICILE	2011	2012	2013	2014	2015
Loyers et charges logements quittancés : (A)	18 158 330	19 154 135	20 590 895	22 056 421	23 665 604
Correction éventuelle (à saisir avec son signe):	0	0	0	0	0
MONTANT DES CREANCES DOUTEUSES (C/416 brut)	403 405	416 300	468 909	541 451	638 313
Ajouter montant des admissions en non valeur (C/654)	44 775	44 672	15 545	54 174	32 545
Déduire recouvrements sur admissions en non valeurs (C/7714) (à saisir ligne 118 des Produits)	12 586	9 240	13 171	11 312	14 839
CREANCES DOUTEUSES (C/416) corrigées des A.N.V.	435 594	451 732	471 682	584 313	656 018
En jours de quittancement	8,8 jours	8,6 jours	8,4 jours	9,7 jours	10,1 jours
% locataires douteux par rapport aux produits (A)	2,40%	2,36%	2,29%	2,65%	2,77%
P.M.:					
DOTATION A LA PCD	272 998	337 781	387 170	460 582	552 219
REPRISE SUR LA PCD	272 943	272 998	337 781	387 170	460 582
PROVISION POUR CREANCES DOUTEUSES (C/491)	272 998	337 781	387 170	460 582	552 219
MONTANT DES LOCATAIRES SIMPLES (C/4111)	1 278 446	1 555 842	1 619 322	1 492 944	1 508 870
Correction éventuelle (à saisir avec son signe):	0	0	0	0	0
VOLANT DE RETARD (C/411) corrigé :	1 278 446	1 555 842	1 619 322	1 492 944	1 508 870
En jours de quittancement	25,7 jours	29,6 jours	28,7 jours	24,7 jours	23,3 jours
% locataires simples par rapport aux produits (A)	7,04%	8,12%	7,86%	6,77%	6,38%
TOTAL RETARDS LOGEMENTS (C/411+C/416+ C/654-C/7714) :	1 714 039	2 007 574	2 091 005	2 077 256	2 164 888
Termes échu total de décembre (créances non exigibles) : (C/4112 Annexe Ventilation des C/ locataires, à saisir ligne 136 de l'Actif)	1 253 679	1 455 576	1 607 957	1 447 039	1 494 403
Correction éventuelle (à saisir avec son signe):					
TOTAL DES RETARDS LOGEMENTS Corrigés terme échu	460 360	551 998	483 048	630 217	670 486
En jours de quittancement (corrigé terme échu)	9,9 jours	11,4 jours	9,3 jours	11,2 jours	11,0 jours
% retards totaux par rapport aux produits (A) (corrigé terme échu)	2,72%	3,12%	2,54%	3,06%	3,02%
FLUX ANNUEL DES RETARDS corrigé:		123 827	-33 518	149 943	83 130

Année	CREANCES DOUTEUSES (C/416) corrigées des A.N.V.	VOLANT DE RETARD (C/411) corrigé	PROVISION POUR CREANCES DOUTEUSES (C/491)	TOTAL DES RETARDS LOGEMENTS Corrigés terme échu
2011	403 405	1 278 446	272 998	460 360
2012	416 300	1 555 842	337 781	551 998
2013	468 909	1 619 322	387 170	483 048
2014	541 451	1 492 944	460 582	630 217
2015	638 313	1 508 870	552 219	670 486

7.9 MAINTENANCE

Evolution de l'effort global de maintenance consacré par la SA Espace Domicile

	2011	2012	2013	2014	2015	moyenne
entretien courant et gros entretien	1 529 270 €	1 326 247 €	1 721 828 €	1 535 198 €	1 457 865 €	1 514 082 €
nb log	2 994	3 153	3 307	3 568	3 806	
par logement géré	511 €	421 €	521 €	430 €	383 €	453 €
médiane SA de province	--	560 €	570 €	560 €	--	
indicateur CUS C II et ratio Boléro B8						
travaux immobilisés (dont RC)	3 924 963 €	6 283 689 €	3 242 059 €	5 150 469 €	5 325 592 €	4 785 354 €
nb log	2 994	3 153	3 307	3 568	3 806	
par logement géré	1 311 €	1 993 €	980 €	1 444 €	1 399 €	1 425 €
indicateur CUS C I						
total effort de conservation du patrimoine	5 454 233 €	7 609 936 €	4 963 887 €	6 685 667 €	6 783 457 €	6 299 436 €
nb log	2 994	3 153	3 307	3 568	3 806	
par logement géré	1 822 €	2 414 €	1 501 €	1 874 €	1 782 €	1 878 €

