

LA THOISSEYENNE SA D'HLM

Thoissey (01)



RAPPORT DE CONTRÔLE 2018

N° 2018-050

RAPPORT DE CONTRÔLE 2018
N° 2018-050
LA THOISSEYENNE SA D'HLM

Thoissey (01)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2018-050 LA THOISSEYENNE SA D'HLM – (01)

Fiche récapitulative

N° SIREN : 770201630
Raison sociale (qui se rapporte au N° SIREN) : LA THOISSEYENNE SA D'HLM
Président directeur général : Jacques FERRAND
Directeur général : néant
Adresse : 6, rue de l'Hôtel de Ville 01140 THOISSEY
Actionnaire principal : Ville de THOISSEY

AU 31 DÉCEMBRE 2017

Nombre de logements familiaux gérés **230** Nombre de logements familiaux en propriété: **230** Nombre d'équivalents logements (logements foyers...) : **0**

Indicateurs	Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source
PATRIMOINE				
Logements vacants	2,2 %	3,4 %	3,0 %	(2)
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacance technique)	0,4 %	1,8 %	1,5 %	
Taux de rotation annuel (hors mises en service)	9,6 %	10,5 %	9,8 %	
Evolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	0,0 %	Nc	Nc	
Âge moyen du parc (en années)	45 ans	37 ans	39 ans	
POPULATION LOGÉE (1)				
Locataires dont les ressources sont :				
- < 20 % des plafonds	11,8 %	20,6 %	21,2 %	
- < 60 % des plafonds	47,1 %	58,9 %	59,4 %	
- > 100 % des plafonds	14,9 %	11,3 %	11,2 %	
Bénéficiaires d'aide au logement	33,0 %	48,6 %	47,4 %	
Familles monoparentales	16,6 %	19,9 %	20,8 %	
Personnes isolées	54,0 %	39,4 %	38,5 %	
GESTION LOCATIVE				
Médiane des loyers mensuels (euros/m ² de surface habitable)	3,0	5,6	5,6	(2)
Taux de créances inscrit au bilan (% des loyers et charges)	8,9 %	Nc	14,6 %	(3)
Taux de recouvrement (% des loyers et charges)	98,9 %	Nc	Nc	
STRUCTURE FINANCIÈRE ET RENTABILITÉ				
Autofinancement net / chiffre d'affaires	2,4	Nc	10,8	
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	20,5	Nc	3,9	
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	20,5	Nc	Nc	

(1) Enquête OPS 2016

(2) RPLS au 1/1/2017

(3) Bolero 2016 : ensemble des SA d'HLM de province

POINTS FORTS :

- ▶ Loyers adaptés au logement des personnes disposant de ressources modestes
- ▶ Patrimoine très bien entretenu
- ▶ Proximité de la société avec ses locataires
- ▶ Faible vacance et impayés locatifs bien maîtrisés

POINTS FAIBLES :

- ▶ Régularisation excessive des charges locatives sur deux groupes

IRRÉGULARITÉS :

- ▶ Retard dans l'établissement des dossiers amiante des parties privatives (DA-PP)

Précédent rapport de contrôle : n° 2011-144
Contrôle effectué du 15 octobre 2018 au 20 mai 2019
RAPPORT DE CONTRÔLE : septembre 2019

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2018-050

LA THOISSEYENNE SA D'HLM – 01

Synthèse	7
1. Préambule	8
2. Présentation générale de l'organisme	9
2.1 Contexte socio-économique	9
2.2 Gouvernance et management	9
2.2.1 Actionnariat	9
2.2.2 Gouvernance	10
2.2.3 Organisation	10
2.2.4 Convention d'utilité sociale	10
2.2.5 Politique d'achat	10
2.3 Conclusion	11
3. Patrimoine	11
3.1 Caractéristiques du patrimoine	11
3.1.1 Description et localisation du parc	11
3.1.2 Données sur la vacance et la rotation	12
3.2 Accessibilité économique du parc	12
3.2.1 Loyers	12
3.2.2 Supplément de loyer de solidarité	12
3.2.3 Charges locatives	13
3.3 Conclusion	13
4. Politique sociale et gestion locative	13
4.1 Caractéristiques des populations logées	13
4.2 Accès au logement	13
4.2.2 Politique d'occupation et d'attribution	14
4.2.3 Gestion des attributions	14
4.3 Qualité du service rendu aux locataires	14
4.3.1 Baux locatifs	14
4.3.2 Satisfaction des locataires	14
4.4 Suivi des créances locatives	15
4.5 Conclusion	16

5.	Stratégie patrimoniale.....	16
5.1	Analyse de la politique patrimoniale.....	16
5.1.1	Stratégie patrimoniale.....	16
5.1.2	Les investissements sur la période 2013 à 2017.....	17
5.2	Maintenance du parc.....	17
5.2.1	Entretien du patrimoine	17
5.2.3	Sécurité dans le parc.....	18
5.3	Conclusion	18
6.	Tenue de la comptabilité et analyse financière.....	18
6.1	Tenue de la comptabilité	18
6.2	Contrôle et audit	19
6.3	Performance d'exploitation.....	19
6.3.1	Autofinancement par les flux	19
6.3.2	Coûts de gestion	20
6.3.1	Charges de maintenance	21
6.3.2	Annuité locative	21
6.3.3	Taxes foncières sur les propriétés bâties (TFPB).....	22
6.3.4	Charges et produits exceptionnels	22
6.4	Financement des investissements.....	22
6.5	Structure bilancielle.....	23
6.5.1	Fonds de roulement net global et à terminaison.....	23
6.5.2	Encours de dette	23
6.5.3	Besoin ou ressource en fonds de roulement	24
6.5.4	Trésorerie.....	24
6.6	Conclusion	24
7.	Annexes.....	25
7.1	Informations générales, capital et répartition de l'actionnariat de l'organisme.....	25
7.2	Sigles utilisés.....	26

SYNTHESE

Le contrôle de La Thoisyenne SA d'HLM intervient alors qu'elle vise son indispensable rapprochement avec un autre bailleur social (l'OPH de l'Ain - Dynacité) en application des dispositions de la loi ÉLAN (loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant sur l'Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique – titre II évolutions du secteur du logement social). Cette société ne dispose que de 230 logements mais sa gestion est globalement satisfaisante. Ses loyers très faibles au regard des autres bailleurs sociaux de l'Ain, lui permettent de fidéliser une importante population de « seniors » qui compose le quart de ses locataires. Outre ses faibles loyers, la bonne qualité de service et sa gestion de proximité font que la rotation sur son parc est faible ainsi que la vacance et les impayés locatifs.

