

Rapport définitif de contrôle n°2014-063 Octobre 2015

Société anonyme d'HLM

Le Mont-Blanc

Annecy (74)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF

N° 2014-063

SA D’HLM LE MONT BLANC – 74

Président : Guy Chavanne
 Directeur général : Jean-Pierre Monfort
 Adresse : 9, rue André Fumex – BP 263
 74007 Annecy

Nombre de logements familiaux gérés : 3138
 Nombre de logements familiaux en propriété : 3238
 Nombre d’équivalents logements des foyers en propriété : 0

Indicateurs ¹	Organisme	Réf. nat.	Réf. région
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	2.1	1.17	1.04
Bénéficiaires d’aide au logement (%)	40.5	46.7	48
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn.(%)	0.2	nc	nc
Loyers mensuels (€/m ² de surface corrigée)	nc	3.2	3.13
Loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	5.5		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	5.6		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	1.9	3.93	
	Quartile : 1		
Autofinancement net / chiffre d’affaires (%)	11.4	12.1	
	Quartile : 2		
Taux d’impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	10	12.17	
	Quartile : 1		

Présentation générale de l’organisme Anciennement société coopérative, la SA d’HLM Le Mont-Blanc gère 3 138 logements locatifs sociaux dans 70 communes de la Haute-Savoie dont le marché immobilier est très tendu. Son parc est relativement récent, bien entretenu, situé en quasi totalité dans des immeubles collectifs et à 3 % dans une zone urbaine sensible Ses principaux actionnaires sont le Département, des collectivités locales et des représentants du monde économique. La société possède également 3 foyers spécialisés gérés par des tiers et totalisant 100 équivalents logements. Ses changements début 2012 de président directeur général et de directeur ont été suivis de réflexions stratégiques qui ont conduit à des modifications de l’organisation des agences territoriales et des services finances et comptabilité.

¹ Les sources des données de référence et les dates retenues figurent en annexe Sources et sigles

- Points forts**
- Mobilisation dans l'accueil des ménages prioritaires, notamment dans le cadre du Dalo ;
 - Vacance locative très faible ;
 - Remise en ordre d'une partie des loyers effectuée dans la première Cus ;
 - Qualité de service ;
 - Impayés bien maîtrisés ;
 - Capacités et dynamisme de la maîtrise d'ouvrage ;
 - Plan stratégique de patrimoine complet, ambitieux, régulièrement actualisé et s'inscrivant dans une logique de développement durable ;
 - Qualité et maintenance des logements ;
 - Complémentarité, rôle social avéré et rentabilité de l'activité d'accession sociale à la propriété ;
 - Situation financière satisfaisante.

- Points faibles**
- Coûts de gestion élevés (Charges salariales et frais généraux).

Anomalies ou irrégularités particulières *Les anomalies réglées en cours de contrôle ne sont pas mentionnées dans la version définitive*

Conclusion

Anciennement société coopérative, la SA d'HLM Le Mont-Blanc gère 3 138 logements locatifs sociaux dans 70 communes de la Haute-Savoie dont le marché immobilier est très tendu. Son parc est relativement récent, bien entretenu, situé en quasi totalité dans des immeubles collectifs et à 3 % dans une zone urbaine sensible. Ses principaux actionnaires sont le Département, des collectivités locales et des représentants du monde économique. La société possède également trois foyers spécialisés gérés par des tiers et totalisant 100 équivalents logements. Les changements début 2012 de président directeur général et de directeur ont été suivis de réflexions stratégiques qui ont conduit à des modifications de l'organisation des agences territoriales et des services finances et comptabilité.

La société, qui a procédé à la remise en ordre d'une partie de ses loyers, loge en moyenne moins de ménages disposant de ressources modestes que les autres bailleurs sociaux de son territoire. Son directeur se mobilise fortement dans l'accueil des ménages prioritaires, notamment dans le cadre du Dalo. La vacance locative est très faible et les impayés sont bien maîtrisés. Le service rendu aux locataires est globalement de qualité.

La société dispose d'un plan stratégique de patrimoine complet, ambitieux et régulièrement actualisé. Ces cinq dernières années, elle a accru son offre locative à un rythme élevé (90 logements par an), a réhabilité ou amélioré 20 % de son parc avec un ciblage énergétique fort et vendu trois logements à ses locataires. Son activité d'accession à la propriété est en forte croissance (objectif de livraison de 50 logements par an atteint dès 2012-2013) et conduite dans des conditions économiques compétitives et sociales avérées, qui pourraient être encore améliorées par un recours au PSLA.

Malgré l'importance et la croissance de ses charges salariales et de ses frais généraux, la société a conservé une rentabilité correcte grâce à la forte mobilisation de ses fonds propres pour le financement de son développement, à la diminution de son taux d'endettement largement indexé sur le livret A et à l'importance de la marge de son activité de promotion immobilière. Sa situation financière, qui est satisfaisante, permet la mise en place dans de bonnes conditions de sa stratégie patrimoniale qui pourra être adaptée aux évolutions avec l'outil d'analyse financière en cours de mise en place.

Précédent rapport Miilos : n° 2008-142 de Mars 2009
Contrôle effectué du 19/06/2014 au 18/12/2014
Diffusion du rapport définitif :

Conformément à l'article R.342-14 du code de la construction et de l'habitation (CCH), ce rapport définitif de contrôle comprend le rapport provisoire, les observations du président ou dirigeant de l'organisme produites dans le délai et les conditions mentionnés à l'article R.342-13 du CCH et, en tant que de besoin, les réponses apportées par l'Ancols.

RAPPORT DE CONTROLE N° 2014-063

SA D'HLM LE MONT-BLANC – 74

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.....	3
2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE.....	4
3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE	4
3.1 OCCUPATION DU PARC	4
3.2 ACCES AU LOGEMENT	5
3.3 LOYERS ET CHARGES.....	6
3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES	8
3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES	9
3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE	10
4. PATRIMOINE.....	10
4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE	10
4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE	10
4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE	11
4.4 MAINTENANCE DU PARC	12
4.5 VENTE DE PATRIMOINE	13
4.6 ACTIVITE DE SYNDIC DE COPROPRIETE.....	13
4.7 ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE	13
4.8 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE.....	14
5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE.....	15
5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE.....	15
5.2 ANALYSE FINANCIERE.....	16
5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE.....	22
5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE.....	22
6. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS.....	22
6.1 PERIODE A VERIFIER.....	22
6.2 CONTENU DE LA VERIFICATION.....	22
6.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS	23
7. CONCLUSION	24
8. LISTE DES ANNEXES.....	25

1. PRÉAMBULE

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

Le précédent rapport (n° 2008-142 de mars 2009) relevait une stratégie claire, un management efficace et une gestion rigoureuse de la société. Une bonne santé financière et un fort soutien des collectivités locales lui avaient permis d'augmenter son rythme de production de logements locatifs à un coût maîtrisé, en réponse à la demande locale très importante.

Le service apporté au locataire était de qualité. En revanche, la population logée disposait de revenus sensiblement supérieurs à ceux des autres bailleurs sociaux du département.

En outre des irrégularités et manquements étaient à corriger en ce qui concerne la répartition des droits de vote en assemblée générale, la présentation en conseil d'administration des attributions de logements, le respect des loyers plafonds des conventions notamment pour les logements très sociaux, le suivi des contrats d'exploitation, de maintenance et des équipements de sécurité et leurs procédures de renouvellement.

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

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME

Autrefois société coopérative, aujourd'hui société anonyme, la SA Le Mont-Blanc a son siège à Annecy.

Son patrimoine locatif de 3 138 logements familiaux au 31 décembre 2013 est réparti sur près de 70 communes du département. La société possède aussi trois foyers comptant au total 100 équivalents logements.

La croissance démographique est très forte en Haute-Savoie, avec une variation annuelle moyenne de la population (1,4 %) double de celle observée au niveau national. Le niveau de vie moyen du département est très élevé. Après l'Île-de-France, la Haute-Savoie est en effet le département où le revenu médian est le plus important, avec toutefois des disparités géographiques (revenus en moyenne plus élevés à l'est qu'à l'ouest, moins élevés à Annecy qu'en moyenne dans le département) et des écarts de revenus très importants (présence d'une population précaire dont les ressources sont bien inférieures au seuil de pauvreté¹). Les données correspondantes de l'Insee² sont présentées dans le tableau ci-après.