7.10 APPROCHE DU RISQUE D'IMPAYES PAR COTATION DES CREANCIERS DOUTEUX

Le nouveau contexte : le décret n° 2014-1738 du 29 décembre 2014 a modifié certaines dispositions réglementaires du CCH (art. R 423-1-5), imposant, pour les créances des locataires présents dont la dette est inférieure à un an, **une dépréciation des sommes dues au titre des loyers et charges fondée sur une méthode conforme aux obligations du Plan Comptable Général** (évaluation contemporaine de la perte de valeur des actifs) ;

une étude a été commandée en août 2015 par les 3 fédérations professionnelles au cabinet Primexis¹ : elle préconise, soit **la mise en place d'une méthode issue de la propre exploitation de l'organisme**, soit, à défaut, **l'application de taux de dépréciation résultant de la présente étude fondée sur une analyse statistique de l'évolution des arriérés de – 12 mois comptabilisés fin 2011 et fin 2012 sur la période 2012 – 2015** (fourchettes de taux de dépréciation par « zones de tension » en fonction du nombre de termes impayés) :

Tx de provision par zone de tension et tranche de créance	Tendances constatées		
	0 à 3 mois	3 à 6 mois	6 à 12 mois
Zone 1	2 à 4 %	15 à 20 %	35 à 40 %
Zone 2	4 à 6 %	20 à 25 %	40 à 45 %
Zone 3 ²	4 à 6 %	25 à 30 %	45 à 50 %
Zone 4	5 à 7 %	30 à 35 %	45 à 60 %
Zone 5	5 à 7 %	30 à 35 %	50 à 55 %

La méthode testée : élaboration d'une approche multicritères de l'appréciation du risque de non recouvrement des créances locatives pour les locataires présents en impayés de loyers de – 12 termes au 1^{er} septembre 2016

1. analyse de la pertinence et de la corrélation entre différents et le risque sous-jacent de non recouvrement ;
2. tests de paramétrage de la pondération pour les critères retenus et segmentation de l'impayé par niveau de risques ;
3. confrontation des résultats de la cotation calculée à l'analyse du niveau de risque estimé par les instructeurs en charge des dossiers d'impayés au stade précontentieux et contentieux.

¹ dirigé par Didier Clément, président de la section HLM à la CNCC

² dont région PdL

Ventilation de l'impayé par niveau de risque pour les locataires d'Espace Domicile en dette de moins de 12 termes
au 1^{er} septembre 2016

- ✓ 303 situations pour un impayé total de 297 578 €
- ✓ 5 critères paramétrés pour assurer la cotation du niveau de risque
 - préavis déposé = + 1 point
 - entrée < 90 jours = + 1
 - nombre de résiduels impayés
 - 1,5 < ou = à 2 = +1
 - 2 < ou = à 3 = + 1,5
 - 3 < ou = à 4 = + 2
 - 4 < ou = à 5 = + 2,5
 - 5 < ou = à 6 = + 3
 - 6 < ou = à 7 = + 3,5
 - 7 < ou = à 8 = + 4
 - 8 < ou = à 9 = + 4,5
 - 9 < ou = à 10 = + 5
 - 10 < ou = à 11 = + 5,5
 - 11 < ou = à 12 = + 6
 - montant de l'impayé
 - 500 = ou < 1 000 € + 0,5
 - 1 000 = ou < 1 500 € + 1
 - 1 500 = ou < 2 000 € + 1,5
 - 2 000 = ou < 2 500 € + 2
 - 2 500 = ou < 3 000 € + 2,5
 - > 3 000 € + 6
 - plan d'apurement ou protocole BdF
 - respecté - 2
 - en incident ponctuel (< à 25% des échéances) + 1
 - en incidents répétés (> ou = à 25% et < 50%) + 2
 - non tenu (> ou = à 50% des échéances ou pas de plan) + 3
- paramétrage de la cotation cumulée des situations individuelles par niveau de risque :
 - < ou = 4.5 points = risque faible
 - 4.5 < ou = 7 points = risque moyen
 - > 7 points = risque fort
- résultat de la confrontation des résultats de la cotation du risque selon le paramétrage retenu à l'appréciation de la cotation du risque au dossier par les instructeurs en charge du recouvrement :
 - 252 cotations confirmées (83 % des situations)
 - 25 dossiers décotés (8 % des dossiers)
 - 26 surcotés (9 % des dossiers)
- le taux de conformité de la cotation automatique à l'appréciation des agents en charge du suivi des dossiers a été jugée satisfaisant pour confirmer le paramétrage proposé
- chaque situation remise en cause (surcote/décote) est justifiée par un événement inscrit en marge

