

SA D'HLM GABRIEL ROSSET

Lyon (69)



RAPPORT DE CONTRÔLE 2017

N° 2017-037

RAPPORT DE CONTRÔLE 2017
N° 2017-037
SA D'HLM GABRIEL ROSSET

Lyon (69)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2017-037 SA D'HLM GABRIEL ROSSET – (69)

N° SIREN :		972 507 495				
Raison sociale :		SA d'HLM de la région lyonnaise Gabriel Rosset				
Président :		M. Patrick Bouju				
Directeur général :		M. Jean-Luc Delagrangue				
Adresse :		194 rue Duguesclin 69433 Lyon Cedex 03				
Actionnaire principal :		OPH Lyon Métropole Habitat				
AU 31 DÉCEMBRE 2016						
Nombre de logements familiaux gérés :	767	Nombre de logements familiaux en propriété :	767	Nombre d'équivalents logements (logements foyers...) :	0	
Indicateurs			Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source
PATRIMOINE						
Logements vacants			0,5 %	3,6 %	3,2 %	(2)
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacance technique)			0,3 %	1,9 %	1,6 %	
Taux de rotation annuel (hors mises en service)			7,0 %	10,6 %	9,7 %	
Evolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)			-27,2 %			
Âge moyen du parc (en années)			44			
POPULATIONS LOGÉES						(1)
Locataires dont les ressources sont :						
- < 20 % des plafonds			30 %	21 %		
- < 60 % des plafonds			71 %	59 %		
- > 100 % des plafonds			3 %	11 %		
Bénéficiaires d'aide au logement			69 %	49 %	47 %	
Familles monoparentales						
Personnes isolées			26 %	39 %		
GESTION LOCATIVE						
Médiane des loyers mensuels (€/m² de surface habitable)			5,4	5,6	5,5	(2)
Taux de créances inscrit au bilan (% des loyers et charges)			12,8 %	Nc	12,9 %	(3)
STRUCTURE FINANCIERE ET RENTABILITE						
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)			5,9	Nc	Nc	(3)
Fonds de roulements net global (mois de dépenses)			4,2	Nc	3,6	
Autofinancement net / chiffre d'affaires			- 4,3 %	Nc	9,6 %	

(1) Enquête OPS 2016

(2) RPLS 1/1/201

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

POINTS FORTS :

- ▶ Loyers particulièrement accessibles ;
- ▶ Occupation sociale avérée ;
- ▶ Endettement modéré ;
- ▶ Adossement à Lyon Métropole Habitat ;
- ▶ Structure financière préservée.

POINTS FAIBLES :

- ▶ Assiduité limitée de certains administrateurs ;
- ▶ Absence d'effectif et de compétence propres ;
- ▶ Vacance technique importante ;
- ▶ Dégradation avancée d'une partie du patrimoine ;
- ▶ Performance d'exploitation structurellement insuffisante ;
- ▶ Absence d'outil d'évaluation du patrimoine et de projection financière associée.

IRRÉGULARITÉS :

- ▶ Absence de délibération sur les orientations de la politique d'attribution ;
- ▶ Absence de plan prévisionnel de redressement rendu obligatoire suite au franchissement des seuils d'alerte [R. 423-70 du CCH] ;
- ▶ Réglementations relatives à l'amiante, au plomb et aux chaudières individuelles au gaz partiellement respectées ;

Inspectrice-auditrice ANCOLS :

Directeur territorial :

Précédent rapport de contrôle : n° 2010-027 d'octobre 2010

Contrôle effectué du 6 juin 2017 au 28 février 2018

RAPPORT DE CONTRÔLE : juin 2018

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2017-037

SA D'HLM GABRIEL ROSSET – 69

Synthèse	6
1. Préambule	8
2. Présentation générale de l'organisme	8
2.1 Présentation de l'organisme	8
2.2 Contexte socio-économique	9
2.3 Gouvernance et organisation	10
2.3.1 Gouvernance	10
2.3.2 Organisation	11
2.3.3 Politique d'achat	13
2.4 Conclusion	13
3. Patrimoine	14
3.1 Caractéristiques du patrimoine	14
3.1.1 Evolution et description du parc	14
3.1.2 Données sur la vacance et la rotation	15
3.2 Accessibilité économique du parc	16
3.2.1 Loyers	16
3.2.2 Supplément de loyer de solidarité	17
3.2.3 Contrats locatifs	17
3.2.4 Charges locatives	18
3.3 Conclusion	19
4. Politique sociale et gestion locative	19
4.1 Caractéristiques des populations logées	19
4.2 Accès au logement	20
4.2.1 Connaissance de la demande	20
4.2.2 Politique d'occupation du parc	20
4.2.3 Gestion des attributions	21
4.3 Qualité du service rendu aux locataires	22
4.4 Traitement des créances locatives impayées	22
4.4.1 Procédures de recouvrement et accompagnement social	22
4.4.2 Montant des créances locatives impayées	23

4.5	Conclusion	23
5.	Stratégie patrimoniale.....	24
5.1	Analyse de la politique patrimoniale.....	24
5.2	Évolution du patrimoine.....	24
5.2.1	Offre nouvelle	24
5.2.2	Réhabilitations.....	24
5.2.3	Démolitions	24
5.2.4	Echange de patrimoine.....	26
5.3	Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage	26
5.4	Maintenance du parc.....	27
5.4.1	Entretien et exploitation du patrimoine.....	27
5.4.2	Sécurité dans le parc.....	27
5.5	Ventes de patrimoine	28
5.5.1	Ventes à l'unité.....	29
5.5.2	Ventes en bloc.....	29
5.5.3	L'impact financier de l'échange et des cessions	30
5.6	Conclusion	30
6.	Tenue de la comptabilité et analyse financière.....	31
6.1	Tenue de la comptabilité	31
6.2	Analyse financière	32
6.2.1	Performances d'exploitation.....	32
6.2.2	Les flux financiers	36
6.2.3	Le bilan fonctionnel.....	38
6.3	Analyse prévisionnelle.....	41
6.4	Conclusion	42
7.	Annexes.....	43
7.1	Informations générales, capital et répartition de l'actionnariat de l'organisme	43
7.2	Sigles utilisés.....	44

SYNTHESE

La société anonyme d'HLM de la région lyonnaise Gabriel Rosset a été créée en 1972 avec pour actionnaire principal l'association caritative du Foyer Notre-Dame des Sans-Abri. L'office public de l'habitat du Rhône est entré au capital de la société en 1999 et en est devenu l'actionnaire majoritaire. Dans le cadre de la création de la métropole de Lyon, ses actions ont été transférées en totalité à l'office Lyon Métropole Habitat le 1^{er} janvier 2016. La société ne disposant pas d'effectif, Lyon Métropole Habitat assure l'intégralité de la gestion de ses logements dans le cadre de conventions et mandats dont la rémunération est calculée sur la base d'un forfait par logement sans considération pour la réalité des tâches.

La société remplit de manière satisfaisante son rôle de bailleur social. La population logée dispose de faibles ressources. Son implication dans le logement des populations les plus défavorisées est appropriée. Les loyers pratiqués et le niveau des charges assurent une accessibilité sociale adaptée au territoire d'intervention. Après avoir connu une augmentation régulière préoccupante jusqu'en 2015, les créances locatives impayées ont nettement diminué en 2016 pour s'établir à 12,8 % du quittance, soit un niveau proche de la médiane des SA d'HLM de province. Cette baisse s'explique principalement par la sortie des locataires du patrimoine vendu à l'office du Rhône.

Fin 2016, son parc, qui est réparti dans les communes de la métropole de Lyon, est constitué de 767 logements familiaux dont l'âge moyen est de 44 ans. La société ne dispose pas d'outil d'évaluation de son patrimoine associée à une projection financière, ce qui est d'autant plus pénalisant qu'une partie de son parc est dégradée, ce qui conduit à une gestion trop exclusivement curative des interventions, selon les urgences.

Le patrimoine de la SA Gabriel Rosset a fortement diminué au cours de la période écoulée, passant de 1 053 logements au 1^{er} janvier 2012 à 767 au 31 décembre 2016. S'il n'y a eu aucune offre nouvelle, ni sous forme de construction, ni sous forme d'acquisition, 171 logements ont fait l'objet d'une vente ou d'un « échange » avec l'association le Foyer Notre-Dame des Sans-Abri, et 117 autres ont été démolis à Mions et Pierre Bénite dans des quartiers faisant l'objet d'importantes opérations de réhabilitations avec le soutien des collectivités locales. La décroissance du parc devrait se poursuivre dans les années à venir, le conseil d'administration ayant approuvé, en octobre 2016, la démolition de 76 logements à Villeurbanne.

Les importantes transformations intervenues dans le patrimoine de la société sont à l'origine d'un haut niveau de vacance technique qui affecte 110 logements à fin 2016 (contre 4 pour la seule vacance commerciale), dont 76 en raison d'une démolition future et le solde en raison soit de projets de modification ou de vente, soit de désordres persistants (insécurité, squats, sinistres). Au global, le manque à gagner imputable à la vacance est évalué à 600 k€ en 2016, soit 15 % du quittance annuel, ce qui est très pénalisant.

Conformément aux modalités de calcul retenues dans la convention de gestion conclue avec Lyon Métropole Habitat, les coûts de gestion de la société ont diminué à la suite de la contraction rapide du nombre de ses logements : ils ont ainsi diminué de 351 k€ de 2012 à 2016, ce qui représente une baisse de 25 %. Pour significatif qu'il puisse être, l'effort de maîtrise des coûts n'a toutefois pas été suffisant pour compenser l'effondrement des produits locatifs, qui a atteint 879 k€ (soit 22 %) sur la même période, d'autant que la société a choisi de préserver ses dépenses de maintenance. De plus, le niveau global de la taxe foncière sur les propriétés bâties est resté inchangé en dépit de la diminution du parc en raison de la fin d'exonération à l'assujettissement d'un nombre important de logements. Par conséquent, sa performance d'exploitation s'est fortement dégradée : son excédent brut d'exploitation (PCG) a ainsi reculé de près de 600 k€ (- 39 %) en 4 ans.

En outre, les coûts de démolition ont fortement pénalisé la capacité d'autofinancement qui s'est révélée structurellement insuffisante pour couvrir l'annuité d'emprunt. Ainsi, son autofinancement net HLM est devenu négatif une première fois en 2012, puis de façon récurrente à compter de 2014. Pour faire face à ses importants besoins de financement, la société a mobilisé, à titre principal, les produits de cession dégagés par les ventes (10,4 M€ en 4 ans) et, secondairement, son fonds de roulement net global (FRNG en recul de 1,1 M€ sur la même période). Au final, son bilan ressort fragilisé, mais néanmoins correct, avec un niveau d'endettement limité ainsi qu'un FRNG et un niveau de trésorerie encore satisfaisants. Ces derniers seront toutefois fortement mis à contribution pour faire face à la démolition programmée des 76 logements de Villeurbanne en 2018 dont le coût total est estimé à 3,9 M€, dont 0,9 M€ à la charge de la société en l'absence d'aide de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine.

La société a engagé un lourd effort de restructuration et de rationalisation de son parc, qu'elle a jusqu'à présent financé principalement par les produits de cessions dégagés. En dépit de la diminution de ses coûts à la suite de la contraction de son parc, sa performance d'exploitation est devenue structurellement déficitaire. Faute d'avoir fait la démonstration que son modèle économique est viable, la société doit concrétiser son rapprochement avec Lyon Métropole Habitat pour pouvoir poursuivre son activité dans des conditions économiques satisfaisantes.

Le Directeur Général,

Pascal Martin-Gousset

1. PREAMBULE

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

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

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

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

Le précédent rapport d'inspection de la Mission Interministérielle d'Inspection du Logement Social (n° 2010-027 d'octobre 2010) présenté au conseil d'administration le 15 décembre 2010 indiquait que la mise en place d'un plan de redressement de la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS) avait permis de redresser la situation financière de la société. La concertation avec les services de l'office public de l'habitat (OPH) du Rhône, qui en assurait la gestion, n'était pas complètement aboutie et nuisait à l'efficacité de l'accueil des locataires issus, pour l'essentiel, de centres d'hébergement ou sortant de la rue. La réduction du parc et l'absence de perspectives de développement nécessitaient une réflexion du conseil d'administration sur la pérennité de la structure et sur la meilleure manière de continuer à jouer son rôle sur l'agglomération lyonnaise.

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME

2.1 PRESENTATION DE L'ORGANISME

La SA d'HLM de la région lyonnaise Gabriel Rosset a été créée en 1972 avec pour actionnaire principal l'association caritative le Foyer Notre-Dame des Sans-Abri (FNDSA). Elle a fait l'objet d'un protocole de redressement avec la CGLLS en 1996, prolongé jusqu'en 2009. En 1999, l'office du Rhône est entré au capital de la société et en est devenu l'actionnaire majoritaire. En décembre 2012, il a récupéré le solde des actions détenues par le FNDSA.

Dans le cadre de la création de la métropole de Lyon en janvier 2015, les éléments d'actif et de passif de l'office du Rhône ont été transférés, par voie de scission, à l'office public de l'habitat de Lyon (OPH), dont la dénomination sociale est Lyon Métropole Habitat (LMH). Suivant cette opération, les actions détenues par l'office du Rhône dans le capital de la société Gabriel Rosset ont été transférées en totalité à LMH au 1^{er} janvier 2016. Par arrêté du 7 mars 2017, le ministre du logement et de l'habitat durable a renouvelé l'agrément de la société Gabriel Rosset pour l'exercice de son activité sur la région Auvergne-Rhône-Alpes et sur le territoire des départements limitrophes.

Au 31 décembre 2016, la société Gabriel Rosset possède et gère 767 logements locatifs familiaux répartis dans les communes de la métropole de Lyon. La société n'a plus de salarié depuis 2000. Conformément aux clauses de la partition précitée, le mandat de gestion détenu par l'office du Rhône a fait l'objet d'un transfert partiel au profit de LMH. Le chiffre d'affaires de la société s'élève à 3,1 M€ et sa capacité d'autofinancement brute à 866 k€ (cf. § 6.2.2.1).

2.2 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

La croissance démographique du département du Rhône a été très dynamique au cours des 10 dernières années : elle s'élève à 9,7 %, soit un niveau supérieur à la moyenne de la région Auvergne-Rhône-Alpes (7,9 %) et, a fortiori, à la moyenne nationale (5,4 %). Les taux de chômage (8,4 %) et de pauvreté (13,2 %) sont supérieurs aux chiffres régionaux (respectivement 8,3 % et 12,3 %), mais inférieurs aux chiffres nationaux (9,6 % et 14,3 %).

Chiffres sociodémographiques	France métropolitaine	Auvergne Rhône-Alpes	Rhône
Population (2014)	64 277 242	7 874 586	1 816 373
Taux de variation de la population sur 10 ans	5,4 %	7,9 %	9,7 %
Taux de chômage ¹ (1er trimestre 2017)	9,6 %	8,3 %	8,4 %
Taux de pauvreté ² (2012)	14,3 %	12,3 %	13,2 %

Dans la métropole de Lyon, le taux de logements sociaux est de 23 %, un niveau supérieur aux taux régional et national (respectivement 16 % et 17 %). Le loyer moyen du parc privé (12,8 €/m²/mois³) est élevé et son écart avec le loyer moyen des logements sociaux (5,5 €/m²⁴) contribue à la forte demande de logements sociaux ainsi qu'au niveau modéré de vacance locative (2,2 %, contre 3,5 % au plan régional et 3,1 % au plan national).