<u>Territoire</u>	<u>Métropole</u>	<u>Rhône-Alpes</u>	<u>Haute-Savoie</u>	<u>Annecy</u>
-------------------	------------------	--------------------	---------------------	---------------

¹ Source : plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées en Haute-Savoie 2014-2018

² Institut national de la statistique et des études économiques

Population 2009	62 465 709	6 174 040	725 794	50 254
Variation annuelle moyenne de population 1999-2009, en %	0,7	0,9	1,4	0,0
Revenu médian 2010 en € par ménage	18 749	19 495	22 217	20 383
Foyers fiscaux non imposables (2009)	45,7 %	43,5 %	39,5 %	41,3 %
Revenu net déclaré moyen en € (2009)	9 779	10 474	12 666	10 319

L'observatoire Clameur³ évalue le loyer moyen du marché privé en Haute-Savoie à 12,9 €/m² en 2013. L'écart très important avec les loyers des logements à financement Plus (Prêts locatifs à usage social : maximum 5,44 €/m² au 1^{er} janvier 2013⁴) contribue à la très forte demande de logements sociaux.

En 2011 et 2012, un bien immobilier s'est vendu en moyenne à 3 190 €/m²⁵ en Haute-Savoie, bien au-dessus des prix pratiqués sur le reste du territoire.

Les coûts de construction élevés des logements sociaux nécessitent souvent la mise au plafond des loyers afin d'équilibrer les opérations. De plus les PLAI (Prêts locatifs aidés d'intégration), dont les niveaux de loyers sont les plus bas des logements neufs tout en demeurant élevés pour les ménages très modestes, ne représentaient que 4 % de l'offre de logements sociaux du département en 2011.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

Au 31 décembre 2013, le capital de la SA d'HLM Mont-Blanc d'élève à 52 000 €. Il est composé de 3 250 actions de 16 € réparties entre 94 actionnaires. Le pacte d'actionnaires est constitué du Conseil Général de la Haute-Savoie (25,78 %), des communautés d'agglomération d'Annecy (20,98 %) et d'Annemasse-Les Voirons (3,32 %). Il détient 50,08 % du capital. Cinq autres actionnaires en détiennent chacun plus de 5 % et au total 36,03 % : ce sont la société d'équipement de la Haute-Savoie (9,23 %), la chambre de commerce et d'industrie de la Haute-Savoie (8,31 %), la chambre des métiers et de l'artisanat (5,45 %), les communes de Thonon-les-Bains (6,89 %) et d'Evian-les-Bains (6,15 %).

Fin 2013, le conseil d'administration (CA) comprend 14 membres dont 3 représentants des locataires (cf. annexe 1.3). Il s'est réuni en moyenne six fois par an entre 2009 et 2013. L'administrateur représentant le Département a été absent pendant les onze derniers CA. La société doit s'interroger sur son remplacement, en l'absence d'amélioration significative de son assiduité. La lecture des comptes rendus de CA traduit un bon niveau d'information des administrateurs. Ceux-ci ne perçoivent aucune indemnité pour leur mandat.

Les statuts de la société devront être corrigés sur des points mineurs présentés en annexe 1.6.

Les commissions réglementaires (appels d'offres et attribution des logements) sont constituées et leur activité fait l'objet d'un rapport annuel au CA.

Depuis le 10 mai 2012, le président de la SA Mont-Blanc est Guy Chavanne, conseiller général, qui a succédé à Roger Vionnet. Il assure également la direction générale de la société.

Il est le directeur depuis le 1^{er} mars 2012. Il a succédé à ce poste à
lorsque celui-ci a fait valoir ses droits à la retraite.

Une mission d'assistance à l'accompagnement du changement a été conduite en vue d'une nouvelle organisation des services, qui a été présentée en CA du 27 novembre 2012. Sa mise en place a débuté en juillet 2013 avec la redéfinition des périmètres des secteurs techniques, sur lesquels sont basés ceux des agences .

³ Connaître les loyers et analyser les marchés sur les espaces urbains et ruraux

⁴ Circulaire du 24 janvier 2013 relative à la fixation des loyers maximum des conventions

⁵ Source Perval (transactions 2011-2012)- PDALPD 2014-2018 de Haute-Savoie

Elle se poursuit en 2014 à l'initiative de la nouvelle responsable du service Comptabilité/Contrôle de gestion avec des évolutions qui pourraient être adoptées par le CA en fin d'année et qui portent principalement sur :

- le renforcement du volet charges locatives et copropriétés ;
- le développement des missions attachées aux ressources humaines (plan de formation, mise en œuvre des entretiens annuels professionnels, rédaction du document unique sur les risques professionnels, etc...).

Au 31 décembre 2013, le personnel de la SA Mont-Blanc comprend 39 salariés, représentant 36,26 ETP (équivalents temps plein). Ceci correspond à un ratio de 11,55 ETP pour 1 000 logements gérés, de 4 points inférieur à celui de l'effectif moyen employé par les sociétés d'HLM⁶. La convention d'utilité sociale (Cus) de la société a été signée le 30 juin 2011 pour la période 2011-2017. Sa première évaluation, faite par la DDT en octobre 2013, conclut à une atteinte partielle des objectifs. Un avenant sur les foyers a été adopté le 30 mai 2012 par le CA et validé par le préfet de la région Rhône-Alpes le 4 février 2013.

2.2.1 Politique d'achat

Le règlement intérieur pour la politique d'achat de la société a été validé en CA du 19 décembre 2013. Il précise les règles internes qui s'imposent à la société et leur déclinaison pour les marchés de travaux, de fournitures, de services et de maîtrise d'œuvre inférieurs aux seuils des procédures formalisées.

L'examen de trois marchés relatifs au parc existant et établis en 2013 et 2014 (entretien de 911 chaudières individuelles au gaz sur 37 résidences avec 2 lots de 250 k€ et 360 k€, rénovation intérieure et isolation des façades de 28 logements pour 865 k€, réfection des façades de 40 logements pour 137 k€), et de quatre marchés d'opérations de construction menées en 2010, 2011 et 2013 (montants de travaux entre 2M€ et 3M€ HT) n'appelle pas d'observation.

2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

Le pacte d'actionnaires de la SA d'HLM Mont-Blanc, dont le siège est à Annecy, est constitué du Département de la Haute-Savoie, des communautés d'agglomération d'Annecy et d'Annemasse-Les Voirons, qui détiennent ensemble 50,08% de son capital. Ses principaux autres actionnaires sont deux communes du Chablais et des représentants du monde économique. Son patrimoine est situé dans près de 70 communes de la Haute-Savoie dont le marché immobilier est très tendu.

Les changements début 2012 de président directeur général et de directeur ont été suivis de réflexions stratégiques qui ont conduit à des modifications de l'organisation des agences territoriales et des services finances et comptabilité.

3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

Les chargées de clientèle des quatre agences, la chargée d'accueil de l'agence d'Evian ainsi que la chargée de contentieux sont rattachées au service de la gestion locative.

3.1 OCCUPATION DU PARC

Les résultats des enquêtes « occupation du parc social » (OPS) réalisées en 2009 et en 2012 sont comparés à ceux de l'ensemble des bailleurs sociaux dans le tableau ci-après.

⁶ Source : rapport annuel de branche 2012 des ESH (15,5 ETP en 2011)

Part des ménages		disposant de ressources par rapport au plafond Plus ⁷			percevant une allocation logement
		< 20 %	< 60 %	> 100 %	
OPS 2009	SA Mont-Blanc	11,5 %	54,8 %	10,6 %	38,5 %
	Moyenne Haute-Savoie	13,5 %	57,9 %	9,5 %	40,8 %
	Moyenne Rhône-Alpes	19,2 %	64,5 %	7,3 %	48,0 %
OPS 2012	SA Mont-Blanc	12,6 %	48,3 %	17,4 %	40,5 %
	Moyenne Haute-Savoie	12,8 %	52,8 %	14,3 %	43,3 %
	Moyenne Rhône-Alpes	18,2 %	59,2 %	10,1 %	49,0 %

Par rapport aux moyennes des bailleurs sociaux du département de Haute-Savoie et de la région, la société a accueilli en 2012 moins de familles dont les niveaux de ressources sont inférieurs à 60 % des plafonds et une proportion plus importante de ménages dont les revenus sont supérieurs aux plafonds.

3.2 ACCES AU LOGEMENT

3.2.1 Connaissance de la demande

En Haute-Savoie, toutes les demandes de logement social sont effectuées à partir d'un même formulaire et centralisées par l'association PLS (Pour le logement savoyard), qui gère le fichier départemental du numéro unique d'attribution. Cette association a établi une grille de cotation des demandes en fonction de plusieurs critères, notamment l'urgence ou la non décence du logement actuellement occupé. Le logiciel de gestion locative Estia utilisé par la société dispose d'une interface avec le fichier départemental.

On recense près de 17 400⁸ demandeurs sur le département en novembre 2013. Près de 70 % d'entre eux disposent de ressources inférieures à 60 % des plafonds HLM.