Quelle que soit son évolution juridique, la stratégie patrimoniale de La Thoisyenne est simple puisqu'elle repose sur la poursuite de la réhabilitation de son parc en privilégiant sa performance énergétique, son éventuel développement restant tributaire d'opportunités en acquisition-amélioration et de l'aménagement d'un écoquartier dans la commune de Thoisy.

Fin 2017, les performances d'exploitation de la société restent faibles comptes tenus des loyers pratiqués très en dessous des maxima des conventions. Les perspectives financières développées dans son dernier plan stratégique de patrimoine indiquent que sa rentabilité demeurera toujours peu élevée mais que sa structure financière devrait rester saine.

Le Directeur Général

Pascal MARTIN-GOUSSET

1. PREAMBULE

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

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

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

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

Le dernier rapport de contrôle de la MILOS¹ indiquait que cette petite société d'HLM gérant 230 logements apportait une bonne qualité de service à ses locataires, mais que sa dimension ne lui permettait pas de disposer de toutes les compétences techniques et juridiques afin de répondre à sa mission d'intérêt général. Elle avait programmé les réhabilitations nécessaires sur son parc vieillissant que sa bonne situation financière devait permettre de conduire aisément.

La société a engagé avant même les dispositions issues de la loi ELAN, portant notamment sur la restructuration du secteur du logement social, des négociations avec différents bailleurs sociaux de l'Ain et du Rhône pour un rapprochement dont les modalités n'étaient pas arrêtées. Lors de la réunion de clôture du contrôle, le Président de la société a confirmé la décision prise par le conseil d'administration lors de sa séance du 7 mars 2019 de « *poursuivre le travail de rapprochement avec Dynacité sur le projet de filialisation* ». Le conseil d'administration a fixé « *au plus tard en octobre, les décisions des conseils d'administration de la Thoisseyenne et de Dynacité finalisant le projet pour une mise en place au 1^{er} janvier 2020* ». Dynacité OPH de l'Ain² gérant près de 26 000 logements est le principal opérateur du logement social dans ce département.

¹ Rapport de contrôle de la Mission interministérielle d'inspection du logement social n° 2011-144 présenté au conseil d'administration du 17 décembre 2012

² Dynacité fait l'objet d'un contrôle de l'ANCOLS (rapport n° 2018-049)

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME

La Thoisyenne, créée en 1952, est propriétaire de 230 logements familiaux conventionnés situés sur la commune de Thoisy. Cette petite commune de 1 725 habitants³ ne dispose que d'une faible superficie (134 hectares dont 60 % sont inconstructibles car situés en zone inondable). Thoisy fait partie de la communauté de communes « Val-de-Saône Centre » regroupant quinze communes et comptant 20 296 habitants. Cet EPCI⁴, n'est pas couvert par un plan local de l'habitat. La communauté de communes est bordée à l'ouest par la Saône, et se situe au carrefour de trois départements : l'Ain, la Saône-et-Loire et le Rhône à proximité de « pays » comme la Dombes, la Bresse et le Beaujolais. Elle est située à proximité de Villefranche-sur-Saône (15 km), de Mâcon (20 km), de Bourg-en-Bresse (30 km) et de Lyon (50 km).

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

L'Ain se situe parmi les premiers départements en termes de croissance économique et bénéficie d'un taux de chômage inférieur aux moyennes nationale et régionale. Les ménages de l'Ain ont des revenus légèrement plus élevés que la moyenne métropolitaine ou régionale. Le revenu médian disponible par unité de consommation s'élevait en 2015 à 22 020 euros pour un ménage de l'Ain, contre 21 231 euros pour un ménage d'Auvergne-Rhône-Alpes⁵. Les loyers de marché ont progressé rapidement dans l'Ain jusqu'en 2008, puis ont stagné au cours des sept années suivantes et fléchissent depuis 2015. Selon l'observatoire Clameur⁶, au premier trimestre 2018, les loyers à la relocation s'élèvent en moyenne à 10,8 €/m² de surface habitable avec toutefois de grandes disparités selon les secteurs. Ainsi sur la communauté de communes « Val-de-Saône Centre » ils ne s'élèvent en moyenne qu'à 8,2 €/m² de surface habitable.

Depuis 2006, le département de l'Ain bénéficie de la délégation des aides à la pierre sur les parcs public et privé. Conclue pour six ans entre l'État et le Conseil départemental, cette convention a été reconduite en 2012 et 2018, chaque fois pour une période de six ans.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Actionnariat

Le capital social de la Thoisyenne est de 42 136 euros (*capital minimum pour une SA d'HLM*) réparti en 1 840 actions d'une valeur nominale de 22,9 euros. Ce capital est détenu par la commune de Thoisy, actionnaire de référence⁷ avec 1 670 actions soit 91 % du capital, la Caisse d'épargne Rhône-Alpes-Auvergne avec 100 actions (5,4 % du capital) et différents actionnaires au nombre de 48, personnes morales ou physiques, avec 70 actions (3,6 % du capital). 55 actions appartiennent à des personnes décédées et à des entreprises ou associations n'existant plus. Pour ces actions en déshérence, quelle que soit la formule juridique retenue (*filialisation avec ou sans augmentation de capital ou fusion-absorption*), les montants de celles-ci seront consignés auprès de la Caisse des dépôts et consignations. En effet, la société vise un rapprochement

³ Données Insee 2016

⁴ Etablissement public de coopération intercommunale

⁵ Source : Fichier localisé social et fiscal en géographie au 01/01/2016 de l'Insee

⁶ Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux (CLAMEUR)

⁷ Définition de l'actionnariat des SA d'HLM à l'article L. 422-2-1 du CCH

avec l'OPH de l'Ain - Dynacité, principal bailleur social du département. La forme juridique serait une filialisation (*composition de l'actionnariat non encore définie à ce stade*).

2.2.2 Gouvernance

Le conseil d'administration (CA) comprend douze administrateurs dont cinq sont locataires de la Thoisseyenne. Il n'y a pas de représentant des locataires faute de candidature lors des dernières élections en 2018. Le CA se réunit quatre fois par an. Le taux de présence des administrateurs aux réunions en 2017 et 2018 est de 92 %, ce qui est satisfaisant. M. Jacques Ferrand a été nommé président directeur général (PDG) de la société lors de la séance du CA suivant la dernière assemblée générale ordinaire du 13 juin 2018.

2.2.3 Organisation

La société est installée dans un bureau mis gratuitement à disposition par la mairie de Thoissey (*son aménagement a été pris en charge par la société*). Fin 2018, la société comprend six salariés représentant 4,78 équivalents temps plein : la gestionnaire administrative, son adjointe, un agent en charge du suivi de l'entretien et trois employés d'immeuble. Les salariés relèvent de la convention collective des personnels des SA et fondations d'HLM. Les besoins en formation sont assurés par l'AURA HLM⁸.

