

RAPPORT DEFINITIF DE CONTRÔLE

N° 2014-055 Novembre 2015

Société anonyme d'HLM

«Habitat 62/59»

Coquelles (62)

Rapport définitif de contrôle n°2014-055 Novembre 2015

Société anonyme d'HLM Habitat 62/59

Coquelles (62)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF

N° 2014-055

SA HLM HABITAT 62/59 PICARDIE – 62

Président du Conseil de surveillance : M. Christian Parent

Président du Directoire : M. Dominique Aerts

Adresse : 520, boulevard du Parc d’Affaires – CS 50111 – 62903 Coquelles cedex

Au 31 décembre 2012 nombre de logements familiaux gérés : 17 294

nombre de logements familiaux en propriété : 17 563

nombre d’équivalents logements des foyers en propriété : 1 058

Indicateurs	Organisme ⁽⁴⁾	Référence nationale	Référence régionale ⁽⁵⁾	Source références
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	2.3	nc	nc	
Bénéficiaires d’aide au logement (%)	57	50.6	58.5	(1)
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vacance technique (%)	1.1	1.6	0.8	(2)
Médiane des loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	5.4	5.3	5.4	(2)
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	3.9			
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	2.8	3.7		(3)
Autofinancement net / chiffre d’affaires (%)	9.83	11.7		(3)
Taux d’impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	8.47	13.1		(3)

(1) Enquête OPS 2012

(2) RPLS au 01/01/2014

(3) Ratios Boléro 2013

(4) Données organisme exercice 2013

(5) Boléro 2013 – ratios OPH et SA – Parc entre 6 000 et 12 000 logements

Présentation générale de l’organisme

La SA HLM Habitat 62/59, intégrée dans le groupe éponyme, est une société dynamique qui intervient sur l’ensemble de la région Nord-Pas de Calais / Picardie. Sa croissance en offre de logements locatifs neufs est historiquement soutenue. Une inversion de tendance s’opère toutefois à partir de 2011 avec une volonté de diminuer l’investissement neuf à hauteur de 300 logements par an et de se consacrer à la maintenance et réhabilitation du parc existant. La société, qui n’a pas de compétence nationale, mène des actions de mutualisation à travers différents réseaux nationaux (Oxalia et Habitat Réuni). Elle investit dans ce cadre dans d’autres sociétés HLM et envisage de réaliser des opérations communes hors de son territoire d’intervention.

- Points forts**
- Management efficace et dynamique
 - Bonne qualité du service rendu aux locataires
 - Niveau élevé de production de logements locatifs neufs, efficacité de la maîtrise d'ouvrage neuve
 - Niveau d'entretien du parc satisfaisant
 - Politique commerciale efficace
- Points faibles**
- La société ne valorise pas de plan stratégique de patrimoine (PSP) dans son activité (impacts sur les prévisions de réhabilitation)
 - Prééminence de la direction financière sur les décisions stratégiques au détriment des directions patrimoine et gestion locative
 - Absence de réflexion de la politique d'attribution et de loyers territoire par territoire
 - Faible accessibilité du parc aux populations de ressources très modestes, principalement sur l'agglomération de Calais
 - Traitement de la demande perfectible
 - Modalités de récupération des charges de gardiennage et d'entretien propreté non réglementaires
 - Activité d'aménageur qui tend à croître fortement (parcelles libres)
 - Une comptabilité de programmes à actualiser sur les opérations terminées non soldées
- Anomalies ou irrégularités particulières**
- Non-respect des règles de mise en concurrence en matière de marchés de maîtrise d'œuvre
 - Avantage de 3 % consenti aux salariés acquéreurs d'un logement de la SA

Conclusion La SA HLM Habitat 62/59 a conduit ces dernières années une stratégie de développement importante, près de 2 000 logements locatifs mis en service entre 2009 et 2013. Elle a accompli cet effort en conservant les points positifs qui la caractérise, à savoir la qualité du service rendu aux locataires, un parc en bon état d'entretien, mais aussi une rentabilité et une structure financière satisfaisantes.

Depuis 2011, cette stratégie s'est infléchie. La société souhaite produire moins de logements en région Nord-Pas de Calais / Picardie et engager davantage de travaux de maintenance et de réhabilitation. Cette nouvelle orientation doit s'accompagner de la mise en place d'outils de diagnostic, de prévision et de suivi et d'un véritable plan stratégique de patrimoine.

Afin de mieux prendre en compte les caractéristiques des demandeurs, la société doit engager un diagnostic territoire par territoire. Elle doit améliorer l'accessibilité financière à son parc pour les ménages les plus modestes.

La réduction de l'activité de production de logements locatifs neufs ne doit pas avoir pour corollaire un accroissement disproportionné de l'activité de promotion de parcelles libres de constructeurs (activité hors SIEG) dans laquelle la société s'est investie.

Elle participe avec d'autres organismes d'HLM à différents réseaux de mutualisation, dont Habitat Réuni au plan national, structure avec laquelle la société a entrepris de diversifier ses investissements hors de sa zone de compétence.

Inspecteurs-auditeurs Ancols :

Délégué territorial, chargé de mission d'inspection :

Précédent rapport de contrôle : n° 2009-049 de mars 2010

Contrôle effectué du 10/06/2014 au 05/05/2015

Diffusion du rapport définitif : Novembre 2015

RAPPORT DE CONTROLE N° 2014-055

SA HLM HABITAT 62/59 – 62

SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE	2
2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE	2
2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME	2
2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT.....	2
2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE.....	5
3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE	5
3.1 OCCUPATION DU PARC	5
3.2 ACCES AU LOGEMENT	6
3.3 LOYERS ET CHARGES	7
3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES	9
3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES	9
3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE	9
4. PATRIMOINE	10
4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE	10
4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE	10
4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE	10
4.4 MAINTENANCE DU PARC	11
4.5 VENTE DE PATRIMOINE	12
4.6 AUTRES ACTIVITES.....	13
4.7 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE.....	13
5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE	14
5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE.....	14
5.2 ANALYSE FINANCIERE.....	15
5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE	19
5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE	20
6. CONCLUSION	21
7. LISTE DES ANNEXES	22

1. PRÉAMBULE

L'Ancols exerce le contrôle de la SA HLM Habitat 62/59 en application de l'article L342-2 du code de la construction et de l'habitation: «*l'agence a pour missions : 1° de contrôler de manière individuelle et thématique : le respect, par les organismes (...) des dispositions législatives et réglementaires qui leur sont applicables ; l'emploi conforme à leur objet des subventions, prêts ou avantages consentis par l'Etat ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics ; 2° d'évaluer (...) l'efficacité avec laquelle les organismes s'acquittent de la mission d'intérêt général qui leur est confiée au titre de l'article L. 411-2 (...), la gouvernance, l'efficience de la gestion, l'organisation territoriale et l'ensemble de l'activité consacrée à la mission de construction et de gestion du logement social (...)*».

Le rapport de la Miilos de 2009 soulignait la qualité du service rendu aux locataires et le bon état d'entretien du patrimoine. L'utilisation optimale des moyens financiers interne lui permettait d'assurer la stratégie de développement de logements locatifs. Les procédures d'attribution de logements et de vente de logements locatifs devaient être améliorées.

Ce contrôle a été réalisé concomitamment avec celui de la SCIC HLM Copronord et de la SA UES HLI appartenant au même groupement.

2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME

La SA Habitat 62/59 exerce son activité sur l'ensemble de la région Nord-Pas de Calais et sur le département limitrophe de la Somme. Si l'implantation sur le cœur historique de la société, l'agglomération de Calais, concerne 20 % du parc, le patrimoine est dispersé sur l'ensemble de sa zone de compétence territoriale. La société intervient donc sur des territoires très différents, qui vont du secteur attractif mais plus éloigné de la métropole lilloise ou la Côte d'Opale, à des secteurs économiquement en perte de vitesse tel que l'Audomarois et aux zones rurales ; 40 % des logements sont situés en zone 3, sur un marché plutôt détendu.

Composition du patrimoine au 31/12/2013 :

	Logements familiaux En propriété	Foyers Nbre de places	Equivalents	Total
Gérés	17 294	57	57	17 351
Non gérés	269	2 638	1 001	1 270
Total	17 563	2 695	1 058	18 621

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Gouvernance

2.2.1.1 Les structures de coopération

2.2.1.1.1 Le groupe Habitat 62/59 Picardie

Ce groupe est constitué de 5 entités juridiques, dont le siège social est commun :

- La SA d'HLM Habitat 62/59, dédiée au logement locatif et à l'accession à la propriété de logements collectifs

- Copronord, une SCIC d'HLM qui réalise l'accession sociale à la propriété pour les logements individuels
- HLI (Habitat Logement Immobilier), une SA UES dont l'activité principale est la maîtrise d'ouvrage déléguée de structures pour des publics spécifiques et qui a obtenu l'agrément de maîtrise d'ouvrage d'insertion.
- Une SAS holding SORRIMO, actionnaire de référence de la SA d'HLM avec la ville de Calais et la SCP d'HLM Notre Cottage
- Une association loi 1901, DOMOPALE, dont les membres sont issus de l'environnement et de sociétés en lien avec les sociétés d'HLM, entreprises, prestataires de services...
Ce groupement est constitué sans GIE ni association de gestion. Si le capital de la SA d'HLM est détenu à 60 % par la SAS SORRIMO, c'est la SA d'HLM qui est actionnaire majoritaire de Copronord à hauteur de 98 % et d'HLI à hauteur de 79,04 %. Outre les liens capitalistiques, les mandataires sociaux sont communs.

M. Christian Parent, président d'HLI est également président de la SA d'HLM et de DOMOPALE, et représente cette dernière à la présidence de la SAS holding SORRIMO. Il est également membre du conseil de la SCIC Copronord. Plusieurs autres mandataires sociaux sont représentés au sein des différentes sociétés du groupe. Compte tenu des activités et prestations entre ces différentes entités, vente de terrain, prestations de services, marchés de travaux, cette situation pourrait présenter un risque de conflits d'intérêt.

La présidence du directoire de la SA Habitat 62/59 est assurée par M. Dominique Aerts, également président du directoire d'HLI. Les quatre autres membres exercent des fonctions de direction au sein de la société.

2.2.1.1.2 Les regroupements en réseau

A l'instar d'autres sociétés régionales qui n'appartiennent pas aux groupes constitués autour des collecteurs d'Action Logement ou des groupes nationaux, la société participe à des structures destinées à mener des réflexions et des actions communes, qui induisent des participations financières:

- Le réseau Oxalia, constitué en 2010 et qui comprend une UES et un GIE, ce dernier ayant pour objet la gestion de moyens communs. Elle a pour vocation de développer des actions communes, opérationnelles, de communication, juridiques, se rattachant à l'objet de ses membres; les premières actions concrètes portent sur le lancement de marchés d'exploitation communs et sur les procédures d'appel d'offres correspondantes. Une opération commune de 160 logements à Lomme est en cours de réalisation, dont 23 PSLA pour Habitat 62/59. Les trois autres adhérents sont des groupes régionaux constitués d'une SA d'HLM et d'une coopérative associée, à savoir le Cottage Social des Flandres, Logis Métropole, Habitat du Nord. Les deux structures de coopération d'Oxalia sont la SA UES Oxalia ainsi que le GIE Oxalia, qui fait l'objet d'un contrôle conjointement à celui de HLI.
- La SAS Habitat Réuni, créée en septembre 2011 qui regroupe 27 organismes d'HLM à l'échelon national représentant 120 000 logements, dont les membres d'Oxalia. Au-delà de réflexions et appels d'offres réalisés en commun, il s'agit également de participations financières. Un fonds d'investissement durable et solidaire (FIDES) visant à développer les stratégies de mutualisation de trésorerie a été abondé par la SA à hauteur de 2,5 M€. Elle utilise elle-même ce fonds pour financer quelques opérations de bureaux. Dans le cadre d'Habitat Réuni, la SA d'HLM a également pris une participation minoritaire dans une société coopérative d'HLM, Le Col, dont le siège social se situe à Anglet en région Aquitaine. Cette coopérative a procédé à une augmentation de capital passant de 610k€ à 5 000k€ en janvier 2014. La SA UES HLI, filiale de la SA Habitat 62/59, y participe minoritairement. La SA 62/59 a envisagé également des opérations de maîtrise d'ouvrage communes en région PACA ou région parisienne, opérations actuellement non réglementaires en l'absence d'un agrément au niveau national.

- La SA a également adhéré au réseau Delphis.

2.2.1.1.3 Les autres participations

La SA détient des participations dans des SEM, la SEM ACED à Arques dans le Pas-de-Calais pour 150k€ et la SEM Adevia à Liévin pour près de 40k€, dont 38 550€ de participation à l'augmentation de capital en 2014. La présidence de la SEM est assurée par M. Parent, également président de la SA 62/59.

2.2.1.2 Les conditions d'exercice de la coopération au sein du groupe Habitat 62/59 Picardie :

En l'absence de toute structure de mise en commun des moyens, chaque société d'HLM dispose d'un personnel en propre et d'un organigramme distinct.

Différents moyens ont été mis en place pour permettre le fonctionnement en groupe :

- Les directoires sont constitués de cadres du groupe ;
- Les salariés qui interviennent sur plusieurs sociétés ont des contrats de travail multiples ;
- Les relations entre les 2 sociétés d'HLM et la SA UES HLI sont régies par des conventions de prestations, générales pour les fonctions support (informatique, paye, courrier, locaux et véhicules) assurées par le personnel de la SA, et de multiples conventions relatives à des prestations de gestion locative, d'assistance à maîtrise d'ouvrage, pour des opérations particulières ;
- Plus ponctuellement, sont passées des conventions de mise à disposition de personnel C'est le cas de la convention du 13/03/2014 de mise à disposition d'un agent d'HLM pour la préparation d'audits norme ISO, de celle du 13/12/2012 entre la SA et Copronord pour pallier un manque de personnel temporaire en maîtrise d'ouvrage.

L'organisme ne dispose pas des moyens permettant de s'assurer du respect de la réglementation en matière de prêt de main d'œuvre. Il s'engage à porter désormais une attention toute particulière aux modalités de refacturation, sans pour autant mettre en place une comptabilité analytique.

Si les conventions rappellent effectivement le principe d'absence de but lucratif, l'absence de comptabilité analytique ne permet pas de s'en assurer.

2.2.1.3 La stratégie

Concernant la période écoulée, la stratégie de l'organisme reposait sur un développement important du logement locatif neuf sur des secteurs porteurs de sa zone de compétence, avec une production centrée sur le logement individuel. La production de ces dernières années est conséquente, près de 2 000 logements mis en service entre 2009 et 2013. Depuis 2011, le conseil a décidé de réduire la production neuve à concurrence de 300 logements par an et de porter ses efforts sur la maintenance et la réhabilitation du patrimoine.