3.2.2 Politique d'occupation du parc de la société

La convention de réservation de logements de l'Etat dans le patrimoine de la SA Mont-Blanc a été signée par le préfet de la Haute-Savoie le 29 juin 2012.

Au 31 décembre 2013, plus de 75 % des logements font l'objet de réservations, réparties ainsi :

Réservataire	Etat	Employeurs et 1 %	Collectivités locales	Non réservés
Logements réservés	800	688	830	761
% du parc	26,0 %	22,3 %	27,0 %	24,7 %

La vacance de plus de trois mois est inférieure à 0,6 % en 2013. En 2012, ce taux était encore plus faible. L'objectif de la Cus est de le maintenir au niveau de 2010 pour la société, soit 0,3 %. La vacance technique 2013 s'élève, quant à elle, à 1,9 %.

3.2.3 Gestion des attributions

Lorsqu'un logement va se libérer, la société informe le réservataire concerné afin que celui-ci lui propose trois candidats inscrits au fichier des demandeurs.

Jusqu'en 2013, il existait trois commissions d'attribution des logements (Cal), à Annecy, à Annemasse et à Evian. Le CA du 30 juin 2014 les a regroupées en une seule Cal à Annecy pour l'ensemble des agences. Le règlement intérieur, en cours de réécriture, devait être présenté au CA prévu en octobre 2014. La Cal se réunit tous les mois.

L'équipe de contrôle avait relevé que l'obligation de présentation d'au moins trois candidats par logement [article R. 441-3 du CCH] n'était pas toujours respectée par les commissions d'attribution des logements (Cal), malgré la tension du marché immobilier et l'importance de la demande de logement social. L'examen des procès-verbaux des 12 Cal de 2013 sur les secteurs

⁷ Prêt locatif à usage social – Sources départementale et régionale 2012 Observatoire régional de l'habitat et du logement Rhône-Alpes

⁸ Observatoire de la demande en logement social en Haute-Savoie

d'Annecy, concernant 224 logements, avait en effet montré qu'un seul candidat avait été proposé pour 115 logements.

Pour y répondre, la société a modifié le règlement de sa commission d'attribution. Le nouveau règlement, qui a été approuvé par le conseil d'administration du 17 décembre 2014, rappelle explicitement que cette obligation s'impose, « sauf en cas d'insuffisance de candidats ou pour les candidats éligibles aux critères définis par la loi sur le Droit au Logement Opposable (DALO) ». Il demande au réservataire ayant proposé une seule candidature par logement de faire état de ses démarches de recherches préalables ou de la carence de candidats. Il prévoit la possibilité pour la société de demander dans le cas contraire au dit réservataire de présenter d'autres candidatures que l'unique désignée. La société précise que ces éléments sont désormais consignés dans les procès-verbaux des Cal.

Le 6^{ème} PDALPD⁹ porte sur la période 2014-2018. La Cus ne fixe aucun objectif à la société pour l'accueil de ménages prioritaires. Cependant, le directeur se mobilise personnellement de manière importante. Il est membre de la commission Dalo¹⁰. Ainsi, au titre du Dalo, plusieurs familles ont bénéficié de l'attribution d'un logement par la SA Le Mont-Blanc : trois en 2011, neuf en 2012 et cinq en 2013.

Au niveau des mutations internes, l'objectif de 12,5 % fixé par la Cus n'a pas été atteint en 2011, 2012 et 2013, avec des taux respectifs de 7 %, 8 % et 6 %.

Les 624 dossiers instruits en 2013 ont donné lieu à l'attribution de 357 logements. L'examen du fichier correspondant fait apparaître un niveau des ressources qui se situe en moyenne à 37 % des plafonds (Plus et PLAI). 81 % des attributaires disposent de ressources inférieures à 60 % des plafonds. Aucun dépassement des plafonds de ressources autorisés n'a été constaté.

L'examen d'une trentaine de dossiers de locataires entrés en 2013 n'appelle pas de remarque.

3.3 LOYERS ET CHARGES

3.3.1 Loyers

Le parc conventionné (3 086 logements) est situé à 27 % en zone 2 (834 logements) et à 73 % en zone 3 (2 252 logements).

La société a procédé dans le cadre de sa convention d'utilité sociale (Cus) à une remise en ordre des loyers plafonds de ses conventions APL (Rolm). Celle-ci concerne les 2 509 logements des immeubles ayant fait l'objet d'une convention APL signée avant le 1^{er} janvier 2005 (non compris les foyers). Elle s'est accompagnée du passage à la surface utile.

Pour les immeubles dont la réhabilitation apporte une amélioration thermique significative, un nouveau loyer plafond a été fixé par l'Etat sur la base d'une proposition de la société. C'est le cas pour les opérations Les Lutins, Les Capucines à Annecy (respectivement 63 et 39 logements) et Le Bennevy à Evian (191 logements). Pour les logements dont le loyer plafond issu de la Rolm était inférieur au loyer quittancé, celui-ci a été abaissé au niveau du nouveau loyer maximum. Pour les autres, les loyers à la relocation ont été fixés au niveau du loyer plafond.

Les augmentations moyennes des dernières années ont été conformes aux recommandations de l'Etat en 2009 (2,38%) et 2010 (1 %). Celles de 2010, arrêtées en tenant compte de l'écart constaté avec le loyer plafond de la convention correspondante, ont varié de 0,5 % à 1,6 %.

Pour les années suivantes (2011, 2012, 2013 et 2014), les augmentations maximales ont été fixées par la loi de finances n° 2010-1657 du 29 décembre 2010 pour chaque logement (respectivement 1,1%, 1,9 %, 2,15% et 0,9 %). La société a utilisé la possibilité dérogatoire de

⁹ Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées

¹⁰ Droit au logement opposable

L'appliquer en masse qui a été donnée aux organismes ayant procédé à la remise en ordre de leurs loyers plafonds.

La structure des loyers mensuels au m² de surface habitable pratiqués par la société en 2012 est comparée dans le tableau ci-après à celle de l'ensemble des bailleurs sociaux (source RPLS 2012).

	Loyer mensuel en € par m ² de surface habitable*			
	1 ^{er} quartile	médiane	3 ^{ème} quartile	moyenne
Sa Mont-Blanc	4,5	5,6	6,3	5,5
Références Haute-Savoie	4,8	5,6	6,3	5,7
Références Rhône-Alpes	4,5	5,3	6,1	5,4
Références France métropole	4,5	5,2	6,1	5,5

Les loyers médians pratiqués par la société sont comparables à ceux observés pour l'ensemble des bailleurs sociaux du département.

La couverture des loyers par les aides à la personne est illustrée en annexe 1.7. La proportion de logements dont le loyer en 2012 dépasse le loyer plafond¹¹ pris en compte pour le calcul de l'aide personnalisée au logement (APL) est de 55 %, niveau nettement supérieur au pourcentage de 39 % constaté pour l'ensemble des organismes HLM de métropole¹².

L'examen des loyers plafonds a porté sur les conventions non incluses dans le cadre de la remise en ordre des loyers plafonds, c'est-à-dire celles signées après le 1^{er} janvier 2005.

Celui-ci a montré des dépassements des loyers plafonds conventionnels autorisés au titre de la mixité sociale dans trois groupes, comportant notamment des logements financés en Plai. 25 dépassements des loyers plafonds non autorisés avaient été constatés en 2012 et 26 en 2013 dans des groupes dont les conventions prévoient une possibilité de majoration de 33 % pour quelques logements au titre de la mixité sociale. Ces dépassements concernaient les opérations Le Clos Jules Ferry à Savigny (groupe n°175, 16 Plus et 2 PLAI, 2 dépassements autorisés pour des Plus, 16 dépassements relevés pour 14 Plus et les 2 PLAI), Le Lupin à Reignier, (groupe n°176, 7 Plus et 1 PLAI, 1 dépassement autorisé pour 1 Plus, 8 dépassements relevés) et la résidence Vert Tilleul à Annecy Le Vieux (groupe n°187, 4 Plus, 0 dépassement autorisé, 4 relevés). Ils étaient compris en 2012 entre 1,13 € et 5,47 € par mois et en 2013 entre 0,99 € et 9,92 € par mois (cf. annexe 1.5). La société a rectifié l'ensemble de ces loyers à compter du 1^{er} janvier 2015 et a programmé le remboursement des locataires concernés sur les avis d'échéances du même mois de janvier 2015.

Il avait par ailleurs été relevé pour 94 logements du programme Le Bennevy une augmentation des loyers entre 2012 et 2013 supérieure à celle autorisée pour des travaux de réhabilitation (5% de plus que l'augmentation maximum des loyers fixée par la loi de finances). Le trop payé mensuel pour les locataires variait de 2,14 €/ mois à 24,76 €/mois (cf. annexe 1.5). La société a procédé durant le contrôle (en octobre et novembre 2014) à la régularisation correspondante auprès des locataires concernés.