La société fait appel pour sa gestion comptable à un cabinet spécialisé (*cf. paragraphe 6.1*) et à un cabinet d'avocats chargé de la vie juridique de la société (*rédaction des procès-verbaux des conseils d'administration et des assemblées générales ; enregistrements des documents auprès du Tribunal de commerce*).

2.2.4 Convention d'utilité sociale

Une convention d'utilité sociale (CUS) portant sur les exercices 2011 à 2016 a été signée avec l'État (*DDT⁹ de l'Ain*) mais elle n'a pas fait l'objet de l'évaluation prévue par l'article R. 445-21 du CCH. Le projet de la nouvelle CUS portant sur la période 2018-2023 a été élaboré avec l'assistance d'un nouveau cabinet conseil. Compte tenu des perspectives de l'évolution de la société et en accord avec la DDT, le projet de la nouvelle CUS a été suspendu.

2.2.5 Politique d'achat

Les marchés de la société sont soumis à l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 et son décret d'application du 25 mars 2016 applicables aux consultations engagées depuis lors. Faute de marchés importants depuis l'entrée en vigueur de l'ordonnance, l'Agence a procédé à l'examen de la passation d'un échantillon de marchés passés antérieurement et postérieurement à son entrée en vigueur : ravalement des façades des résidences Banc Carré et Bel Air en 2014 ; choix d'un bureau pour une assistance à maîtrise d'ouvrage et travaux de mise en sécurité électrique du patrimoine en 2015 ; contrat d'entretien des espaces verts en 2018.

L'examen de ces dossiers n'appelle pas d'observation. Ils comportent l'ensemble des pièces réglementaires relatives à la consultation des entreprises, les offres des soumissionnaires, les rapports d'analyse des offres et les avis d'attribution.

⁸ AURA HLM (association des organismes HLM Auvergne-Rhône Alpes) regroupe 102 adhérents ; parmi ses différentes missions, elle assure des formations pour les différents types d'emploi du secteur HLM auxquelles participent les salariés de la Thoisseyenne

⁹ Direction départementale des territoires

2.3 CONCLUSION

Située dans un bassin d'habitat relativement actif, la Thoisseyenne SA d'HLM est une petite société ne disposant que de 230 logements. Son organisation et sa gestion sont satisfaisantes au regard de sa dimension. Un rapprochement indispensable avec l'OPH de l'Ain – Dynacité est visé sous la forme d'une filialisation.

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

3.1.1 Description et localisation du parc

Fin 2018, le patrimoine de la société est constitué de 230 logements familiaux tous situés à Thoissey dans dix groupes dont 224 logements en immeubles collectifs et 6 logements en individuel. Le parc est ancien avec un âge moyen de 45 ans (*moyenne des SA d'HLM à 39 ans selon le dernier RPLS¹⁰ 2017*), 43 % du parc ayant été construit avant 1962 (*de 1958 à 1961*). Le patrimoine comprend une part importante de grands logements (42 % de T4 et T5) mais la surface moyenne par logement se situe à 67 m² correspondant à la médiane du parc locatif social en France métropolitaine¹¹.

La performance énergétique des logements est très contrastée :

- pour près de la moitié du patrimoine (106 logements), elle est satisfaisante depuis la réhabilitation de deux groupes en 2014 (*Arquebuse et Jardins*) comprenant 50 logements avec le remplacement des deux chaudières au fuel par une chaudière à gaz et l'isolation des façades permettant à ces logements de bénéficier depuis lors d'une étiquette énergétique B ;
- par ailleurs 28 % des logements sont étiquetés E, F ou G compte tenu de la part importante (116 logements soit 50,4 % du parc) équipée avec un chauffage électrique individuel ou mixte par dalle qui dégrade le classement énergétique¹². Des travaux d'amélioration (*façades avec isolation thermique et changement de radiateurs*) sont prévus en 2020 pour 55 de ces logements afin d'améliorer leur performance énergétique.

Classement DPE							
	A	B	C	D	E	F	G
Nombre de logements	0	57	49	60	21	0	43
En % du parc	0,0	24,8	21,3	26,1	9,1	0,0	18,7

Sources : **PSP Thoisseyenne 2017**

¹⁰ Répertoire du Parc Locatif Social

¹¹ Source : RPLS 2017

¹² A qualité thermique équivalente, un logement chauffé à l'électricité voit sa consommation en énergie primaire affectée d'un coefficient multiplicateur de 2,53, ce qui a un effet défavorable sur le classement

3.1.2 Données sur la vacance et la rotation

De 2013 à 2016 la vacance est restée à un niveau très faible avec une moyenne de deux logements vacants, soit moins de 1 % du patrimoine géré. En 2017 elle progresse à 2,2 % en raison de l'augmentation de la vacance technique liée à des travaux dans les logements (*réfection des cuisines et des salles de bain*) avant mise en location. Le taux de rotation est faible sur la période ; il se situe à 9,6 % en 2017 dont 1,5 % sont des mutations internes.

3.2 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

3.2.1 Loyers

Le parc est situé en zone 3¹³ de loyers. Le loyer moyen annuel s'élève à 2 743 euros par logement (229 € mensuellement), niveau très inférieur à la médiane des SA d'HLM de province (4 294 euros et 358 € par logement en 2016¹⁴). Les augmentations annuelles des cinq dernières années ont respecté les maxima fixés par les recommandations gouvernementales et les lois de finances. La structure des tarifs mensuels pratiqués pour les logements conventionnés (*au m² de surface habitable, hors loyers accessoires*) est comparée dans le tableau ci-après aux bailleurs sociaux de l'Ain et de la région Auvergne-Rhône-Alpes.

Analyse de la distribution des loyers

Rubriques	Nombre de logements	Loyer mensuel en euros par m ² de surface habitable		
		1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^e quartile
Thoisseyenne au 1/1/17	230	2,93	3,02	3,99
Référence Ain au 1/1/17	40 466	4,85	5,52	6,16
Références Rhône-Alpes au 1/1/17	439 844	4,85	5,64	6,43

Sources : *base de données / RPLS 2017 portail BO Ancols*

Le loyer médian de la Thoisseyenne est inférieur de 45 % à la médiane des loyers des bailleurs sociaux de l'Ain. Les loyers pratiqués sont très largement inférieurs aux loyers maxima conventionnels, avec une marge potentielle entre les loyers pratiqués et les loyers maximaux des conventions de 36 % (*de 3,2 % à 46 % selon les groupes*). Cette marge potentielle représente 206 k€ sur l'exercice 2017. Depuis janvier 2018, la société pratique des augmentations du loyer à la relocation dans les limites des conventions afin de compenser ce manque à gagner et l'impact de la RLS¹⁵ mise en œuvre à cette date.