La société a été peu impactée par les opérations ANRU.

L'organisme envisage également de mobiliser une partie de ses ressources sur le portage d'opérations ou d'organismes hors de sa zone d'intervention, dans le cadre de sa participation au réseau Habitat Réuni.

2.2.2 Organisation et management

L'effectif de 221 agents correspondant à 191 ETP est resté stable sur la période écoulée, et ce malgré une croissance du patrimoine de 12 % en 5 ans. Compte tenu de la dispersion des logements sur 3 départements, le choix de disposer de 9 agences réparties sur le territoire est pertinent. En conséquence, 70 % des effectifs sont situés en agence ou affectés à la gestion de proximité et au nettoyage.

L'homogénéité des pratiques est facilitée par les démarches qualité mises en place, certification ISO et RSE. La circulation de l'information est assurée grâce à des fonctions transversales de coordination d'agences et de responsables de territoire.

Si les objectifs ambitieux de développement ont pu être atteints grâce à un personnel motivé et un management de proximité efficace, la nouvelle stratégie axée sur le patrimoine existant nécessite la mise en place et l'amélioration d'outils spécifiques :

- Le plan stratégique de patrimoine (PSP)

La société ne dispose pas d'un plan stratégique de patrimoine actualisé.

Il a été mis à jour en 2010 à l'occasion de la convention d'utilité sociale (CUS), mais n'est pas utilisé en tant qu'outil d'aide à la décision. L'organisme s'engage à réaliser cette actualisation pour 2017 dans le cadre de la prochaine CUS.

Les prévisions de maintenance et de réhabilitation ne reposent pas sur un diagnostic détaillé des besoins.

- Le contrôle de gestion doit être amélioré par la généralisation d'objectifs quantifiés et suivis ;
- Les fonctions relatives à la gestion locative, la maintenance et au poste de responsable d'agence doivent également faire l'objet d'une réflexion.

2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

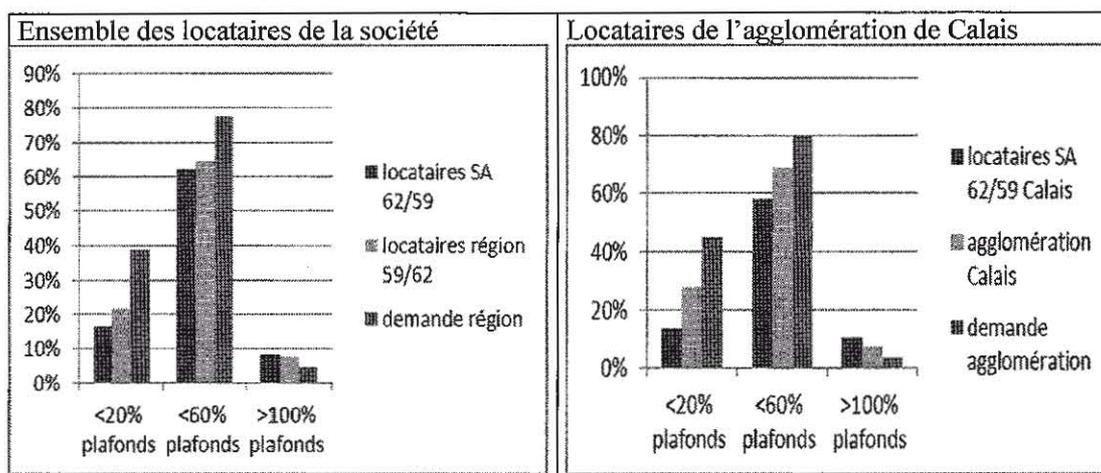
La SA d'HLM Habitat 62/59 Picardie est une société dynamique qui intervient principalement sur la région Nord-Pas de Calais. Elle a assuré un développement important en matière d'offre nouvelle de logements locatifs, grâce en particulier à un management efficace et un personnel motivé. L'évolution depuis 2011 de la stratégie poursuivie repose sur une limitation de la production neuve et un accroissement affiché de l'investissement en maintenance du parc existant. Elle s'accompagne également de différentes démarches de réflexion et de mutualisation des moyens avec d'autres organismes d'HLM au travers de différents réseaux, Oxalia au plan régional, et Habitat Réuni au plan national, réseau avec lequel la société a entrepris de diversifier son activité et ses investissements hors de sa zone de compétence.

3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

3.1 OCCUPATION DU PARC

Au vu des données de l'enquête occupation du parc social (OPS) réalisée en 2012, les locataires présentent des caractéristiques moins sociales que celles observées chez les bailleurs sociaux du secteur d'intervention, tant en terme de ressources que de composition familiale avec moins de familles nombreuses et monoparentales. L'écart est particulièrement important pour les ménages dont les ressources sont inférieures à 20 % des plafonds PLUS. Ils représentent seulement 16,5 % des locataires contre 21,8 % pour l'ensemble des bailleurs sociaux de la région, et plus de 27 % de la demande enregistrée en 2011.

Cet écart est accentué pour l'agglomération de Calais. Alors que les revenus des locataires HLM et des demandeurs de logement social sont particulièrement modestes, les locataires d'Habitat 62/59 présentent des caractéristiques moins sociales que dans le reste du parc ; plus de 10 % d'entre eux dépassent les plafonds de ressources PLUS, contre 7 % pour l'ensemble des bailleurs, et seulement 3,48 % pour la demande.



Sources : enquêtes OPS 2012, OREDA 2011

3.2 ACCES AU LOGEMENT

3.2.1 Connaissance de la demande

Si le rapport annuel de la CAL indique le nombre de demandes de l'année, il n'existe pas d'analyse fine de la demande sur les différents territoires d'intervention qui sont multiples, en raison de la dispersion du patrimoine. La dernière analyse complète date de 2009.

Les agences procèdent au choix et à l'instruction des dossiers en vue de les présenter en CAL. Les modes de fonctionnement diffèrent selon les agences. Sur les secteurs à plus forte tension où l'organisme dispose d'une grande notoriété, comme Calais et Dunkerque, les fichiers de demandeurs, pourtant disponibles, sont très peu exploités. A contrario, sur des zones rurales ou moins tendues, le système national d'enregistrement (SNE) est consulté. C'est le cas à l'agence de Béthune, territoire sur lequel s'exerce une forte concurrence inter-bailleurs.

3.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

La politique d'occupation du parc ou d'orientation n'est pas discutée au sein du conseil de surveillance. Les orientations définies par le directoire consistent en un rappel des obligations réglementaires, et l'inscription comme prioritaires des demandes en délai anormalement long. Cette instruction n'est pas appliquée. Les orientations inscrites dans la CUS sont multiples et intègrent en particulier les notions de parcours résidentiel, favorisé par la vente de logements locatifs et la mutation interne avec un engagement de 8 % des attributions dans la CUS, ainsi que l'accueil, entre autres, des personnes âgées et des jeunes. L'action très sociale et spécifique est reportée sur la filiale HLI. Sa présence ne peut pas exonérer l'organisme de ses obligations en la matière.

Les contingents de réservation sont suivis depuis 2 à 3 ans. Le contingent Action logement est identifié dans la base patrimoine à hauteur de 1 747 logements soit 10 % du patrimoine ; entre 2011 et 2014, 426 ménages ont été relogés à ce titre.

Quant au contingent préfectoral utilisé pour le logement des publics prioritaires, il est désormais suivi par les préfetures à partir de l'outil Syplo, de même que les DALO. Au titre de l'année 2014, 297 ménages ont été relogés dans ce cadre pour le Pas de Calais et 25 familles dans le département du Nord relevant des publics prioritaires pour un objectif de 120. Seulement 42 relogements DALO ont été opérés entre 2010 et 2014.

L'organisme ne satisfait pas à ses obligations de lutte contre la sous-occupation prévue à l'article L.442-3-1 du CCH. L'attention portée aux demandes de mutation interne ne suffit pas à satisfaire à cette obligation. Seul le recensement des logements concernés permet d'identifier les ménages concernés, recensement qui n'est pas réalisé.

3.2.3 Gestion des attributions

Les deux commissions d'attribution de logements (CAL) ont une représentation mixte administrateurs et membres du personnel. Les commissions sont gérées par le siège, mais les dossiers présentés sont choisis en agence qui réalise également l'accueil des demandeurs.

La société ne se donne pas les moyens de traiter les demandes les plus anciennes. Dans la majorité des cas, ce sont les demandes les plus récentes qui sont étudiées en CAL ; en 2013, 7,75 % des attributions réalisées avaient une ancienneté supérieure à 2 ans contre 19 % pour l'ensemble de la région (source SNE). La société se justifie par le traitement en priorité des situations d'urgence. Elle précise que 22 % des dossiers examinés en CAL en 2014 avaient une ancienneté supérieure à 12 mois. Cela demeure inférieur aux chiffres régionaux ; en effet, 33 % des demandes satisfaites en 2014 avaient une ancienneté supérieure à 1 an.

Il n'a pas été constaté de dépassement des plafonds de ressources.

La société, outre le relogement des publics prioritaires des contingents préfectoraux, a contractualisé certaines actions avec des associations à destination de ménages ayant des difficultés à se loger sous forme de baux glissants et d'accompagnement social.

3.3 LOYERS ET CHARGES

3.3.1 Les loyers

Les loyers pratiqués en 2013 sont proches de la médiane observée auprès des autres bailleurs sociaux de la région Nord-Pas de Calais. Toutefois, si on observe le secteur de Calais, où la société possède 29 % des logements sociaux, les loyers sont plus élevés chez Habitat 62/59.

Comparaison des loyers 2013 (en €/m ² de surface habitable) avec les valeurs de référence *	Nombre de logements concernés	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^e quartile	Moyenne
Sa Habitat 62/59	16 983	4,8	5,4	5,9	5,3
Région Nord-Pas-de-Calais	325 644	4,7	5,3	5,9	5,4
Sa Habitat 62/59 agglomération de Calais	3 203	5,1	5,6	6,0	5,6
Agglomération de Calais	10 409	4,3	5,1	5,7	5,1
France métropolitaine	3 917 782	4,6	5,4	6,2	5,6

* RPLS 2013

Les données relatives au loyer corroborent ceux de l'occupation du parc (cf. § 3.1): la société dispose de logements dont le loyer est plus élevé et dont les locataires bénéficient de ressources plus importantes que chez les autres bailleurs sociaux de l'agglomération calaisienne. L'office de Calais, principal bailleur social sur ce secteur (60 % du parc), offre des caractéristiques très différentes.

Habitat 62/59 Picardie ne s'assure pas de l'accessibilité de son parc aux populations de ressources très modestes. Si la société souligne que 85 % des locataires entrés dans son parc en 2014 disposent de ressources inférieures à 60% des plafonds PLUS, c'est pour la population qui dispose de ressources très faibles, inférieures à 20% des plafonds PLUS, qu'on observe un déficit par rapport aux autres bailleurs sociaux de la région. Ces ménages ne peuvent accéder au parc locatif social que dans le cas de loyers modérés.

Pour les 2/3 du patrimoine, les loyers pratiqués sont supérieurs au loyer-plafond APL, ce qui ne permet pas l'entière solvabilisation par l'APL.

Les augmentations annuelles pratiquées sont strictement à hauteur du maximum réglementaire et le principe de loyers à la relocation est appliqué, ce qui conduit à une augmentation supplémentaire des loyers en cas de changement de locataire.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Augmentation annuelle SA 62/59	2,38 %	1,31 %	1,10 %	1,90 %	2,15 %	0,90 %
Recommandations en 2009 et 2010, obligation ensuite	2,38 %	1,00 %	1,10 %	1,90 %	2,15 %	0,90 %

La modulation des augmentations de loyer n'est pas pratiquée, ou à la marge. L'organisme, qui n'a pas souhaité mettre en œuvre la remise en ordre des loyers maximaux dans le cadre de la CUS n'a pas engagé de réflexion sur le niveau de loyers des différents groupes eu égard au service rendu et aux caractéristiques des territoires, pression de la demande, ressources des demandeurs.

Si la société a évoqué dans la CUS une volonté de déterminer des loyers adaptés au service rendu et aux situations sociales, aucune action concernant ce point n'a été engagée.

3.3.2 Les charges

Les provisions sont ajustées en fonction de l'évolution des dépenses et la régularisation fait l'objet de nombreux contrôles. Les locataires sont informés via les conseils de concertation locative (CCL). La gestion des charges récupérables auprès des locataires est rigoureuse, hormis la récupération des charges réalisées en régie.

La récupération des charges de gardiennage et d'entretien ménager n'est pas réglementaire (décret n°87-713 du 26/08/1987 art.2 modifié par le décret n° 2008-1411 du 19/12/2008) :

- Le mode de calcul est erroné. Les charges sociales et fiscales ne sont pas calculées selon les coûts réels mais estimées sur la base de 1,5 fois du salaire ;
- Il n'est pas procédé à une régularisation annuelle des charges ;
- Les provisions ne sont pas fixées en fonction du coût constaté l'année précédente.

La société devra procéder à la régularisation des charges de gardiennage en prenant en compte les coûts réels des charges sociales et fiscales ; c'est jusqu'à présent un taux forfaitaire de 50 % qui était appliqué ; la société s'est engagée à procéder à une régularisation en prenant en compte le coût réel constaté et en procédant annuellement à la régularisation des charges de gardiennage.

La société a entrepris depuis peu des actions visant à réduire les charges. Il s'agit de renégocier les contrats de chauffage avec l'intervention d'un bureau d'études spécialisé dans le cadre d'actions communes avec Oxalia (mise en place de clauses d'intéressement). Des actions de sensibilisation aux éco-gestes sont réalisées auprès des locataires. Un observatoire du couple loyers/charges a été mis en place sur les mises en service récentes de logements BBC et passifs ainsi que sur les réhabilitations thermiques. Compte tenu de la faible activité de réhabilitation, son impact a été limité à une seule opération, celle de Risban à Calais, et à des actions de sensibilisation des locataires.

3.3.3 Le supplément loyer solidarité (SLS)

Au titre de l'enquête SLS 2013, 333 locataires dépassaient le seuil de déclenchement du SLS correspondant à 120 % des plafonds de ressources PLUS, sur les 13 442 logements du patrimoine situé hors ZUS. Compte tenu des modulations et exonérations prévues dans la CUS, le nombre de locataires assujettis en janvier 2013 est de 285, pour un montant global mensuel de 11 670€.