3.3.2 Charges

Les régularisations des charges récupérables sont effectuées par groupe tout au long de l'année par une salariée en poste depuis longtemps. Elles sont de trois types, une pour les groupes en pleine propriété de la société, une pour les immeubles dont la copropriété est gérée par des syndicats extérieurs, une pour les groupes dont la société ne possède qu'une partie des logements et assure le syndic. Les locataires débiteurs sont informés un mois avant la réception de l'avis de régularisation. Ceux qui rencontrent des difficultés sont orientés vers les chargées de clientèle qui peuvent leur proposer la mise en place d'échéanciers de paiement.

¹¹ Pour cette étude, le « loyer plafond APL » est calculé par logement non pas en fonction du ménage qui l'occupe mais selon le type de ménage qu'il a vocation à accueillir suivant sa typologie

¹² Chiffre établi par le Haut Comité pour le logement des personnes défavorisées (note d'avril 2012 sur la base du RPLS au 1^{er} janvier 2011)

L'absence pour maladie pendant trois mois en 2014 de l'agent en charge des régularisations a généré un retard conséquent. Les conditions de réalisation de la mission ont été redéfinies dans le cadre de la réorganisation (cf. § 1.2), pour éviter le renouvellement d'une telle situation.

L'examen des provisionnements de charges générales pour 2012 et 2013 montre une amélioration de leur appréciation entre 2012 et 2013, avec une moyenne d'excédent de provisionnement réduite de 10 % en 2012 à 5 % en 2013. Cela concerne notamment les charges de chauffage collectif au gaz, dont l'excédent de provisionnement de 7,5 % en 2012 a été ramené à 0,1 % en 2013. Il subsiste néanmoins de fortes disparités entre les groupes.

Un excédent important de provisionnement de charges a notamment été constaté pour trois groupes (Les Citadines, Les Terres Blanches et Le Florian) chauffés collectivement au gaz propane en citerne. L'installation en 2014 par la société de compteurs de puissance devrait permettre désormais un suivi des charges de chauffage et une régularisation sur la base des consommations réelles.

Des charges de chauffage particulièrement élevées, supérieures à 1 000 € par an, ont été constatées dans certains groupes. Cela concerne notamment le chauffage au fioul des 28 logements de la résidence Les Bleuets (1 772 € en 2013, 1 106 € en 2012) et des 10 logements de celle La Cote du Parc (1 294 € en 2013, 1 444 € en 2012). Leur réhabilitation comprenant un volet thermique devrait permettre une baisse significative de ses charges de chauffage : cette réhabilitation était au moment du contrôle en attente de l'accord des locataires aux Bleuets et déjà faite à la Cote du Parc (cf. § 4.4).

De manière plus globale, la société s'engage à réévaluer les provisions au cours de l'exercice de chauffe, compte tenu de l'importance des aléas climatiques en Haute-Savoie et des évolutions des prix des énergies. Elle prévoit également de renouveler en 2015 le contrat d'exploitation de ses chaufferies collectives en y incluant la fourniture d'énergie (P1) en complément de la conduite et de l'entretien des installations (P2). Elle indique procéder d'ores et déjà chaque année avec un prestataire externe à une analyse approfondie des consommations de chauffage et d'eau chaude sanitaire.

Le taux de récupération des charges locatives constaté en fin d'année est satisfaisant. En 2011, il était supérieur à la médiane des SA de province 2011 (98,7 % contre 97,7 %). Il a toutefois légèrement diminué en 2013 (98,1 %), en conséquence notamment de l'évolution de la vacance entre 2012 et 2013 (cf. § 3.2.2).

3.3.3 Supplément de loyer de solidarité

Il est appliqué sur l'ensemble du parc en vertu de l'article R.444-21-1 du CCH. 221 locataires y ont été assujettis en 2013, dont 59 pour non réponse, pour un montant total mensuel de 17 366 €, soit une moyenne de 78 € par mois et par ménage (195 locataires en 2012 pour 14 660 €, dont 18 pour non réponse).

3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

Les dispositifs et moyens mis en œuvre par la société pour maîtriser le niveau des impayés sont déclenchés au plus près possible du fait générateur. Aucune action préventive n'est toutefois prévue. Une relance écrite est envoyée au locataire dès la première échéance impayée puis, dans un intervalle proche, une seconde relance est adressée en cas de non recouvrement. En parallèle, la chargée de clientèle prend un contact direct afin de rechercher une solution aboutissant au paiement des sommes dues (rendez-vous en agence, entretien téléphonique, mise en relation avec les services sociaux...). Si cela n'aboutit à aucun paiement et s'il n'a pas été mis en place de plan d'apurement, la garantie en paiement des loyers est mise en jeu ou, si le nombre d'échéances impayées le permet, la commission départementale des aides publiques au logement est saisie. La phase contentieuse débute à partir du commandement de payer, elle est centralisée et ne fait pas intervenir de société de recouvrement.

Le tableau ci-après permet de mesurer l'évolution des impayés sur cinq ans :

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Loyers et charges quittancés	15 986	17 133	17 961	18 677	19 925
Créances locataires (cpt 411)	1 177	1 186	1 235	1 330	1 496
Créances douteuses (cpt 416)	447	353	479	437	528
Pertes sur créances irrécouvrables (cpt 654)	17	104	15	100	21
Total des créances locataires	1 641	1 643	1 729	1 867	2 045
Impayés / quittancement SA Le Mont-Blanc	10,3 %	9,6 %	9,6 %	10 %	10,3 %
Impayés / quittancement médiane SA de province	11,4 %	11,7 %	11,8 %	Nc	Nc

Le niveau des impayés de la société, qui se situe autour d'une valeur pivot de 10 %, est sur l'ensemble de la période maîtrisé. Il a diminué entre 2009 et 2011 jusqu'à 9,6 %, alors que la médiane des SA de province augmentait (11,8 % en 2011).

3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

Une enquête de satisfaction a été menée en 2011 dans les mêmes conditions que les précédentes conduites en 2005 et 2008. Elle s'inscrit dans une démarche collective menée par cinq bailleurs sociaux de Haute-Savoie (SA Halpades, Haute-Savoie Habitat, SA Mont-Blanc, OPH Léman Habitat et Sigem), dans le cadre de l'USH de Haute-Savoie. L'enquête s'est déroulée du 31 mai au 14 juin 2011 sur un échantillon de 454 ménages dans les périmètres des quatre agences. La satisfaction globale des locataires atteint plus de 88 % avec un résultat de près de 96 % pour les plus de 60 ans. Les conditions d'entrée dans les logements ainsi que l'accueil et la disponibilité du personnel de la société sont très appréciés (95 % de satisfaits). La qualité du logement et des équipements le sont également (plus de 85 % de satisfaits). L'appréciation du nettoyage des parties communes et de leur propreté est un peu inférieure (76 %), tout en restant stable. L'évolution des loyers (perte de 4 points) et des charges (perte de 5 points), ainsi que celle de la qualité de vie dans le quartier (perte de 10 points) font par contre l'objet d'une baisse sensible de la satisfaction des locataires depuis la dernière enquête.

Les services de proximité, qui dépendent du service patrimoine, sont organisés autour de quatre agences. Deux sont situées à Annecy (Annecy 1 et Annecy 2), une à Evian et une à Annemasse. Le patrimoine étant diffus, leurs territoires sont plus ou moins étendus et chacune comprend en moyenne 785 logements et une quarantaine de groupes. Le chargé de secteur est l'interlocuteur privilégié des locataires, notamment sur les aspects techniques des réclamations. Les relations avec les locataires reposent sur des équipes de trois personnes, le chargé de secteur, une chargée de clientèle et une assistante. L'agence Annecy 1 se différencie des trois autres par l'intervention de syndics de copropriétés sur 41 % du parc géré, notamment pour le nettoyage des parties communes.

Le conseil de concertation locative de la société dresse un bilan annuel des actions conduites ou à mener, qui est présenté chaque année au CA. Il est composé de trois représentants de la société désignés par le CA et des représentants élus des locataires.

La visite de patrimoine réalisée sur plus du tiers du parc, en particulier sur les immeubles les plus anciens à Evian (Les Grottes, Le Bennevy) et dans la Zus d'Annemasse, (Les Gémeaux, Les Hutins, Le Livron) a montré un bon niveau d'entretien du parc et du nettoyage des parties communes, ainsi que des espaces verts de qualité.

3.6 CONCLUSION SUR L'ÉVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE

La SA d'HLM Le Mont-Blanc loge en moyenne moins de ménages disposant de ressources modestes que les autres bailleurs sociaux de la Haute-Savoie. Son directeur se mobilise fortement dans l'accueil des ménages prioritaires et est membre de la commission Dalo. La vacance locative est très faible et les impayés sont bien maîtrisés. Le service rendu aux locataires est globalement apprécié.