Résultat de l'application de la méthode proposée aux créances locatives sur locataires présents

en impayés de – 12 termes au 1^{er} septembre 2016

- Application de la méthode proposée au portefeuille d'impayé constaté au 01/09/2016 et proposition de dépréciation selon l'approche Primexis

Cotation du risque (après corrections)	Nombre de situations	Créances locatives	Taux de dépréciation proposés	Provisions justifiées
Risque faible	171 dossiers	98 844 €	5 %	4 942 €
Risque moyen	78 dossiers	74 248 €	25 %	18 562 €
Risque fort	54 dossiers	124 485 €	50 %	62 242 €
Créance totale s/présents	303 dossiers	297 577 €		85 746 €

- Deuxième option de dépréciation

Cotation du risque (après corrections)	Nombre de situations	Créances locatives	Taux de dépréciation proposés	Provisions justifiées
Risque faible	171 dossiers	98 844 €	5 %	4 942 €
Risque moyen	78 dossiers	74 248 €	20 %	14 850 €
Risque fort	54 dossiers	124 485 €	40 %	49 794 €
Créance totale s/présents	303 dossiers	297 577 €		69 586 €

- Comparaison de la méthode proposée a/c 2016 avec celle appliquée jusqu'en 2015

Ventilation par nb de termes impayés	Nombre de situations	Créances locatives	Taux de dépréciation forfaitaires	Provisions justifiées
3 < < 6	46 dossiers	66 937 €	25 %	16 734 €
6 < < 12	26 dossiers	70 834 €	50 %	35 417 €
Créance totale présents 3 < < 12	72 dossiers	137 770 €		52 151 €

- Troisième option de dépréciation

Cotation du risque (après corrections)	Nombre de situations	Créances locatives	Taux de dépréciation proposés	Provisions justifiées
Risque faible	171 dossiers	98 844 €	4 %	3 953 €
Risque moyen	78 dossiers	74 248 €	25 %	18 562 €
Risque fort	54 dossiers	124 485 €	45 %	56 018 €
Créance totale s/présents	303 dossiers	297 577 €		78 534 €

- Option retenue :

Cotation du risque (après corrections)	Nombre de situations	Créances locatives	Taux de dépréciation proposés	Provisions justifiées
Risque faible	171 dossiers	98 844 €	5 %	4 942 €
Risque moyen	78 dossiers	74 248 €	27.5 %	20 418 €
Risque fort	54 dossiers	124 485 €	47.5 %	59 130 €
Créance totale s/présents	303 dossiers	297 577 €		84 490 €

7.11 BESOINS DE FINANCEMENT ET FONDS PROPRES DISPONIBLES FIN 2015 ET TERMINAISON

ESPACE DOMICILE	2015	OBSERVATIONS	Ratios
MOYENS FINANCIERS			
Situation nette	51 023 668		
Stock d'intérêts compensateurs (c/16883) si c/7963 inutilisé	0		
Excédent (ou Insuffisance) AT/AF locatif	4 981 734		
Eventuellement Reprises cumulées sur subventions non locatives (partie du C/139)	0	Uniquement pour les subventions non locatives	
AT bureaux	680 809		
Autres emprunts nets	2 210 589		
Total moyens financiers fin 2015	58 896 801		
UTILISATIONS			
Dépenses comptabilisées fin 2015	-388 828 117	Compris Bureaux	
Subventions notifiées fin 2015	65 831 175		
Emprunts locatifs encaissés fin 2015	283 530 100	Emprunts locatifs (code 2.21)	
Autres	0	Droits des L.A. (C/229)	
Remboursements anticipés emprunts :	-1 259 026		
Moyens Financiers Immobilisés à l'équilibre des opérations fin 2015	-40 725 869	Compris portage des préliminaires pour 433088	
<i>Dont portage des opérations préliminaires fin 2015 (fonds encaissés moins dépenses réglées) - à saisir</i>	<i>433 088</i>	Portage en trésorerie des opérations préliminaires	
ACNE	4 778 144		
Dépenses restant à comptabiliser hors op° préliminaires	20 553 368	Impacte les situations à terminaison	
Emprunts restant à encaisser hors op° préliminaires	22 937 013	Impacte les situations à terminaison (Montant prévisions actualisées d'emprunts moins montant emprunts encaissés/comptabilisés des FSFC)	
Subventions restant à notifier hors op° préliminaires	131 998	Impacte les situations à terminaison (Montant prévisions actualisées de subventions moins montant subventions notifiées/comptabilisées des FSFC)	
Moyens Financiers Immobilisés à l'équilibre des opérations à terminaison :	-42 988 370	Compris portage des préliminaires pour 433088	
Balance nette accession + aménagement (Bilan)	0		
Autres utilisations	-384 172	Autres Immob. Corpo. Diverses	
Total des moyens financiers immobilisés à terminaison:	-43 372 543	Compris portage des préliminaires pour 433088	
FONDS PROPRES DISPONIBLES 31/12/2015	17 786 760	Compris portage des préliminaires pour 433088	
FONDS PROPRES DISPONIBLES A TERMINAISON	15 524 259	Compris portage des préliminaires pour 433088	
Ressources semi-permanentes:			
Dépôts et cautionnements reçus	1 399 043		
Provisions pour risques	1 613 212		
Provisions pour dépréciation de Haut d'Actif	0		
FRN 31/12/2015	20 799 015		5,1 mois
FRN A TERMINAISON	23 314 658		5,8 mois
Besoin de FR exploitation	-7 052 527		
Besoin FR Hors exploitation	3 440 302		
TRESORERIE 31/12/2015	17 186 791		4,3 mois
TRESORERIE A TERMINAISON	19 702 434		4,9 mois