3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

Evolution du stock d'impayés

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Loyers et charges quittancés	90 111	95 397	98 543	102 046	107 197
Stock cumulé des impayés (avec non-valeurs)	1 966	1 965	2 318	2 225	2 588
Soit en % des loyers et charges quittancés	2,18 %	2,06 %	2,35 %	2,18 %	2,41 %
Stock cumulé hors quittancement de décembre	7 533	8 379	8 692	8 647	10 329
Soit en % des retards totaux par rapport aux produits	8,36 %	8,78 %	8,82 %	8,47 %	9,64 %
Admissions en non-valeur (yc jugements)	130	206	339	148	278

La proportion du stock de créances de la SA Habitat 62/59 pour impayés de loyers et de charges récupérées représente 9.64 % des produits locatifs. Ce volume reste contenu et place la SA Habitat 62/59 en dessous de la médiane des SA pour un référent province 2011. Sur la période étudiée, on observera toutefois une nette progression de 1,17 point des retards totaux de paiements. La société constate vis-à-vis de sa clientèle de plus en plus de fragilités quant aux règlements des loyers quittancés.

La SA Habitat 62/59 a mis en place une organisation du traitement de l'impayé à la fois en agences (via les gardiens/régisseurs et les gestionnaires) pour les locataires présents et au siège pour les locataires partis (via les correspondants administratifs).

Le contrôle retiendra une analyse fine de l'impayé par agences avec toutefois des objectifs fixés aux agents particulièrement élevés, et la mise en place de mesures de prévention de l'impayé particulièrement efficaces et particulièrement utiles dans la phase contentieuse.

Une commission sociale examine individuellement les dossiers contentieux les plus lourds.

3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

La qualité du service rendu est un point fort de l'organisme, comme l'attestent les enquêtes de satisfaction. L'entretien courant est assuré régulièrement, avec une présence importante sur le terrain.

La société présente la particularité de posséder pour moitié des logements individuels situés sur des secteurs parfois éloignés des agences. Pour ces locataires, outre la possibilité d'un contact téléphonique, des régisseurs interviennent régulièrement, pour la distribution des appels de loyers, et pour un premier contact lors d'impayés ou de problème particulier.

Concernant les logements collectifs, de nombreux agents de proximité, gardiens avec des loges sur les secteurs les plus denses, employés d'immeuble et régisseurs permettent d'assurer un contact régulier avec les locataires.

Un système de contrôle par les services du siège des réclamations et demandes d'intervention permet de s'assurer que les agences, mais également les différents services du siège apportent une réponse effective aux sollicitations des locataires. L'objectif que s'est fixé l'organisme est une réponse et une clôture de 80% des demandes dans un délai de 15 jours. Il est largement atteint, voire dépassé, pour la majorité des services.

3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE

Si la société assure bien son rôle de bailleur social auprès de ses locataires en offrant une bonne qualité de service rendu, la population logée présente des caractéristiques moins sociales que pour le reste des bailleurs de la région, en particulier sur l'agglomération de Calais. Il n'a pas été engagé de réflexion particulière, territoire par territoire, sur l'occupation du parc, en lien notamment avec la demande, ni sur l'accessibilité du parc en fonction des loyers pratiqués.

4. PATRIMOINE

4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

Le patrimoine de la SA est dispersé sur 3 départements. Composé pour moitié de logements individuels, il s'agit d'un patrimoine jeune, de 23 ans de moyenne d'âge, construit à 45 % après 1990. Ce patrimoine présente donc des caractéristiques très favorables, d'autant qu'il est moins touché que d'autres bailleurs par des opérations de rénovation urbaine, et peu de logements sont situés en ZUS. La part des logements très sociaux représente à peine 5 % du parc. Le plan stratégique de patrimoine actualisé à l'occasion de la CUS indique que 62 % du parc est qualifié d'un très bon état technique et 64 % doté d'une bonne attractivité commerciale.

4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE

Elle est énoncée dans la CUS avec un objectif affirmé d'assurer la pérennité du parc de logements. Les montants de maintenance y sont identifiés jusqu'en 2016, ainsi qu'un programme de réhabilitation touchant 11 opérations avec une réhabilitation « classique » pour 138 logements, et 166 logements nécessitant une rénovation thermique, avec un classement DPE en « E », « F » et « G ».

La stratégie patrimoniale est insuffisamment développée au sein de l'organisme. Le PSP n'a pas été suivi du développement d'un outil dynamique de prévisions de maintenance.

Celles-ci se limitent au plan de travaux réalisé dans le cadre de la provision comptable à 3-4 ans, ce qui est insuffisant au regard d'une stratégie patrimoniale pour un parc de cette importance ; plus jeune que chez les autres bailleurs, le parc n'a quasiment fait l'objet d'aucune réhabilitation. La maintenance, assurée très régulièrement, est centrée autour des problématiques des agences et de la sécurité ; mais, en l'absence de diagnostic, le besoin de remplacement des composants n'est pas suffisamment pris en compte.

Depuis 2013, un comité d'investissement patrimonial a été mis en place. Il se réunit une fois par an et statue sur quelques opérations problématiques. Le comité qui s'est réuni en 2014 a acté la nécessité d'un plan de travaux détaillé, mais cet objectif n'est pas réalisé à ce jour.

En matière de construction neuve, la stratégie passée consistait à développer de façon importante le patrimoine. Une nouvelle stratégie a été mise en place avec un objectif de diviser par 2 la production sur 5 ans. Si l'argumentaire développé en faveur de cette réduction repose sur des contraintes intrinsèques à l'organisme, à savoir la diminution de l'autofinancement et des fonds propres disponibles, les raisons invoquées par celui-ci tiennent également aux contraintes externes, renforcement des normes, prélèvement sur le potentiel financier, encadrement des loyers et des politiques de peuplement par l'Etat.

4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

4.3.1 Rythme de construction depuis les 5 dernières années et objectifs de production

Entre 2009 et 2013, l'organisme a eu une activité de construction très soutenue, 1 988 logements ont été mis en service sur cette période, dont 13 % sous financement PLAI et 7 % en PLS, ce qui représente une croissance annuelle moyenne de 2,3 %. Ce développement a principalement concerné le littoral et le bassin minier.

A compter de 2014, l'impact de la nouvelle stratégie actée en 2011 se fait ressentir. Elle prévoyait la diminution de moitié de la production. Un objectif de 300 logements annuels est inscrit dans la CUS.

La société poursuit également la construction de structures spécialisées, 11 réalisées entre 2009 et 2013 auxquelles s'ajoutent 6 gendarmeries.

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

Le développement occupant une place centrale dans la stratégie du groupe, les moyens qui lui sont consacrés sont conséquents :

- Un comité d'engagement qui valide les projets à différents stades : l'opportunité, la faisabilité et le cadrage financier de l'opération ;
- Un comité d'engagement groupe, sous la direction du président du conseil de surveillance, qui valide en dernière instance les projets ;
- Un service aménagement développement foncier de 6 personnes, 3 à plein temps et 3 qui exercent d'autres activités ; ce service intervient dans le domaine des constructions neuves locatives, de l'accession à la propriété et de la vente de parcelles ;
- Un service construction composé de 7 agents.

L'organisme ne respecte pas les dispositions de l'ordonnance 2005-649 concernant les règles de mise en concurrence. Le règlement intérieur des achats ne prévoit pas pour les marchés de maîtrise d'œuvre de mise en concurrence pour les montants inférieurs au seuil communautaire. Les architectes sont donc choisis sans mise en concurrence, ce choix étant validé par le conseil de surveillance. L'absence de monopole exercé par un ou plusieurs maîtres d'œuvre ne garantit pas, comme le considère l'organisme, le respect des règles de la commande publique. Certains maîtres d'œuvre retenus sont membres de l'association DOMOPALE qui appartient au même groupement que la SA Habitat 62/59 Picardie et dont le président est commun.

4.3.3 Le résultat

Le volume des mises en service en 5 ans est important, réalisé en grande partie en interne, le recours à la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), 163 logements, étant limité.

La production neuve sur ces 5 années (2009-2013) s'est concentrée sur 3 secteurs, le littoral autour des agglomérations de Calais et Dunkerque, ainsi que le bassin minier. La production 2014-2016 suit les mêmes tendances, avec 1/3 des logements sur le bassin minier, et ce malgré les difficultés croissantes de location.

Le prix de revient des opérations locatives neuves est légèrement inférieur à la moyenne régionale. Il s'agit toutefois de données indicatives ; quelques distorsions ont été constatées entre les données fournies par l'organisme à l'occasion du contrôle et les fiches de situation financière et comptable.

	Nbre logts	SH moy	Prix au lgt	Prix de revient			Financement			
				Ch. fonc	Bât. Hono	Total	Prêts	Subv.	FP	
SA 62/59 en € ttc / m ² SH MES entre 2009 et 2013	1 840	72,4	130 271	287	1 370	142	1 799	72,9 %	6,8 %	20,3 %
Coûts régionaux en €/m ² de SU HT *	4 074	68,7	nc	348	1 258	183	1 789	nc	nc	nc

* ensemble des logements sociaux financés en 2012

Les fonds propres consacrés à la construction neuve sont conséquents, 20 % en moyenne.

4.4 MAINTENANCE DU PARC

4.4.1 Les besoins

Le parc est globalement en bon état d'entretien. Cela tient, d'une part à la structure du parc avec une forte proportion de logements individuels pour lesquels les locataires s'investissent plus facilement, d'autre part à la jeunesse du patrimoine par rapport à celui des autres bailleurs sociaux. Le parc bénéficie en outre d'un entretien régulier ; cependant, l'absence de diagnostic ne permet pas de connaître les besoins de maintenance à long terme. Le plan de maintenance

prévisionnel se limite à 4 ans. Privilégiant des travaux de gros entretien, l'organisme, avec l'opération Risban à Calais, vient de réaliser sa première réhabilitation.

Le montant prévisionnel inscrit dans la CUS est de 13M€ en 2013 assorti d'une progression annuelle de 3 %, auquel s'ajoutent les dépenses de remplacement de composants dont le montant est soumis à l'obtention de prêts de la CDC.

4.4.2 L'organisation et les outils

Les moyens sont répartis entre les agences qui disposent chacune d'un technicien patrimoine et le service gestion et patrimoine au siège qui est composé de 4 agents. Le budget détaillé est élaboré par résidence et fait l'objet d'un suivi régulier, notamment d'une revue de processus semestrielle.

Un comité stratégique de patrimoine se réunit une fois par an depuis 2013 pour pallier le manque de prévision et de stratégie actuel.

4.4.3 Les actions en faveur du développement durable

Elles ont jusqu'à présent été limitées dans l'ancien:

- La réhabilitation de 73 logements Cité Jardin à Seclin avec pose de panneaux photovoltaïques ;
- La réhabilitation de 92 logements à Saint-Amand-les-Eaux (travaux d'isolation par l'extérieur et installation d'une chaudière à condensation) ;
- L'opération Risban à Calais.

4.5 VENTE DE PATRIMOINE

La stratégie de vente, telle qu'énoncée dans la CUS, est basée sur un rythme de 55 logements par an. Cela représente 0,3 % du patrimoine de l'organisme.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Nombre de logements proposés à la vente	1 606	155	210	149	151	133
Nombre de logements vendus	37	55	58	63	54	58

Entre 2012 et 2014, 182 logements ont été vendus pour un prix moyen de 125k€. Les occupants ne représentent que 19 % des acquéreurs, et plus de la moitié sont des ménages non locataires de la SA.

Les opérations et prix de vente prévisionnels sont validés par le conseil de surveillance qui dispose d'une information complète.

Les prix de vente sont de manière générale fixés au-dessus du prix des domaines, dans la limite de 35 %, mais sont actualisés en cas d'évolution du marché ou de difficulté de commercialisation. Une réduction de 3 % est accordée aux locataires de la SA. Depuis le 19/04/2012, cette remise atteint 4 % si l'ancienneté du locataire est supérieure à 10 ans, 5 % au-delà de 15 ans.

Les salariés de l'organisme qui acquièrent un logement se voient accorder un avantage correspondant à 3 % du prix de vente. Il s'agit d'une décision validée individuellement par le directoire, ratifiée depuis par le conseil de surveillance en date du 17/09/2015

Les conditions réglementaires d'information des locataires et de publicité sont toutefois respectées.

Il est rappelé à l'organisme que toute vente à un salarié doit avoir fait l'objet au préalable d'une publicité auprès des locataires dans les mêmes conditions.

4.6 AUTRES ACTIVITES

4.6.1 L'accession à la propriété

L'activité d'accession à la propriété sociale est accessoire pour la SA qui ne réalise que les opérations d'accession en collectif. C'est Copronord, la SCIC d'HLM, qui assure l'essentiel de l'activité d'accession à la propriété au sein du groupe.

Depuis 2008, seules 2 opérations ont été réalisées en VEFA pour un total de 83 logements, l'une à Cambrai, l'autre à Calais. Cette dernière a connu des difficultés de commercialisation qui a duré 4 ans. Suite à de nombreux problèmes de chantier, la marge affichée est faible, de 2,7 %. Par ailleurs, cette opération ne répond pas entièrement aux objectifs d'accession sociale à la propriété ; en effet, la moitié des acquéreurs sont des investisseurs.

La marge dégagée pour l'opération de Cambrai a par contre été importante, de 13 %.

	Prix de vente moyen au logement	Prix de vente moyen au m ² /SH	SH moyenne	% investisseurs
Cambrai	189 214	2 342	81	0 %
Calais	183 978	2 415	76	48 %

Trois autres opérations sont actuellement en cours, l'une à Coquelles de 46 logements en VEFA, une autre de 10 logements PSLA à Saint-Venant. La troisième opération concerne 23 PSLA dans le cadre d'une opération commune réalisée avec Oxalia dans l'agglomération lilloise.

4.6.2 L'aménagement

Il s'agit d'une activité qui est loin d'être accessoire. Le service aménagement réalise la viabilisation des terrains pour l'ensemble du groupe, soit pour l'activité propre à la SA, ou revendus aux autres membres du groupe. C'est la SA, avec sa structure financière, qui assure la quasi-totalité du portage des opérations de la SCIC Copronord, et une partie de l'activité de maîtrise d'ouvrage déléguée réalisée par HLI.

Si l'activité d'accession sociale à la propriété est modeste, la société exerce en revanche une activité de promotion de parcelles libres de constructeur soutenue, génératrice d'un chiffre d'affaires confortable et d'une marge conséquente, qui peut atteindre 40 à 50 %. Entre 2009 et 2013, 309 parcelles ont été vendues pour près de 20M€ de chiffre d'affaires. En 2014, 67 parcelles ont été vendues. Cette activité, permettant d'accroître la mixité sociale hors secteur SIEG (service d'intérêt économique général) a généré un chiffre d'affaires de plus de 4M€. En l'absence de suivi des temps passés et de comptabilité analytique, l'organisme n'est pas en mesure d'identifier l'ensemble des produits et des charges liés à cette activité.