¹ Au sens du bureau international du travail (BIT).

² Proportion d'individus dont le revenu est inférieur à 60 % du revenu médian.

³ Source Clameur – août 2015

⁴ Loyer maximum des logements financés en Prêt locatif à usage social : 5,54 €/m² en 2016 (avis du 12 avril 2016 relatif à la fixation du loyer des conventions).

Chiffres sur le parc de logements	France métropolitaine	Auvergne Rhône-Alpes	Rhône	Métropole de Lyon
Taux de logements sociaux ⁵ (2014)	17 %	16 %	20 %	23 %
Loyer moyen du parc privé (en €/m ² /mois) ⁶	12,6	11,6 ⁷	12,2	12,8
Taux de logements sociaux vacants (1er janvier 2015)	3,1 %	3,5 %	2,3 %	2,2 %

Le bilan triennal 2011-2013 des communes du Rhône soumises aux dispositions de l'article L. 302-5 du CCH (fixant un objectif plancher de 20 % de logements sociaux) a montré que 14 d'entre elles n'avaient pas atteint leur objectif, dont 9 pour lesquelles une intention de carence a été proposée. Parmi celles-ci, 5 font partie de la métropole : Champagne-au-Mont-d'Or, Charbonnières-les-Bains, Charly, Collonges-au-Mont-d'Or et Dardilly. Avec les dernières dispositions législatives⁸, 43 communes de la métropole devront atteindre 25 % de logements locatifs sociaux à l'horizon 2025.

2.3 GOUVERNANCE ET ORGANISATION

2.3.1 Gouvernance

Le capital social de la société est composé de 140 000 actions d'une valeur nominale de 16 €, soit 2 240 k€. Depuis 2016, l'office Lyon Métropole Habitat est l'actionnaire de référence avec 99,97 % des actions.

Le conseil d'administration (CA) renouvelé le 30 mars 2016 a élu M. Patrick Bouju en qualité de président. Auparavant, M. Benoît Viannay, qui était également président du FNDSA, a présidé la société jusqu'en mai 2013, puis M. Paul Delorme, qui était également président de l'office du Rhône, l'a présidé de mai 2013 à mars 2016.

Le CA est composé de 14 sièges, dont trois représentants des locataires bien qu'un seul soit pourvu. Il s'est réuni quatre à six fois par an entre 2012 et 2016. Le taux de présence moyen des administrateurs s'est élevé à 54 % en 2015 et 2016, ce qui est faible. Il s'avère d'ailleurs que la délibération du 30 mars 2016 précitée est entachée d'irrégularité dans la mesure où le quorum n'était pas atteint. Le CA s'est réuni le 28 avril 2016 afin d'y remédier en procédant à un nouveau vote.

Le conseil a mis en place les commissions statutaires que sont la commission d'attribution des logements (Cal) et la commission d'appel d'offres (CAO). Le bureau, bien que constitué lors du CA du 28 avril 2016, ne s'est jamais réuni. Il comprend le président, le vice-président et le directeur général. Aucune pièce ou délibération formelle du CA n'a permis de définir ses compétences.

M. Jean-Luc Delagrange, qui est par ailleurs directeur financier de LMH, assure les fonctions de directeur général (DG) de la société depuis 2008. Il a été renouvelé dans ces fonctions par le CA du 11 décembre 2014 pour une durée de six ans. Cette fonction n'est pas rémunérée.

⁵ Nombre de logements sociaux hors parc non conventionné des sociétés d'économie mixte (RPLS) rapporté au nombre de résidences principales (Insee).

⁶ Source Clameur – février 2017.

⁷ Loyer moyen ex-Rhône-Alpes = 11,6 €, loyer moyen ex-Auvergne = 9,2 €

⁸ La loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013, dite loi « Duflo 1 », a relevé le seuil de logements locatifs sociaux de l'article 55 de la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU) de 20 à 25 % dans les communes concernées.

2.3.2 Organisation

La société Gabriel Rosset ne dispose pas d'effectif. En effet, depuis 1999, elle a donné mission à l'office du Rhône de gérer son patrimoine immobilier dans le cadre d'un mandat de gestion. L'office s'est engagé à exécuter l'ensemble des tâches et missions incombant à un gestionnaire d'immeubles. Des avenants successifs ont complété le dispositif initial.

Le protocole de partition des éléments d'actifs et de passifs signé entre l'office du Rhône et LMH a conduit, à compter du 1^{er} janvier 2016, à limiter le mandat de gérance par lequel l'office du Rhône gère le patrimoine de la société Gabriel Rosset aux seuls logements de la société situés sur le territoire du département du Rhône avant que ces logements, au nombre de 60, ne fassent l'objet d'une cession en bloc à l'office du Rhône en cours d'année 2016 (cf. § 3.1.1.1), avec un effet rétroactif au 1^{er} janvier 2016. LMH assure, à la même date, la gestion des logements situés sur le seul territoire de la métropole de Lyon.

Les relations contractuelles et financières entre la société Gabriel Rosset et LMH prennent la forme des mandats et conventions suivants :

- mandat de gestion locative confiant à LMH l'ensemble des tâches et missions incombant à un gestionnaire d'immeubles (attributions de logements, quittancement, gestion administrative, comptable et financière, etc.) ;
- convention cadre de mandat confiant à LMH la maîtrise d'ouvrage des opérations de toute nature (démolition, réhabilitation, amélioration, relogement, etc.) ;
- mandats, exercés à titre gratuit, relatifs à la vente de logements et à la vente d'éléments du patrimoine autres que les logements ;
- convention, conclue à titre gratuit, de domiciliation autorisant la société Gabriel Rosset à domicilier son siège dans les locaux dont l'office du Rhône et LMH sont propriétaires indivis.

L'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics a consacré plusieurs dérogations jurisprudentielles permettant au pouvoir adjudicateur de se soustraire à l'application des règles de la commande publique notamment en présence d'une « quasi-régie », dite également « in house ». Depuis le 1^{er} avril 2016, la société Gabriel Rosset peut donc contracter de gré à gré avec LMH, sans mise en concurrence.

L'office Lyon Métropole Habitat assure l'intégralité de la gestion de la société Gabriel Rosset en vertu d'une convention de gestion dont la rémunération est calculée sur la base d'un forfait par logement sans considération pour la réalité des tâches effectuées.

Dès 1997, la société a conclu avec l'OPH du Rhône une convention de prestation de services pour l'aider à mettre en œuvre le protocole de redressement qu'elle venait de conclure. A la suite de cette première phase, les dispositions financières d'un mandat de gestion locative ont été déterminées en juin 1999 et sont restées inchangées depuis lors. Une rémunération forfaitaire annuelle avait alors été évaluée à 3 400 F (soit 518 €) par logement, révisable chaque année sur la base de l'évolution de l'indice du coût de la construction⁹. Un travail d'objectivation – non communiqué à l'Agence – aurait été entrepris afin de déterminer ce montant. Depuis lors, toutefois, aucune clef de répartition n'a été définie et le suivi analytique du temps passé n'est pas assuré.

En réponse aux observations provisoires, la société précise que les dispositions financières de cette convention sont connues de ses administrateurs, ce que l'Agence ne conteste pas. En revanche, elle se prévaut à tort de la signature du représentant de l'Etat pour motiver l'absence d'actualisation de la convention. L'Agence rappelle

⁹ Indice de base = 1 057 au 3^{ème} trimestre 1998

que cette circonstance ne saurait justifier l'absence d'évolution des conditions de rémunération, et notamment son caractère forfaitaire, depuis plus de 20 ans.

Ces carences sont d'autant plus dommageables que cette rémunération induit des coûts de gestion élevés pour la société (cf. § 6.2.1.2.1), qui sont néanmoins considérés comme insuffisants par LMH compte tenu de la lourdeur de la gestion nécessitée par un patrimoine dégradé et diffus ainsi qu'au rôle social affirmé de la société (cf. infra). Cette affirmation ne peut toutefois être vérifiée, LMH ne s'étant pas organisé pour identifier la réalité des temps passés, et donc des coûts engagés pour le compte de la société Gabriel Rosset. En effet, l'office ne distingue pas la gestion locative et patrimoniale de la société de celle de son propre parc : les agences assurent une même qualité de traitement pour les deux parcs, de sorte que la distinction est faite uniquement au niveau du siège de LMH pour l'établissement de tous les documents propres à la société.

A titre subsidiaire, même en cas de rémunération forfaitaire, une révision assise sur l'indice de référence des loyers (IRL) eut été plus pertinente, a fortiori en l'absence d'offre nouvelle. La progression aurait dans ce cas été moins importante. Au 1^{er} janvier 2017, le forfait actualisé au logement aurait été de 721 €, contre 797 € actuellement.¹⁰

Pour l'avenir, sauf à ce que la société ne fusionne à une échéance raisonnable avec l'office, les parties sont tenues d'actualiser les conventions qu'ils ont conclues en arrêtant des principes de facturation transparents permettant d'identifier et d'affecter fidèlement les charges imputables à la société Gabriel Rosset.

La société ajoute que ses locataires bénéficient de la même qualité de service rendu que les locataires de LMH et qu'ils se sont attachés à « *banaliser cette gestion [afin de] ne plus stigmatiser les locataires* ». L'Agence ne conteste aucunement la rationalité de cette organisation, mais rappelle simplement que, sauf à ce que la fusion avec LMH intervienne désormais dans des délais très courts, la facturation des services rendus par LMH devrait être liquidée à partir d'un suivi analytique du temps passé.

La totale dépendance de la société Gabriel Rosset à l'égard de l'office Lyon Métropole Habitat, qui en est l'actionnaire principal avec 99,97 % du capital, ne justifie plus l'existence d'une société dont la viabilité économique n'est par ailleurs pas démontrée.

LMH assure toutes les missions d'une société dont il possède par ailleurs 99,97 %, en vertu de conventions de gestion dont personne n'est en mesure de démontrer que les montants facturés correspondent aux prestations réalisées. Dès lors, en l'absence de personnel, la société Gabriel Rosset n'a d'existence propre qu'au travers de sa vie institutionnelle, laquelle passe par le conseil d'administration et l'assemblée générale d'une part, les commissions d'attribution des logements (Cal) et d'appel d'offres d'autre part. Dans ces conditions, les conseils d'administration des deux organismes doivent sérieusement s'interroger sur les raisons susceptibles de justifier la poursuite de l'existence de cette société dont l'équilibre économique n'est manifestement pas démontré (cf. § 6.2).

En réponse aux observations provisoires, la société relève que la conjonction de loyers très bas avec un peuplement homogène de ménages en grandes difficultés prive la société des moyens financiers nécessaires

¹⁰ En réponse aux observations provisoires, la société estime que le coût de gestion affiché au rapport (797 €) est bien inférieur aux coûts de gestion des sociétés d'HLM régionales (1 021 €) et des sociétés nationales d'HLM (1 072 €). L'Agence rappelle que, comme mentionné au § 6.2.1.2.1, le ratio de 797 € représente la seule rémunération du mandat de gestion et non le coût de gestion total, ce dernier incluant en outre les honoraires et rémunérations d'intermédiaires, les primes d'assurances, les charges de copropriété et les locations mobilières ainsi que le défaut de récupération de charges locatives. En 2016, le coût de gestion s'élevait ainsi à 1 408 € par logement géré.

pour entretenir correctement son patrimoine et se développer. Elle précise que la situation financière dans laquelle se trouve la société est d'autant plus dégradée que les besoins de réhabilitation du parc ont été sous-estimés lors de la mise en place du plan de redressement. Elle indique par ailleurs que le projet de disparition de la société par voie d'absorption par l'office est ancien et qu'il en était notamment question dès la mise en place 1996, puis à nouveau en 2008, lorsque la question des démolitions s'est posée. Les conseils d'administration de la société et de l'office LMH, qui se tiendront tous deux en juin 2018, doivent se prononcer sur le devenir de la société et sur sa dissolution vraisemblable au 1^{er} janvier 2019.

2.3.3 Politique d'achat

Les interventions sur le patrimoine sont réalisées par LMH au nom et pour le compte de la société Gabriel Rosset dans le cadre de la convention cadre de maîtrise d'ouvrage pour les opérations de réhabilitation et de démolition, et du mandat de gestion pour les interventions d'entretien du patrimoine.

Par ailleurs, des conventions de groupements de commandes sont constituées entre LMH et la société pour l'ensemble des marchés d'entretien et/ou de service conformément à l'article 28 de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics. Le mandataire de chaque convention (LMH) est chargé de procéder à la passation de l'ensemble des marchés publics ou accords-cadres au nom et pour le compte des deux membres. Chaque membre en assure ensuite l'exécution pour la part qui lui incombe. Une commission d'appel d'offres ad hoc réunit les représentants de chacun des membres du groupement. Un rapport annuel de cette commission rendant compte de l'exécution des marchés et accords-cadres attribués est transmis aux conseils d'administration respectifs.

Les marchés de la société étaient soumis, jusqu'au 31 mars 2016, à l'ordonnance du 6 juin 2005. L'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 et son décret d'application du 25 mars 2016 sont applicables aux consultations engagées depuis lors. La commission d'appel d'offres a été constituée en conformité avec les dispositions de l'article R. 433-6 du CCH. Les procédures appliquées sont identiques à celles de LMH. Seul le seuil de mise en concurrence obligatoire diffère : il est fixé à 20 k€, inchangé depuis une décision du conseil d'administration le 14 décembre 2011. Une publicité ou la consultation d'au moins trois prestataires est requise.

L'Agence a procédé à l'examen de la passation de trois marchés¹¹. Le contrôle effectué sur cet échantillon n'a pas relevé d'irrégularités.

2.4 CONCLUSION

Fondée en 1972 par le foyer Notre-Dame des Sans-Abri dont la vocation est la réinsertion sociale par le logement, la société anonyme Gabriel Rosset intervient exclusivement sur le territoire de la métropole de Lyon. Elle ne dispose pas d'effectif et donne mission à l'office Lyon Métropole Habitat, qui est devenu actionnaire principal de la SA en janvier 2016, de gérer l'intégralité de son patrimoine immobilier dans le cadre d'un mandat de gestion dont la rémunération forfaitaire est automatiquement revalorisée et n'est pas assise sur des éléments objectivables. La totale dépendance de la société Gabriel Rosset à l'égard de Lyon Métropole Habitat, qui détient 99,97 % de son capital, remet en cause l'intérêt de prolonger l'existence d'une société dont la viabilité économique n'est par ailleurs pas démontrée.

¹¹ Un marché dans le cadre de la CAO spécifique SAGR (rénovation de la chaufferie collective gaz de l'immeuble « Le Parmentier » à Vénissieux – procédure simplifiée) et deux marchés dans le cadre de la CAO ad hoc précitée (travaux d'entretien courant des patrimoines de LMH et de la SAGR – appel d'offres ouvert européen sous la forme de marché à bons de commande et programme d'assurance hors construction – appel d'offres ouvert).