P.M. : Montant Moyen des Dépenses Mensuelles

4 039 203

RECAPITULATION DES FONDS PROPRES IMMOBILISES ET DISPONIBLES	MONTANTS	OBSERVATIONS
Total moyens financiers fin 2015	58 896 801	
Déficit ou excédent de trésorerie des investissements (+/-)	-40 725 869	
Couvertures autres immobilisations corporelles (-)	-384 172	
Fonds propres immobilisés fin 2015 (2+3)	-41 110 041	Sur la base des moyens financiers à fin 2015
FONDS PROPRES DISPONIBLES 31/12/2015 (1-4)	17 786 760	Sur la base des moyens financiers à fin 2015
Dépenses restant à comptabiliser (Op. à Terminaison) (-)	-20 553 368	
Emprunts restant à encaisser (Op. à Terminaison) (+)	22 937 013	
Subventions restant à notifier (Op. à Terminaison) (+)	131 998	
Fonds propres immobilisés à terminaison (-) (4+6+7+8)	-38 594 398	Sur la base des moyens financiers à fin 2015
FONDS PROPRES DISPONIBLES A TERMINAISON (1+9)	20 302 403	Sur la base des moyens financiers à fin 2015
Provisions et Dépôts (+)	3 012 255	
Provisions pour dépréciation de Haut d'Actif	0	
Fonds de Roulement Net fin 2015 (5+11)	20 799 015	
Fonds de Roulement Net à Terminaison (11+10)	23 314 658	

Nota: Le calcul des fonds propres immobilisés et disponibles prend en compte le portage des opérations préliminaires à hauteur de 433088 Euros

7.12 PREVISIONNEL ESPACE DOMICILE 2016-2020

1. Indices et taux prévisionnels

Les hypothèses suivantes ont été arrêtées par la Fédération des ESH suivant prescriptions des données annuellement :

- Taux du livret A : 1,70 % à partir de 2017
- Hausse des loyers plafonds des conventions : + 1,20 % à partir de 2017
- Hausse maxi de loyer : + 1,20 % à partir de 2017
- Inflation (IPC) et IPEA : 1,20 % par an
- ICC : + 1,40 % par an
- Taux réduit de TVA : 5,50 % ou 10 % selon type de travaux
- Cotisation CGLLS : taux et modalités de 2015
- Cotisation additionnelle CGLLS : taux et modalités de 2015
- Mutualisation : à simuler jusqu'en 2018, selon taux et modalités de 2015
- Variation TFPB : + 2,2 % par an par logement concerné
- Rendement trésorerie : 1,70 %

2. Les types d'emprunts

- Pour les constructions neuves et les améliorations (réhabilitations) identifiées, les taux utilisés sont les taux contractuels (ex. : PLUS = taux du livret A + 0,60 point sur 40 ans...)
- Pour les constructions neuves non identifiées (projet au-delà de 2016) = PLUS CDC et PLAI CDC sur 40 ans et 50 ans (livret A + 0,60 % et livret A - 0,20 point)
- Pour les réhabilitations (améliorations) non identifiées = PAM au taux du livret A + 0,60 point sur 20 ans.

3. Rythme des constructions neuves retenu pour le prévisionnel (année d'achèvement)

Logements	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Début exercice	3 568	3 804	4 017	4 198	4 348	4 478
Livraisons	260	238	201	170	150	150
Ventes	- 24	- 25	-20	-20	-20	-20
Démolitions	0	0	0	0	0	0
Fin d'exercice	3 804	4 017	4 198	4 348	4 478	4 608

7.13 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 Energétique	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		