La société a procédé à la remise en ordre d'une partie de ses loyers maximum dans le cadre de sa convention d'utilité sociale.

4. PATRIMOINE

4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2013, la SA Mont-Blanc gère un parc de 3 138 logements locatifs familiaux dont 100 sont situés dans une zone urbaine sensible d'Annemasse. L'ensemble du patrimoine est localisé en Haute-Savoie (sur 70 communes). 32 % des logements sont dans des immeubles en copropriété. Le parc, dont l'âge moyen est de 27 ans, est en quasi totalité collectif (99 %) et conventionné (98 %).

La répartition des logements familiaux par type de financement est détaillée ci-après.

Financement des logements	Nombre de logements	Pourcentage du parc
Anciens financements aidés	1265	40,3 %
Prêt Locatif à usage social (PLUS)	545	17,4 %
Prêt Locatif Aidé (PLA)	1022	32,6 %
Très social (PLAI, PLATS,...)	112	3,6 %
Prêt Locatif Social (PLS)	142	4,5 %
Non conventionnés	52	1,7 %
Total	3 138	100 %

En outre, la société est propriétaire de trois foyers pour personnes handicapées mentales, pour infirmes moteurs cérébraux et jeunes travailleurs, gérés par des tiers et comptant au total 100 équivalents logements.

4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE

Le plan stratégique de patrimoine (PSP), actualisé et arrêté en CA du mars 2010, est mis à jour par des plans triennaux à moyen terme. Le dernier en date concerne la période 2014 à 2016. Il prévoit les budgets de gros entretien et de remplacement de composants par groupe. Il fixe les principales orientations pour le développement, les travaux sur le parc locatif et la cession de patrimoine.

En matière de développement, l'objectif de production s'élève à 100 logements locatifs par an (essentiellement des logements familiaux), répartis sur le territoire en fonction de la demande, telle qu'appréhendée par les services de l'Etat (bassins de vie) et les programmes locaux de l'habitat (PLH). Une proportion de 25 % à 35 % de PLAI est envisagée dans chaque programme. La production de PLS devrait rester faible et limitée à l'agglomération d'Annecy.

Un tableau prévisionnel des travaux de réhabilitation, de gros entretien et de remplacement de composants à conduire a été mis en place jusqu'au terme de la Cus. Sur la période 2014-2016, les budgets programmés sont de 4 219 k€ pour la réhabilitation, 1 941 k€ pour le gros entretien et 1 085 k€ pour les remplacements de composants.

Aucune démolition n'est envisagée dans les 15 ans à venir.

Il est enfin prévu la vente de deux logements par an.

4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

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

Entre 2009 et 2013, 25 opérations ont été livrées pour un total de 449 logements, soit une moyenne de 90 logements par an. Ce résultat est un peu inférieur à l'objectif de production de 100 logements inscrit dans la Cus. L'année 2014 a en outre connu l'abandon de plusieurs programmes, à la suite des changements de maires lors des élections.

Sur la période 2009-2013, 623 logements ont fait l'objet d'agréments de financement par l'Etat, dont 26,5% en PLAI et 64,2% en Plus. 130 logements sont inscrits à la programmation 2014 (37 PLAI, 76 Plus et 17 PLS).

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

L'équipe consacrée au développement dispose, à sa tête de trois cadres, le directeur, les responsables des services développement/communication et promotion/maîtrise d'ouvrage. Le directeur a mis au point un logiciel « maison » du type Lola pour les calculs d'équilibre des opérations. Il en assure la mise à jour et a formé les deux autres cadres à son utilisation.

La prospection foncière est effectuée par le responsable du service développement et de la communication. Celui-ci assure le contact avec les élus, leur fait connaître la société et prend en charge le projet immobilier jusqu'à la signature du compromis de vente avec la municipalité. Le service maîtrise d'ouvrage prend ensuite le relais. Il comprend, outre son responsable, deux chargés d'opérations, une assistante, un monteur d'opérations et une commerciale chargée des ventes et de l'accession.

Au moment du contrôle, le service avait en charge six opérations locatives totalisant 72 logements et deux opérations d'accession en travaux comportant 23 logements. En parallèle, l'équipe examinait la faisabilité de 12 opérations de construction de logements locatifs sociaux (256 logements) et de 6 opérations d'accession (96 logements). Les programmes sont souvent mixtes, conjuguant locatif et accession. La plupart des opérations locatives sont réalisées sur des terrains communaux ou dans des collectivités soumises aux obligations de la loi SRU¹³. Les opérations d'accession sociale sont effectuées en Véfa¹⁴.

Sur les 18 opérations locatives livrées entre 2010 et 2013, correspondant à 289 logements (224 Plus, 60 PLAI, 5 PLS), les prix de revient définitifs s'établissent à 121 k€ en moyenne par logement. La part de fonds propres s'y est élevée en moyenne à 4,6 % des prix de revient définitifs correspondants et le taux moyen de subvention à 17,6 %. L'estimation de l'enveloppe prévisionnelle s'est avérée très proche du prix définitif. Ces éléments traduisent à la fois une excellente maîtrise des prix de revient des opérations et une faible mobilisation des ressources internes de la société pour leur financement.

4.3.3 Développement durable

En matière de développement durable, tous les programmes neufs destinés à la location de plus de 15 logements font l'objet d'une double demande de certification Qualitel¹⁵ et Habitat & Environnement¹⁶. La production de logements destinés à l'accession sociale vise depuis 2006 la certification NF LOGEMENT¹⁷ et toutes les nouvelles réalisations la certification BBC (bâtiment basse consommation) Effinergie depuis 2013.

¹³ Solidarité et renouvellement urbains

¹⁴ Vente en l'état futur d'achèvement

¹⁵ Thèmes de la certification Qualitel : acoustique, thermique hiver-été, plomberie-sanitaire, durabilité de l'enveloppe, conception économe en charges

¹⁶ Thèmes de la certification Habitat & Environnement : management environnemental de l'opération, énergie et réduction de l'effet de serre, filière constructive-choix des matériaux, eau, confort et santé, gestes verts

¹⁷ Cette certification porte sur le système de management du promoteur, la qualité technique de l'opération, la qualité des services apportés aux clients

4.4 MAINTENANCE DU PARC

L'équipe de maintenance est constituée d'un responsable, de son adjoint, de quatre techniciens et d'une assistante. Elle est globalement récente, seuls deux de ses agents étaient dans la société avant 2010.

Tous les logements ont fait l'objet d'un diagnostic de performance énergétique (DPE). Les travaux d'amélioration entrepris visent un classement en étiquette C.

La répartition des logements concernés par étiquette énergétique est la suivante :

Etiquettes DPE	A	B	C	D	E	F	G
Consommation en kWh/m ² .an	< 50	51 à 90	91 à 150	151 à 230	231 à 330	331 à 450	> 450
% du parc	2,6%	6,8%	40,3%	35,3%	9,2%	4,5%	1,3%

La société a identifié les logements de son parc accessibles ou adaptables au handicap. Ils représentent 12 % du parc.

Sur la période 2009-2013, 652 logements locatifs ont fait l'objet de travaux de réhabilitation et d'amélioration. En 2013, les réhabilitations conduites ont porté notamment sur des travaux d'isolation et de ravalement de façades, concernant 10 logements du programme La Côte du Parc à Saint-Gervais, 62 logements de l'opération Bennevy à Evian et 23 logements de celle des Lutins 2 à Annecy. Ces travaux ont engendré des augmentations du loyer plafond acceptées par les locataires en place et validées par les services de l'Etat. Deux projets de réhabilitation étaient en suspens au moment du contrôle, les locataires en place ayant refusé les hausses de loyers prévues à l'issue des travaux : ce sont les opérations Les Bleuets à Frangy (28 logements) et Les Grottes à Evian (24 logements).

Début 2011, de nouveaux contrats de maintenance et d'entretien ont été signés pour les chaufferies collectives et les ascenseurs, incluant des obligations de performance (minimum de 8 pannes par appareil et par an, hors cas de malveillance ou d'usage anormal).

Le contrat pour les chaudières individuelles au gaz a fait l'objet d'un appel d'offres européen, qui a débuté en octobre 2013 et a conduit au choix de deux prestataires (l'un sur Annecy, l'autre sur Annemasse et Evian). Il prévoit le remplacement du matériel défectueux par une chaudière à condensation plus économe en consommation de gaz.

Pour le chauffage individuel électrique, la société a signé un partenariat avec un prestataire pour améliorer la régulation de la consommation des 489 logements concernés (15 % du parc). Elle a proposé aux locataires par courrier du 17 septembre 2012 l'installation d'un boîtier leur permettant de connaître, via internet, leur consommation électrique. Au 8 août 2014, seulement 12 % des locataires y avaient répondu favorablement.