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

3.1.1 Evolution et description du parc

3.1.1.1 Evolution du parc

	Parc au 1 janv.	Construction Acquisition	Transformation d'usage	Cession / échange	Démolition	Parc au 31 déc.
2012	1 053	0	0	-1	-39	1 013
2013	1 013	0	2	-92	0	923
2014	923	0	0	-4	0	919
2015	919	0	0	-14	0	905
2016	905	0	0	-60	-78	767
TOTAL		0	2	-171	-117	

Le patrimoine de la société Gabriel Rosset a connu des évolutions importantes au cours de la période écoulée. S'il n'y a eu aucune offre nouvelle, 171 logements ont fait l'objet d'une vente ou d'un échange, et 117 autres ont été démolis.

Les cessions sont constituées de 5 ventes à l'unité à des personnes physiques, de 92 logements « échangés »¹² auprès de l'association FNDSA (cf. § 5.2.4), de 14 logements cédés à la commune de Bron en vue d'être démolis pour réaliser une opération d'aménagement, ainsi que de 60 logements situés sur le territoire du département du Rhône qui ont été cédés à l'office du Rhône dans le cadre de la partition.

Les démolitions ont concerné 39 logements à Mions en 2012 et 77 autres à Pierre Bénite ainsi qu'un pavillon à Mions en 2016. En octobre 2016, le conseil d'administration a approuvé la démolition de 76 logements à Villeurbanne ; en fin d'année 2016, ils étaient vides de tout occupant de sorte que la démolition pourrait être engagée en début d'année 2018.

3.1.1.2 Description et localisation du parc

Au 31 décembre 2016, le patrimoine de la société est constitué de 767 logements familiaux conventionnés à 99 %, tous localisés dans la métropole de Lyon.

Le patrimoine est ancien, avec un âge moyen de 44 ans sur la base de construction du bâti : 8 % seulement sont postérieurs à 1990, contre 27 % pour l'ensemble des logements sociaux de France métropolitaine¹³. La proportion de logements individuels est de 24 %, ce qui est élevé pour un organisme situé sur le territoire de la Métropole lyonnaise. 14 % du parc (106 logements) est situé en quartier prioritaire politique de la ville¹⁴ (QPV), proportion moindre que l'ensemble du parc social régional (25 % au 1^{er} janvier 2016 pour la région

¹² En échange de droits sur des constructions et parcelles de terrain en fin de bail.

¹³ Source SOeS, RPLS au 1^{er} janvier 2015

¹⁴ Les périmètres des QPV sont fixés par le décret n° 2014-1750 du 30 décembre 2014 rectifié par le décret n° 2015-1138 du 14 septembre 2015.

Auvergne-Rhône-Alpes). Le parc est diffus : il se situe sur 23 communes et 9 arrondissements de la ville de Lyon. Enfin, plus de 20 % du patrimoine est administré par des syndicats.

Fin 2016, les diagnostics de performance énergétique (DPE) ont été réalisés pour 82 % du parc¹⁵. La part de logements à forte consommation d'énergie (classes E, F ou G) est de 21 %, soit une performance moyenne légèrement meilleure que l'ensemble des logements sociaux diagnostiqués de France métropolitaine (24 %) et d'Auvergne-Rhône-Alpes¹⁶ (27 %).

Classement par étiquette	A	B	C	D	E	F	G	Non réalisés
Consommation en kWh _{EP} /m ² .an	< 51	51 à 90	91 à 150	151 à 230	231 à 330	331 à 450	> 450	
% des logements	0,8	9,7	18,3	32,1	18,3	3,1	0,0	17,7

3.1.2 Données sur la vacance et la rotation

Le taux de mobilité¹⁷ de 7,0 % en 2016 est inférieur aux références (10,6 % au niveau de la région, 9,5 % sur la métropole de Lyon en 2015), ce qui reflète la forte demande de logements sociaux et la grande stabilité des locataires en raison de l'accessibilité économique du parc (cf. infra).

Fin 2016, 114 logements, soit 14,8 % du patrimoine sont inoccupés. 110 d'entre eux relèvent de la vacance technique et 4 seulement de la vacance commerciale¹⁸. Cette dernière, qui s'établit à 0,6 %, se situe à un niveau très inférieur à la moyenne régionale¹⁹ (3,6 %) et de France métropolitaine (3,2 %). La vacance structurelle (vacance commerciale de plus de 3 mois) est maîtrisée : elle ne concerne que 0,3 % des logements.

Sur les 110 vacants techniques, 76 (soit 69 %) sont en attente de démolition. Les autres relèvent de projets de suppression ou de modification de l'offre, de désordres persistants (insécurité, squats, sinistres de longue durée) ou de ventes en cours.

Pour 2016, le coût global de la vacance (loyers + charges) est évalué à 600 k€ par la société, soit 15 % du quittance annuel et 69 % de la capacité d'autofinancement brute. Ce coût exorbitant s'explique par des projets urbains lourds et longs à mettre en place.

¹⁵ La plupart des logements non diagnostiqués sont administrés par un syndic.

¹⁶ Source SOeS, RPLS au 01/01/2016.

¹⁷ Emménagements en 2016 parmi les logements mis en location avant 2016

¹⁸ Logements vacants parmi les logements proposés à la location (loués ou vacants)

¹⁹ Source SOeS, RPLS au 1/1/2016

3.2 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

3.2.1 Loyers

L'intégralité du patrimoine est située en zone 2 de loyers²⁰.

3.2.1.1 Loyers pratiqués

La structure des tarifs mensuels pratiqués²¹ (au m² de surface habitable, hors loyers accessoires) est comparée dans le tableau ci-après à l'ensemble des bailleurs sociaux.

	Nombre de logements	Loyer mensuel en € par m ² de surface habitable		
		1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^e quartile
SA Gabriel Rosset	767	4,9	5,4	5,9
Références* unité urbaine de Lyon	137 971	5,0	5,8	6,6
Référence région Rhône-Alpes	418 330	4,8	5,6	6,4
Références France métropolitaine	4 153 165	4,8	5,5	6,4

* références : Ancols, RPLS au 1er janvier 2016

Les loyers au m² pratiqués par la société sont inférieurs à ceux proposés par les bailleurs sociaux de l'ex-région Rhône-Alpes et, a fortiori, de l'unité urbaine de Lyon. L'écart avec leurs médianes est respectivement de 1,8 % et 5,3 %.

En revanche, les surfaces des logements sont globalement grandes²² : 73 m² de surface habitable médiane, contre 66 m² pour le département du Rhône et 67 m² au niveau national. Le loyer mensuel médian de la société se situe ainsi à 388 €, contre 354 € pour l'ensemble des bailleurs sociaux rhônalpins et nationaux²³.

La couverture des loyers par les aides à la personne est satisfaisante (cf. § 3.2.1.2), ce qui facilite la solvabilisation des ménages.

Les loyers plafonds conventionnels sont respectés au vu des contrôles réalisés qui n'ont cependant pas pu être exhaustifs compte tenu des données informatiques fournies. En effet, les informations relatives aux dates de valeur et au loyer plafond des conventions contenues dans la base patrimoniale de LMH ne sont pas celles d'origine. Seuls des taux de loyer maximum actualisés ont été intégrés dans la base lors de la prise en gestion de la société Gabriel Rosset. Sous réserve de leur correcte intégration et actualisation, il n'y a toutefois pas de conséquence sur le loyer pratiqué dans la mesure où le loyer maximal annuel de chaque logement est calculé par le logiciel de LMH en actualisant la valeur de l'année précédente, sans utiliser les valeurs initiales. Les données d'origine devront néanmoins être complétées afin de s'assurer de leur exhaustivité.

Le loyer maximal ne figure pas sur les quittances des logements [article R. 445-13 du CCH et article 16 de la convention type annexée à l'article R. 353-1 du CCH].

²⁰ Le zonage 1/2/3 est un paramètre entrant dans le calcul des aides personnelles au logement (AL et APL). Il est également employé afin de déterminer les plafonds de loyer du logement social (PLAI et PLUS). La zone 2 correspond aux grandes agglomérations.

²¹ Pour les logements dont le loyer est connu, hors cas particuliers.

²² 421 logements, soit 55 % du parc sont de type 4 ou plus.

²³ Données RPLS 01/01/2015

Dans un souci de clarté et de transparence pour les locataires, la société doit mentionner sur les quittances le montant maximum du loyer applicable au logement, comme prévu à l'article R. 445-13 du CCH et à l'article 16 de la convention type annexée à l'article R. 353-1 du CCH.

En réponse aux observations provisoires, la société informe que cette mention figure bien sur les avis d'échéance de l'office LMH et qu'une erreur de programmation est à l'origine de l'absence de mention sur les avis à destination des locataires de la société Gabriel Rosset. Elle s'engage à faire modifier le programme pour l'avenir.

3.2.1.2 Augmentation annuelle des loyers

Les augmentations de loyers appliquées les cinq dernières années (2,15 % en 2013, 0,9 % en 2014, 0,47 % en 2015, 0,0 % en 2016 et 2017) ont respecté les maxima fixés par la loi. La hausse des loyers de 30 logements (résidence « Les Erables » à Brignais) a été gelée afin de mettre en cohérence les tarifs de cette résidence avec ceux pratiqués à proximité et faciliter ainsi la commercialisation des grands logements.

Le conseil d'administration a décidé de positionner les loyers à la relocation à partir de janvier 2017 au niveau du loyer maximum autorisé par les conventions APL, sauf pour des cas particuliers²⁴. La société dispose en effet de marges puisque la proportion de ses logements dont le loyer en 2016 dépasse le loyer plafond²⁵ pris en compte pour le calcul de l'aide personnalisée au logement (APL) s'élève à 39 %, un taux très inférieur à celui du niveau départemental (46 %) ou régional (45 %). Ce dispositif permettra, toutes choses égales par ailleurs, d'augmenter les produits locatifs et de rétablir une performance d'exploitation actuellement très dégradée (cf. § 6.2).

3.2.2 Supplément de loyer de solidarité

La société applique une modulation du barème national ainsi que le prévoit la convention d'utilité sociale (Cus). L'incidence de ce surloyer est anecdotique puisqu'en janvier 2016, seuls 4 foyers y étaient assujettis, soit 0,8 % des 521 logements occupés entrant dans le champ d'application, pour un produit total de 249 €.

3.2.3 Contrats locatifs

Le précédent contrôle de la Miilos avait souligné l'absence de vérification de la réalité de l'assurance habitation que doivent souscrire annuellement les locataires²⁶. La société a entrepris, pour la première fois en septembre 2017, de procéder à cette vérification dans le cadre de l'enquête d'occupation sociale (OPS) adressée aux locataires. Au mois de décembre 2017, sur un échantillon restreint de six dossiers, seul un locataire avait attesté de la souscription d'une telle assurance²⁷. La société a programmé des relances aux locataires défaillants.

²⁴ Difficultés de commercialisation du fait du faible niveau de qualité de service rendu ou de l'environnement concurrentiel, logements proposés à la vente ou faisant l'objet d'un programme de destruction.

²⁵ Pour cette étude, le « loyer plafond APL » est calculé par logement non pas en fonction du ménage qui l'occupe mais selon le type de ménage qu'il a vocation à accueillir suivant sa typologie.

²⁶ Article 7g de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, modifié par l'article 16 de la loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015.

²⁷ A la signature du bail, l'attestation est cependant fournie de manière systématique.

3.2.4 Charges locatives

Les principaux résultats des bilans des charges 2016 (129 résidences), qui sont synthétisés dans le tableau suivant, font apparaître des montants relativement modérés.

Coût annuel moyen des charges récupérables en € par m ² de SH	2016
Total pour les résidences avec chauffage collectif	18,5
Total pour les résidences sans chauffage collectif (hors eau)	9,9
dont entretien de propreté	4,6
dont charges générales (contrats, eau et électricité des communs, espaces extérieurs, sécurité, etc.)	6,8
dont ascenseurs (contrats + électricité + pénalité exploitant)	3,2

Pour 2016, le montant global des charges récupérables s'établit à 891 k€, soit 22,2 % des montants quittancés (loyers + charges) et 1 162 € par logement familial en propriété. La part des charges de personnel de proximité récupérées est de 60 k€ en 2016, soit 2,0 % du quittancement et 78 € par logement familial en propriété. Le taux de récupération répond aux modalités définies par le décret n° 2008-1411 du 19 décembre 2008. Les taxes d'enlèvement des ordures ménagères s'établissent à 63 k€, soit 2,0 % du quittancement 2016 et 82 € par logement familial en propriété.

L'exercice de régularisation des charges 2015 et 2016 a montré un excédent global de provision respectif de 14,6 % et 10,3 %, ce qui est globalement excessif. Il recouvre toutefois des situations contrastées. A titre d'exemple, en 2016, pour les groupes dont le montant annuel de charges au logement est supérieur à 500 €, 21 résidences, soit 72 logements, avaient un excédent de provision de plus de 15 %. A l'inverse, sur ce même échantillon, une insuffisance de provision d'au moins 5 % était relevée dans 15 groupes totalisant 96 logements. L'Agence a cependant constaté qu'une analyse plus fine des montants unitaires par groupe pour chaque poste avait été effectuée au cours de l'année 2017 afin d'ajuster au mieux les provisions.

Il n'existe pas d'observatoire spécifique des charges locatives dans l'organisme. LMH contribue cependant à l'élaboration de l'observatoire national, ce qui lui permettra, pour l'avenir, de développer une analyse systématique et d'opérer des comparaisons.

Les pertes consécutives au défaut de récupération des charges locatives s'élèvent à 52 k€ en 2016 (cf. § 6.2.1.1). En moyenne sur la période étudiée, le rapport des charges récupérées aux charges récupérables s'élève à 83,5 %, ce qui est très en-deçà de la médiane des SA d'HLM de province (96,3 % en 2015). Il est cependant très fluctuant (78,0 % en 2014 à 94,5 % en 2016). Ce bas niveau et la variabilité sont imputables aux opérations de cession et de démolition qui ont généré une vacance importante.

La société prend en charge les fuites d'eau, qui sont importantes²⁸ en raison de la vétusté du patrimoine et qui sont détectées tardivement en l'absence de télérelève des compteurs. La société n'a en effet pas encore engagé les travaux nécessaires faute de moyens financiers suffisants.

²⁸ 2014 = 34 k€, 2015 = 12 k€, 2016 = 40 k€.

3.3 CONCLUSION

Le patrimoine de la société est assez ancien (44 ans d'âge moyen). Il est intégralement localisé dans la métropole de Lyon. D'importantes opérations de cessions et démolitions ont réduit le parc de plus d'un quart en cinq ans et de nouvelles démolitions, générant une vacance technique élevée, sont planifiées.

La société propose des niveaux de loyers moyens et des charges locatives contenues qui préservent l'accessibilité sociale de son parc et contribuent à une vacance commerciale maîtrisée ainsi qu'à un taux de rotation faible. La société doit mentionner le loyer maximal applicable à chaque logement sur les quittances et veiller à la réalité de l'assurance habitation que doivent souscrire annuellement les locataires.