3.2.2 Supplément de loyer de solidarité

Le supplément de loyer de solidarité (SLS) est appliqué selon le barème prévu à l'article R. 441-21 du CCH. En 2017, 13 locataires ont été assujettis au SLS, dont un pour absence de réponse. Le supplément de loyer appelé en 2017 s'est élevé à 3,9 k€.

¹³ Le zonage 1/2/3 est un paramètre entrant dans le calcul des aides personnelles au logement (*AL et APL*). Il est également employé afin de déterminer les plafonds de loyer du logement social (*PLAI et PLUS*). La zone 3 correspond aux secteurs les moins tendus

¹⁴ Source : RPLS 2017

¹⁵ Réduction de loyer de solidarité

3.2.3 Charges locatives

L'exercice de régularisation des charges 2017 a montré un important excédent de provision (13,7 %). L'écart global entre les provisions et les dépenses réelles vient de deux groupes (*Le Parc et Chalaronne comprenant 97 logements*), le sur provisionnement représentant respectivement 21,3 % et 21,0 % des charges récupérables, et un excédent moyen au logement de 123 et 249 euros. Pour le groupe Chalaronne cet écart provient de la mise en place en 2016 d'une régulation du chauffage électrique par la dalle pilotée à distance qui a permis une réduction des coûts, mais les provisions ont été appelées sur la base de la consommation de l'année précédente. La société doit veiller à mieux ajuster les provisions demandées aux charges réelles.

3.3 CONCLUSION

Fin 2017, La Thoisseyenne d'HLM possède un patrimoine de 230 logements familiaux conventionnés en totalité. Le niveau de ses loyers pratiqués est très inférieur à celui des autres bailleurs sociaux de l'Ain. La société devra lors de ses prochains travaux de réhabilitation anticiper la réduction des charges locatives liée à l'amélioration de la performance énergétique de son parc afin d'éviter comme en 2017 d'importants excédents sur les provisions de charges locatives.

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

Les résultats de la dernière enquête d'occupation du parc social (OPS) 2016 confirment les tendances observées lors des dernières enquêtes : la société loge nettement plus de « seniors », avec près du quart de ses locataires âgés de 65 ans et plus, que les autres bailleurs sociaux de l'Ain, mais avec une population disposant de revenus moins bas (*selon le critère : ressources inférieures à 60 % des plafonds PLUS*), même si le pourcentage des ménages dont les ressources sont supérieures à 100 % du plafond PLUS est équivalent à celui constaté dans l'Ain.

Analyse sociale de l'occupation								
En %	Revenu <20 % *	Revenu <60 % *	Revenu >100 %*	Bénéficiaires d'APL + AL	Taux d'occupants de 65 ans et plus	Familles mono-parentales	Pers. Isolées	Ménages 3 enfants et +
Société	11,8 %	47,1 %	14,9 %	33,0 %	24,3 %	16,6 %	54,0 %	6,3 %
Département	14,5 %	52,1 %	14,7 %	45,8 %	12,4 %	21,0 %	37,6 %	11,0 %
Région	20,6 %	58,9 %	11,3 %	48,6 %	13,5 %	19,9 %	39,4 %	10,7 %

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

Sources : **enquête OPS 2016**

4.2 ACCES AU LOGEMENT

4.2.1 Connaissance de la demande

Le dépôt des demandes peut s'effectuer via le site national « *demande-logement-social.gouv.fr* » ou auprès d'un des guichets d'enregistrement des bailleurs sociaux présents dans l'Ain, mais la majorité des demandes de logements pour la société est effectuée directement au siège. La société est par ailleurs rarement sollicitée

pour des attributions tant par l'État qui dispose d'un contingent de logements réservés important, que le Département dans le cadre du PDALHPD¹⁶ de l'Ain.

Evolution des demandes de logements et attributions

	demandes enregistrées	attributions	labels prioritaires	Loi égalité et citoyenneté	mutations internes
2017	47	27	3	4	4
2018	49	27	1	1	4

Sources : SA Thoisseyenne

4.2.2 Politique d'occupation et d'attribution

En méconnaissance des dispositions de l'article R. 441-9 IV du CCH, le conseil d'administration n'a pas défini « les orientations applicables à l'attribution des logements ». Son règlement intérieur, comme déjà signalé lors du dernier contrôle, approuvé en conseil d'administration, peut être cependant assimilé à cette délibération compte tenu de son actualisation régulière (*dernière délibération en date d'octobre 2018 sur la protection des données personnelles et la motivation des refus d'attribution*) et fait référence à l'article L. 441-1 du CCH sur l'attribution prioritaires aux ménages défavorisés ou en situation de handicap. Pour les attributions dans le cadre de la loi DALO¹⁷, la société n'a pas été sollicitée par la commission de médiation, l'État disposant par ailleurs de droits de réservation sur 25 % du parc soit 58 logements.

4.2.3 Gestion des attributions

La composition et le mode de fonctionnement de la commission d'attribution des logements (CAL) définis dans son règlement intérieur n'appellent pas de remarque. La CAL se réunit au minimum une fois tous les deux mois, mais peut être convoquée à tout moment en fonction des départs des locataires. La vérification des attributions réalisées en 2017 et 2018 n'a pas révélée d'irrégularité.

4.3 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

4.3.1 Baux locatifs

L'examen des baux locatifs et de leurs pièces annexes n'appelle pas observation. Ils incluent le dossier de diagnostic technique¹⁸ prévu par la loi ALUR¹⁹ et l'information du plan de prévention des risques naturels couvrant la commune de Thoissey, située en zone inondable de la Saône et de ses affluents.

4.3.2 Satisfaction des locataires

Faute de candidature aux élections des représentants des locataires, la société n'a pas conclu de plan de concertation locative. La dernière enquête de satisfaction des locataires a été réalisée en 2016 directement par la société. Tous les locataires présents ont été consultés par voie postale en leur demandant leurs avis sur

¹⁶ Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées ; l'objectif de ce plan co-signé par l'État et le département de l'Ain est de définir, de manière territorialisée, les mesures destinées à répondre aux besoins en logement et en hébergement des personnes prises en charge par le dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement

¹⁷ Droit Au Logement Opposable

¹⁸ Ce dossier comprend le diagnostic de performance énergétique (DPE) prévu à l'article L. 134.1 du code de la construction et de l'habitation, l'attestation de conformité électrique et l'état des risques naturels

¹⁹ Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové

l'évolution des pratiques de la société par rapport aux deux dernières enquêtes. Près de 52 % des ménages ont répondu. Il ressort du traitement de leurs réponses :

- une stabilité en termes de satisfaction de la qualité de vie dans les groupes, la propreté des parties communes et des espaces extérieurs, le fonctionnement des équipements ;
- l'amélioration du traitement des réclamations ;
- pas de dégradation sur les différents item proposés.