Loin d'être complémentaire à des opérations en locatif ou en l'accession à la propriété, il s'agit donc d'une activité à part entière. Certaines opérations sont exclusivement des lotissements, parfois de plus de 50 parcelles, tel qu'à Blériot-plage ou à Dourges. A fin 2014, 117 parcelles étaient en cours de commercialisation.

4.7 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

Après une politique de développement du logement locatif très soutenue, le conseil de surveillance a décidé de diminuer cette activité et de consacrer davantage ses efforts à la maintenance du parc. Si celui-ci est globalement bien entretenu et en bon état en raison de la relative jeunesse du parc, il est effectivement souhaitable de prévenir les dégradations futures et de lisser les travaux de réhabilitation à entreprendre sur le patrimoine. Cela suppose de mettre en place les outils de diagnostic, de prévision et de suivi nécessaires.

Parallèlement à la réduction de mises en service de logements locatifs, la société développe une activité importante de vente de parcelles libres à des particuliers qui génère un chiffre d'affaires et des marges confortables.

5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

L'analyse rétrospective des comptes montre que la comptabilité est bien assurée et appelle toutefois à une remarque déjà identifiée dans un précédent rapport (2004).

La comptabilité de programmes n'est pas mise à jour efficacement pour le suivi et l'évaluation des investissements. La SA 62/59 s'engage à actualiser le plus rapidement sa comptabilité de programmes, en particulier sur les opérations terminées non soldées.

Les sondages menés sur les opérations de constructions et ou réhabilitations à la fois sur des programmes récents ou très anciens révèlent au fil de l'évolution de certains projets des lignes d'opérations devant être annulées (rue Aristote « Virgile » à Calais). L'analyse des fiches de situation financière et comptable (FSFC) a pu mettre en avant un manque d'actualisation des opérations. Certaines restent par exemple classées en « études en cours non programmées » pour lesquelles l'opération est terminée sans avoir été mise à jour au niveau de son coût final. Il en ressort globalement un déficit de clôtures d'opérations sanctionnant l'affectation définitive des fonds propres (opérations anciennes comme 13 PLA à Wissant de 1996, Jeunes Pins à Etaples de 1996...). Par conséquent, il n'est pas possible pour l'organisme d'évaluer sa performance sur le montage de ses opérations. Un important travail de clôtures d'opérations sur la partie « opérations locatives terminées non soldées » doit être engagé. A titre d'exemple, ces dernières représentent au 31/12/2013, 41 % du total des investissements de la société. Les opérations clôturées définitivement représentent quant à elles 53,6 % du montant total des investissements. Habitat 62/59, consciente du déséquilibre, a depuis peu affecté un agent chargé de préparer la clôture des opérations achevées, et engagé la mise en place depuis 2011 d'un comité d'investissement chargé de suivre le rythme des clôtures d'opérations.

Au-delà de cette observation, même si la SA Habitat 62/59 dispose d'une bonne santé financière, au regard des enjeux qu'elle doit relever (rénovation énergétique, réhabilitation sous contrainte de maîtrise de l'endettement..), il serait utile que la structure mette en place un contrôle de gestion afin d'analyser toutes distorsions entre le prévisionnel et le réalisé. Un focus sur l'organisation de la direction financière est développé dans l'annexe 6.

Gestion de la dette de la SA Habitat 62 59 :

Après un réaménagement de la dette opéré en 2007 sur 61,5M€ permettant d'allonger la durée globale de remboursement d'un encours de 110M€ sur 7 années supplémentaires, la SA Habitat 62/59 souhaite réduire durablement la part des loyers consacrée au remboursement des annuités locatives.

La dette fait l'objet d'une politique de suivi rigoureuse, tant sur les opérations de couverture (swapées sur 176M€ de CRD¹ au 31/12/2013), que sur la veille d'un emprunt structuré (sur 7M€) intégrant des parités euro-franc suisse et euro-dollar. Sur ce dernier les anticipations restent stables sur les deux derniers exercices puisque fixé contractuellement. Il reste à noter qu'à partir de 2014, sur ce produit le taux d'intérêt à payer passe de 5,23 % à 4,34 % dans son index structuré. Le conseil de surveillance reste régulièrement informé du suivi de cet emprunt, au titre de son caractère « risqué » (anticipation d'un provisionnement comptable). L'exercice 2013 aura été l'occasion pour Habitat 62/59 de désensibiliser efficacement ce produit pour 1,4M€ sur du taux fixe (4,77 %).

¹ CRD : capital restant dû

Au regard de la baisse du taux du livret A, la SA Habitat 62/59 envisage, à compter de 2014, des réductions d'annuités allant de 650k€ en 2014 à 950k€ en 2016 sur la seule évolution du livret A. Dans ce contexte, et sur la base des conclusions du précédent rapport Miilos, la réelle volonté de maîtrise du niveau d'endettement est une priorité pour la société. Même si en 2013 la proportion des annuités par rapport aux loyers reste supérieure de 5 points de base à la médiane des SA, la SA Habitat 62/59 ralentit la progression de son niveau d'annuités (+1,4 % entre 2012 et 2013, contre 7 % entre 2009 et 2010). Au 31/12/2013, la SA Habitat 62/59 consacre 54,8 % de ses loyers perçus au remboursement d'annuités locatives.

5.2 ANALYSE FINANCIERE

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Marge sur accession	554	757	599	703	853
Marge sur prêts	1	0	3	3	2
Loyers	81 473	85 716	88 132	91 661	95 825
Coût de gestion hors entretien	-17 453	-16 639	-17 577	-17 984	-18 534
Entretien courant	-2 829	-2 529	-2 569	-2 574	-2 715
GE	-7 633	-7 252	-7 515	-8 271	-8 425
TFPB	-5 851	-6 377	-7 119	-7 355	-7 741
Flux financier	534	458	367	463	502
Flux exceptionnel	-54	842	-547	2 944	46
Autres produits d'exploitation	399	368	464	510	520
Pertes créances irrécouvrables	-130	-206	-339	-148	-278
Intérêts opérations locatives	-24 801	-23 632	-24 502	-25 934	-25 224
Remboursements d'emprunts locatifs	-16 458	-21 186	-23 985	-24 281	-25 610
Autofinancement net²	7 749	10 318	5 410	9 736	9 219
% du chiffre d'affaires	8.64%	11.07%	5.69%	9.83%	8.99%

cf. annexe 7

L'autofinancement net d'Habitat 62/59 s'établit à une moyenne de 9 % du chiffre d'affaires sur la période 2009/2013 pour un référent ESH à 8,92 % du chiffre d'affaires. Le niveau réduit de 2011 s'explique en partie par la progression des charges exceptionnelles (+12 % par rapport à 2010) liées aux opérations de gestion. Le contrôle retiendra un redressement fiscal conséquent sur lequel un arbitrage ministériel est attendu (déduction de TVA sur revente de terrains) et l'enregistrement de projets passés en pertes pour 1M€ au total. Ce niveau d'autofinancement reste correct au regard de l'effort continu de maintenance (+6 % sur la période).

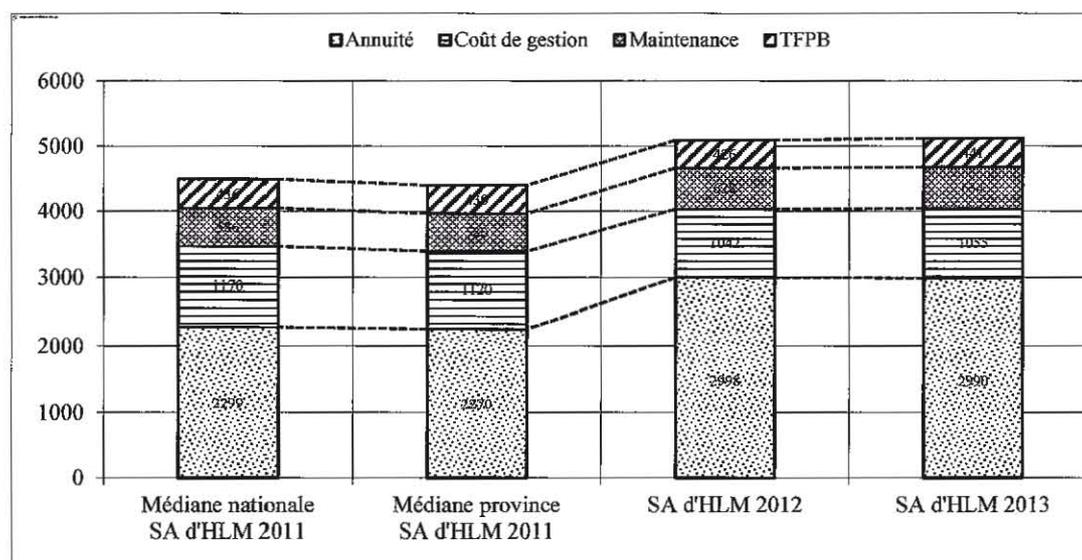
Le loyer annuel moyen (4 560€/logement en 2013) dépasse fortement (+12,3%) le niveau médian des sociétés anonymes (référent régional). Ce niveau élevé des loyers s'appuie sur un parc relativement récent (23 ans) comparativement à la moyenne régionale (30 ans).

Habitat 62/59 valorise également ce niveau stable d'autofinancement par une grande maîtrise de la vacance quasi inexistante (hormis garages) sur l'ensemble du parc ainsi que sur le contrôle de l'impayé (proportion réduite du stock d'impayés / loyers avec charges récupérées soit 9,6 % contre 11,8 % pour le référent médian régional).

² L'autofinancement net est la mesure pour un organisme des ressources tirées de son activité d'exploitation au cours d'un exercice (excédents des produits encaissables sur les charges décaissables) restant à sa disposition après remboursement des emprunts liés à l'activité locative (à l'exclusion des remboursements anticipés).

Évolution de l'autofinancement net de l'organisme

En €/logement	Médiane nationale SA d'HLM 2011	Médiane province SA d'HLM 2011	SA Habitat 62 59 2012	SA Habitat 62 59 2013
Annuité	2 299	2 270	2 998	2 990
Coût de gestion	1 170	1 120	1 042	1 055
Maintenance	586	580	628	634
TFPB	436	430	426	441



La rentabilité 2013 d'Habitat 62/59, d'un niveau favorable, s'établit sur les éléments suivants :

- Un niveau d'endettement conséquent qui se traduit par un niveau élevé des annuités locatives (53 %). Cette situation s'explique par l'ancienneté du patrimoine inférieure aux ratios médians (région et France) et par son activité « offre nouvelle » jusqu'à 500 livraisons/an. Logiquement la structure organise le financement de ces opérations sur des parts d'emprunts qui représentent 80 % de l'opération en moyenne. La mise en fonds propres s'établit à 13,5 % (pour les opérations terminées soldées après 2002) pour finir avec un solde de subventions de 6,6 % du montant global de l'opération.
- Le coût de fonctionnement de la structure reste contenu sur la période, et représente 87 % du coût médian des SA. Certains postes progressent fortement, en particulier les prestations sous-traitées non récupérables (+70 %) ou encore les dépenses en crédit-bail mobilier (X 10). Dans l'ensemble les frais généraux et en personnels restent particulièrement bien suivis.
- L'effort de maintenance progresse de 10 % sur la période, ce qui place Habitat 62/59 au-dessus du référent province à 634€/logement. Le poste « entretien courant » quant à lui progresse depuis 2010 mais ne parvient pas à égaler le niveau de 2009 (2 829k€).
- La taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) reste proche des référents depuis 2012. Sur la période elle progresse fortement (+32 %) pour représenter à fin 2013, 8,1 % des loyers. Ce niveau reste faible en raison de l'implantation majoritairement rurale du patrimoine.

5.2.1 Résultats comptables

Le passage de l'autofinancement au résultat comptable est retracé dans le tableau ci-dessous :

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Autofinancement net	7 749	10 318	5 410	9 736	9 219
Remboursement d'emprunts	16 458	21 186	23 985	24 281	25 610
Dotations aux amortissements et aux provisions	-25 267	-29 406	-30 092	-28 996	-30 351
Reprises sur amortissements et provisions	1 978	829	2 273	1 136	1 651
Plus ou moins values sur cessions	2 126	5 009	5 229	5 923	4 880
Quote-part des subventions d'investissement	1 812	1 853	1 837	1 714	1 744
Dotations aux amortissements des charges différées	261	4 170	4 144	2 514	2 161
Résultat de l'exercice	5 118	13 962	12 790	16 309	14 916

cf. annexe 7

Habitat 62/59 enregistre sur la période contrôlée un triplement de son résultat. La société reste performante quant au suivi des financements de ces programmes. Il n'a pas été remarqué de retards dans le recouvrement des subventions ou encore de décalages sur les appels d'emprunts. Le portage des opérations nouvelles s'effectue de manière efficace. Le rythme soutenu des mises en service de logements neufs (entre 350 et 400 unités par an) s'est accompagné logiquement d'une forte progression (+ 55 %) des annuités d'emprunts. L'évolution du résultat de la société reste aussi particulièrement dépendante du niveau élevé des cessions de patrimoine. Historiquement, Habitat 62/59 a toujours eu une politique active de vente de patrimoine. Cette dernière permet en effet de dégager un volant annuel de 5M€ de plus-values sur cessions.

5.2.2 Structure des bilans

- Étude plus particulière des fonds disponibles

Bilans fonctionnels

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Capitaux propres	195 594	212 732	226 783	243 984	259 147
Provisions pour risques et charges	7 180	7 789	2 007	1 677	1 156
<i>Dont PGE</i>	<i>4 817</i>	<i>4 817</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Amortissements, et provisions (actifs immobilisés)	317 962	337 687	361 391	379 707	401 664
Dettes financières	649 522	678 937	698 179	713 521	724 130
Actif immobilisé brut	-1 116 836	-1 169 553	-1 232 874	-1 296 316	-1 339 235
Fonds de Roulement Net Global	53 422	67 593	55 487	42 575	46 862
FRNG à terminaison des opérations³					53 200
Stocks (toutes natures)	40 267	42 778	40 876	35 649	31 324
Autres actifs d'exploitation	28 869	32 081	27 431	23 365	23 236
Provisions d'actif circulant	-3 580	-4 432	-5 273	-6 974	-7 502
Dettes d'exploitation	-13 935	-13 882	-17 100	-18 175	-19 862
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	51 980	56 545	45 934	33 865	27 376
Créances diverses (+)	473	447	342	2 217	2 350
Dettes diverses (-)	23 932	18 720	19 680	22 073	15 457
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	-23 459	-18 272	-19 337	-19 855	-13 106
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	28 521	38 272	26 596	14 010	14 270
Trésorerie nette	24 901	29 321	28 890	28 565	32 592
Concours bancaires	3 503	3 472	3 470	4	6
Trésorerie bilan	28 404	32 793	32 361	28 570	32 599

cf. annexe 8

³ 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.