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

Les caractéristiques des populations logées par la société Gabriel Rosset sont comparées aux données des enquêtes sur l'occupation du parc social (OPS) dans le tableau ci-après :

	Personnes isolées	Familles monoparentales	Ressources < 20% *	Ressources < 60% *	Ressources > 100% *
SA GR enquête OPS 2014	24 %	18 %	37 %	82 %	2 %
Métropole de Lyon ²⁹	37 %	17 %	18 %	58 %	11 %
Région	38 %	19 %	17 %	58 %	10 %
SA GR enquête OPS 2016	26 %	19 %	30 %	71 %	3 %
Métropole de Lyon	38 %	19 %	18 %	55 %	14 %
Région ³⁰	39 %	20 %	21 %	59 %	11 %
SA GR enquête OPS 2016 Emménagés récents ³¹	36 %	18 %	38 %	75 %	7 %

*ressources des ménages logés en PLAI et PLUS en comparaison des plafonds de ressources pour l'accès au logement social (plafond Plus)

Le caractère social de la population logée par la société Gabriel Rosset est avéré, avec des ratios de précarité nettement plus élevés que ceux de l'ensemble des bailleurs sociaux de la métropole de Lyon et de la région Auvergne-Rhône-Alpes.

Le pourcentage de bénéficiaires d'aides au logement est de 69 % en 2016 (contre 49 % en Auvergne-Rhône-Alpes et 47 % dans la France métropolitaine selon les références OPS). Il est même de 79 % pour les emménagés récents.

²⁹ Source des références OPS 2014 : Association régionale des organismes d'HLM de Rhône-Alpes (Arra Habitat)

³⁰ Nouvelle région Auvergne-Rhône-Alpes

³¹ Moins de deux ans d'ancienneté

4.2 ACCES AU LOGEMENT

4.2.1 Connaissance de la demande

Dans le département du Rhône, un fichier partagé de la demande a été créé en 2012. Il est adossé au système national d'enregistrement (SNE) et est géré par un prestataire externe.

Fin 2016, 65 436 demandes ont été enregistrées dans le fichier commun de la demande de logement social du Rhône, soit une hausse de 16,1 % par rapport à 2015. 90 % concernent le territoire de la métropole sur lequel il existe cinq demandes de logement pour une attribution effectuée. 76 % des demandeurs ont des ressources PLAI. Les demandes de mutation (ménages déjà logés chez un bailleur social) représentent 41 % des demandes. Cependant, le recours au logement social se développe au-delà des publics en difficulté, auprès des ménages disposant de revenus d'activité mais ne trouvant pas de solution adaptée à leur recherche de logement.

Dans le cadre de la conférence intercommunale du logement³² mise en place sur la métropole de Lyon le 9 décembre 2015, un plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur (PPGID) est à l'étude.

4.2.2 Politique d'occupation du parc

Les orientations de la politique d'attribution de la société n'ont pas été formalisées ces dernières années. En outre, la composition de la commission d'attribution des logements et son règlement intérieur n'ont pas été rendus publics conformément aux dispositions de l'article R. 441-9-IV du CCH.

La société n'a pas actualisé et formalisé sa politique d'attribution. A sa création, la société Gabriel Rosset avait pour mission d'accueillir exclusivement des ménages en difficulté. Le CA du 12 mai 2004 a précisé les contours de sa mission, en fixant pour priorité de loger « *des familles et personnes issues de la rue, en provenance des divers centres d'accueil d'urgence du FNDSA* ». Toutefois, à la faveur de l'évolution de l'actionnariat et des réhabilitations patrimoniales engagées, la mission de la société s'est progressivement banalisée afin de répondre à la diversification de son offre locative et dans un souci de plus grande mixité sociale. L'implication de la société dans le logement des plus démunis demeure néanmoins satisfaisante au regard de son patrimoine.

En réponse aux observations provisoires, la société s'engage à publier le règlement intérieur de la commission d'attribution, dont elle explique le retard par la perspective de dissolution de la SA Gabriel Rosset. Elle indique par ailleurs que sa CAL est composée à l'identique de celle de l'office LMH (à une exception près) et qu'elle suit les mêmes règles. L'Agence rappelle que, s'agissant d'une compétence exclusive du CA, ces circonstances ne l'exonèrent pas d'adopter formellement les orientations de la politique d'attributions de la société.

La composition de la commission d'attribution des logements et son règlement intérieur, actualisés en juin 2017, n'ont pas été rendus publics en méconnaissance des dispositions de l'article R. 441-9-IV du CCH.

Un arrêté préfectoral en date du 15 juillet 2015 a accordé, jusqu'au 31 décembre 2017, une dérogation aux plafonds de ressources pour toute demande de logement situé en quartiers prioritaires de la ville (QPV) dans la limite de deux fois les plafonds réglementaires. Une dérogation similaire existait auparavant pour les

³² Créée par l'article 97 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, la conférence intercommunale du logement peut adopter des orientations concernant les objectifs en matière d'attributions de logements et de mutations sur le patrimoine locatif social sur son territoire, les modalités de logement des personnes prioritaires et les modalités de coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation. Elle est associée au suivi de la mise en œuvre du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGID).

logements situés en zones urbaines sensibles (Zus), à l'exception des quartiers de la Croix-Rousse et de la Guillotière, situés dans l'hyper centre.

Les engagements contractualisés dans le cadre de la Cus incitent la société à organiser un parcours résidentiel dans l'objectif de réintroduire de la mobilité au sein de son parc. Les situations ciblées sont le sous-peuplement, le surpeuplement, un loyer trop élevé et l'état de santé nécessitant impérativement un logement accessible ou adapté. Sur les huit mutations réalisées en 2016, deux ont été réalisés dans le cadre de ce parcours résidentiel.

L'organisme est signataire d'une convention inter-bailleurs, œuvrant sur la métropole de Lyon et sur le département du Rhône, qui organise des relogements dans le cadre des opérations de renouvellement urbain, d'acquisitions améliorations, de sécurisation des accédants à la propriété, des sinistres, etc.

4.2.3 Gestion des attributions

4.2.3.1 Analyse de la gestion des attributions

Les dossiers d'attribution de logements sont instruits par le siège de LMH en lien avec l'agence en charge des dossiers.

La Cal se réunit selon une fréquence moyenne mensuelle, en fonction de la libération des logements. Ses membres disposent d'une fiche synthétique comportant les principales caractéristiques du logement proposé et des candidats, ainsi que les avis du responsable d'agence et du maire de la commune. La commission a examiné 61 dossiers au cours de l'année 2016 : 58 ont donné lieu à un accord et 3 à des décisions de non attribution en raison soit d'un taux d'effort trop important, soit d'un dépassement des plafonds de ressources, soit d'une situation non prioritaire. 42 baux ont été signés, dont un bail associatif. 85 % des nouveaux ménages disposent de ressources inférieures à 60 % du plafond Plus.

La visite du logement se déroule systématiquement avant la tenue de la Cal. Cette pratique permet de renforcer l'efficacité de la procédure d'attribution en raccourcissant le délai de signature du bail et en limitant la durée de vacance commerciale. En 2016, le refus des logements s'est élevé à 42 % avant Cal, refus signifié généralement après ladite visite.

Un rapport annuel des attributions est présenté au CA, en conformité avec les dispositions du CCH. Le tableau ci-après présente le bilan des attributions réalisées depuis cinq ans :

Les attributions de logements	2012	2013	2014	2015	2016
Nombre de baux signés	47	54	54	47	42
<i>dont mutations</i>	13	14	16	8	8

Le contrôle des attributions réalisées de 2014 à 2016 a porté sur 143 attributions³³. Aucun dépassement de plafond de ressources n'a été constaté.

4.2.3.2 Gestion des contingents

L'accord collectif sur les attributions dans le Rhône, établi dans le cadre du plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD), a été renouvelé en 2012 pour la période 2012-2015³⁴. Il fixe aux bailleurs sociaux et aux réservataires des objectifs quantifiés de relogement sur deux volets : les ménages sortant de centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) ou des dispositifs d'allocation logement

³³ Hors Dalo et accords collectifs

³⁴ En octobre 2017, le renouvellement de cet accord n'était pas finalisé.

temporaire (ALT) portés par la maison de la veille sociale³⁵ ainsi que les ménages dits réfugiés statutaires portés par une association pour l'accueil des réfugiés, la défense du droit d'asile et la promotion de l'état de droit.

Un objectif annuel de 550 attributions de logements (non réservés ou remis à disposition) est fixé dans ce cadre pour l'ensemble des bailleurs sociaux du département. L'objectif assigné à la société Gabriel Rosset est de quatre attributions. Depuis 2012, la société n'a pas répondu complètement à cet objectif puisque ce sont deux à quatre baux qui ont été signés chaque année dans ce cadre. En revanche, dans le cadre du droit au logement opposable (Dalo), la société a réalisé deux relogements en 2014 et cinq en 2015 et 2016.

Près de 60 % des logements de l'organisme sont réservés : 20 % par l'Etat, 16 % par les collectivités et 23 % par Action Logement. En plus des réservations préfectorales gérées en stock, la société doit réaliser 4 relogements en flux pour le compte de l'Etat destinés à deux catégories de publics prioritaires : les ménages sortant de résidences sociales ou de foyers et les locataires HLM demandant une mutation du fait d'un loyer résiduel trop élevé. Dans ce cadre, 3 relogements ont été réalisés en 2016.

4.3 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

Il n'existe pas d'enquête de satisfaction des locataires plus récente que celle réalisée en 2010 par un prestataire. Ses résultats montraient une satisfaction correcte de 78 % (contre 81 % pour l'office du Rhône). Les principaux points d'insatisfaction étaient le traitement des demandes d'intervention, la propreté des parties communes et des espaces extérieurs, ainsi que la vétusté des logements.

Lyon Métropole Habitat a élaboré un plan de concertation locative incluant les résidences de la société Gabriel Rosset qu'il gère dans le cadre du mandat de gestion. Le conseil d'administration de la société l'a adopté le 15 décembre 2016. Outre les thématiques récurrentes, six grands thèmes généraux ont été retenus : il s'agit des projets patrimoniaux, des projets concernant la stratégie de l'organisme, les charges locatives, de l'entretien courant et de la propreté, du traitement des réclamations et du « vivre ensemble ».

LMH poursuit par ailleurs la politique d'offre de services mise en place par l'office du Rhône sur la base de plans d'action définis en 2014. Ils s'organisent autour de la qualité technique et fonctionnelle (mise en œuvre d'un « standard à la relocation », respect des délais d'intervention, qualité des prestations des entreprises), de la propreté et de la gestion des encombrants (parcours de formation des agents de résidence renforcé, traçabilité des produits dangereux, recyclerie en pied de résidence), de l'écoute des locataires (plateforme téléphonique, accueil physique en agence) et de la tranquillité résidentielle. De manière plus générale, la SA Gabriel Rosset s'inscrit dans le cadre du processus de labellisation de son mandataire.

4.4 TRAITEMENT DES CREANCES LOCATIVES IMPAYEES

4.4.1 Procédures de recouvrement et accompagnement social

En 2016, LMH a poursuivi, pour le compte de la SA Gabriel Rosset, ses actions de fiabilisation du paiement du loyer courant en incitant les locataires entrants à opter pour le prélèvement automatique de leurs échéances (58 % en 2016, contre 53 % en 2015). En amont de toute action précontentieuse, des SMS de relances et des appels téléphoniques sont adressés par le centre de relation clientèle.

³⁵ La Maison de la Veille Sociale (MVS) du Rhône porte le Service intégré de l'accueil et de l'orientation (SIAO) du département, lequel assure le recueil de la demande d'hébergement des personnes privées involontairement de domicile personnel, l'orientation vers l'offre d'hébergement disponible auprès des structures adhérentes du groupement, le soutien de la sortie d'hébergement vers le logement social.

Les chargés de clientèle et conseillers sociaux situés dans les agences de LMH assurent le précontentieux. Ils sont chargés d'intervenir auprès des familles dès la constatation de la dette et de mobiliser les partenaires de l'action sociale si nécessaire. Le service contentieux locatif traite les dossiers des locataires pour lesquels aucune solution n'a pu être établie en s'employant à concilier le recouvrement et le maintien dans les lieux du ménage³⁶. L'année 2016 n'a connu qu'une seule expulsion qui était motivée par des troubles de jouissance. Le suivi des locataires partis est assuré par des sociétés de recouvrement dont les actions sont cependant limitées au recouvrement amiable. Lorsqu'une action judiciaire est envisagée, LMH reprend la gestion directe du dossier.

4.4.2 Montant des créances locatives impayées

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Loyers et charges quittancés (cpts 703+704)	5 482	4 884	4 573	4 362	4 011
Créances locataires (cpt 411)	357	395	365	321	317
+ Créances douteuses (cpt 416)	210	183	287	256	162
+ Pertes sur créances irrécouvrables (cpt 654)	77	76	24	73	34
= Total des créances locatives	644	654	676	650	513
Impayés / quittance SA GR	11,7 %	13,4 %	14,8 %	14,9 %	12,8 %
Impayés / quittance ESH de province	12,1 %	12,8 %	13,0 %	12,9 %	Nc
Impayés / quittance SA GR (corrigé du terme échu)	7,3 %	8,5 %	9,8 %	10,0 %	8,7 %

Après avoir connu une augmentation régulière préoccupante jusqu'en 2015, les impayés locatifs se sont nettement améliorés en 2016 pour s'établir à 12,8 % du quittance, à un niveau proche de la médiane des SA d'HLM de province. Cette baisse s'explique principalement par la cession du parc de logements à l'office du Rhône dans lequel résidait un grand nombre de locataires en situation d'impayés.

Fin 2016, 75 % des dossiers de créances émanent de locataires en place pour un montant total de dettes relativement équivalent (73 %).

Les passages en pertes sont autorisés chaque année par le CA lorsqu'aucune nouvelle mesure de recouvrement n'est envisageable conformément à une liste de motifs formalisés par LMH et appliqués par la SA Gabriel Rosset. En 2016, neuf créances irrécouvrables ont été comptabilisées pour un montant total de 34 k€.

4.5 CONCLUSION

Malgré l'absence d'orientations formalisées de sa politique d'attribution à laquelle il faut remédier, la société Gabriel Rosset accueille une population aux ressources très faibles et répond de façon satisfaisante aux besoins des ménages les plus défavorisés. En l'absence d'enquête de satisfaction des locataires depuis 2010, la société n'est pas en mesure d'apprécier leur ressenti actuel et d'identifier les principaux axes d'amélioration sur lesquels faire porter son effort. Néanmoins, la société bénéficie de la politique d'offre de services de LMH, laquelle s'inscrit dans le cadre d'un processus de labellisation. En 2016, les impayés locatifs s'établissent à 12,8 % du quittance, à un niveau proche de la médiane des SA d'HLM de province.

³⁶ Les demandes d'expulsion sont validées par le directeur général de la SA Gabriel Rosset.

5. STRATEGIE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

La société ne dispose pas de diagnostic actualisé de l'état de son patrimoine, ni de programmation de ses interventions futures articulées à une projection financière.

Un plan stratégique patrimonial a été présenté et adopté par le CA du 7 octobre 2009. La Cus, dont l'élaboration s'est appuyée sur ce plan, fait l'objet d'une évaluation annuelle qui est présentée au CA, ce qui est une bonne pratique. Néanmoins, le PSP n'a pas fait l'objet d'une actualisation depuis lors et il n'est donc pas articulé à une projection financière régulièrement actualisée. Ce dispositif est nécessaire dans la mesure où la dégradation avancée d'une partie du patrimoine conduit à une gestion trop exclusivement curative des interventions selon l'urgence des situations (cf. § 5.4.1).

En réponse aux observations provisoires, la société indique qu'elle dispose d'une programmation sur trois ans maximum qui est cohérente à la fois avec ses moyens financiers et sa propre espérance de vie. Elle reconnaît toutefois que certaines réhabilitations ont été retardées pour prioriser les deux démolitions qui sont très consommatrices de trésorerie.