4.4 SUIVI DES CREANCES LOCATIVES

Le taux de recouvrement²⁰ des loyers et charges appelés à 98,9 % en 2017 est satisfaisant. L'ensemble des créances locatives ne représente en fin d'exercice que 8,9 % des loyers et charges appelés, soit un niveau très inférieur à celui constaté dans les SA d'HLM de province (13,5 % en 2016).

Créances locatives					
Rubriques	2013	2014	2015	2016	2017
Créances non douteuses (c/411)	66	67	61	66	65
Créances douteuses (c/416)	21	18	28	21	12
Créances passées en perte (c/654)	0	0	0	3	3
Total des créances locatives	87	85	89	90	79
En % du quittance	9,5	9,6	9,9	9,9	8,9
Médiane SA d'HLM de province	12,8	13,0	13,4	13,5	Nc

Source : *annexes ventilation des comptes locataires et ratios Bolero*

La phase précontentieuse est assurée par la gestionnaire administrative et son adjointe. Dès le 20 du mois de l'échéance impayée une relance téléphonique est effectuée en proposant un rendez-vous avec la CESF²¹ disponible une demi-journée par semaine. Faute de règlement négocié, à compter du deuxième mois impayé, une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception est envoyée, précisant que faute d'accord la phase contentieuse sera engagée par la société. Les statistiques ci-dessous montre l'efficacité de la phase amiable, les mises en demeure ne concernant que 3,5 % des locataires en 2018.

Évolution du nombre d'actions de recouvrement amiable

	2016	2017	2018
Nombre de relances simples	43	45	36
Nombre de plans amiables	10	6	8
Mises en demeure	10	7	8

Source : *Thoisseyenne*

²⁰ Taux de recouvrement : B/A avec loyers et charges quittancées année n (A) + créances locatives n-1 – créances locatives n – pertes sur créances irrécouvrables = encaissements de l'année (B)

²¹ La conseillère sociale (CESF) intervenant pour la société est salariée du centre social de Thoissey – son intervention pour la société fait l'objet d'une refacturation auprès de la commune pour la demi-journée effectuée

La phase contentieuse commence avec la délivrance d'un commandement de payer par un huissier de justice. Les procédures devant le tribunal restent très limitées comme en témoignent les données du tableau ci-dessous. La gestionnaire représente la société devant le tribunal.

Evolution des actes contentieux			
Procédure	2016	2017	2018
Commandement de payer	2	2	3
Assignation	1	0	0
Expulsion	1	0	0

Source : *Thoisseyenne*

Les données du tableau retraçant l'évolution des créances locatives, indiquent que le poids des créances douteuses et des admissions en non-valeurs est très faible. En 2017, les admissions en non-valeurs s'élèvent à 2 711,41 € pour neuf ménages dont une seule créance de 1 804,00 € (*suite au décès du locataire sans héritier*).

4.5 CONCLUSION

La population logée par la Thoisseyenne est très nettement plus âgée que celle des autres bailleurs sociaux de l'Ain. Dans ces conditions, la mobilité sur le parc est faible et les risques locatifs (*vacance et impayés*) sont plus facilement maîtrisés. Les demandes de logements sont peu importantes et la société répond aux rares sollicitations de l'État et du Département pour le logement des ménages en situation précaire. La dernière enquête de satisfaction des locataires indique une bonne qualité du service rendu par la société.

5. STRATEGIE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

5.1.1 Stratégie patrimoniale

Le premier plan stratégique de patrimoine (*PSP*) couvrait la période 2011 à 2016. Il s'appuyait sur un diagnostic technique, social et financier du patrimoine et sur une analyse de son attractivité commerciale. Après consolidation de l'ensemble de ces informations, les groupes ont été notés de 1 à 10 : un groupe a été noté entre 5 et 6 ; six groupes entre 6 et 7 ; un groupe entre 7 et 8 et deux groupes entre 8 et 9. Sur la base de ce diagnostic, la stratégie de la société se déclinait autour de trois axes :

- l'offre nouvelle doit être limitée à de petites opérations en acquisition-amélioration ;
- l'essentiel des investissements portera sur la réhabilitation du parc pour 3,8 M€ dont 86 % concentrés sur les résidences Arquebuse et Jardins ;
- il n'est pas envisagé comme mentionné dans la CUS, la cession de logements compte tenu du faible nombre de logements de la société.

Les principaux objectifs du PSP ont été atteints avec la réhabilitation des deux groupes en 2014-2015, mais aucune nouvelle opération en acquisition-amélioration n'a été réalisée faute d'opportunité foncière.

Un nouveau PSP a été élaboré en 2017 et adopté lors du conseil d'administration de septembre 2017. Les principaux constats et orientations peuvent être ainsi résumés :

- l'état technique du patrimoine est jugé satisfaisant à l'exception de deux groupes (*Eglise comprenant 12 logements et Reynier avec 6 logements*) ;
- les besoins d'investissement au titre de la réhabilitation sont estimés à 1,5 M€ dont 1,0 M€ sur les cinq premières années. Les principaux travaux concernent les résidences Le Parc (*isolation extérieure des 37 logements pour 400 k€*), Arquebuse et Jardins (*réfection des toits terrasses pour 240 k€*) ;
- le développement n'est envisagé que pour une douzaine de logements neufs dans l'éco-quartier qui devrait être aménagé à l'entrée nord de Thoissey ;
- le groupe Reynier sera proposé à la vente en bloc (*estimation 400 k€*) ; faute d'acquéreur deux options sont envisagées : réhabilitation ou démolition.

Sur la base de ces hypothèses patrimoniales, une simulation financière a été réalisée. Dans la projection d'un patrimoine restant constant (*pas de développement ni de démolition et en engageant le programme des réhabilitations*), il apparaît que l'autofinancement net devrait toujours rester faible (*avant même la prise en compte de l'impact de la RLS*) mais la structure bilancielle devrait demeurer solide.

5.1.2 Les investissements sur la période 2013 à 2017

En l'absence de développement patrimonial sur la période, les investissements ont porté sur la réhabilitation des résidences Arquebuse et Jardins (*50 logements*) et la mise en sécurité électrique de l'ensemble du patrimoine. L'ensemble de ces travaux s'élève à 3,1 M€ financés à hauteur de 58 % par emprunts.

5.2 MAINTENANCE DU PARC

5.2.1 Entretien du patrimoine

Charges de maintenance

Montants en milliers d'euros

Rubriques	2013	2014	2015	2016	2017
Entretien courant	66	35	58	46	42
Gros entretien	16	192	69	74	84
En euros par logement géré	359	987	551	524	549
Source : états financiers SA Thoisseyenne					

Les charges de maintenance se situent à un niveau inférieur sur la période au regard des ratios des SA d'HLM (*616 € par logement*) mais cet indicateur n'est pas inquiétant puisqu'une partie importante du parc a fait l'objet d'une réhabilitation lourde en 2014 et 2015, et que d'importants travaux au titre du gros entretien ont été réalisés en 2014. La visite exhaustive du patrimoine a permis de vérifier le très bon entretien du parc.