Le fonds de roulement net global (FNRG) s'établit à fin 2013 à 46M€, soit 3,5 mois de dépenses moyennes (contre 3,7 mois pour le référent province médian). Sa fluctuation sur la période s'explique par le rythme de production en investissements nouveaux (de 567 unités livrées en 2009 à 357 mises en service en 2013). En association avec une politique de suivi fin des financements, la SA Habitat 62/59 mobilise essentiellement ces emprunts à mi-parcours des opérations neuves. Cette pratique nécessite d'être en capacité de débloquer rapidement les apports en fonds propres issus des ressources en autofinancement (8M€ annuels dans le neuf et 2M€ annuels dans l'amélioration-réhabilitation). Ce dispositif a été complété également par la mobilisation de concours bancaires entre 2009 et 2011.

Globalement, la société cherche à diminuer son ratio d'endettement, en particulier sur les programmes neufs. Toutefois, la structure envisage d'accroître ses engagements sur son patrimoine existant. Sur la période, les dépenses d'investissement diminuent, en particulier sur l'exercice 2013 (-30 % par rapport à 2012). En matière d'endettement, la SA Habitat 62/59 souhaite se rapprocher du ratio médian de la profession (50 %) et d'augmenter sa part de ressources internes dans les capitaux permanents (actuellement à 26,8 % contre 30 % pour le référent médian de la profession).

A terminaison, en intégrant les carences constatées dans le suivi des opérations terminées non soldées (rythme faible en clôtures d'opérations), le fonds de roulement s'accroît de 6,3M€ pour s'établir à 53M€ soit 3,9 mois de dépenses (cf. annexe 9).

5.2.2.1 Tableau emplois –ressources

Synthèse des variations du fonds de roulement entre 2010 et 2013

En k€	2010/2013
FRN en début de période (2010)	53 422
Cumul de l'autofinancement	34 684
Variation du solde de trésorerie d'investissement sur 4 ans	-54 841
Remboursement anticipés d'emprunts locatifs sur 4 ans	-1 170
Cessions d'actifs sur 4 ans	30 546
Autres variations sur 4 ans	-15 774
FRN EN FIN D'EXERCICE	46 867

Le FNRG de la SA Habitat 62/59 a connu une diminution de 12 % entre 2010 et 2013 en raison du niveau soutenu des mises en service de logements neufs et d'une part en fonds propres affectés aux opérations nouvelles à 18 % (cette progression aura tendance à se maintenir sur les exercices futurs). Ce taux était de 13 % lors du précédent rapport. Les différentes dépenses impactant le fonds de roulement net global correspondent aux engagements de l'entreprise à la fois sur les investissements nouveaux mais aussi en matière de politique de réhabilitation qui commence à s'engager (opération pilote Risban à Calais).

A travers la récente mise en place d'un comité d'investissement patrimonial, la direction financière se prépare à identifier les programmes à enjeux sélectionnés en fonction d'hypothèses comme le capital restant dû, l'incorporation de fonds propres ou non. Cet analytique à l'opération permet de visualiser la nouvelle rentabilité des projets suite à réhabilitation sur le patrimoine ancien intégrant ou non le financement initial. Ces travaux préparatoires serviront à identifier les priorités entre les opérations en les croisant avec les données de la gestion locative (début de vacance, niveaux élevés des loyers par rapport à la concurrence).

La diminution du fonds de roulement net global a été ralentie par une politique de vente de patrimoine véritablement efficace. La SA Habitat 62/59 parvient à dégager de ces ventes 55% de ses dépenses en fonds propres sur les quatre dernières années. (cf. annexe 9).

5.2.2.2 Evolution de la trésorerie

La trésorerie connaît une évolution inverse de celle du fonds de roulement sur la base d'une amélioration du besoin en fonds de roulement.

Les cycles d'exploitation et hors exploitation diminuent de moitié sur la période contrôlée. L'activité reste touchée par les effets de la crise. A ce titre, on relèvera la progression importante des provisions pour dépréciation de stocks sur terrains à aménager (terrains usine Belier sur Calais, Route d'Andres à Guines). Toutefois, cette tendance reste compensée par la hausse des créances locataires (+35 %) qui alimente le BFRE.

Le cycle d'exploitation connaît en effet une réduction des actifs en particulier sur les créances d'exploitation (hors créances clients) et stocks. A contrario, certaines dettes d'exploitation ont particulièrement progressé comme les dettes fiscales et sociales (X 2,2 entre 2009 et 2013). Hors exploitation, le besoin en fonds de roulement se réduit en particulier grâce à une réduction importante des dettes diverses sur immobilisations. En conséquence le niveau de la trésorerie s'améliore passant de 1,7 mois de dépenses en 2009 à 2,4 mois de dépenses en 2013.

5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

Habitat 62/59 actualise annuellement une simulation prévisionnelle validée par le conseil de surveillance au titre de la réalisation de son dossier individuel prévisionnel (DIP) (cf. annexe 10).

L'exercice de prospective table sur un horizon à moyen terme à 6 ans. En complément à cette analyse interne, la SA Habitat 62/59 est accompagnée par la Caisse des Dépôts et Consignations au titre d'une convention de partenariat visant à apprécier dans le temps sa capacité financière. Les prévisionnelles n'intègrent pas d'orientations à 10 ans, habituellement développées sur des structures similaires à la SA Habitat 62/59.

L'offre nouvelle nette intègre un objectif de 1 736 logements locatifs à livrer sur la période 2013/2018, permettant de dégager des loyers nouveaux à hauteur de 11M€. Les hypothèses prévisionnelles de la SA Habitat 62/59 restent prudentes et en relation avec la situation économique du secteur d'implantation majoritaire de son patrimoine. A titre d'exemple, les projections de hausses des loyers suite à réhabilitations lourdes (travaux immobilisés) ne sont pas retenues dans l'exercice de prospective.

5.3.1 Autofinancement prévisionnel

En k€	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Autofinancement courant	6 713	8 367	9 074	9 647	11 126	13 017	16 112
En % des loyers quittancés	7.13%	8.56%	9.06%	9.59%	10.54%	12%	14.46%

Des différentes hypothèses retenues, avec en particulier un rythme de hausse des loyers de 1,5 % au-delà de 2015, la rentabilité de la structure progresse fortement en raison d'une réduction du ratio d'endettement.

Evolutions des annuités locatives / loyers quittancés

En k€	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Loyers quittancés (logements foyers)	91 662	95 753	97 985	100 796	103 562	106 389	109 283
Annuités emprunts locatifs	49 637	50 722	50 870	51 853	51 896	51 561	50 285
% des loyers	54%	53%	52%	51%	50%	49%	48%

Le niveau d'endettement par rapport aux recettes (loyers quittancés) évolue à la baisse sur la période étudiée (-6 points entre 2012 et 2018) conformément aux orientations de la gouvernance.

L'autofinancement double sur la période 2013/2018. Au regard de cette tendance et de la constatation de niveaux de loyers élevés sur certains territoires, l'arrondissement de Calais par exemple. Il a été travaillé avec la direction financière d'autres scénarios (cf. annexe 11) en particulier celui d'une progression des loyers inférieure à l'IRL de 1,5 % sur les trois prochains exercices (+ 0,4 %). Au regard des nouveaux résultats obtenus, il est possible de constater que le niveau d'autofinancement global reste en capacité d'accompagner la stratégie de développement de la SA Habitat 62/59 avec un autofinancement de 13M€ dégagé en 2018. Cette prospective permettrait d'anticiper la remise en ordre des loyers (nature du marché sur les territoires d'implantation, prochains projets de réhabilitation) en positionnant plus efficacement les groupes au sein d'Habitat 62/59 mais aussi vis-à-vis de la concurrence.

5.3.2 Le fonds de roulement prévisionnel

En k€	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
FDR long terme	25 327						
Autofinancement courant		8 367	9 074	9 647	11 126	13 017	16 112
Produits de cessions et fonds propres sur démolition		7 200	7 416	5 092	5 245	5 402	5 565
Fonds propres sur travaux immobilisés à lancer		-1 310	-3 873	-3 618	-3 726	-3 838	-3 953
Fonds propres sur opérations nouvelles à lancer		-15 486	-9 548	-9 835	-10 130	-10 433	-10 746
Autres paramètres		-3 743	-2 976	-2 909	-2 373	-2 381	-2 389
FDR long terme à terminaison		20 355	20 447	18 826	18 968	20 735	25 322

Le contrôle retiendra la prise en compte des futurs engagements financiers à ouvrir sur la politique de réhabilitation du patrimoine. Ce dernier au regard de sa relative ancienneté (23 ans) nécessite des investissements nouveaux tant sur les remplacements de composants à hauteur de 825k€ annuels financés intégralement sur fonds propres et la réhabilitation lourde estimée à 6M€ de dépenses annuelles financées hors subvention avec un volant de 2M€ de fonds propres. On notera l'absence d'anticipations financières sur le volet spécifique amiante pour les patrimoines les plus anciens. Au-delà de ces remarques, l'enjeu pour la SA Habitat 62/59 reste d'évoluer en matière d'objectifs de production vis-à-vis de son marché. En effet, les consommations liées à la production de logements locatifs neufs tendront à se réduire pour cet organisme habitué à produire annuellement 450 unités. Cette tendance bénéficiera logiquement aux programmes de réhabilitations lourdes (y compris thermiques) et nécessitera très probablement de réaménager les productions des équipes techniques.

A terminaison des opérations engagées, le fonds de roulement progresse de 5M€.

5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

La SA Habitat 62/59 reste rigoureuse dans sa gestion tant au niveau de son exploitation qu'en matière de développement. Depuis peu, la structure est entrée dans une phase volontariste de réduction de son volant d'annuités d'emprunts en combinant réaménagement de sa dette mais aussi en allouant des parts de fonds propres plus importantes à la fois dans les opérations nouvelles et dans la mise à niveau de patrimoines anciens. Le positionnement stratégique de la structure vis-à-vis de son marché, en matière d'immobilisations, reste de réduire progressivement son développement sur les opérations neuves tout en affectant davantage de moyens sur sa politique de mise à niveau de son patrimoine.

Le projet d'entreprise reste alors en totale cohérence avec ses capacités financières. Celles-ci permettent d'envisager une politique de loyers différenciés selon les territoires

6. CONCLUSION

La SA HLM Habitat 62/59 a conduit ces dernières années une stratégie de développement importante, près de 2 000 logements locatifs mis en service entre 2009 et 2013. Elle a accompli cet effort en conservant les points positifs qui la caractérise, à savoir la qualité du service rendu aux locataires, un parc en bon état d'entretien, mais aussi une rentabilité et une structure financière satisfaisantes.

Depuis 2011, cette stratégie s'est infléchi. La société souhaite produire moins de logements en région Nord-Pas de Calais / Picardie et engager davantage de travaux de maintenance et de réhabilitation. Cette nouvelle orientation doit s'accompagner de la mise en place d'outils de diagnostic, de prévision et de suivi et d'un véritable plan stratégique de patrimoine.

Afin de mieux prendre en compte les caractéristiques des demandeurs, la société doit engager un diagnostic territoire par territoire. Elle doit améliorer l'accessibilité financière à son parc pour les ménages les plus modestes.

La réduction de l'activité de production de logements locatifs neufs ne doit pas avoir pour corollaire un accroissement disproportionné de l'activité de promotion de parcelles libres de constructeurs (activité hors SIEG) dans laquelle la société s'est investie.

Elle participe avec d'autres organismes d'HLM à différents réseaux de mutualisation, dont Habitat Réuni au plan national, structure avec laquelle la société a entrepris de diversifier ses investissements hors de sa zone de compétence.

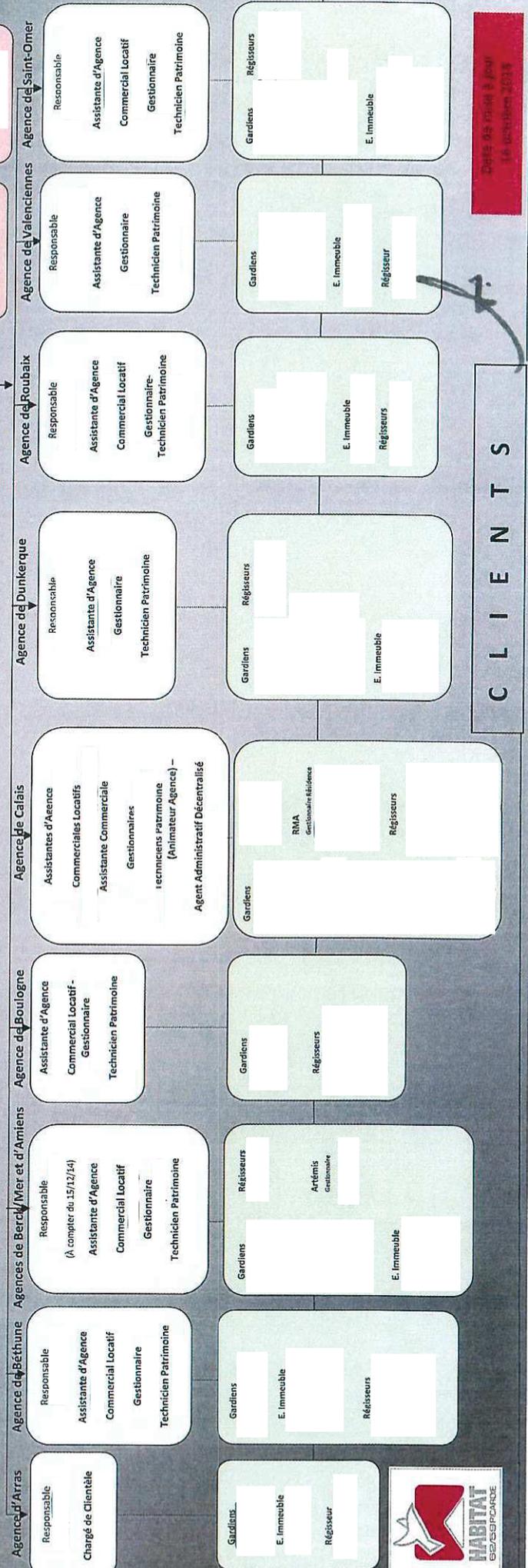
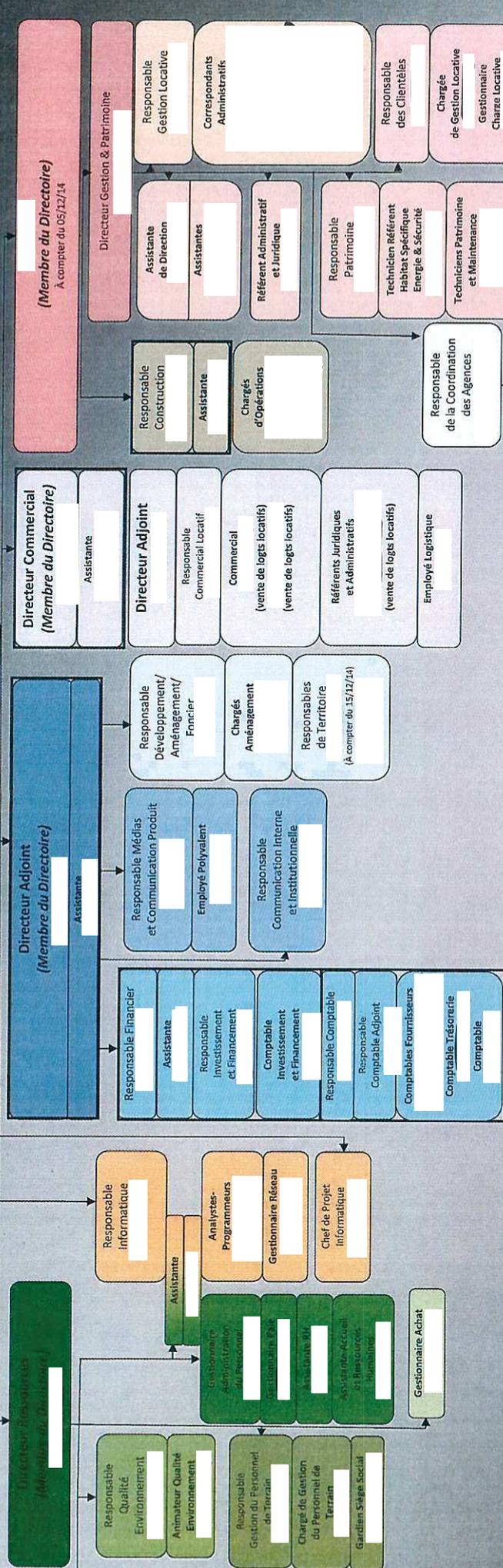
Le Directeur général