5.2 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

5.2.1 Offre nouvelle

La convention d'utilité sociale (Cus) n'a pas défini d'objectif en production d'offre nouvelle, ce qui est cohérent avec les ressources financières et humaines dont dispose la société. L'offre nouvelle est assurée par l'office du Rhône ou LMH, y compris la reconstitution de l'offre démolie ou vendue.

5.2.2 Réhabilitations

Les groupes identifiés par la Cus comme nécessitant des réhabilitations d'ici 2020 (classiques ou/et dites « Grenelle ») ont tous fait l'objet de travaux, à l'exception de ceux qui ont été cédés ou vidés de leurs locataires. Néanmoins, l'ampleur des investissements réalisés est nettement plus faible que celui initialement envisagé. En effet, en dehors des groupes cédés ou vidés, les travaux engagés entre 2011 et 2017 sur 20 résidences, soit 227 logements, représentent un montant total de 3,5 M€, soit 46 % seulement des 7,6 M€ initialement prévus sur la période 2011-2020. En outre, l'effort s'est révélé très variable selon les groupes, avec un taux de réalisation des travaux s'échelonnant de 1 % à 224 % selon les groupes³⁷.

5.2.3 Démolitions

5.2.3.1 Descriptif

Trois opérations d'envergure ont été réalisées sur la période étudiée. Les démolitions-reconstructions, toutes réalisées hors Anru, avaient pour objectif de régler des situations délicates sur le plan urbain, social et de gestion.

- Dans le cadre d'un projet plus vaste d'aménagement urbain du quartier Joliot-Curie à Mions, la société a démoli 40 logements (dont 1 pavillon) situés rue Charles Péguy au second semestre 2012.

³⁷ 1 % pour la résidence « Le romarin » à Lyon 1^{er} et 224 % pour la résidence « L'île du Mens I » à Villeurbanne.

- Dans le cadre d'une étude d'urbanisme entre la ville de Pierre-Bénite et le Grand Lyon, la démolition de la résidence « Les Arcades » (77 logements), située en zone urbaine sensible (Zus), a été envisagée afin de vendre le terrain à la collectivité pour réaliser un projet urbain. La démolition de la résidence est intervenue en 2016.
- Enfin, dans une ancienne cité de transit dédiée aux populations sans abri, située également en Zus, construite en 1973 et ne répondant plus aux normes actuelles, la ville de Villeurbanne et le Grand Lyon ont envisagé la démolition de la résidence « Le Vert buisson » (76 logements) et le rachat des droits fonciers pour réaliser le projet urbain. Le conseil d'administration a approuvé la démolition de ladite résidence en octobre 2016 et les travaux doivent prendre fin en 2018.

La société Gabriel Rosset ne pouvant assumer à elle seule la démolition et la reconstitution de l'offre, seuls les coûts de la démolition ont été portés par la société³⁸.

5.2.3.2 L'impact financier des démolitions

La société a supporté un coût considérable de démolitions qui, en l'absence de reconstitution de l'offre à son bénéfice, a déstabilisé sa situation financière.

Les modalités de financement de ces opérations sont les suivantes :

en k€ (foncier compris)	Dépenses prévisionnelles	Subventions Etat	Subventions métropole*	Subventions villes	Subventions département	Subventions TOTAL	Fonds propres (en k€)	Fonds propres (en % des dépenses prévisionnelles)
Mions « Joliot Curie »	2 173	259	0	87	410	756	1 415	65 %
Pierre-Bénite « Les Arcades »	5 674	0	2 814	219	0	3 033	2 640	47 %
Villeurbanne « Vert Buisson »	3 948	0	1 950	106	1 000	3 056	892	23 %
TOTAL	11 795	259	4 764	412	1 410	6 845	4 948	42 %

*ex Grand Lyon et quote-part du département repris par la métropole

Malgré l'aide des collectivités locales, la société a financé sur ses fonds propres des opérations hors Anru, portant en partie sur un parc non totalement amorti, à hauteur de près de 5 M€, soit plus du quart de ses capitaux propres au 1^{er} janvier 2012.

Des produits sont attendus de la vente du foncier après démolition, lesquels viendront alors en déduction des fonds propres. Les estimations initiales de France Domaines (en 2012) étaient de 933 k€ pour Pierre-Bénite et 420 k€ pour Villeurbanne.

En réponse aux observations provisoires, la société précise que ces opérations avaient pour objectif de résoudre deux situations socialement difficiles en évitant de reconstituer des ghettos concentrant de trop grandes difficultés sociales dans un même lieu. Elle indique en outre que « *le choix de ne pas reconstituer l'offre au sein de la SA Gabriel Rosset a été pris dans l'optique déjà annoncée de vider la société progressivement* ». Elle relève enfin que les coûts de désamiantage, dont les normes se sont renforcées, ne sont pas étrangers aux surcoûts des deux opérations.

³⁸ L'office du Rhône a assuré le programme de reconstitution de l'offre conformément au protocole conclu en 2012 et, suite à la scission réalisée en janvier 2016, ledit patrimoine a été transféré à LMH, les communes de Mions, Pierre-Bénite et Villeurbanne étant situées sur le territoire de la Métropole.

5.2.3.3 L'impact comptable des démolitions sur le résultat

En k€	2012	2013	2014	2015	2016	Cumul sur 5 ans
Impact des démolitions sur le résultat net	0	612	388	1 595	136	2 731
<i>en % du résultat net</i>	<i>0 %</i>	<i>-13 %</i>	<i>198 %</i>	<i>91 %</i>	<i>-14 %</i>	<i>-73 %</i>
dont charges de démolition (coûts social et technique) (+)	969	495	366	406	1 142	3 378
dont charges récupérables non récupérées (+)	0	106	143	81	71	401
dont indemnité rupture anticipée bail emphytéotique (-)	0	600	0	0	0	600
dont subventions sur coûts social et technique (y/c remboursement d'emprunt) (-)	290	495	291	213	933	2 222
dont valeur comptable des éléments d'actifs démolis, dotations aux amort. exceptionnels, dépréciations (+)	0	925	198	1 341	1 873	4 337
dont autres dotations nettes (+/-)	-679	181	-28	-20	-2 017	-2 563

L'impact des démolitions est lourd dans la formation des comptes de la société. En cumul sur la période, il ampute le résultat net de 2,7 M€ (sur un total de 3,7 M€), ce qui est important.

Les subventions sont versées par les collectivités locales (Grand Lyon, Métropole, département du Rhône et villes concernées) et l'indemnité de rupture anticipée du bail emphytéotique³⁹ de 600 k€ par l'office du Rhône.

5.2.4 Echange de patrimoine

Un échange de patrimoine a été effectué avec l'association « Foyer Notre-Dame des Sans-Abri » en 2013. L'association a cédé pour 7 455 k€ ses droits sur des constructions en fin de bail dont la SA Gabriel Rosset était le bailleur et des parcelles de terrain⁴⁰. La société Gabriel Rosset a, pour sa part, vendu pour 7 348 k€ quatre ensembles immobiliers⁴¹ (91 logements).

5.3 EXERCICE DE LA FONCTION MAÎTRISE D'OUVRAGE

La maîtrise d'ouvrage est confiée à LMH par une convention cadre de mandat. Son objet recouvre l'ensemble des opérations de réhabilitation, de démolition et d'amélioration, de même que les missions de relogement, de suivi et d'accompagnement social des locataires éventuellement nécessaires.

La rémunération est fixée à 4 % HT de l'ensemble des dépenses exposées. En outre, dans l'hypothèse de l'intervention d'une conseillère sociale, la société Gabriel Rosset rembourse au mandataire le montant de la rémunération et des charges fiscales et sociales de cette dernière en fonction du temps de travail qu'elle aura affecté à cette opération. Chaque opération fait l'objet d'un avenant spécifique précisant le programme, l'enveloppe financière, le plan de financement et la rémunération du mandataire.

Entre 2013 et 2016, la société s'est acquittée de 143 k€ au titre de cette convention.

³⁹ Une indemnité de 600 k€ a été versée par l'office du Rhône à la société Gabriel Rosset dans le cadre de la démolition de Moins en contrepartie de la restitution du terrain à son propriétaire dans le cadre d'une rupture anticipée du bail emphytéotique.

⁴⁰ Villeurbanne 20, 22, 24 et 26 rue du Marais (1 885 k€), Pierre-Bénite 14, 16, 18 et 20 rue du 8 mai 1945 (3 700 k€) et Saint-Priest 62 et 64 rue du Puits-Vieux (1 870 k€).

⁴¹ Lyon 8 « Les Berbérès » 32 logements, Saint-Cyr-au-Mont-d'Or « Les Ardoises » 30 logements, Lyon 3 « La Cristalline » 18 logements et Lyon 7 « Les Terrasses » 11 logements.

5.4 MAINTENANCE DU PARC

5.4.1 Entretien et exploitation du patrimoine

Les dépenses de maintenance immobilière, bien qu'élévées sur la période étudiée en raison notamment d'interventions curatives, ne permettent pas de répondre aux problèmes structurels posés par la dégradation avancée d'une partie du patrimoine.

Ces dépenses sont régulières sur la période. Elles se sont élevées à 779 k€ en 2016. Le ratio au logement est de 1 016 €, soit 25 % des loyers quittancés. Ces ratios se situent nettement au-dessus des ratios référents des sociétés anonymes d'HLM de province, tant en pourcentage des loyers que rapportées au nombre de logements en gestion.

	2012	2013	2014	2015	2016
Coût de maintenance (en k€)	720	613	727	722	779
Coût de maintenance / logements gérés (en €)	711	664	791	797	1 016
Médiane des SA d'HLM de province	575	563	587	565	Nc
Coût de maintenance / loyers (en %)	17,4	16,6	20,5	20,9	25,0
Médiane des SA d'HLM de province	12,3	11,8	12,0	11,6	Nc

Certaines réhabilitations ont été réalisées ponctuellement, en réponse à des situations d'urgence (incendies, insalubrité). Ce sont cependant des réhabilitations plus lourdes et de plus grande ampleur qui sont devenues nécessaires. En réponse aux observations provisoires, la société confirme que le montant des dépenses engagées est élevé en raison des besoins de mise en sécurité et de remise à niveau de certaines résidences ainsi que de remise en état des logements fortement dégradés.

En outre, la visite de patrimoine a révélé la présence de nombreux encombrants et notamment de véhicules-tampons ou autres « garages à ciel ouvert » participant à la dépréciation des résidences. Une collaboration étroite avec les collectivités est fortement préconisée pour y remédier.

Les procédures appliquées sont celles de LMH qui assure la maintenance du parc dans le cadre de la convention de gestion. Les besoins sont exprimés par chaque agence et un échéancier des travaux est établi en fonction des disponibilités budgétaires. L'engagement des travaux est soumis à l'appréciation du directeur général. Du fait des contraintes financières de la société, le respect des normes de « sécurité » est prioritaire. Le logement est retiré de l'offre locative si celles-ci ne sont pas assurées.

Les contrats d'entretien et de maintenance font l'objet d'un suivi précis et d'une mise en concurrence périodique.

5.4.2 Sécurité dans le parc

○ Ascenseurs

Seules des résidences administrées par des syndicats sont équipées d'ascenseurs. Leurs contrôles et mises en sécurité ne sont donc pas du ressort de la société Gabriel Rosset.

○ Détecteurs autonomes avertisseur de fumées

En sa qualité de bailleur, la société est soumise à l'obligation d'installer un détecteur autonome avertisseur de fumées (DAAF) dans tous les logements de son parc. 97 % des logements proposés à la location ont été équipés d'un appareil. Au mois de septembre 2017, l'envoi de colis aux 18 logements non équipés était en cours.

La société n'a pas réalisé l'ensemble des diagnostics et contrôles exigés par les réglementations relatives à l'amiante [décret n° 2011-629 du 3 juin 2011], au plomb [loi n° 2004-806 du 9 août 2004 relative à la politique de santé publique] et aux chaudières individuelles au gaz [article R 224-41-4 et suivants du code de l'environnement] :

- Amiante

727 logements achevés avant 1997 sont concernés par les obligations relatives au repérage d'amiante. La société procède systématiquement à des diagnostics de repérage avant travaux pour chaque opération de démolition ou de réhabilitation. En revanche, au mois de novembre 2017, les dossiers techniques amiante (DTA) ont été réalisés sur 8 résidences représentant 157 logements seulement. En outre, seuls 116 logements ont fait l'objet d'un dossier amiante sur les parties privatives (DA-PP). Les autres ne sont programmés qu'à la relocation. La société doit remédier à cette lacune pour se mettre en conformité avec le décret n° 2011-629.

En réponse aux observations provisoires, la société informe que les diagnostics amiante dans les parties communes (DTA) ont été finalisés. En revanche, les diagnostics amiante ne sont réalisés dans les parties privatives qu'à la relocation ou en cas d'intervention technique dans les logements, ce qui n'est pas conforme à la réglementation en vigueur.

- Plomb

Au mois de novembre 2017, sur les 170 lots concernés, seuls 116⁴² ont fait l'objet d'un constat de risque d'exposition au plomb (Crep) dans le cadre des mesures de prévention du saturnisme lié à l'habitat. En réponse aux observations provisoires, la société indique que les seuls lots pour lesquels le Crep n'ont pas été réalisés sont ceux situés en copropriété.

- Chaudières individuelles au gaz

L'ensemble des 389 chaudières individuelles à gaz fait l'objet d'un contrat d'entretien auprès de trois prestataires ayant respectivement en charge 29, 128 et 232 appareils. Le taux de pénétration global est de 66 % au 31 octobre 2017, ce qui est très nettement insuffisant : ainsi, 128 appareils n'ont pas fait l'objet de l'entretien annuel obligatoire.⁴³ L'attention de la société est attirée sur le risque de mise en cause de sa responsabilité ainsi que celle de ses dirigeants, en cas d'accident impliquant un appareil à gaz mal entretenu. Elle doit s'efforcer à ce qu'un appareil non vérifié une année le soit l'année suivante.

En réponse aux observations provisoires, la société fait part des difficultés qu'elle rencontre pour accéder à certains logements et de l'impossibilité dans laquelle elle se trouve, dans certains cas, de procéder aux contrôles requis.

5.5 VENTES DE PATRIMOINE

La vente de logements et d'éléments du patrimoine autres que les logements (locaux commerciaux, professionnels ou associatifs) est confiée à LMH par mandats respectifs, exercés à titre gratuit.

⁴² 113 parties privatives sur 152 logements et 3 parties communes sur 18.

⁴³ Le taux de pénétration est de 87 % pour le lot le plus petit, mais de 56 % pour le plus grand.

5.5.1 Ventes à l'unité

Par délibération de mai 2011, le conseil d'administration s'est engagé dans une politique de vente de logements à l'unité. Son choix s'est porté sur 156 logements répartis dans 88 copropriétés, selon un rythme anticipé de cinq logements par an. Suivant les termes de la délibération adoptée par le CA, les logements sont mis en vente exclusivement lors de leur libération, après travaux de remise en état éventuels. Par exception, un locataire en place a acquis son logement sans toutefois que le procès-verbal du CA n'évoque cette situation contradictoire avec la politique de vente. Pour l'avenir, ce type de dérogation doit faire l'objet d'une information préalable au CA afin de s'assurer qu'elle est respectueuse des orientations stratégiques qu'il a retenues.