Concernant le parc d'ascenseurs, les mises aux normes ont été effectuées en juillet 2014 et complétées par l'installation de téléalarmes dans les appareils. Le contrat initial d'entretien et de maintenance pour 51 ascenseurs a fait l'objet d'un appel d'offres en 2011, venant à échéance en janvier 2016. Il donne lieu à des avenants lors de la livraison de nouveaux programmes.

L'ensemble des diagnostics techniques (amiante, plomb, contrôle des ascenseurs) ont été effectués en conformité avec la réglementation.

L'examen des contrats d'entretien, de maintenance ou d'exploitation en cours relatifs à la robinetterie, à la VMC, au chauffage et aux ascenseurs n'appelle pas de remarques.

L'absence de la caisse de 100 litres de sable meuble et du seau à fonds rond a par contre été constatée dans la plupart des garages. Pour remédier à ce manquement aux règles de protection des bâtiments d'habitation contre le risque d'incendie [article 96 de l'arrêté du 31 janvier 1986 et article R.111-13 du CCH], la société s'est engagée à procéder au recensement exhaustif de ces dispositifs dans l'ensemble des parcs de stationnement de son patrimoine et à rechercher, sur cette base et dans le cadre d'une consultation, un opérateur en garantissant la présence et le bon état.

4.5 VENTE DE PATRIMOINE

La politique de vente de logements locatifs est examinée chaque année par le CA. Les ventes envisagées sont limitées aux copropriétés et aux locataires occupants qui en font la demande. Une décote de 5 % du prix des domaines est appliquée pour tenir compte du marché tendu de l'immobilier en Haute-Savoie. La politique de vente peut être étendue aux cas où une demande suffisante de locataires permet de créer une copropriété comportant au moins 30 % de personnes physiques.

Sur la période d'étude, seuls trois logements ont été vendus, deux en 2009 dans le groupe Le Bennevy à Evian Les Bains et un à Sciez dans l'opération Les Jardins de Bonnatrait.

4.6 ACTIVITE DE SYNDIC DE COPROPRIETE

Elle est limitée aux immeubles de logements locatifs de la société ayant un rez-de-chaussée consacré à des activités commerciales et à ceux où des logements ont été vendus à des locataires. Depuis 2009, le nombre de copropriétés gérées par la société est de 15, pour un total de 536 logements.

En 2014, il a été décidé d'établir des comptes séparés pour chacune de ces copropriétés afin que leurs gestions soient bien indépendantes.

4.7 ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE

La société poursuit une activité complémentaire d'accession sociale à la propriété. La clientèle ciblée en priorité est celle des primo-accédants disposant de ressources inférieures au plafond PLS. L'objectif visé est de 50 logements par an en accession.

4.7.1 Volume d'activité

	2009	2010	2011	2012	2013	Moyenne annuelle
Logements livrés en Véfa	23	0	17	46	53	28

4.7.2 Conditions de vente

4.7.2.1 Respect des plafonds de ressources des opérations

Le contrôle des plafonds de ressources des acquéreurs a été effectué sur six des opérations les plus importantes (comportant plus de dix logements chacune) réalisées entre 2009 et 2013.

Opérations	Nombre de logements	Revenus des accédants				
		Sous plafond PAS	Sous plafond PSLA	Sous plafond PLS	Sous plafond PLI	Hors plafond (investisseur)
Feigères « Les Armoiries »	11	55 %	100 %	100 %	100 %	0 %
Vétraz Monthoux « Le Val d'Or »	16	94 %	100 %	100 %	100 %	0 %
Seynod « Les Castallines »	44	75 %	82 %	100 %	100 %	0 %
Rumilly « L'Arlequin »	17	65 %	82 %	100 %	100 %	0 %
Evian Les Bains « Le Platine »	20	85 %	90 %	100 %	100 %	0 %
Valleiry « L'Alpéa »	16	94 %	100 %	100 %	100 %	0 %

Les conditions de ressources des acquéreurs témoignent du caractère social de l'activité accession. 100 % des acquéreurs se situent en effet en dessous des plafonds réglementaires (PLS) et 78 % disposent de ressources inférieures aux plafonds des prêts PAS. Pour améliorer sa réponse aux besoins de sa clientèle disposant de ressources modestes, la société pourrait

utilement s'interroger sur l'extension de son activité au PSLA¹⁸.

A l'instar des sociétés coopératives, même si elle n'y est pas tenue réglementairement, la SA Le Mont-Blanc pourrait également intégrer une clause de sécurisation des parcours résidentiels dans ses contrats d'accession à la propriété.

4.7.2.2 Contrôle des prix de vente

Le tableau ci-après illustre les prix de vente pratiqués par la société

Opérations	Zone	Prix de vente moyen au m ² de surface utile	Prix de vente maximum	% par rapport au plafond
Feigères « Les Armoiries »	A	2 152 €	4 157 €	52 %
Vétraz Monthoux « Le Val d'Or »	A	2 206 €	4 340 €	51 %
Seynod « Les Castelines »	B1	2 529 €	2 960 €	85 %
Rumilly « L'Arlequin »	C	2 264 €	2 428 €	93 %
Evian Les Bains « Le Platine »	B1	2 466 €	3 037 €	81 %
Valleiry « L'Alpéa »	A	2 581 €	4 515 €	57 %

4.7.2.3 Marges sur opérations

Opérations	Nombre de logements	Prix de revient (PR) HT	Prix de vente HT	Marge brute	Marge brute / PR	Prix de vente moyen HT par logement
Vétraz Monthoux « Le Val d'Or » (zone A)	16	2 103 k€	2 485 k€	382 k€	18,1 %	155 292 €
Seynod « Les Castelines » (zone B1)	44	6 219 k€	7 281 k€	1 063 k€	17,1 %	165 488 €
Valleiry « L'Alpéa » (zone A)	16	2 297 k€	2 633 k€	337 k€	14,7 %	164 589 €
Evian Les Bains « Le Platine » (zone B1)	20	2 840 k€	3 147 k€	307 k€	10,8 %	157 359 €

Pour l'échantillon considéré, les prix de vente moyens par logement en zone A de 159 940 € sont sensiblement inférieurs aux moyennes nationales indiquées par la Société de garantie de l'Accession HLM (SGA d'HLM) au premier trimestre 2010 et 2011 (respectivement 181 200 € et 185 832 €). En zone B1 le prix de vente moyen des logements considérés de 162 948 € est sensiblement supérieur à la valeur moyenne indiquée par la SGA d'HLM de 150 300 € au 1^{er} trimestre 2010.

4.8 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

Au 31 décembre 2013, La SA Mont-Blanc gère un parc relativement récent de 3 138 logements familiaux, qui est bien entretenu, situé en quasi totalité dans des immeubles collectifs et à 3 % dans une zone urbaine sensible. La société possède également 3 foyers spécialisés gérés par des tiers et totalisant 100 équivalents logements.

Elle dispose d'un plan stratégique complet et régulièrement actualisé de patrimoine. Ces cinq dernières années, elle a accru son offre nouvelle à un rythme élevé (90 logements par an), en réponse à l'ampleur des besoins, a réhabilité ou amélioré 20 % de son parc avec un ciblage fort sur la réduction des charges énergétiques et vendu 3 logements à ses locataires. Elle a conduit une activité complémentaire d'accession à la propriété en Vefa (28 logements livrés en moyenne par an), souvent dans le cadre d'opérations mixtes et dans des conditions économiques compétitives et sociales avérées, qui pourraient être encore améliorées par un recours au PSLA et l'ajout de clauses de sécurisation pour les accédants.

¹⁸ Prêt social location accession

5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

Le service comptable et financier regroupe un pôle comptabilité comprenant cinq salariés et un pôle contrôle de gestion-finances composé de trois salariés. Les responsables de chacun de ces pôles ont été recrutés fin 2013 et début 2014, suite au licenciement de la directrice administrative et financière et au départ du chef comptable. Le départ prévu en 2014 du responsable du pôle contrôle de gestion-finances devait être suivi d'une réorganisation confiant la fonction de directrice administrative et financière à la responsable actuelle du pôle comptabilité.

Les comptes des exercices 2009 à 2013 ont été certifiés sans réserve par le commissaire aux comptes.

Une même société assure le commissariat aux comptes de la société depuis plus de 20 ans. L'Assemblée générale ordinaire renouvelait depuis très longtemps son mandat sans mise en concurrence, en méconnaissance des principes fondamentaux de la commande publique [ordonnance du 6 juin 2005 et décret d'application du 30 décembre 2005]. La SA d'HLM Le Mont Blanc, conformément au règlement intérieur de sa politique d'achat (cf. § 2.2.1) s'est engagée à procéder à la mise en concurrence nécessaire lors du prochain renouvellement du mandat de commissaire aux comptes lors de l'assemblée générale ordinaire de 2017.