Pascal MARTIN-GOUSSET

Président du Conseil de Surveillance : C. PARENT

Président du Directoire : D. AERTS



Date de mise à jour
14 octobre 2015



RAPPORT DE CONTROLE N° 2014-055 SA HLM HABITAT 62/59 – 62

7. LISTE DES ANNEXES

ANNEXES AU RAPPORT

- 1) Fiche récapitulative du rapport provisoire
- 2) Informations générales
- 3) Organigramme du groupe d'appartenance
- 4) Capital et répartition de l'actionnariat de l'organisme
- 5) Organigramme général de l'organisme
- 6) Examen comptable
- 7) Autofinancement net par les flux agrégés 2009-2013
- 8) Bilan fonctionnel agrégé 2009-2013
- 9) Récapitulatif des fonds propres immobilisés et disponibles
- 10) Eléments prévisionnels – DIP 2013-2018
- 11) Synthèse des résultats prévisionnels
- 12) Sigles utilisés

**RAPPORT DE CONTROLE N° 2014-055
SA HLM HABITAT 62/59 – 62**

ANNEXES AU RAPPORT

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT PROVISOIRE N° 2014-055 SA HLM HABITAT 62/59 – 62

Présentation générale de l'organisme	<p>La SA HLM Habitat 62/59, intégrée dans le groupe éponyme, est une société dynamique qui intervient sur l'ensemble de la région Nord-Pas de Calais / Picardie. Sa croissance en offre de logements locatifs neufs est historiquement soutenue. Une inversion de tendance s'opère toutefois à partir de 2011 avec une volonté de diminuer l'investissement neuf à hauteur de 300 logements par an et de se consacrer à la maintenance et réhabilitation du parc existant. La société, qui n'a pas de compétence nationale, mène des actions de mutualisation à travers différents réseaux nationaux (Oxalia et Habitat Réuni). Elle investit dans ce cadre dans d'autres sociétés HLM et envisage de réaliser des opérations communes hors de son territoire d'intervention.</p>
Points forts	<ul style="list-style-type: none">• Management efficace et dynamique• Bonne qualité du service rendu aux locataires• Niveau élevé de production de logements locatifs neufs, efficacité de la maîtrise d'ouvrage neuve• Niveau d'entretien du parc satisfaisant• Politique commerciale efficace
Points faibles	<ul style="list-style-type: none">• La société ne valorise pas de plan stratégique de patrimoine (PSP) dans son activité (impacts sur les prévisions de réhabilitation)• Prééminence de la direction financière sur les décisions stratégiques au détriment des directions patrimoine et gestion locative• Absence de réflexion de la politique d'attribution et de loyers territoire par territoire• Faible accessibilité du parc aux populations de ressources très modestes, principalement sur l'agglomération de Calais• Traitement de la demande perfectible• Modalités de récupération des charges de gardiennage et d'entretien propriété non réglementaires• Activité d'aménageur qui tend à croître fortement (parcelles libres)• Une comptabilité de programmes à actualiser sur les opérations terminées non soldées
Anomalies ou irrégularités particulières	<ul style="list-style-type: none">• Non-respect des règles de mise en concurrence en matière de marchés de maîtrise d'œuvre• Avantage de 3 % consenti aux salariés acquéreurs d'un logement de la SA

INFORMATIONS GENERALES SUR LA SOCIETE (ORGANISME AVEC DIRECTOIRE ET CONSEIL DE SURVEILLANCE)

RAISON SOCIALE : SA Habitat 62/59 Picardie

SIEGE SOCIAL :	
Adresse du siège : Parc D'Affaires – 520 Boulevard du Parc	Téléphone : 03.21.00.81.00
Code postal : 62231	Télécopie : 03.21.00.81.99
Ville : Coquelles	

CONSEIL DE SURVEILLANCE AU : 11/12/2014			
	Membres (personnes morales)	Représentants permanents pour les personnes morales	Titre
Président :	M. Christian Parent		Président
	M. Gérard Roches		Vice Président
	M. Denis Boulet		Membre du conseil
	M. Yves Marchadour		Membre du conseil
	M. Léon Copin	Artois Comm	Membre du conseil
	M. Christian Baly	Communauté d'agglomération du boulonnais	Membre du conseil
	M. Philippe Delahousse	SORIMMO	Membre du conseil
	M. Marc Apul de Lamarlière		Membre du conseil
	Mme Karine Le Bourlier		Membre du conseil
	Mme Natacha Bouchart	Ville de Calais	Membre du conseil
	M. André Flajolet	Ville de St Venant	Membre du conseil
	M. Philippe Rapeneau	CU Arras	Membre du conseil
	M. Olivier Mabilde de Poncheville	DOMNIS	Membre du conseil
	Mme Sabine Schimetschek	ADESTIA	Membre du conseil
	M. Bruno Desobry	CLCV	Membre du conseil
	M. Jean Pierre René	Notre Cottage	Membre du conseil
Représentants des locataires (SA) :	Mme Valerie Minet	CSF	Membre du conseil, représentante des locataires
	M. Denis Domain	CNL	Membre du conseil, représentant des locataires

DIRECTOIRE AU : 11/12/2014	
	Membres (personnes morales) Représentants permanents pour les personnes morales Collège d'actionnaire d'appartenance
Président :	M. Dominique Aerts
	M. Stéphane Maillet
	M. Jacques Beauvillain
	M. Jacques Tal
	M. Philippe Hoguet

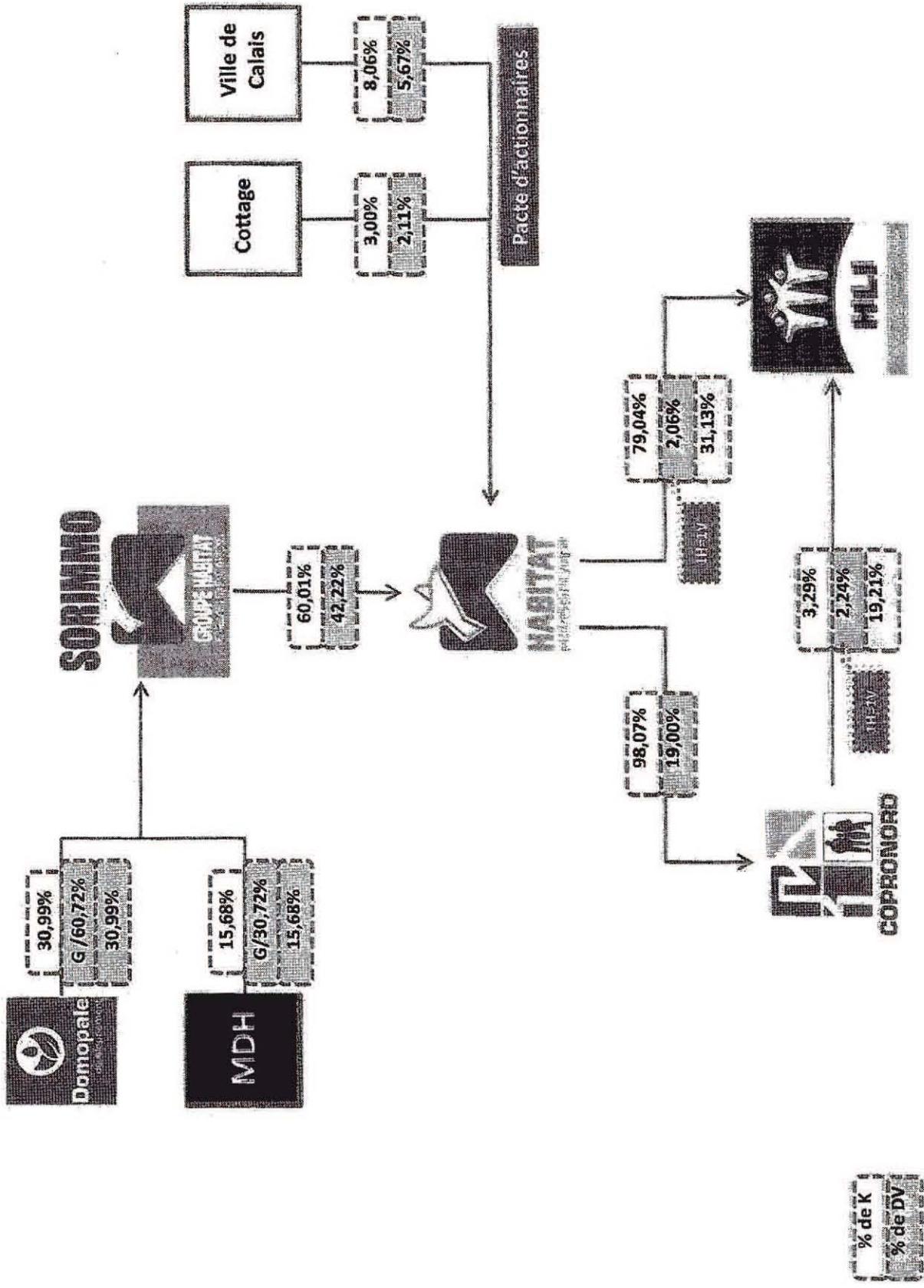
ACTIONNARIAT			Actionnaires les plus importants (% des actions)
	Capital social : au 31/12/2013	93784€	Pacte d'actionnaires : Sorimmo 60,05 %, Ville de Calais 8,06%, SA d'HLM Notre Cottage 3%
	Nombre d'actions :	2468	
	Nombre d'actionnaires :	72	

COMMISSAIRE AUX COMPTES :	Cabinet Mizon
----------------------------------	---------------

EFFECTIFS AU : Décembre 2013	Directeurs / cadres dirigeants :	6	Total administratif et technique : 221
	Cadres :	29	
	Agents de maîtrise :	47	
	Employés administratifs :	30	Effectif total : 221
	Personnel de proximité :	109	

AUTRES INFORMATIONS :	
Actionnaire de référence:	Pacte d'actionnaires Sorimmo, ville de Calais, SA d'HLM Notre cottage
Participation:	

SORINMO Groupe Habitat 62/59 Picardie (situation actuelle)



% de K
% de DV

Capital 93 784 € (615182,71frs) Le : 31/12/2013
 Nombre d'actions 2 468
 Nominal 38 €

	N° d'Ordre	Année d'acquisition	Nombre d'actions	% de détention
CATEGORIE 1				
Ville de CALAIS	1	1 966	199	8,06%
SORIMMO	72	2004	1482	60,05%
NOTRE COTTAGE SA	68	2 004	74	3,00%
CATEGORIE 2				
Communauté d'Agglomération du Calaisis	74	2005	1	0,04%
Communauté d'Agglomération Valenciennes Métropole	75	2006	1	0,04%
Communauté Urbaine de Dunkerque	76		1	0,04%
Communauté d'Agglomération de St Omer	77	2005	1	0,04%
Arras Communauté Urbaine	78	2005	1	0,04%
Communauté Agglomération du Boulonnais	79	2005	1	0,04%
Communauté Agglomération de l'Artois	80	2005	1	0,04%
Communauté Agglomération de la Porte du Hainaut	81	2005	1	0,04%
Communauté Urbaine de Lille Métropole	84		1	0,04%
Communauté Agglomération d'Amiens Métropole	85	2006	1	0,04%
CATEGORIE 3				
Mme VAMBRE Monique	82	2005	1	0,04%
Mr DARRE Dominique	86	2006	1	0,04%
Mr DOMAIN Denis	91	2010	1	0,04%

CATEGORIE 4 : 700 actions représentant 28 % du capital

EXAMEN COMPTABLE

1) Bilan organisationnel

La direction administrative et financière autour de son responsable s'organise en différents pôles de compétences:

- Unité « comptabilité générale » qui traite du suivi de la facturation, des encaissements et assure la gestion quotidienne de la trésorerie. Cette unité procède à la clôture des comptes et des opérations du bilan.
- Unité « investissements et financements » qui prépare en lien avec les équipes techniques les équilibres d'opérations et évalue leurs situations (appels de fonds, dépenses sur opérations...), la comptabilité de programmes est quant à elle, mise à jour par le pôle comptabilité générale.