5.2.2 Exploitation du patrimoine

5.2.2.1 Amiante

Près de 70 % du parc est concerné par les obligations relatives au repérage amiante. Si les dossiers techniques amiante (DTA) sur les parties communes ont été réalisés (*et n'ont pas révélé de présence d'amiante*), la société n'est pas à jour pour la détection de l'amiante dans les parties privatives.

Le dossier amiante des parties privatives (*DA-PP*), prévu à l'article R. 1334-29-4 du code de la santé publique, doit être mis en œuvre par les propriétaires d'immeubles collectifs d'habitation construits avant le 1^{er} juillet 1997. Hormis les 50 logements (*Arquebuse et Jardins*) récemment réhabilités, ces dossiers n'ont pas encore été réalisés. La société doit réaliser sans délai les dossiers manquants.

5.2.2.2 Ascenseurs

Le groupe Chalaronne est le seul à disposer de trois ascenseurs. Le dernier contrôle technique quinquennal a été effectué en février 2019 conformément aux échéances de la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 modifiée, dite loi SAE (*Sécurité des Ascenseurs Existants*) qui fixe les modalités de mise en sécurité des appareils existants.

5.2.2.3 Chaudières individuelles au gaz

Sept logements disposent d'une chaudière individuelle au gaz. Elles ont toutes été vérifiées en 2018.

5.2.3 Sécurité dans le parc

La société a équipé tous ses logements d'un détecteur autonome avertisseur de fumées (*DAAF*). La visite de patrimoine a permis de constater l'installation dans tous les immeubles de BAES (*blocs autonomes d'éclairage de sécurité*) en état de fonctionnement lors de la visite.

5.3 CONCLUSION

La stratégie patrimoniale de la société - en dehors même de son évolution juridique prochaine - repose sur la poursuite de la réhabilitation de son parc en privilégiant sa performance énergétique. Son développement reste tributaire des opportunités d'acquisition-amélioration et de l'aménagement d'un éco-quartier dans la commune de Thoissey. L'entretien du patrimoine et sa maintenance sont satisfaisants. La société devra réaliser les dossiers amiante des parties privatives pour les logements concernés.

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

La présentation des comptes est réalisée depuis l'exercice 2015 par un nouveau cabinet comptable dont les tâches ont été définies dans une lettre de mission en janvier 2016. Celle-ci précise les rôles respectifs de la société et du cabinet :

- la Thoisseyenne assure la saisie des charges et des produits, le suivi des états bancaires et l'établissement des déclarations de TVA ;
- le cabinet est en charge de la révision des comptes (*avec présentation d'une situation semestrielle*), de l'établissement des documents prévus par l'instruction comptable applicable aux SA d'HLM²² (*dont la transmission des données sur la plateforme Harmonia de la DHUP*²³) et de la liasse fiscale. Il assure

²² Arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée

²³ DHUP : Direction de l'urbanisme et des paysages du Ministère de la cohésion des territoires et de la relation avec les collectivités territoriales

également dans le cadre d'une mission distincte une assistance en matière sociale (*établissement de la paie et des déclarations sociales transmises aux organismes sociaux*).

La vérification des comptes n'a pas mis en évidence d'imputations non conformes à la dernière instruction comptable applicable aux SA d'HLM. Il a été seulement relevé que certaines annexes ne sont pas exhaustivement renseignées, dont l'état récapitulatif de la dette sur la répartition de l'encours des emprunts, et quelques erreurs sur le nombre de logements assujettis à la taxe foncière sur les propriétés bâties.

6.2 CONTROLE ET AUDIT

Pour les cinq derniers exercices étudiés, le commissaire aux comptes n'a formulé aucune réserve. Le dernier dossier individuel de situation (*DIS*) de la fédération des ESH²⁴, portant sur l'analyse des comptes de 2015 à 2017, relève dans la synthèse des principaux indicateurs de gestion, une rentabilité de l'exploitation faible (*autofinancement courant moyen représentant 3,5 % des produits*) mais une structure bilancielle confortable. La dernière analyse de la Caisse des dépôts et consignations portant sur les exercices 2014 à 2016, confirme également la faiblesse de la performance d'exploitation de la Thoisyenne mais la solidité de son bilan.

6.3 PERFORMANCE D'EXPLOITATION

6.3.1 Autofinancement par les flux

Évolution de l'autofinancement net

Montants en milliers d'euros

Rubriques	2013	2014	2015	2016	2017
Loyers	620	625	640	661	662
Coût de gestion hors entretien	-170	-177	-190	-190	-230
Entretien courant	-66	-35	-58	-46	-42
GE	-16	-192	-69	-74	-84
TFPB	-70	-71	-74	-72	-73
Flux financier	48	33	16	16	14
Flux exceptionnel	-4	-4	0	0	7
Autres produits d'exploitation	3	14	5	55	17
Pertes créances irrécouvrables	0	0	0	-3	-2
Intérêts opérations locatives	-74	-103	-94	-95	-91
Remboursements d'emprunts locatifs	-136	-147	-159	-165	-161
Autofinancement net	135,0	-57,0	17,0	87,0	17,0
% du chiffre d'affaires	21,8 %	-8,7 %	2,6 %	12,8 %	2,4 %

Source : *retraitement Ancols*

Sur la période sous revue, la société dégage un autofinancement net moyen représentant 6,2 % de son chiffre d'affaires, soit une performance d'exploitation faible (*médiane des SA d'HLM à 10,8 % du chiffre d'affaires en 2016*). Compte tenu du nombre modeste de logements gérés, l'autofinancement varie fortement d'une année à l'autre en fonction d'une part de l'augmentation des charges de maintenance (*ainsi, en 2014, le ravalement*

²⁴ Entreprises Sociales pour l'Habitat

des façades de deux groupes pour 125 k€ au titre du gros entretien) et d'autre part des charges de gestion impactées notamment par des charges d'honoraires (établissement du PSP et de la CUS en 2017).

Le patrimoine de la Thoisyenne restant stable, son chiffre d'affaires ne progresse que très faiblement sur la période avec l'encadrement des hausses des loyers. En 2017, le niveau moyen des loyers des logements (cf. paragraphe 3.2.1, analyse des loyers) est très bas. Le total des loyers des logements non facturés pour cause de vacance s'élève à 17 k€ soit 2,5 % des loyers théoriques²⁵. Le défaut de récupération des charges lié à cette vacance s'élève à 5 k€, soit 2,2 % des charges récupérables.

Les produits financiers générés par la trésorerie, bien que diminuant avec l'érosion de son montant placé, restent essentiels pour la société puisqu'ils représentent 82 % de l'autofinancement net en 2017.