Dans son rapport spécial du 13 juin 2014 sur les conventions réglementées, le commissaire aux comptes informe l'assemblée générale de l'existence d'une convention conclue avec le Conseil Général de Haute-Savoie qui n'a pas été autorisée préalablement par le conseil d'administration, contrairement aux dispositions de l'article L225-38 du code de commerce. Cette convention a pour objet la mise en place d'hypothèques en garantie de l'engagement pris par le Département de Haute-Savoie de se porter garant des prêts relatifs à deux opérations¹⁹, souscrits par la société auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations. Le commissaire aux comptes mentionne également dans son rapport spécial une autre convention conclue avec le Conseil Général de Haute-Savoie et relative au financement de six opérations²⁰ qui a été autorisée par le conseil d'administration du 2 mars 2012, mais qui n'a pas été soumise à l'approbation de l'assemblée générale statuant sur les comptes 2012. La société doit faire preuve, en cohérence avec son commissaire aux comptes, d'une plus grande rigueur dans la soumission de ses conventions à son conseil d'administration et à son assemblée générale.

L'analyse des documents comptables de synthèse n'appelle pas de remarque de nature à remettre en cause la régularité ou la sincérité des comptes. Quelques anomalies doivent toutefois être corrigées :

- l'utilisation d'un compte de charges à payer (compte 4286) en matière de dettes provisionnées n'est pas justifiée dans la mesure où réglementairement les charges à payer doivent être comptabilisées dans l'exercice auquel elles se rattachent ; or, tel n'est pas le cas en matière d'indemnités de fin de carrière (par exemple en 2010 comptabilisation de dettes provisionnées à hauteur de 127 k€) ;
- pour chaque exercice, les informations contenues dans l'annexe ventilation des comptes clients des états réglementaires²¹ sont erronées ; les comptes 4111 locataires – créances exigibles, 4112 locataires – créances appelées non-exigible et 416 clients douteux ou litigieux ne sont pas toujours renseignés ou le sont parfois pour un montant inexact.

¹⁹ PRINGY « Villa Nicéa » PLUS de 208 000 € et PRINGY « Villa Nicéa » PLAI de 71 000 €.

²⁰ PRINGY « Route du Plateau » PLUS de 290 000 € ; PRINGY « Le Hameau du Barrage » PLUS de 442 000 € ; VALLEIRY « Le Léméa » PLUS 1 058 000 € ; VALLEIRY « Le Léméa » PLAI 242 000 € ; ANNECY LE VIEUX « Cap Verde » PLUS de 407 000€ et ANNECY LE VIEUX « Cap Verde » PLAI de 390 000 €.

²¹ Annexe IV.7 Fiche n°1 et 2.

L'entreprise utilise l'outil informatique Estia depuis 2001 pour tenir les comptabilités générale et auxiliaire, ainsi que Salvia financements (ex Sage financements) et Salvia patrimoine pour gérer la dette et le patrimoine.

Les fiches de procédure qui ont été élaborées dans le service sont d'ordre pratique (saisie de factures ou endossements de chèques par exemple) et ne concernent pas la formalisation d'opérations à risque (paye, régularisation de charges, clôture des comptes...), ce qui pourrait être pénalisant en cas d'absence d'un salarié du service.

Le contrôle sur pièces effectué *in situ* le 10 juillet 2014 n'appelle pas de remarque.

5.2 ANALYSE FINANCIERE

Les ratios utilisés dans l'analyse financière sont comparés à ceux de la médiane des sociétés anonymes d'HLM de province 2011 dans un tableau d'ensemble présenté en annexe 1.8.

Le chiffre d'affaires de la société s'élève à 23 M€ en 2013. Il a augmenté de 41,6 % sur l'ensemble la période examinée, soit un taux de croissance annuel moyen de 8,3 %. Il est composé à 66 % du revenu des produits locatifs et à 34 % des produits des ventes dans le cadre de l'activité d'accession sociale.

5.2.1 Analyse de la rentabilité

Le tableau ci-après présente pour chacun des exercices comptables contrôlés, les paramètres constitutifs de l'autofinancement.

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Marge sur accession	538	430	897	1 732	1 006
Marge sur prêts	- 0,39	0	- 0,19	0	0
Loyers	12 229	13 059	13 717	14 155	15 087
Coût de gestion hors entretien	- 2 847	- 3 467	- 3 614	- 3 865	- 3 935
Entretien courant (avec régie d'entretien)	- 247	- 312	- 295	- 240	- 286
GE	- 1 220	- 1 418	- 1 566	- 1 386	- 1 568
TFPB	- 655	- 788	- 830	- 951	- 961
Flux financier	558	261	284	244	252
Flux exceptionnel	115	5	74	219	-30
Autres produits d'exploitation	154	117	106	99	221
Pertes créances irrécouvrables	-17	-104	-15	-100	-21
Intérêts opérations locatives ²²	- 3 733	- 2 975	- 3 648	- 3 232	- 2 913
Remboursements d'emprunts locatifs	- 3 007	- 3 671	- 4 125	- 4 190	- 4 218
Autofinancement net²³	1 868	1 138	985	2 484	2 633
% du chiffre d'affaires	11,5 %	8,7 %	5,7 %	11,4 %	11,4 %
Résultat net	1 414	1 772	2 346	1 905	1 542

L'autofinancement net de la société a progressé de 41 % entre 2009 et 2013, soit légèrement moins vite que le chiffre d'affaires (cf. 4.2). Il en résulte que l'autofinancement rapporté au chiffre d'affaires a très légèrement diminué sur la période (- 0,1 point) pour atteindre 11,4 % en 2013.

En 2011, la société a connu un plus faible niveau d'autofinancement net du fait d'une annuité locative élevée (7 773 k€, cf. 6.2.1.1) et du remboursement anticipé des intérêts compensateurs (752 k€). Le résultat de l'exercice, largement impacté à la hausse par les plus-values sur

²² Y compris variation des intérêts compensateurs.

²³ 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).

cessions d'éléments d'actifs²⁴ (806 k€) dont la vente des locaux du siège social de la société, a par contre été le plus élevé de la période examinée.

A partir de 2012, le taux d'autofinancement est reparti à la hausse (11,4 % du chiffres d'affaires en 2012 et 2013).

5.2.1.1 *Activité accession*

Les produits de l'activité d'accession, principalement les ventes de logements collectifs, ont généré des revenus impactant fortement le chiffre d'affaires de la société. Ceux-ci représentent en effet plus du tiers du chiffre d'affaires en 2013²⁵, en légère diminution par rapport à l'exercice précédent (35,2 %). La marge brute sur accession, bénéficiaire sur l'ensemble des exercices, a été en moyenne de 921 k€ sur la période. Elle a largement contribué à améliorer la rentabilité de la société et, pour chaque exercice, elle a permis de couvrir les frais de structure de la société dont principalement les frais de personnel. Ainsi en 2013, l'analyse des charges à partir du tableau de ventilation des charges et des produits montre que les charges de personnel calculées par la société pour l'activité accession s'élèvent à 243 k€²⁶, en diminution de près de 21 % par rapport à 2009.

Le tableau ci-après présente, à partir des données issues des tableaux de ventilation des charges et des produits²⁷ de l'état réglementaire, l'autofinancement net de l'activité d'accession.

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Résultat accession	129	294	325	1 053	472
+ Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés (c/ 675)	-	-	1	-	-
+ Dotations aux amortissements et aux provisions (c/ 68)	20	1	109	137	238
- Produits des cessions d'éléments d'actifs (c/ 775)	-	-	1	-	-
- Reprise sur amortissements et provisions (c/ 78)	63	191	173	50	-
Autofinancement net accession	86	104	237	1 141	710
% du chiffre d'affaires	0,5 %	0,8 %	1,5 %	5,2 %	3,1 %

En moyenne sur l'ensemble de la période, l'autofinancement net accession s'élève à 455 k€. Il représente près de 10 % des produits de l'activité d'accession.

5.2.1.2 *Activité locative*

Les loyers hors charges récupérées ont progressé de 23,4 % sur l'ensemble de la période, soit un taux de croissance annuel moyen de 4,7 %. En 2013 ils représentent 66 % du chiffre d'affaires²⁸, soit 15,1 M€. Les loyers médians pratiqués par la société sont comparables à ceux observés pour l'ensemble des bailleurs sociaux du département (cf. 3.3.1).

Le tableau ci-après présente, à partir des données issues des tableaux de ventilation des charges et des produits de l'état réglementaire, l'autofinancement net de l'activité locative :

²⁴ Non prises en compte dans le calcul de l'autofinancement net.