2) Les points forts de la Direction Financière

Une activité du pôle comptable correctement encadrée par des procédures :

L'ensemble de la chaîne de production du service comptabilité est encadré par des procédures visant à respecter la réglementation et maintenir le niveau de certification AFAQ de la structure, mais aussi pour améliorer le contrôle et la qualité de l'organisation comptable. L'analyse des documents remis a permis de constater que les procédures étaient correctement suivies. Le contrôle notera toutefois quelques mises à jour de fiches à effectuer en raison de l'évolution de certaines réglementations (règlement fournisseurs décret 2013-69 du 29/03/2013 qui porte à 30 jours le délai de paiement). Tout au long des processus « achat /vente » le service comptable est en mesure d'assurer un contrôle efficace de sa performance (enveloppe satisfaction, action d'évaluation..).

L'activité du pôle investissements

Les deux agents affectés à la préparation et au suivi des plans de financement des opérations exploitent à pleine mesure les outils internes dédiés à l'accompagnement des services techniques. Ces derniers sont régulièrement mis à jour entre la direction financière et les services techniques à la fois sur les appels d'emprunts et de subventions, mais aussi sur le suivi des parts en fonds propres nécessaire au financement de l'opération. Cette organisation récente est efficace tant dans la préparation des projets d'investissements (construction neuve, réhabilitation, rachat de patrimoine..) que dans le suivi comptable des engagements de la maîtrise d'ouvrage. Cette unité doit faire face à un enjeu important dans la clôture des opérations d'investissements.

Une direction financière en mesure d'être un outil d'aide à la décision : mais attention à l'hégémonie

Tant sur le plan gestion de la dette, que de positionnement stratégique sur son patrimoine (construction neuve, réhabilitation, vente de patrimoine..), la Direction Financière est en mesure de bâtir des anticipations permettant d'engager la structure dans son environnement (niveau d'endettement, intérêt de renégocier la dette..). Ce fonctionnement tant sur le plan exploitation que sur le volet investissement reste efficace, toutefois les conclusions financières supplantent bien souvent les indicateurs commerciaux et patrimoniaux, qui sont aussi des données stratégiques.

Un plan de réhabilitation sur un patrimoine ne peut s'organiser uniquement sur la base des futures sorties d'emprunts.

L'exploitation du progiciel de gestion

Lors des contrôles sur place, l'ensemble des requêtes comptables et financières ont pu être fournies dans des délais rapides. L'exploitation de l'outil interne via l'AS 400, est particulièrement efficace. Une modernisation (ergonomie) serait toutefois à envisager quant à développer des requêtes analytiques afin d'extraire rapidement un résultat au programme permettant une analyse auprès des différentes directions (clientèle via les agences, patrimoine...) mais aussi lors des prises de décision en comité d'engagement.

3) Les points faibles de la Direction Financière

Une comptabilité de programme encore à fiabiliser :

Les diligences menées sur les fiches de situations comptables et financières (exercice 2013) ont mis en évidence la nécessité de balayer l'ensemble des opérations afin de clôturer administrativement de nombreux programmes livrés, en effet le rythme des clôtures peut être particulièrement faible sur certaines années (2009 : 2 opérations clôturées : Moulle rue au sable, et Tatinghem rue des Brocquets), mais aussi d'engager les écritures nécessaires pour régulariser des projets abandonnés (opération n° 11221..) ou encore des opérations comptabilisées deux fois (opération 19781).

Un contrôle de gestion absent de la structure

Le fonctionnement de la SA Habitat 62/59, au titre de son exploitation, reste performant. En effet l'entreprise se développe (offre nouvelle importante), dégage un volant d'autofinancement permettant d'assurer le projet d'entreprise, tout en ayant des indicateurs favorables (niveaux d'impayés et de vacance faibles).

Cette situation issue de la bonne coordination des différentes directions, pourrait être fragilisée par la situation actuelle du marché de la SA Habitat 62/59 mais aussi par les caractéristiques de son patrimoine en particulier son vieillissement (âge moyen de 29 ans). Le nouvel enjeu sera en effet d'affecter davantage de ressources sur les politiques de réhabilitation au détriment de l'offre nouvelle historiquement mieux maîtrisée. En ce sens et pour éviter tout risque de pertes éventuelles (coûts de gestion, retards dans les opérations de réhabilitation..), la mise en place d'un contrôle de gestion permettrait de maîtriser le suivi global ou partiel (activité réhabilitation) de la structure en prévoyant des événements (besoins en logements neufs dans la région Nord-Pas de Calais en lien avec la participation de la SA Habitat 62/59 dans Habitat Réuni, les orientations 2016 en matière de remise en ordre des loyers), en définissant des objectifs, en mettant en place des moyens et en les comparant avec les résultats passés. La notion d'évaluation de la production serait dans ce cadre réellement mise en valeur (cf. faible rythme dans la clôture des opérations qui ne permettent pas de sanctionner définitivement l'affectation des fonds propres, ou encore le niveau élevé des loyers sur certains secteurs par rapport aux ratios médians).

AUTOFINANCEMENT NET PAR LES FLUX AGREGES					
SA Habitat 62/59	2009	2010	2011	2012	2013
MARGE SUR ACCESSION	554 198	757 497	599 694	703 798	853 253
MARGE SUR PRETS	1 560	0	3 723	3 339	2 022
LOYERS	81 473 159	85 716 789	88 132 600	91 661 615	95 825 252
COUT DE GESTION HORS ENTRETIEN	-17 453 936	-16 638 682	-17 577 809	-17 984 879	-18 534 843
ENTRETIEN COURANT avec régie d'entretien	-2 829 310	-2 529 555	-2 569 788	-2 574 091	-2 715 067
GE + GR avec régie d'entretien	-7 633 541	-7 252 571	-7 515 898	-8 271 586	-8 425 259
TFPB	-5 851 201	-6 377 960	-7 119 664	-7 385 191	-7 741 011
FLUX FINANCIER	534 854	458 312	367 735	463 662	502 276
FLUX EXCEPTIONNEL (Compris Impôts/ Bénéfices)	-54 650	842 294	-547 427	2 944 296	46 483
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION (1)	399 591	368 900	464 969	510 771	520 159
PERTES CREANCES IRRECOUVRABLES	-130 390	-206 600	-339 673	-148 181	-278 585
INTERETS OPERATIONS LOCATIVES (2)	-24 801 802	-23 632 328	-24 502 350	-25 934 896	-25 224 551
REMBOURSEMENTS D'EMPRUNTS LOCATIFS (Hors RA)	-16 458 828	-21 186 685	-23 985 958	-24 281 945	-25 610 758
AUTOFINANCEMENT NET	7 749 704	10 318 411	5 410 154	9 736 712	9 219 371
% DU CHIFFRE D'AFFAIRES	8,64%	11,07%	5,69%	9,83%	8,99%

(1) HORS INTERETS COMPENSATEURS (C/661123) ET HORS C/722 COMPRIS DANS LE COUT DE GESTION
(2) COMPRIS DOTATION AUX INTERETS COMPENSATEURS A REPARTIR C/6863 ET COMPRIS VARIATION DES INTERETS COMPENSATEURS SI PAS DE TRANSFERTS.

DE L'AUTOFINANCEMENT NET AU RESULTAT DE L'EXERCICE	2009	2010	2011	2012	2013
AUTOFINANCEMENT NET HLM	7 749 705	10 318 411	5 410 152	9 736 712	9 219 371
+ Remboursements d'emprunts locatifs (code 221 "finants définitifs") Hors R.A.	16 458 828	21 186 685	23 985 958	24 281 945	25 610 758
- Dotations aux amortissements et aux provisions (C/68)	-25 267 838	-29 406 262	-30 092 761	-28 996 751	-30 351 327
+ Reprises sur amortissements et provisions (C/78)	1 978 249	829 626	2 273 919	1 136 696	1 651 664
Plus ou moins values sur cessions :	2 126 436	5 009 456	5 229 874	5 923 186	4 880 353
+ Quote-part des subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice (C)	1 812 395	1 853 941	1 837 991	1 714 005	1 744 740
+ Dotations aux amortissements des charges différées (Intérêts compensateurs)	261 023	4 170 597	4 144 885	2 514 142	2 161 326
RESULTAT EXERCICE	5 118 796	13 962 454	12 790 018	16 309 935	14 916 885

BILAN FONCTIONNEL AGREGÉ 2009-2013

SA HABITAT 62 59	2009	2010	2011	2012	2013
CAPITAUX PROPRES (+)	195 594 241	212 732 937	226 783 992	243 984 838	259 147 955
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (+)	7 180 672	7 789 691	2 007 618	1 677 979	1 156 554
<i>dont PGR</i>	4 817 381	4 817 381	0	0	0
AMORT. ET PROVISIONS (d' Actifs immobilisés) (+)	317 962 130	337 687 672	361 391 167	379 707 009	401 664 280
DETTES FINANCIERES (+)	649 522 102	678 937 493	698 179 912	713 521 970	724 130 201
ACTIF IMMOBILISE BRUT (-)	1 116 836 914	1 169 553 906	1 232 874 845	1 296 316 200	1 339 235 991
Fonds de Roulement Net Global Comptable (A)	53 422 230	67 593 887	55 487 845	42 575 595	46 862 999
F.R.N.G. à terminaison des opérations (1)					53 200 348
STOCKS (Toutes natures) (+)	40 267 592	42 778 695	40 876 903	35 649 895	31 324 542
AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION (+)	28 869 393	32 081 339	27 431 814	23 365 105	23 236 987
PROVISIONS D'ACTIF CIRCULANT (-)	3 580 952	4 432 342	5 273 326	6 974 153	7 502 639
DETTES D'EXPLOITATION (-)	13 935 658	13 882 597	17 100 657	18 175 377	19 682 018
Besoin (+) ou Ressource (-) en F.R. d'Exploitation (B)	51 980 375	56 545 096	45 934 734	33 865 470	27 376 872
CREANCES DIVERSES (+)	473 178	447 437	342 787	2 217 856	2 350 580
DETTES DIVERSES (-)	23 932 473	18 720 276	19 680 524	22 073 219	15 457 371
Besoin (+) ou Ressource (-) en F.R. Hors Exploitation (C)	-23 459 295	-18 272 839	-19 337 737	-19 855 363	-13 106 790
Besoin (+) ou Ressource (-) en Fonds de Roulement (D = B+C)	28 521 080	38 272 257	26 596 997	14 010 107	14 270 082
TRESORERIE NETTE Comptable (E = A - D)	24 901 150	29 321 630	28 890 848	28 565 488	32 592 917
concours bancaires passif (C/519)	3 503 746	3 472 181	3 470 350	4 921	6 455
Trésorerie du bilan actif	28 404 896	32 793 810	32 361 198	28 570 409	32 599 372
<i>(1) FRNG à Terminaison = FRN au 31/12/n plus Restes à encaisser moins Restes à comptabiliser</i>					
P.M. MONTANT MOYEN DEPENSES MENSUELLES	15 088 682	14 354 511	15 551 893	15 011 180	13 546 930
FRNG EN MOIS DE DEPENSES	3,5 mois	4,7 mois	3,6 mois	2,8 mois	3,5 mois
FRNG PAR LOGEMENT GERE	3 203	4 021	3 225	2 467	2 668
PART DU FRNG DANS LA TRESORERIE (%)	215%	231%	192%	149%	144%
TRESORERIE EN MOIS DE DEPENSES	1,7 mois	2,0 mois	1,9 mois	1,9 mois	2,4 mois

fonds propres immobilisés et disponibles

SA HABITAT 62/59	montants en k€
Total des moyens financiers fin 2013	229 804
déficit ou excédent de trésorerie (+/-)	-182 538
couvertures autres immobilisations corporelles (-)	-7 604
fonds propres immobilisés fin 2013	-190 143
fonds propres disponibles au 31/12/2013	30 660
dépenses restant à comptabiliser (op à terminaison) (-)	-38 115
emprunts restant à encaisser (op à terminaison) (+)	27 802
subvention restant à notifier (op à terminaison) (+)	16 649
fonds propres immobilisés à terminaison (-)	-183 805
fonds propres disponibles à terminaison	45 998
provision et dépôts (+)	6 967
provision pour dépréciation de haut d'actif	235
fonds de roulement net fin 2013	46 862
fonds de roulement net à terminaison	53 200

ELEMENTS PREVISIONNELS ESH : DIP 2013-2018

En K€	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
autofinancement	6 713	8 367	9 074	9 647	11 126	13 017	16 112
en % loyers	7,13	8,56	9,06	9,59	10,54	12	14,46
loyers quittancés (logts et foyers)	85 068	86 462	87 704	88 633	89 574	90 524	91 484
loyers quittancés sur op nouvelles		1708	4180	5891	7551	9367	11187
autres loyers quittancés	6594	7583	6101	6272	6437	6498	6 612
annuités d'emprunts locatifs	-49637	-50722	-50 870	-51 853	-51 896	-51 561	-50 285
TFPB	-7355	-7709	-8422	-8840	-9295	-9805	-10314
entretien courant et gros entretien	-12135	-12750	-12950	-13338	-13739	-14151	-14576
pertes sur créances irrécouvrables	-147	-220	-225	-232	-238	-245	-251
marge locative directe	22194	24053	25210	26217	28070	30295	33518
marge brute sur activité accession	704	650	700	711	722	732	743
frais généraux	-16186	-16336	-16837	-17280	-17666	-18011	-18148
Fdr long terme à terminaison 2012		25327					
autofinancement courant		8367	9074	9647	11126	13017	16112
produits nets sur cession		7200	7416	5092	5245	5402	5565
fonds propres sur travaux immo à lancer		-1310	-3873	-3618	-3726	-3838	-3953
fonds propres sur opé nles à lancer		-15486	-9548	-9835	-10130	-10433	-10746
autres paramètres		-3743	-2976	-2909	-2373	-2381	-2389
fonds de roulement long terme à term		20355	20447	18826	18968	20735	25322