Les avis du maire concerné et du préfet ont été recueillis et les prix de vente sont conformes aux estimations de la Direction de l'immobilier de l'Etat.

Cette politique n'a pas donné les résultats escomptés. En effet, seuls cinq logements ont été vendus sur la période observée, dont un seul à un locataire de la société, pour un produit global de 611 k€. L'Agence observe que la commercialisation des seuls logements libérés de leurs locataires n'est pas adaptée à l'objectif annoncé de réaliser cinq cessions par an. En outre, cette approche n'est pas pleinement conforme à l'esprit de l'accord du 18 décembre 2007 entre l'Etat et l'Union sociale pour l'habitat relatif aux parcours résidentiels des locataires et au développement de l'offre de logements sociaux qui énonce les engagements réciproques pour développer la vente de logement locatifs sociaux à leurs occupants.

5.5.2 Ventes en bloc

Sur la période écoulée, 166 logements ont fait l'objet de vente en bloc (échange avec FNDSA inclus).

En 2013, 4 ensembles immobiliers⁴⁴ constitués de 91 logements ont été vendus à l'association FNDSA qui a cédé en contrepartie ses droits sur les constructions en fin de bail ainsi que leurs parcelles de terrain. En 2015, 14 logements en copropriété ont été cédés à la commune de Bron⁴⁵ en vue d'une démolition pour aménagement, pour un montant de 308 k€. Enfin, en 2016, 6 résidences composées de 60 logements situés sur le territoire du département du Rhône⁴⁶ ont été vendus à l'office du Rhône à la suite de la scission de ce dernier, pour un montant de 1 934 k€.

⁴⁴ Programmes « Les Berbérès » de 32 logements à Lyon 8, « Les Ardoises » de 30 logements à Saint-Cyr-au-Mont-d'Or, « La Cristalline » de 18 logements à Lyon 3 et « Les Terrasses » de 11 logements à Lyon 7.

⁴⁵ Programme « Terraillon » de 14 logements à Bron.

⁴⁶ Programmes « Les érables » de 30 logements à Brignais, « Le grand chemin » de 5 logements à Lentilly, « Le Pusignan » de 7 logements à Pusignan, « Le philly » de 16 logements à Sainte Consorce et « Pierre Louvet » de 2 logements à Villefranche-sur-Saône.

5.5.3 L'impact financier de l'échange et des cessions

En k€	2012	2013	2014	2015	2016	Cumul sur 5 ans
Produits des cessions (en k€)	0	7 505	506	355	1 934	10 299
- Valeur comptable des éléments d'actifs cédés* (en k€)	0	2 791	229	452	1 852	5 324
= Plus ou moins-values sur cessions (en k€)	0	4 714	277	-97	81	4 975
<i>En % de la valeur nette comptable des immobilisations sorties</i>	0 %	169 %	121 %	-21 %	4 %	93 %
<i>En % du résultat net</i>	0 %	98 %	-141 %	6 %	8 %	133 %
<i>Produits de cessions en % des investissements locatifs</i>	0 %	91 %	24 %	90 %	586 %	93 %

* Sorties de composants et démolitions exclues

La contribution des cessions de toute nature (à l'unité et en bloc) est décisive tant à l'équilibre financier qu'à la formation des comptes de la société. En effet, en cumul sur la période, les produits de cession représentent 93 % de l'effort total d'investissement locatif tandis que, d'un point de vue comptable, les plus-values représentent 133 % du résultat, ce qui est considérable.

Les ventes d'immeubles locatifs s'élèvent à 10,3 M€ sur la période, dont 7,4 M€ au titre de l'échange réalisé avec le FNDSA⁴⁷ (soit 72 % du produit total des ventes), 2,2 M€ au titre des autres ventes en bloc (soit 21 %), 0,6 M€ au titre des ventes à l'unité (soit 6 % de ce même produit) et 0,1 M€ au titre du foncier et locaux commerciaux (soit 1 %).

Les plus-values sur les ventes se sont établies à 5,0 M€ sur la période, dont 93 % au titre de l'échange réalisé avec le FNDSA (contre - 1 % pour les ventes en bloc, 7 % pour les ventes à l'unité et 1 % pour le foncier). Les réserves constituées au titre des cessions patrimoniales sur la période étudiée représentent 26 % des capitaux propres, ce qui témoigne de l'ampleur de l'apport de la vente d'actifs pour la société.

La vente des 60 logements à l'office du Rhône a généré une plus-value de 81 k€. Sur le produit de cession de 1 934 k€ perçus par la société, 394 k€ ont été mobilisés pour rembourser le capital restant de l'emprunt contracté pour financer ce bien. La cession de ces 60 logements, qui s'inscrit dans le cadre de la scission de l'office du Rhône, a fait l'objet d'un accord entre le département du Rhône et la Métropole. L'état du patrimoine cédé nécessitait une réhabilitation pour la majorité de ces logements que la société Gabriel Rosset ne pouvait pas financer.

En réponse aux observations provisoires, la société indique qu'après la fusion, une fois les opérations en cours achevées, certaines résidences anciennes situées en centre-ville pourraient être cédées à des promoteurs en échange notamment de logements neufs en mixité accession et locatif.

5.6 CONCLUSION

Le parc de la société Gabriel Rosset souffrait d'importants retards en matière d'entretien et de réhabilitation que la société s'est efforcée de rattraper en procédant à d'importantes démolitions (117 logements représentant 11 % de son patrimoine au 1^{er} janvier 2012), et des ventes (171 logements représentant 16 % de son patrimoine à cette même date). L'impact financier des démolitions et cessions de patrimoine est lourd : les

⁴⁷ Le FNDSA a cédé pour 7 455 k€ des droits du bailleur sur les constructions en fin de bail et des parcelles de terrain. Ces biens ont été immobilisés. En contrepartie, la SAGR a vendu pour 7 348 k€ des ensembles immobiliers d'une valeur nette comptable de 2 740 k€ générant une plus-value de 4 608 k€.

ventes ont généré près de 5,0 M€ de plus-values tandis que les démolitions ont mobilisé un montant quasiment équivalent (4,8 M€ en incluant celle de Villeurbanne par anticipation) de fonds propres. Au final, compte tenu des écritures d'ordre, les démolitions ont contribué à minorer le résultat net de 2,7 M€ sur la période 2012-2016.

Si l'effort de maintenance est demeuré soutenu et nettement supérieur à la médiane des sociétés de province, les investissements requis en matière de réhabilitation lourde ont représenté moins de la moitié de l'effort initialement envisagé dans la Cus et se sont révélés insuffisants pour traiter tous les problèmes posés par la vétusté du patrimoine. En outre, en l'absence d'outil d'évaluation du patrimoine, la maintenance est trop orientée par les opérations curatives, suivant les urgences.

Par ailleurs, la société doit veiller au respect des prescriptions réglementaires en matière de sécurité (amiante, plomb et chaudières individuelles au gaz). La société doit remédier sans délai à ces lacunes et doit, dans un second temps, procéder à l'actualisation du plan stratégique patrimonial en l'articulant à une projection financière.

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

La société Gabriel Rosset recourt aux services de LMH pour tenir sa comptabilité dans le cadre du mandat de gestion précité (cf. § 2.3.2). Les comptes annuels ont été certifiés sans observation particulière sur l'ensemble de la période étudiée.

L'autorité des normes comptables (ANC) a publié, le 4 juin 2015, le règlement n° 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes du logement social dont les principales dispositions s'appliquent aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2016 avec possibilité d'anticipation aux comptes de l'exercice 2015. La société a choisi d'appliquer ce nouveau règlement à compter de l'exercice 2016. L'application de ce règlement a induit des changements de méthode comptable, particulièrement sur les modalités de calcul de la provision pour gros entretien et de la dépréciation des créances douteuses. Leur impact, qui a été imputé en report à nouveau en 2016, se traduit respectivement par une diminution de 56 k€ et une hausse de 28 k€.

Le décret n° 2014-1151 du 7 octobre 2014⁴⁸ a par ailleurs supprimé la comptabilisation des amortissements dérogatoires, ce qui s'est traduit, en 2014, par une reprise de 822 k€ donnant lieu, en contrepartie, à une augmentation d'un même montant du report à nouveau.

⁴⁸ Décret relatif à diverses dispositions financières et comptables applicables aux organismes d'habitations à loyer modéré.

6.2 ANALYSE FINANCIERE

6.2.1 Performances d'exploitation

6.2.1.1 La formation du produit total

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Produits locatifs	3 937	3 400	3 253	3 235	3 068
<i>dont pertes sur récupération des charges locatives</i>	-197	-300	-290	-223	-52
+ Autres produits	15	4	0	0	6
= Produit total	3 953	3 405	3 253	3 235	3 074

Les produits locatifs, qui constituent presque l'intégralité du produit total, ont suivi une baisse rapide et continue entre 2012 et 2016. Globalement, ils ont diminué de 879 k€, soit 22 % environ, sous l'effet de la réduction du nombre de logements (cf. § 3.1.1.1) et de l'évolution de la vacance technique précédant les démolitions.

Hors vacance, le loyer moyen des logements (4 046 € par logement géré en 2016) se situe nettement au-dessous de la médiane des SA d'HLM de province (4 245 € en 2015). Ce constat, qui reflète l'accessibilité économique des loyers, est d'autant plus significatif que le parc de la société se situe exclusivement en zone tendue (cf. § 3.2.1.1).

6.2.1.2 La formation de l'excédent brut d'exploitation

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Produit total	3 953	3 405	3 253	3 235	3 074
- Frais de maintenance	720	613	727	722	779
- Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)	370	337	340	393	368
- Coûts de gestion (hors entretien)	1 234	1 151	1 197	1 168	1 028
- Pertes sur créances irrécouvrables	77	76	24	73	34
+ Autres produits nets d'exploitation (transferts de charges)	1	106	143	104	89
= Excédent brut d'exploitation (EBE PCG)	1 553	1 334	1 108	983	954
<i>en % du produit total</i>	<i>39,3 %</i>	<i>39,2 %</i>	<i>34,0 %</i>	<i>30,4 %</i>	<i>31,0 %</i>

Les principales charges d'exploitation venant en déduction du produit total pour former l'excédent brut d'exploitation⁴⁹ sont la maintenance, la taxe foncière sur les propriétés bâties et les coûts de gestion. Les frais de maintenance font l'objet d'un commentaire au § 5.4.1.

L'excédent brut d'exploitation (PCG) a reculé de près de 600 k€ depuis 2012, soit de près de 40 %, pour ne représenter, en 2016, que 954 k€ et 31 % du produit total. Cette baisse tendancielle rapide de l'EBE, en valeur comme en pourcentage du produit total, résulte de la forte contraction des produits pour partie atténuée par la minoration des coûts de gestion. Cette tendance, qui fait peser un risque sur la continuité de l'exploitation de la société, n'est pas soutenable.

⁴⁹ Il s'agit ici de l'excédent brut d'exploitation (EBE) du plan comptable général (PCG) et non de l'EBE HLM réglementaire qui inclut les dotations aux amortissements et les charges locatives financières.

6.2.1.2.1 Les coûts de gestion

	2012	2013	2014	2015	2016
Coûts de gestion retraités ⁵⁰ (en k€)	1 431	1 451	1 487	1 391	1 080
<i>dont mandat de gestion (en k€)</i>	774	741	734	674	612
<i>dont pertes sur récupération des charges locatives (en k€)</i>	197	300	290	223	52
Coûts de gestion / logements gérés (en €)	1 412	1 572	1 618	1 537	1 408
Médiane des SA d'HLM de province (en €)	1 161	1 180	1 210	1 220	Nc
Coûts de gestion / loyers (en %)	34,6	39,2	42,0	40,2	34,6
Médiane des SA d'HLM de province (en %)	24,4	24,0	24,7	25,0	Nc

En l'absence d'effectif, les coûts de gestion sont constitués des seuls frais généraux.

Les coûts de gestion, qui sont constitués pour l'essentiel par la rémunération du mandat de gestion, sont structurellement élevés au regard notamment des loyers.

En 2016, les coûts de gestion, majorés des pertes sur récupération des charges locatives, se sont élevés à 1,1 M€, soit 34,6 % des loyers. Ces coûts atteignent 1 408 € par logement, ratios qui sont très nettement supérieurs à la médiane des sociétés d'HLM de province, qui s'établissent respectivement à 1 220 € et 25,0 % en 2015. Ce constat est valable sur l'ensemble de la période, y compris en 2016 en dépit de la légère amélioration, au cours de cette dernière année, de ces deux ratios d'efficience.

En réponse aux observations provisoires, la société relève que le ratio des coûts de gestion rapportés aux loyers est pénalisé par la faiblesse de ces derniers, ce que l'Agence ne conteste nullement. En revanche, la société soutient que son coût de gestion est inférieur en 2016 à la moyenne régionale et nationale des ESH en prenant pour référence la rémunération du mandat de gestion alors qu'en réalité, la rémunération du mandat ne constitue qu'une des composantes des coûts de gestion. Or, ces derniers s'établissent à 1 408 € par logement, à un niveau qui est bien nettement supérieur à la médiane des sociétés d'HLM de province.

Plusieurs facteurs concourent à l'ampleur des coûts de gestion : la petite taille de la société, son rôle social affirmé, l'ampleur des pertes sur récupération des charges locatives jusqu'en 2015 inclus, ainsi qu'un parc dégradé, diffus et en copropriété.

La dépense la plus conséquente est constituée par la rémunération du mandat de gestion de LMH. En 2016, elle s'est élevée à 612 k€, soit 56 % des frais généraux : elle représente 798 € par logement géré et 20 % des loyers (cf. § 2.3.2). Compte tenu de ses modalités de calcul, ce poste suit une tendance baissière, notamment depuis 2015, à la suite de la contraction du parc locatif.

Le défaut de récupération de charges locatives, qui est également important, est principalement imputable à la vacance. Il atteint 300 k€ en 2013. Les autres postes significatifs sont les honoraires et rémunérations d'intermédiaires (syndic, commissaire aux comptes, conseils divers), les primes d'assurances, les charges de copropriété et les locations mobilières. Enfin, les cotisations CGLLS et les charges au titre du dispositif de mutualisation financière en application de l'article L. 411-8-1 du CCH, se sont élevées à 68 k€ en 2016.

⁵⁰ Afin de comparer les ratios de l'organisme avec ceux de Boléro, le coût de gestion est augmenté des pertes sur récupération des charges récupérables.

6.2.1.2.2 La taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)

	2012	2013	2014	2015	2016
TFPB / logements gérés (en €)	365	365	370	434	480
Médiane des SA d'HLM de province	437	450	450	450	Nc
TFPB / loyers (en %)	8,9	9,1	9,6	11,4	11,8
Médiane des SA d'HLM de province	9,0	9,3	9,0	8,9	Nc

En 2016, cette taxe s'est élevée à 368 k€, ce qui représente un coût de 480 € au logement et 11,8 % des loyers quittancés. Ces ratios ont augmenté de manière significative en 2015 puis 2016 de sorte qu'ils sont désormais supérieurs aux médianes des sociétés d'HLM de province, dont les ratios sont respectivement de 450 € et de 8,9 % en 2015. Cette évolution n'est pas tant imputable à l'évolution des taux de la fiscalité directe, qui est relativement modérée, qu'à la fin d'exonération à l'assujettissement de 110 logements en 2015 et de 26 autres logements en 2016. En 2016, 704 logements sont ainsi soumis à la TFPB.