6.3.2 Coûts de gestion

Coûts de gestion

Montants en milliers d'euros

Rubriques	2013	2014	2015	2016	2017
Frais généraux	110	112	131	103	124
Frais de personnel	60	64	59	87	104
Coût de gestion hors entretien	170,0	176,0	190,0	190,0	228,0
Coût de gestion/logt en euros	738	771	828	827	994

Source : *retraitement Ancols*

De 2013 à 2017, les coûts de gestion globaux (intégrant les écarts sur récupération de charges locatives) sont maîtrisés malgré leur augmentation sur le dernier exercice. Ils représentent sur celui-ci 994 € par logement géré (médiane des SA d'HLM à 1 299 €).

6.3.2.1 Frais de personnel

Charges de personnel

Montants en milliers d'euros

Rubriques	2013	2014	2015	2016	2017
Charges de personnel	60	64	59	87	104
rémunérations	39	42	41	60	69
charges sociales	21	22	18	27	35
Frais de personnel /logt en euros	259,0	280,0	258,0	377,0	453,0
Frais de personnel sur produit total	9,5 %	10,0 %	9,2 %	12,1 %	15,3 %

Source : *retraitement Ancols*

Les charges de personnel non récupérables s'élèvent à 104 k€ en 2017 soit 453 €/logement géré (médiane à 729 €/logement) mais elles représentent 15,3 % des loyers (médiane à 14,8 %) compte tenu du faible niveau des loyers pratiqués. Leur croissance depuis 2016 résulte de l'augmentation des temps de travail du technicien et de l'assistante administrative.

²⁵ Loyers appelés + loyers des logements vacants non appelés quelle que soit la cause de la vacance (technique ou commerciale)

6.3.2.1 Frais généraux

Frais généraux					
Montants en milliers d'euros					
Rubriques	2013	2014	2015	2016	2017
Frais généraux	110	112	131	103	124
achats	3	4	8	8	2
maintenance et autres travaux	0	5	4	4	4
assurances	42	18	21	18	18
honoraires	29	34	44	28	45
redevances CGLLS et mutualisation HLM	20	21	17	26	23
autres	14	26	29	19	24
écart de récupération des charges locatives	2	4	8	0	7
Frais généraux /logt en euros	478,0	486,0	570,0	448,0	539,0
Frais généraux sur produit total	13,4 %	17,8 %	20,3 %	15,4 %	18,2 %

Source : *retraitement Ancols*

Les frais généraux s'élèvent à 124 k€ en 2017 soit 539 € par logement géré, montant également inférieur à la médiane (570 €/logement). Les variations sur le dernier exercice résultent essentiellement :

- du poste « honoraires » pour l'élaboration du projet de CUS et du PSP confié à un cabinet conseil (6,0 k€) et l'intervention d'un prestataire (6,0 k€) en charge d'une contestation avec le fournisseur de gaz pour la détermination des travaux à réaliser sur les colonnes d'approvisionnement en gaz sur les deux groupes passés du fuel au gaz ;
- de l'augmentation de l'écart sur récupération des charges locatives liée à l'accroissement de la vacance locative.

6.3.1 Charges de maintenance

Les charges de maintenance se situent à un niveau satisfaisant (*cf. paragraphe 5.2.1*).

6.3.2 Annuité locative

Évolution de l'Annuité locative					
Montants en milliers d'euros					
Rubriques	2013	2014	2015	2016	2017
annuité locative	210	250	253	260	252
dont intérêts	74	103	94	95	91
dont remboursement du capital	136	147	159	165	161
Annuité en euros par logement	915,0	1 087,0	1 097,0	1 130,0	1 099,0
Annuité en % des loyers	33,9 %	40,0 %	39,4 %	39,3 %	38,2 %

Source : *retraitement Ancols*

L'annuité locative progresse en 2014 avec le financement de la réhabilitation des groupes Arquebuse et Jardins, mais demeure faible (*ratio médian des SA d'HLM à 2 205 € par logement et 45,3 % des loyers appelés*). Les deux principaux prêteurs sont la Caisse d'épargne Rhône Alpes Auvergne (65,0% de l'encours) et la CDC (30,5 %). La dette est sécurisée puisque 85 % de celle-ci comprend des emprunts à taux fixes.

6.3.3 Taxes foncières sur les propriétés bâties (TFPB)

En 2017, les taxes foncières sur les propriétés bâties s'élèvent à 73 k€ soit 317 € par logement géré (*médiane à 465 €/logement*) bien que 93 % du patrimoine soit assujéti en raison d'une fiscalité directe locale modérée. Ce ratio ne tient pas compte des dégrèvements obtenus au titre des travaux d'accessibilité des personnes à mobilité réduite comptabilisés en produits exceptionnels.

6.3.4 Charges et produits exceptionnels

L'incidence des charges et produits exceptionnels est très faible sur l'ensemble de la période sous revue. Elle s'élève en 2017 à 6,7 k€, correspondant à un dégrèvement de taxes foncières pour l'aménagement de logements pour personnes à mobilité réduite.

6.4 FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS

Tableau des flux					
Rubriques	2014	2015	2016	2017	cumul
Capacité d'autofinancement	90	176	252	178	695
Remboursements d'emprunts	-147	-159	-165	-161	-632
Financement propre disponible (A)	-57	17	87	16	63
dépenses d'investissement	-1 266	-468	-124	-11	-1 869
Financement comptabilisés	218	500	0	0	718
Flux liés aux investissements (B)	-1 048	32	-124	-11	-1 150
Autres variations de haut de bilan ©	3	-55	2	12	-38
Variation du FRNG (A+B+C)	-1 101	-7	-35	18	-1 125
variation du BFR (D)	-85	-11	-67	24	-139
variation de la trésorerie (A+B+C-D)	-1 016	4	31	-6	-987

Source : *retraitement Ancols*

De 2014 à 2017, la Thoisseyenne a dégagé une capacité d'autofinancement (CAF) suffisante pour assurer le remboursement de son annuité d'emprunt, mais ne lui permettant pas de participer significativement au financement de ses dépenses d'investissements (*1,8 M€ dont 1,7 M€ sur les exercices 2014 et 2015*). Dès lors ce besoin de financement a été supporté par son FRNG se situant fin 2013 à un niveau très confortable (2,7 M€).