SYNTHESE DES RESULTATS PREVISIONNELS

Annexe 11 - Page 1/2

Habitat Pbd2011 DIP-2019 - Simul DIP-2019 v7 n° 13- 2014 à 2023

Etat n°01

en milliers d'euros courants	Rappel	Résultats prévisionnels									
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Loyers patrimoine de référence	81 293	83 073	83 484	83 798	84 133	84 469	85 652	86 851	88 067	89 300	90 550
Effet des cessions et démolitions		-94	-284	-484	-687	-895	-1 109	-1 304	-1 478	-1 656	-1 839
Impact des travaux immobilisés identifiés		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impact des travaux immobilisés non identifiés		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Loyers des opérations nouvelles		454	1 684	2 667	3 885	5 124	6 442	7 796	9 187	10 616	12 083
Loyers théoriques logements	81 293	83 433	84 864	85 982	87 331	88 698	90 985	93 344	95 777	98 280	100 794
Pertes de loyers / vacants	-1 211	-1 254	-1 697	-1 720	-1 747	-1 774	-1 820	-1 867	-1 916	-1 965	-2 016
Loyers quittancés logements	80 082	82 180	83 167	84 262	85 584	86 924	89 165	91 477	93 861	96 295	98 778
Redevances Foyers	8 958	9 000	9 303	9 879	10 361	10 863	11 378	11 900	12 461	13 029	13 615
Autres loyers	6 856	6 890	6 924	6 959	6 994	7 029	7 064	7 099	7 135	7 170	7 206
Total loyers	95 896	98 070	99 394	101 100	102 939	104 816	107 607	110 477	113 457	116 494	119 599
Production immobilisée	379	340	260	260	260	260	260	260	260	260	260
Autres produits	520	385	348	358	368	378	389	400	411	422	434
Marges sur autres activités	853	700	710	720	730	740	750	761	772	782	793
Produits financiers	751	432	432	398	346	319	321	338	362	395	421
Produits courants	98 399	99 927	101 144	102 836	104 643	106 514	109 328	112 236	115 262	118 354	121 508
Annuités patrimoine de référence	-50 345	-48 831	-46 927	-45 293	-44 412	-41 866	-39 024	-36 470	-35 262	-33 915	-33 507
Effet des cessions et démolitions logts et foyers	0	0	100	200	300	400	500	600	675	750	825
Annuités des trx immob. identifiés logts et foyers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Annuités des trx immobilisés non identifiés logts	0	-24	-101	-367	-702	-1 134	-1 574	-2 202	-2 928	-3 876	
Annuités des opérations nouvelles logts et foyers	0	-949	-1 489	-3 180	-4 523	-5 893	-7 291	-8 716	-10 170	-11 653	
Annuités des renouvellements de composants	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total annuités emprunts locatifs	-50 345	-48 831	-46 927	-45 293	-44 412	-41 866	-39 024	-36 470	-35 262	-33 915	-33 507
Solde après annuités	48 054	51 096	54 217	57 543	60 991	64 648	68 304	72 066	75 942	79 929	84 001
TFPB	-7 741	-8 220	-8 519	-8 844	-9 212	-9 567	-9 849	-10 047	-10 248	-10 454	-10 663
Solde après annuités et TFPB	40 313	42 876	45 698	48 699	51 779	55 081	58 455	62 019	65 694	69 475	73 338
Maintenance courante	-4 000	-4 200	-4 075	-4 238	-4 408	-4 584	-4 767	-4 958	-5 156	-5 362	-5 577
Gros entretien	-8 939	-8 810	-9 225	-9 594	-9 978	-10 377	-10 792	-11 224	-11 673	-12 139	-12 625
Maintenance du parc (y compris régie)	-12 939	-13 010	-13 300	-13 832	-14 386	-14 961	-15 559	-16 182	-16 829	-17 501	-18 202
Solde après annuités TFPE maintenance	27 374	29 866	32 398	34 867	37 393	39 914	42 496	45 141	47 846	50 614	53 436
Frais de personnel	-10 354	-10 500	-10 650	-10 799	-10 950	-11 104	-11 259	-11 417	-11 576	-11 739	-11 903
Correction régie d'entretien	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Frais de gestion	-5 792	-5 937	-6 083	-6 168	-6 266	-6 342	-6 431	-6 521	-6 612	-6 705	-6 799
Charges non récupérées	-248	-313	-509	-516	-524	-532	-546	-560	-575	-590	-605
Intérêts des autres emprunts	-790	-808	-785	-845	-822	-798	-773	-748	-722	-696	-669
Autres charges	-787	-1 920	-2 210	-2 315	-2 430	-2 546	-2 662	-2 778	-2 895	-3 012	-3 129
Coût des impayés	-269	-294	-497	-506	-515	-524	-538	-552	-567	-582	-598
AUTOFINANCEMENT COURANT	9 154	10 093	10 791	12 328	11 890	12 311	16 160	18 695	19 733	20 813	20 729
en % des loyers	9,6	10,3	10,9	12,2	11,6	12,8	15,0	16,9	17,4	17,9	17,3
Taux moyen de vacance	1,5	1,5	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0

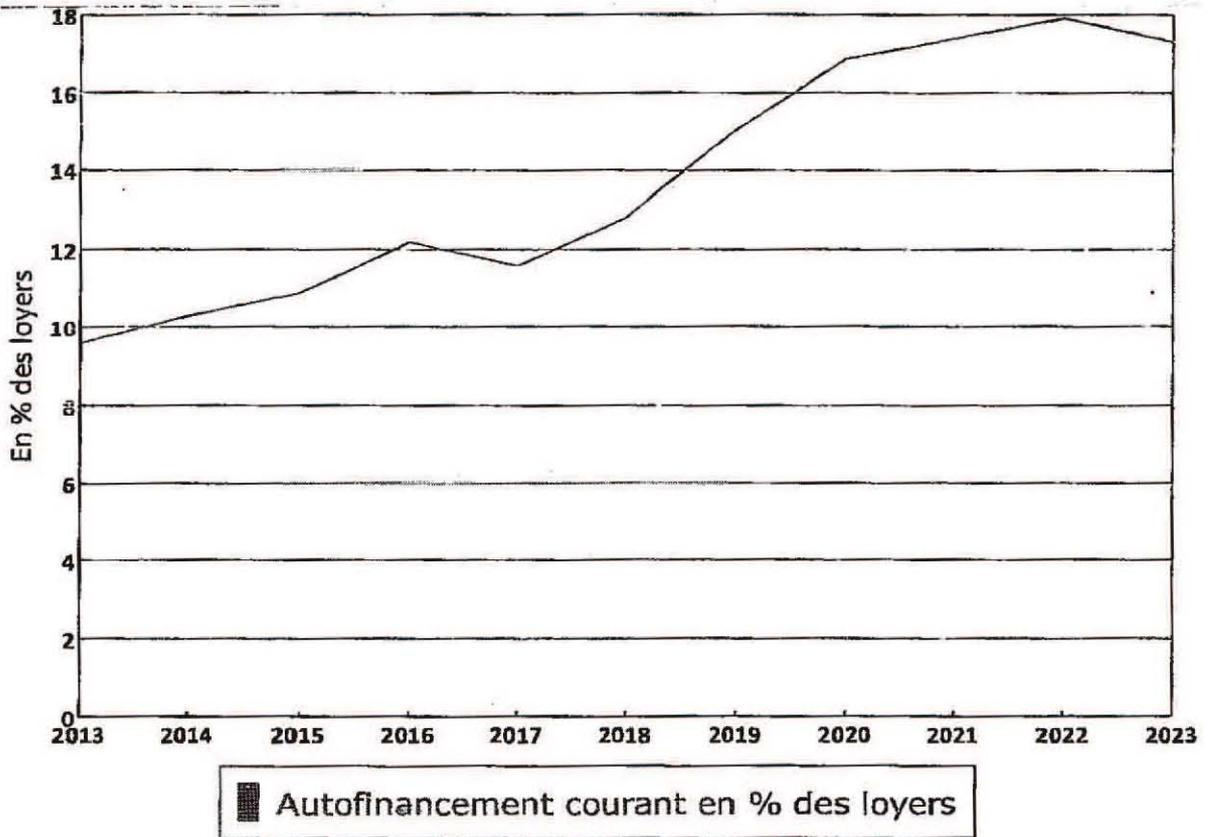
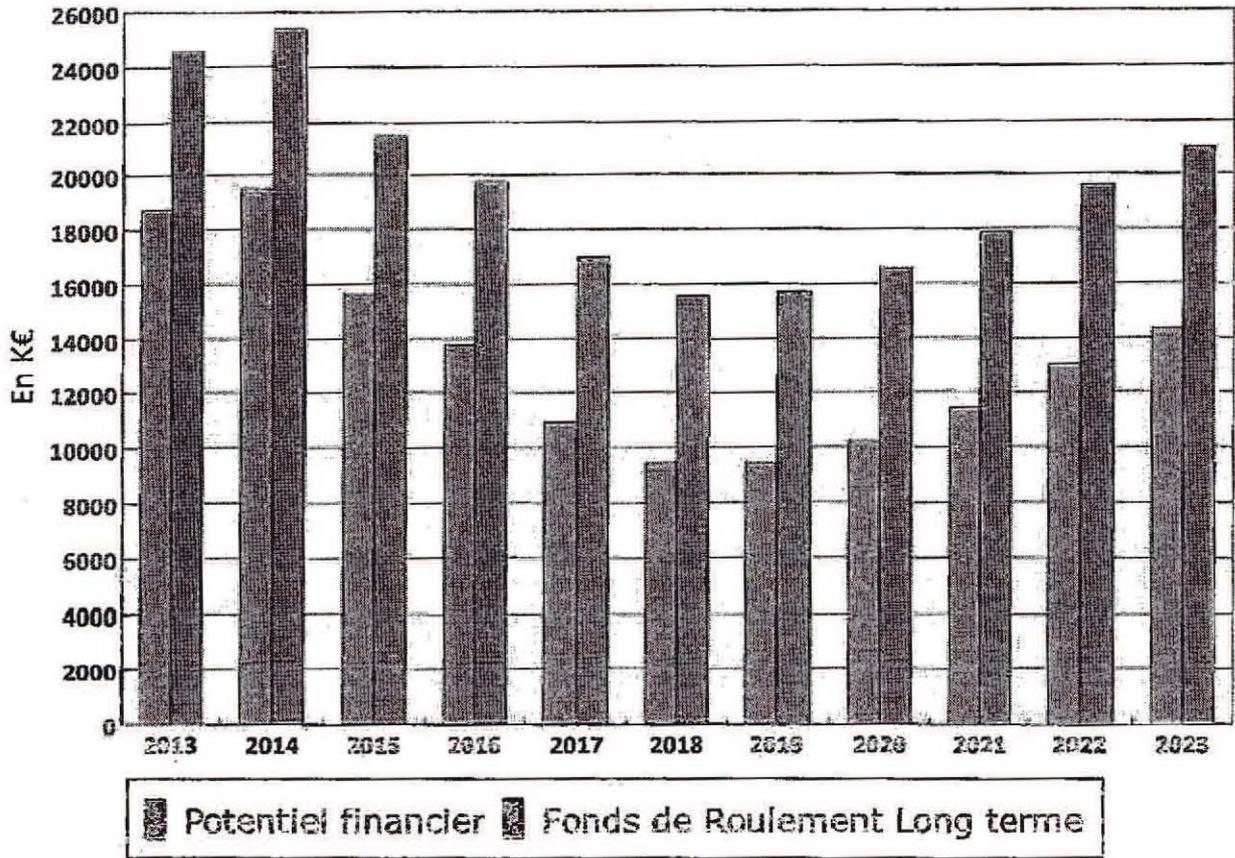
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
POT FINANCIER début d'exerc. à terminaison (OS)	18 714	19 497	15 627	13 774	10 952	9 430	9 468	10 252	11 441	13 061	14 324
Autofinancement exploitation courante	10 093	10 791	12 328	11 890	13 449	16 160	18 695	19 733	20 813	20 729	
Eléments exceptionnels d'autofinancement	-960	124	308	313	317	322	326	331	335	340	
Affectation à la PGE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Produits nets de cession des actifs	4 800	3 264	3 329	3 396	3 464	3 533	2 703	2 757	2 812	2 868	
Fonds propres investis en locatif	-9 755	-14 636	-14 929	-15 512	-15 822	-17 025	-17 969	-18 636	-19 322	-19 709	
Remboursements en capital emprunts non locatifs	-2 895	-2 908	-2 376	-2 388	-2 401	-2 415	-2 429	-2 444	-2 459	-2 399	
Autres variations du potentiel financier	-500	-507	-514	-521	-529	-536	-543	-551	-559	-567	
POT FINANCIER fin d'exerc. à terminaison (OS)	18 714	19 497	15 627	13 774	10 952	9 430	9 468	10 252	11 441	13 061	14 324

Provision pour gros entretien	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dépôts de garantie	5 810	5 869	5 853	5 939	6 026	6 115	6 206	6 303	6 401	6 502	6 605
FONDS DE ROULEMENT LT à terminaison (OS)	24 524	25 366	21 480	19 713	16 978	15 545	15 674	16 555	17 842	19 563	20 929

Rappel des taux d'évolution	2013	2014	2015	2016 à 2023
Taux d'inflation		1,40	1,40	1,40
Taux d'évolution d'ICC		2,00	2,00	2,00
IRL		0,90	0,47	1,40
Taux livret A	1,25	1,25	1,00	1,90

Autres hypothèses	
Plafonnement des loyers	Oui
Consommation des Fonds propres	OS
Tx de prod. immob. construct. neuve	0,00
Tx de prod. immob. réhabilitation	0,00

Projection de la structure financière



SIGLES UTILISES

Sigle		Sigle	
AAH	Allocation pour Adultes Handicapés	ORU	Opération de Renouvellement Urbain
ANRU	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine	PALULOS	Prime à l'amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale
APL	Aide Personnalisée au Logement	PLAI	Prêt Locatif Aidé d'Intégration
ASLL	Accompagnement Social Lié au Logement	PLATS	Prêt Locatif Aidé Très Social
CAL	Commission d'Attribution des Logements	PLI	Prêt Locatif Intermédiaire
CCH	Code de la Construction et de l'Habitation	PLR	Programme à Loyer Réduit
CGLLS	Caisse de Garantie du Logement Locatif Social	PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
CHRS	Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale	PSP	Plan Stratégique de Patrimoine
CMP	Code des Marchés Publics	PSR	Programmes Sociaux de Relogement
CUS	Conventions d'Utilité Sociale	RHI	Résorption de l'Habitat Insalubre
DALO	Droit Au Logement Opposable	RMI	Revenu Minimum d'Insertion
DTA	Dossier technique d'amiante	SA d'HLM	Société Anonyme d'HLM
FRNG	Fonds de Roulement Net Global	SCI	Société Civile Immobilière
FSL	Fonds de Solidarité Logement	SCLA	Société Coopérative de Location Attribution
GIE	Groupement d'Intérêt Économique	SCP	Société Coopérative de Production
GPV	Grand Projet de Ville	SEM	Société anonyme d'Economie Mixte
HBM	Habitation à Bon Marché	SRU	Solidarité et Renouvellement Urbain (loi du 13 décembre 2000)
HLM	Habitation à Loyer Modéré	TFPB	Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties
HLMO	Habitation à Loyer Modéré Ordinaire	USH	Union sociale pour l'Habitat (union des différentes fédérations d'organismes d'HLM)
MOUS	Maîtrise d'Ouvrage Urbaine et Sociale	VEFA	Vente en État Futur d'Achèvement
OPH	Office Public de l'Habitat	ZUS	Zone Urbaine Sensible