6.2.1.3 La formation de la capacité d'autofinancement

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Excédent brut d'exploitation (PCG)	1 553	1 334	1 108	983	954
+ Résultat financier (réel uniquement)	-375	-342	-290	-256	-185
<i>dont produits financiers</i>	133	75	26	5	12
<i>dont frais financiers</i>	-508	-416	-316	-261	-198
+ Résultat exceptionnel (réel uniquement)	-584	561	-89	-185	97
<i>dont charges de démolitions</i>	-969	-495	-366	-406	-1 142
<i>dont subventions pour démolitions</i>	290	495	291	213	933
= Capacité d'autofinancement brute (PCG)	594	1 553	729	542	866
<i>en % du produit total</i>	15,0 %	45,6 %	22,4 %	16,8 %	28,2 %

La forte contraction de l'EBE depuis 2012 est en partie amortie par la diminution des frais financiers (qui ont vraisemblablement atteint un niveau plancher) ainsi que par la comptabilisation de produits exceptionnels non récurrents, notamment en 2013. Pour autant, en dehors de cet exercice où la société a bénéficié de 495 k€ de subventions au titre des démolitions par les collectivités concernées et d'une indemnité de 600 k€ versée par l'office du Rhône en contrepartie d'une rupture anticipée de bail (cf. § 5.2.3.3), la capacité d'autofinancement (CAF) oscille entre 542 et 866 k€, ce qui est structurellement insuffisant pour faire face à l'annuité en capital de la dette locative, qui est supérieure à 1 M€ (cf. § 6.2.2.3).

Quoique systématiquement et fortement déficitaire, le solde des flux financiers réels (hors opération d'ordre) s'est amélioré, passant de - 375 k€ en 2012 à - 185 k€ en 2016. Les charges d'intérêts se réduisent sous l'effet de la baisse des taux et de la diminution de l'encours de la dette (cf. § 6.2.3.2) : elles passent ainsi de 508 k€ en 2012 à 198 k€ en 2016. De même, les produits, qui résultent exclusivement des intérêts sur livrets et comptes courants rémunérés, diminuent pour devenir non significatifs à compter de 2014.

Le solde des flux exceptionnels réels (hors opération d'ordre), qui oscille entre - 584 k€ en 2012 et + 561 k€ en 2013, a un impact très significatif sur la formation de la capacité d'autofinancement brute. Outre des dégrèvements de taxes foncières et des sinistres, il résulte pour l'essentiel des opérations de démolitions générant de conséquents produits et charges exceptionnels (cf. § 5.6.2).

6.2.1.4 La formation du résultat net

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Capacité d'autofinancement brute (PCG)	594	1 553	729	542	866
- Dotations nettes aux amortissements et provisions	1 142	2 547	1 515	2 813	893
<i>dont amortissements</i>	1 248	1 401	1 402	1 409	1 234
<i>dont dépréciations des créances locataires</i>	-21	-31	73	-7	-8
<i>dont gros entretien</i>	49	-73	-158	10	-114
<i>dont autres risques et charges</i>	10	-18	31	36	-9
<i>dont provisions réglementées (amortissements dérogatoires)</i>	538	165	0	0	0
<i>dont autres dépréciations exceptionnelles (démolitions)</i>	-682	1 103	167	1 365	-210
+ Quote-part des subventions d'investissement virées au résultat	492	1 204	555	673	2 812
+/- Values sur cessions	0	4 715	281	-91	81
- Valeur comptable des éléments d'actif démolis	78	0	0	0	1 873
- Valeur comptable des sorties de composants	0	91	247	54	25
= Résultat de l'exercice	-134	4 834	-197	-1 743	968
<i>en % du produit total</i>	<i>-3,4 %</i>	<i>142,0 %</i>	<i>-6,1 %</i>	<i>-53,9 %</i>	<i>31,5 %</i>

Le résultat net de l'organisme atteint 968 k€ en 2016. Il est très fluctuant en raison du résultat exceptionnel. Sur la période, il s'est élevé en moyenne à 746 k€.

Les opérations de démolitions, échange et ventes d'immeubles, qui présentent toutes un caractère exceptionnel, se traduisent par des traitements comptables spécifiques à chacune des phases de l'opération.

- L'acquisition de terrains lors de l'échange avec le Foyer Notre-Dame des Sans-Abri a généré de nouvelles dotations aux amortissements 2013 tandis que les opérations de cessions (en bloc ou à l'unité) et de démolitions les ont réduites.
- Des dépréciations exceptionnelles ont été constituées préalablement aux démolitions avant d'être reprises l'année de la mise en œuvre de la démolition, en 2012 et 2016. De même, les subventions d'investissement transférables au compte de résultat ont été reprises l'année de la démolition des immeubles auxquelles elles étaient affectées.
- Parallèlement, la valeur nette comptable des opérations démolies est retirée du bilan et constatée comme une charge au compte de résultat. En 2016, en particulier, la démolition de la résidence « Les Arcades » située à Pierre Bénite, dont la valeur nette comptable résiduelle était de 1,9 M€, a donné lieu à la constatation d'une charge équivalente (cf. § 5.6.2).
- Les plus-values de cession sont significatives en 2013, principalement sous l'effet de la vente réalisée à l'association du FNDSA dans le cadre de l'échange précité. En revanche, la plus-value constatée sur la cession de 60 logements à l'office du Rhône en 2016 est limitée à 81 k€, ce qui n'est pas significatif au regard de leur valeur comptable (cf. § 5.5.3).

Les éléments suivants ont eu un impact plus modéré sur la formation du résultat :

- Les dotations nettes aux dépréciations des créances locatives suivent une tendance baissière sur la période (hormis l'exercice 2014) en raison de la réduction du nombre de locataires. En outre, un changement de méthode du calcul de la dépréciation est intervenu en 2016, représentant un impact de 28 k€ comptabilisé directement en report à nouveau. La dépréciation est désormais

- évaluée sur une base statistique historique⁵¹ et non plus sur un pourcentage national en fonction de l'ancienneté de la dette.
- La provision pour gros entretien a également connu un changement de méthode comptable en 2016 conformément au nouveau plan comptable général applicable aux organismes de logement social. Cette nouvelle méthode a eu pour conséquence de constater une reprise de 56 k€ comptabilisée directement en report à nouveau. Elle est désormais déterminée à partir d'un programme pluriannuel formalisé sur deux années postérieures à l'exercice, par résidence et par nature de dépenses.
 - La comptabilisation des amortissements dérogatoires a été supprimée en 2014 conformément au décret n° 2014-1151 du 7 octobre 2014 relatif à diverses dispositions financières et comptables applicables aux organismes d'habitation à loyer modéré. Le stock de ces amortissements (822 k€) a été repris en capitaux propres, via le compte de report à nouveau.

6.2.2 Les flux financiers

6.2.2.1 La formation de l'autofinancement net HLM

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Capacité d'autofinancement brute (PCG)	594	1 553	729	542	866
- Remboursements d'emprunts locatifs	981	910	1 002	1 040	982
- Variation des intérêts compensateurs	84	131	95	54	17
= Autofinancement net HLM	-471	513	-368⁵²	-553	-134
en % du chiffre d'affaires	-11,4	13,9	-8,2	-15,4	-4,1
Médiane des SA d'HLM de province	9,5 %	11,4 %	9,9 %	9,6 %	Nc

L'autofinancement net HLM correspond à la capacité d'autofinancement brute minorée des remboursements des emprunts liés à l'activité locative (à l'exclusion des remboursements anticipés) et après prise en compte des intérêts compensateurs à répartir.

Comme indiqué au § 6.2.1.3, le montant de la CAF est trop faible pour permettre de rembourser les emprunts locatifs. Par conséquent, en dehors de l'exercice 2013 marqué notamment par le versement des subventions exceptionnelles d'un montant total de 494 k€ en prévision des trois opérations de démolition, l'autofinancement net HLM est structurellement négatif : - 471 k€ en 2012 (soit - 11,4 % du chiffre d'affaires), - 368 k€ en 2014 (- 8,2 %), - 553 k€ en 2015 (- 15,4 %) et - 134 k€ en 2016 (- 4,1 %). A titre de comparaison, la médiane des SA d'HLM de province s'établissait à 9,6 % en 2015.

La faiblesse structurelle de l'autofinancement net HLM met en évidence qu'en l'absence d'une meilleure adaptation des charges aux produits, la société risque de se retrouver dans l'impossibilité de faire face, à plus ou moins brève échéance, à la charge de sa dette et aux dépenses de maintenance rendues nécessaires par l'état du patrimoine.

⁵¹ 100 % sur les locataires partis et les locataires en place dont la dette est supérieure à 1 an / 7,4 % sur les locataires dont la dette est inférieure à 1 mois / 13 % sur les locataires dont la dette est comprise entre 1 mois et 3 mois / 47,7 % sur les locataires dont la dette est comprise entre 4 mois et 6 mois / 33,4 % sur les locataires dont la dette est comprise entre 7 mois et 12 mois.

⁵² A compter de 2014, l'autofinancement HLM est calculé selon la nouvelle réglementation.

La société n'a pas délibéré, conformément à l'article R. 423-70 du CCH, sur les mesures internes à mettre en œuvre pour redresser sa situation financière.

Sur la période 2012 à 2016, l'autofinancement net HLM s'établit en moyenne à - 5,6 % du chiffre d'affaires. La société présente des ratios bien inférieurs aux taux d'alerte⁵³. Conformément à l'article R. 423-70 du CCH, ces ratios doivent conduire le conseil d'administration à délibérer sur les mesures internes à mettre en œuvre pour redresser la situation financière de manière pérenne. La reprise vraisemblable des actifs et de l'activité de la société par son actionnaire principal ne saurait exonérer le directeur général de la formalisation d'un plan de redressement sur lequel le conseil d'administration est tenu de se prononcer et de s'engager.

En réponse aux observations provisoires, la société précise que, si le CA a bien été informé chaque année de la situation financière délicate, il n'a pas jugé utile de fixer de mesures correctives en raison de la perspective de fusion à brève échéance avec LMH.

6.2.2.2 Le financement des investissements

En k€	2013	2014	2015	2016	Cumul
Capacité d'autofinancement brute	1 553	729	542	866	3 691
+ Flux liés aux investissements	-756	-1 540	44	1 629	-623
<i>dont cessions d'actifs</i>	7 505	534	438	1 958	10 434
<i>dont investissements réalisés</i>	-8 260	-2 075	-393	-330	-11 058
+ Flux liés aux opérations de financement	-1 226	-1 149	77	-1 908	-4 206
<i>dont augmentation nette des capitaux (sub. d'investissement)</i>	1 003	52	1 051	44	2 150
<i>dont nouveaux emprunts financiers</i>	62	65	464	0	590
<i>dont remboursement du capital de la dette</i>	-1 206	-1 165	-1 111	-1 018	-4 499
<i>dont remboursements anticipés</i>	-1 085	-101	-327	-934	-2 447
= Variation du fonds de roulement net global (A)	-429	-1 960	663	587	-1 138
Variation du besoin d'exploitation	138	-63	118	10	202
+ Variation du besoin hors exploitation	1 289	-16	797	-463	1 607
= Variation du besoin en fonds de roulement (B)	1 427	-79	915	-454	1 809
Variation de la trésorerie nette (A-B)	-1 856	-1 881	-252	1 041	-2 947

Les modalités de financement des investissements mises en œuvre au cours des dernières années ne sont pas soutenables.

De 2013 à 2016, la CAF cumulée (3,7 M€) s'est révélée nettement insuffisante pour rembourser le capital de la dette (6,9 M€). Le produit des cessions d'actifs (10,4 M€) majoré des subventions d'investissement (2,2 M€) et d'une levée d'emprunts nouveaux (0,6 M€), en ont financé le solde (3,2 M€) ainsi que l'effort d'investissement

⁵³ Taux de référence fixés respectivement à 0 % et 3 % (articles 3 et 4 de l'arrêté du 10 décembre 2014 fixant les taux appliqués aux dispositifs prévus à l'article R 423-9 du CCH).

à hauteur de 10,0 M€. Le solde des investissements réalisés (1,1 M€) a été financé en mobilisant le fonds de roulement net global (FRNG).

Sur l'ensemble de la période, la variation du besoin en fonds de roulement⁵⁴ génère un besoin de ressources cumulé de 1,8 M€ qui obère d'autant la trésorerie de l'organisme. Le besoin de trésorerie cumulé s'est élevé à 2,9 M€.

En réponse aux observations provisoires, la société rappelle que les très lourdes opérations patrimoniales qu'elle a menées⁵⁵ n'ont pu être réalisées que dans la perspective de fusion de la société.

6.2.2.3 L'annuité de la dette

	2012	2013	2014	2015	2016
Annuités locatives (en k€)	1 617	1 561	1 610	1 454	1 130
Annuités locatives / loyers	39,1 %	42,0 %	39,9 %	39,2 %	38,4 %
Médiane des SA d'HLM de province	49,0 %	46,7 %	44,8 %	44,8 %	Nc
Annuités locatives / logements gérés (en €)	1 596	1 683	1 537	1 498	1 562
Médiane des SA d'HLM de province	2 349	2 293	2 143	2 170	Nc

Le poids de la dette de la société est, sur toute la période, nettement inférieur aux médianes des SA HLM de province. En légère décroissance en 2015, puis, de manière plus significative en 2016, les annuités d'emprunts locatifs atteignent 1,1 M€, soit 38,4 % de la masse de ses loyers et 1 562 € par logement géré. A titre de comparaison, la médiane des sociétés d'HLM de province s'élevait en 2015 respectivement à 44,8 % et 2 170 €. Cette différence résulte de l'ancienneté du parc dont les emprunts arrivent à échéance, du remboursement anticipé du capital restant dû des opérations cédées ou démolies, ainsi que de l'absence d'offre nouvelle ces dernières années. Elle est cohérente avec la trajectoire d'attrition du parc locatif social de la société Gabriel Rosset.

La société a en outre pleinement bénéficié de la baisse du taux du livret A sur lequel sont indexés 9,6 M€, soit 80 % de ses emprunts locatifs.

6.2.3 Le bilan fonctionnel

Le bilan fonctionnel reflète la situation patrimoniale de la société au 31 décembre de chaque exercice. Il fait notamment apparaître le fonds de roulement qui résulte de la différence entre les ressources stables et les emplois immobilisés. Il constitue un indicateur de la solidité de la situation financière de l'organisme.

⁵⁴ Le besoin en fonds de roulement est issu des décalages de trésorerie liés au cycle d'exploitation. Il correspond à l'écart entre les actifs circulants et les dettes à court terme. Lorsqu'il est positif, il mobilise de la trésorerie. Lorsqu'il est négatif, il constitue une ressource en fonds de roulement.

⁵⁵ Projets de démolition nécessitant le rachat des baux emphytéotiques, « échange de patrimoine » avec le FNDSA, cession à l'office du Rhône de 60 logements situés sur le territoire du nouveau département.