6.5 STRUCTURE BILANCIELLE

6.5.1 Fonds de roulement net global et à terminaison

Bilans fonctionnels					
Montants en milliers d'euros					
Rubriques	2013	2014	2015	2016	2017
Capitaux propres	3 758	3 936	3 666	3 665	3 614
Provisions pour risques et charges	237	61	62	62	42
- Dont PGE	237	52	52	52	32
Amortissements et dépréciations des actifs immobilisés	2 943	3 045	3 283	3 537	3 797
Dettes financières	3 053	3 072	3 564	3 400	3 240
Actif immobilisé brut	-7 297	-8 521	-8 989	-9 113	-9 124
Fonds de Roulement Net Global (FRNG)	2 694	1 593	1 586	1 551	1 569
FRNG en mois de dépenses moyennes	15	9	14	19	21

Fin 2017, le fonds de roulement net global s'élève à 1 568 k€ représentant 20,5 mois de dépenses moyennes (*médiane à 3,9 mois*). Compte tenu des faibles dépenses sur les deux derniers exercices (125 k€) ce ratio, s'il n'est pas pertinent en comparaison avec des organismes développant leur patrimoine, témoigne cependant de la bonne situation bilancielles de la société. Le FRNG à terminaison²⁶ est identique compte tenu de l'absence d'opérations en cours.

6.5.2 Encours de dette

Encours de dette					
Montants en milliers d'euros					
Rubriques	2013	2014	2015	2016	2017
Endettement net de la trésorerie	370	1 404	1 893	1 698	1 543
(+endettement)	3 053	3 071	3 564	3 400	3 240
(-trésorerie)	2 683	1 667	1 671	1 702	1 697
Capitaux propres	3 758	3 936	3 666	3 664	3 613
Capacité d'autofinancement	271	87	176	252	178
Endettement net / capitaux propres en %	9,9	35,7	51,6	46,3	42,7
Endettement net/CAF (en nombre d'années)	1,4	16,1	10,8	6,7	8,6

Les différents ratios de solvabilité de la Thoisseyenne sont très bons. A fin 2017 l'encours de la dette, net de la trésorerie disponible, s'élève à 1 543 k€ représentant moins de la moitié des capitaux propres de la société. Ce bon ratio résulte principalement du très faible endettement de l'organisme dont le capital restant dû de ses emprunts diminue sur les deux derniers exercices. Le ratio de désendettement qui rapporte l'endettement net à la capacité d'autofinancement annuelle (CAF), est également satisfaisant sur la période sous revue : il ne représente que onze années en 2017.

²⁶ Le 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

6.5.3 Besoin ou ressource en fonds de roulement

Besoin en fonds de roulement					
Montants en milliers d'euros					
Rubriques	2013	2014	2015	2016	2017
Stocks (toutes natures)	27	22	0	0	0
Autres actifs d'exploitation	251	294	195	173	152
Dépréciations d'actifs circulants	-18	-16	-73	-71	-60
Dettes d'exploitation	-94	-173	-119	-170	-162
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation (A)	165	127	3	-68	-70
Créances diverses (+)	0	0	0	0	0
Dettes diverses (-)	-154	-201	-88	-84	-57
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation (B)	-154	-201	-88	-84	-57
Besoin (+) ou Ressource (-) en Fonds de roulement (C=A+B)	11	-74	-85	-152	-128

Source : *retraitement Ancols*

Depuis 2014, le cycle d'exploitation²⁷ dégage constamment des ressources. En 2017, les principaux besoins comprennent les créances locatives (78 k€ en valeur brute) et les versements en attente de certificats d'énergie (51 k€). Les dettes à court terme (219 k€) sont constituées principalement des dettes sur les fournisseurs d'exploitation (91,2 k€), des dettes fiscales et sociales (39,7 k€) et des intérêts courus non échus (57 k€).

6.5.4 Trésorerie

Trésorerie					
Montants en milliers d'euros					
Rubriques	2013	2014	2015	2016	2017
Fonds de roulement net global (A)	2 694	1 593	1 586	1 551	1 569
Besoin (+) ou ressource (-) en Fonds de roulement (B)	11	-74	-85	-152	-128
Trésorerie (A-B)	2 683	1 667	1 671	1 702	1 697
En mois de dépenses moyennes	15,1	9,0	14,5	20,3	22,3

Source : *retraitement Ancols*

La trésorerie se situe à un niveau satisfaisant sur l'ensemble de la période. A fin 2017, elle représente 22,3 mois de dépenses moyennes (*médiane à 3,4 mois*). Elle est placée majoritairement à la Caisse d'épargne sur un livret A HLM (85 % de la trésorerie disponible).

6.6 CONCLUSION

En l'absence de développement patrimonial depuis près de dix ans, mais avec un investissement important dans la réhabilitation de son parc, la société dispose d'une surface financière satisfaisante. Ses performances d'exploitation restent cependant faibles compte tenu de ses loyers pratiqués, très largement inférieurs aux maxima des conventions. Les perspectives financières évoquées dans son dernier PSP indiquent que sa rentabilité demeurera faible mais que sa structure financière devrait rester solide.

²⁷ La ressource ou le besoin en fonds de roulement résulte d'un décalage temporel entre les paiements et encaissements. Un montant en attente de paiement supérieur à celui des encaissements en attente crée une ressource, situation qui renforce la trésorerie de l'organisme. L'inverse crée un besoin en fonds de roulement, situation tendant à pénaliser le niveau de la trésorerie.

7. ANNEXES

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

RAISON SOCIALE : SA d'HLM LA THOISSEYENNE

SIÈGE SOCIAL :

Adresse du siège :	6 rue de l'Hôtel de Ville	Téléphone :	04 74 06 64 13
	-		
Code postal, Ville :	01140 THOISSEY	Télécopie :	04 74 69 76 13

PRÉSIDENT DIRECTEUR GÉNÉRAL: M. Jacques FERRAND

ACTIONNAIRE PRINCIPAL : Ville de THOISSEY (91 % du capital)

CONSEIL D'ADMINISTRATION au 1^{er} janvier 2019

Nom	Fonction	Désigné par	Collège d'actionnaires d'appartenance
FERRAND Jacques	Président du CA		Catégorie 4
VOISIN Maurice		Mairie de Thoissey	Catégorie 1
DAVI		Caisse d'épargne	Catégorie 1
LONGEFAIT Jean-Hubert			Catégorie 4
GOEURY Jean-François			Catégorie 4
PETIOT Pierre			Catégorie 4
THYLAUX Michel			Catégorie 4
HERLITZ Christiane			Catégorie 4
BRIDAY Denis			Catégorie 4
RAPENNE Gisèle			Catégorie 4
DARBON Laurent			Catégorie 4
CELARIER Dominique			Catégorie 4

ACTIONNARIAT	Capital social : 42 136,00 €	Actionnaire principal : ville de Thoissey avec 91 % du capital
	Nombre d'actions : 1 840	
	Nombre d'actionnaires : 48	

EFFECTIFS DU PERSONNEL au :	Cadres :	0	Effectif total ETP : 4,78
	Maîtrise/Employés :	2,37	
	Personnel d'immeubles :	2,41	
ETP au 31/12/2018			

7.2 SIGLES UTILISES

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

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

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