6.2.3.1 Fonds de roulement net global

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Capitaux propres	19 501	24 298	23 598	22 234	20 463
<i>dont subventions d'investissement</i>	11 602	11 401	10 897	11 276	8 508
+ Provisions pour risques et charges	749	839	683	736	412
<i>dont PGE</i>	680	607	449	459	289
+ Dettes financières	17 771	15 542	14 341	13 367	11 415
- Actif immobilisé net	34 728	37 785	37 762	34 806	30 192
<i>dont actif immobilisé brut</i>	55 122	57 952	58 810	58 359	50 150
<i>dont amortissements</i>	20 393	20 167	21 048	23 553	19 958
= Fonds de roulement net global	3 292	2 894	860	1 530	2 098
<i>en nbre de mois de dépenses mensuelles moyennes</i>	5,3	2,5	1,4	3,2	4,2
FRNG à terminaison des opérations⁵⁶					2 942

La situation financière de la société demeure correcte grâce aux produits exceptionnels et non récurrents tirés des cessions. Elle s'est toutefois légèrement dégradée au cours de la période, compte tenu notamment du recul du FRNG de 1,2 M€ en 4 ans. Le FRNG a connu un point bas en 2014 avec 0,9 M€, représentant seulement l'équivalent de 1,4 mois de dépenses moyennes, avant de se redresser par la suite pour atteindre 2,1 M€ en 2016, soit 4,2 mois de dépenses moyennes, niveau comparable à la médiane des SA d'HLM de province (3,8 mois en 2015).

Les capitaux propres se sont globalement renforcés sur l'ensemble de la période (+ 1,0 M€) grâce aux résultats exceptionnels de 2016 et surtout de 2013 (cf. § 6.2.1.4). Ceux-ci ont permis de combler les pertes des autres exercices ainsi que la réduction des subventions nettes d'investissements constatées au bilan de la société (- 3,1 M€) sous l'effet à la fois du faible niveau d'investissement et des reprises du solde des subventions sur les immeubles démolis. En particulier, la reprise de subvention relative aux 60 logements cédés et à la démolition des 77 logements en 2016 s'est élevée à 2 303 k€ (respectivement 487 k€ et 1 816 k€).

Les provisions pour risques et charges s'élèvent à 412 k€ en 2016. Elles sont constituées pour l'essentiel des provisions pour gros entretien (PGE, d'un montant de 289 k€) assises sur un plan pluriannuel d'entretien des résidences, sur deux ans depuis 2015 (trois ans auparavant). Elles ont fortement diminué en raison de la réduction du parc et du changement de méthode de comptabilisation intervenu en 2016 (cf. § 6.1). Le ratio de la PGE rapportée aux logements gérés s'élève ainsi à 376 €, soit 9,2 % des loyers, niveaux supérieurs à la médiane des sociétés d'HLM de province (respectivement 350 € et 7,6 % en 2015). Si ces ratios paraissent corrects au regard de l'ancienneté du parc, ils semblent en revanche insuffisants au regard des besoins constatés (cf. § 5.4.1). Le solde est composé d'une provision pour litiges (16 k€) et de provisions diverses pour charges⁵⁷ (107 k€).

Sur l'ensemble de la période, l'actif immobilisé net des amortissements et dépréciations a diminué de plus de 13 %, traduisant les cessions, échange et démolitions et l'absence de développement concomitant. Les impacts majeurs concernent l'acquisition des terrains dans le cadre de l'échange avec l'association Foyer Notre-

⁵⁶ 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.

⁵⁷ 50 k€ pour démolition d'une maison et 56k€ pour un préjudice suite à désordres occasionnés par des infiltrations et 1 k€ pour installation de détecteurs avertisseurs autonomes de fumée (DAAF).

Dame des Sans-Abri (+ 2,9 k€ en 2013) et les démolitions et cessions de 2016 (- 8,4 k€). Les immobilisations financières (10 k€ en 2016) sont marginales et exclusivement constituées de dépôts et cautionnements.

6.2.3.2 L'encours de dette

	2012	2013	2014	2015	2016
Endettement net ⁵⁸ (en k€)	13 237	12 734	13 320	12 543	9 532
Capitaux propres (en k€)	19 501	24 298	23 598	22 234	20 463
Endettement net / capitaux propres (en %)	68	52	56	56	47
Endettement net / CAF brute (en nb d'années)	22	8	18	23	11

L'encours net de dettes s'élève à 9,5 M€ en 2016. Sur la période étudiée, il s'est réduit à un rythme supérieur à celui de l'actif immobilisé net (- 28 %, contre - 13 %). En 2016, la réduction est particulièrement forte en raison des remboursements anticipés (934 k€) opérés dans le cadre de la cession des 60 logements à l'office du Rhône. L'encours représente alors moins de la moitié des capitaux propres, ce qui semble très limité mais ce qui est en réalité cohérent avec les besoins de réhabilitation, démolition ainsi que, plus généralement, avec les besoins d'investissement constatés dans le parc.

La capacité de désendettement permet d'apprécier la capacité de l'organisme à rembourser l'ensemble de sa dette en calculant le nombre d'années qu'il lui faudrait, en théorie, pour se désendetter s'il consacrait l'intégralité de sa CAF à cet unique objectif. Au cas d'espèce, malgré la faible capacité de l'organisme à dégager un flux financier de son activité, elle s'établit à 11 ans en 2016 sous l'effet principalement de la contraction de l'encours de dettes, ce qui confirme le niveau peu élevé de l'endettement. Pour confortable qu'il puisse paraître, ce ratio doit toutefois être pris avec précaution, sa volatilité étant d'autant plus forte que la CAF est faible et fluctuante. Ainsi, à titre d'exemple, le ratio atteignait 23 ans en 2015, ce qui était préoccupant.

Au 31 décembre 2016, outre les emprunts locatifs adossés au livret A (80 %), l'encours global n'est constitué que d'emprunts à taux fixe (20 %). Le principal partenaire bancaire est la Caisse des dépôts et consignations (80 % de l'encours).

6.2.3.3 Le fonds de roulement à terminaison

Les fiches de situation financière et comptable (FSFC) permettent à la société d'assurer le suivi de ses investissements. Compte tenu des dépenses prévues et des recettes attendues fin 2016, les FSFC permettaient d'estimer le FRNG à terminaison des opérations à 2,9 M€, soit 5,9 mois de dépenses moyennes. Ce niveau plus confortable s'explique par l'existence de nombreuses subventions restant à notifier. Cette bonne situation doit toutefois être relativisée dans la mesure où le calcul à terminaison ne tient pas compte de l'opération lourde de démolition des 76 logements à Villeurbanne (dont le coût prévisionnel est de 3,9 M€, dont 0,9 M€ financés sur fonds propres) pour laquelle le premier ordre de service n'était pas délivré en novembre 2017.

⁵⁸ Dette financière – trésorerie nette

6.2.3.4 Le besoin en fonds de roulement

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Stocks	8	7	7	7	6
+ Autres actifs d'exploitation	3 114	2 840	2 749	3 837	2 843
<i>dont subventions à recevoir</i>	2 301	1 893	1 727	3 213	1 949
- Dépréciations d'actif circulant	172	142	215	208	228
- Dettes d'exploitation	880	950	1 136	667	966
+ Créances diverses	17	63	17	42	27
- Dettes diverses	3 627	1 902	1 658	2 325	1 471
= Besoin (+) ou ressource (-) en fonds de roulement	-1 542	-84	-236	686	212

Jusqu'en 2014, des ressources étaient régulièrement dégagées par le cycle d'exploitation. Un besoin en fonds de roulement est désormais généré en raison d'importantes subventions d'investissement en provenance des collectivités en attente de versement (3,2 M€ en 2015 et 1,9 M€ en 2016), notamment dans le cadre des démolitions.

6.2.3.5 La trésorerie

	2012	2013	2014	2015	2016
Trésorerie nette	4 834	2 977	1 096	845	1 886
<i>en nombre de mois de dépenses mensuelles moyennes</i>	7,8	2,5	1,7	1,8	3,8

Fin 2016, la trésorerie nette s'élève à 1,9 M€, soit 3,8 mois de dépenses moyennes alors que la médiane des sociétés d'HLM de province s'établissait à 3,1 mois en 2015. Elle a suivi l'évolution du FRNG en connaissant un point bas en 2014 avec 1,7 mois de dépenses moyennes. Malgré le besoin pour financer le cycle d'exploitation depuis 2015, le niveau des disponibilités s'est redressé en 2016.

6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

La société ne dispose pas de prospective financière à moyen terme associée à un plan stratégique patrimonial actualisé alors que cet outil est indispensable pour éclairer les décisions du conseil d'administration et, plus largement, associer les parties prenantes au processus de fusion en discussion avec Lyon Métropole Habitat.

Outre les difficultés générées par l'absence d'actualisation du plan stratégique patrimonial (cf. § 5.1), le défaut de prospective financière actualisée ne procure pas au conseil d'administration, ni aux parties susceptibles d'être impliquées dans un mouvement de consolidation de l'offre de logement social sur la métropole de Lyon, toutes les informations nécessaires pour élaborer les scénarii les plus appropriés de continuité et de reprise de l'activité de la société Gabriel Rosset.

En réponse aux observations provisoires, la société fait part des projets qu'elle pourrait mettre en œuvre après la fusion. Ils consistent en :

- la vente d'une partie du patrimoine notamment les résidences de petite taille, bien situées ou déjà en copropriété ;
- un nouvel « échange de patrimoine » avec le FNDSA ;

- et la vente des deux terrains libérés par les démolitions.

Ces arbitrages patrimoniaux devraient permettre, à compter de 2019, de financer une politique plus ambitieuse d'entretien du patrimoine. Elle précise toutefois que « *la loi de finances 2018, avec le train de mesures financières négatives pour le monde HLM (RLS, CGLLS, TVA, taxe sur les ventes), ne permet pas aujourd'hui d'assurer le financement des PSP* » établis précédemment ; par conséquent, elle attend de connaître l'ensemble des mesures financières compensatoires pour définir les contours exacts de son nouveaux PSP.

6.4 CONCLUSION

La réduction rapide des produits, conjuguée à des coûts de maintenance et de rémunération du mandat de gestion élevés, a considérablement affecté la performance d'exploitation de la société qui est désormais insuffisante pour assurer durablement la continuité de l'activité dans des conditions satisfaisantes. En particulier, la société présente des ratios d'autofinancement net HLM bien inférieurs aux taux d'alerte.

En dépit de flux d'exploitation structurellement insuffisants pour couvrir l'annuité de la dette, la société a réussi, jusqu'à présent, à relativement préserver sa structure financière grâce aux importants produits de cession constatés en 2013 et 2016 principalement. De même, le niveau de son endettement, quoique modeste et maîtrisé, est cohérent avec les besoins d'investissement de toute nature dans le parc et la décroissance tendancielle de l'activité. Néanmoins, elle ne dispose pas des compétences et de la taille critique requise pour stabiliser son exploitation.

Une nouvelle projection financière, associée à un plan stratégique patrimonial actualisé, est souhaitable pour favoriser la transparence de l'impact de la fusion, en cours de discussion, avec Lyon Métropole Habitat.

7. ANNEXES

7.1 INFORMATIONS GENERALES, CAPITAL ET REPARTITION DE L'ACTIONNARIAT DE L'ORGANISME

RAISON SOCIALE :	SA d'HLM Gabriel Rosset
-------------------------	--------------------------------

SIEGE SOCIAL :		
Adresse du siège :	194 rue Duguesclin	Téléphone : 04.78.95.52.63
Code postal :	69433	Télécopie : 04.78.60.98.46
Ville :	Lyon Cedex 03	

PRESIDENT :	M. Patrick Bouju
--------------------	-------------------------

DIRECTEUR GENERAL :	M. Jean-Luc Delagrance
----------------------------	-------------------------------

ACTIONNAIRE DE REFERENCE :	OPH Lyon Métropole Habitat
-----------------------------------	-----------------------------------

CONSEIL D'ADMINISTRATION AU : 13/04/2017			
	Membres (personnes morales ou physiques)	Représentants permanents pour les personnes morales	Collège d'actionnaire d'appartenance
Président :	M. Patrick Bouju		4
	OPH Lyon Métropole Habitat	Mme Corinne Cardona	1
	M. Stéphane Gomez		4
	M. Bertrand Prade		4
	Mme Annie Roeckel		4
	M. Pio Vinciguerra		4
	M. Pascal du Crest		4
	M. Alain Jeannot		4
	M. Gérard Nesme		4
	M. Michel Denis		4
Représentants des locataires (SA) :	M. Frédéric Leschiera		3

ACTIONNARIAT		Catégorie	Actionnaires les plus importants (% des actions)
	Capital social : 2 240 000 €	1	OPH LMH = 99,97 %
	Nombre d'actions : 140 000		
	Nombre d'actionnaires : 27		

--

EFFECTIFS AU : 31/12/2016	Cadres : 0	Total administratif et technique : 0
	Maîtrise : 0	
	Employés : 0	
	Gardiens : 0	Effectif total : 0
	Employés d'immeuble : 0	
	Ouvriers régie : 0	

7.2 SIGLES UTILISES

AFL	Association Foncière Logement	MOUS	Maîtrise d'Ouvrage Urbaine et Sociale
ANAH	Agence nationale de l'habitat	OPH	Office Public de l'Habitat
ANCOLS	Agence nationale de contrôle du logement social	ORU	Opération de Renouvellement Urbain
ANRU	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine	PDALHPD	Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées
APL	Aide Personnalisée au Logement	PLAI	Prêt Locatif Aidé d'Intégration
ASLL	Accompagnement Social Lié au Logement	PLATS	Prêt Locatif Aidé Très Social
CAF	Capacité d'AutoFinancement	PLI	Prêt Locatif Intermédiaire
CAL	Commission d'Attribution des Logements	PLS	Prêt Locatif Social
CCAPEX	Commission de Coordination des Actions de Prévention Locatives	PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
CCH	Code de la Construction et de l'Habitation	PSLA	Prêt social Location-accession
CDAPL	Commission Départementale des Aides Publiques au Logement	PSP	Plan Stratégique de Patrimoine
CDC	Caisse des Dépôts et Consignations	QPV	Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville
CGLLS	Caisse de Garantie du Logement Locatif Social	RSA	Revenu de Solidarité Active
CHRS	Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale	SA d'HLM	Société Anonyme d'Habitation à Loyer Modéré
CIL	Comité Interprofessionnel du Logement	SCI	Société Civile Immobilière
CMP	Code des Marchés Publics	SCIC	Société Coopérative d'Intérêt Collectif
CUS	Conventions d'Utilité Sociale	SCLA	Société Coopérative de Location Attribution
DALO	Droit Au Logement Opposable	SCP	Société Coopérative de Production
DPE	Diagnostic de Performance Energétique	SDAPL	Section Départementale des Aides Publiques au Logement
DTA	Dossier Technique d'Amiante	SEM	Société anonyme d'Economie Mixte
EHPAD	Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes	SIEG	Service d'Intérêt Economique Général
ESH	Entreprise Sociale pour l'Habitat	SIG	Soldes Intermédiaires de Gestion
FRNG	Fonds de Roulement Net Global	SRU	Solidarité et Renouvellement Urbain (loi du 13 décembre 2000)
FSL	Fonds de Solidarité Logement	TFPB	Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties
GIE	Groupement d'Intérêt Économique	USH	Union Sociale pour l'Habitat (union des différentes fédérations HLM)
HLM	Habitation à Loyer Modéré	VEFA	Vente en État Futur d'Achèvement
LLS	Logement locatif social	ZUS	Zone Urbaine Sensible
LLTS	Logement locatif très social		

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

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