²⁵ Soit 34 % ; 35,2 % en 2012 ; 20,7 % en 2011 ; 0,3 % en 2010 ; 24,8 % en 2009.

²⁶ 263 k€ en 2012 ; 341 k€ en 2011 ; 257 k€ en 2010 ; 306 k€ en 2009.

²⁷ Pour les exercices 2009, 2010 et 2011, la colonne n°7 « Autres activités » du tableau de ventilation des charges et des produits est renseignée. L'autofinancement de ces activités a été respectivement de 346 k€, - 331 k€ et - 142 k€.

²⁸ 64,7 % en 2012 ; 79,2 % en 2011 ; 99,5 % en 2010 et 75,1 % en 2009.

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Résultat locatif	761	1 117	1 392	852	1 071
+ Valeur comptable des éléments d'actifs cédés (c/ 675)	-	10	3	51	87
+ Dotations aux amortissements et aux provisions (c/ 68)	4 882	5 834	5 887	6 386	6 794
- Produits des cessions d'éléments d'actif (c/ 775)	2	5	6	98	5
- Reprise sur amortissements et provisions (c/ 78)	721	977	993	1 100	1 171
- Quote-part subvention d'investissement virées au résultat (c/ 777)	459	508	539	555	636
Capacité d'autofinancement locative	4 461	5 471	5 743	5 535	6 142
- Remboursement d'emprunts locatifs financement définitif	3 007	3 671	4 125	4 190	4 218
+/- Variation d'intérêts compensateurs	18	435	752	2	-
Autofinancement net locatif	1 436	1 364	866	1 343	1 923
% du chiffre d'affaires	8,8 %	10,4 %	5,0 %	6,1 %	8,3 %

L'autofinancement net locatif moyen sur la période a été de 1 387 k€.

5.2.1.3 L'endettement

L'évolution des annuités locatives est présentée dans le tableau ci-après.

Exercice	2009	2010	2011	2012	2013
Annuités locatives / loyers	55,1 %	50,9 %	56,7 %	52,4 %	47,3 %
Annuités locatives / logt géré SA Mont-Blanc	2 380 €	2 273 €	2 617 €	2 431 €	2 273 €
Annuités locatives / logt géré médiane SA province	2 130 €	2 070 €	2 266 €	Nc	Nc

Au 31 décembre 2013, le montant total de la dette s'élève à 116,3 M€. Il a augmenté de 19,2 % depuis 2009. Plus de 98 % de l'encours concerne le financement définitif d'opérations locatives. Le premier prêteur de fonds de la société est la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) avec qui la société a contracté près de 87 % de sa dette. Fin 2011, la société a accepté une nouvelle lettre d'offre globale modifiant le profil d'amortissement des emprunts, mais elle n'a pas donné suite aux propositions de réaménagement de la dette présentées en conseil d'administration le 3 juillet 2012.

Les fluctuations de la dette sur la période examinée résultent essentiellement de l'indexation de 89 % des emprunts au taux du livret A, rendant le coût annuel de la dette très sensible aux variations de ce taux.

Le montant moyen des annuités locatives de la société par logement géré s'est élevé à 2 423 € entre 2009 et 2011, bien au-dessus la médiane des SA de province (montant moyen de 2 155 € par logement sur la même période). Cependant depuis 2011, année au cours de laquelle l'annuité locative rapportée au nombre de logements a atteint son plus haut niveau, les annuités d'opérations locatives ont nettement diminué (- 13,1 %) pour atteindre 2 273 € par logement en 2013.

Le taux d'endettement (annuité locative / loyers) de la société a diminué de près de dix points entre 2011 et 2013 en passant de 56,7 % à 47,3 % (médiane des SA de province en 2011 s'établissait à 49,4 %). Sur le dernier exercice examiné les intérêts locatifs représentent 19,3 % des loyers, part quasiment identique à celle de 2010 (19,4 %) alors qu'en 2009 ils s'élevaient à 29 % des loyers. La diminution constatée sur la période de l'endettement rapporté aux loyers ou aux logements gérés perdure en 2014 sous l'effet de la baisse du taux du livret A.

Pour le financement de son nouveau siège social à Annecy, la société a contracté en octobre 2010 un prêt à taux fixe (3,81 %) d'un montant de 1,3 M€ auprès de la Caisse d'Épargne Rhône-Alpes.

Aucun support exposé aux risques financiers n'a été contracté.

5.2.1.4 Les coûts de gestion hors entretien

L'évolution synthétique du coût de gestion locatif hors entretien est présentée dans le tableau ci-après et détaillée en annexe 1.9.

Exercice	2009	2010	2011	2012	2013
Coût de gestion / loyers SA Mont-Blanc	23,3 %	26,5 %	26,3 %	27,3 %	26,1 %
Coût de gestion hors entretien / nombre log. gérés SA Mont-Blanc	1 005 €	1 186 €	1 217 €	1 266 €	1 254 €
Coût de gestion hors entretien / nombre log. gérés Médiane SA de province	1 026 €	1 035 €	1 121 €	Nc	Nc

Les coûts de gestion hors entretien ont augmenté de 38,2 % sur l'ensemble de la période. En 2013 ils s'élèvent à 1 254 € par logement contre 1 217 € par logement en 2011, montants supérieurs à la médiane des SA de province 2011 (1 121 €). Cette évolution résulte en grande partie de l'accroissement des frais généraux et, à un degré moindre, de l'augmentation des charges de personnel.

- Les frais généraux

Les frais généraux ont pratiquement doublé sur la période examinée (de 672 k€ en 2009 à 1 337 k€ en 2013) avec un pic à 1 527 k€ en 2012. L'augmentation la plus importante qui a eu lieu entre 2010 et 2011 (+ 42 %) a résulté pour l'essentiel du paiement du prélèvement sur le potentiel financier (264 k€). En 2012, le montant des frais généraux a encore augmenté, principalement à cause du paiement des commissions sur ventes (259 k€) dans le cadre de l'activité d'accession à la propriété.

En 2013, le solde du compte 6281 *concours divers* a augmenté bien que les cotisations CGLLS principale et additionnelle aient diminué par rapport à 2012 et que le prélèvement sur le potentiel financier ne soit plus en vigueur²⁹. Cette augmentation a résulté de la comptabilisation au 31 décembre d'une charge à payer « *facture non parvenue redevance CGLLS 2013* » au débit du compte 6281 d'un montant de 220 k€, ayant impacté en conséquence à la baisse l'autofinancement net.

- Les charges de personnel

Les charges de personnel non récupérables ont augmenté de 21,7 % sur l'ensemble de la période examinée et se situent à un niveau élevé. Leur part dans le coût de gestion hors entretien a toutefois baissé de 73,7 % en 2009 à 63,8 % en 2013. Les frais de personnel par logement géré s'élevaient en 2011 à 738 €, au-dessus de la médiane des SA de province en 2011 (660 €). Ils atteignent 774 € en 2013. Les montants élevés observés en 2010 s'expliquent notamment par le versement de deux indemnités de départ en retraite et par la comptabilisation de dettes provisionnées pour indemnités de fin de carrière à hauteur de 127 k€ (cf. 5.1). Sur le dernier exercice, le recours au personnel intérimaire a coûté à la société 144 k€, alors qu'entre 2009 et 2012 il n'était en moyenne que de 38 k€. La société a versé des participations à ses salariés en 2012 et en 2013 pour des montants respectifs de 55 k€ et 52 k€.

5.2.1.5 Maintenance

L'effort de maintenance en 2013 s'établit à 591 € par logement après avoir atteint son plus haut niveau en 2011 (cf. 4.4) à 626 € par logement soit 13,6 % des produits locatifs, alors que la médiane des SA de province 2011 se situait à 576 € (soit 12,4 % des loyers). Les dépenses de maintenance ont connu un tassement en 2012 avec un coût de 533 € par logement, soit 11,5 % des loyers contre 13,6 % en 2013.

5.2.1.6 Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)

Bien qu'en masse la TFPB ait augmenté entre 2009 et 2013 de près de 47 %, son coût est pour chaque exercice de la période examinée largement en-deçà des standards nationaux (médiane des SA de province en 2011 : 426 € par logement), avec 280 € par logement en 2011 et 306 €

²⁹ Le prélèvement sur le potentiel financier a été supprimé par la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013, relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social.

par logement en 2013, date à laquelle près de 73 % du parc de la société était assujéti à la TFPB.

- Les flux financiers

Les flux financiers ont diminué de 54,9 % sur la période examinée mais restent excédentaires. Ils sont composés des revenus des dépôts sur compte « Livret A HLM » (c/7631) et des revenus des autres comptes courants et à terme (c/7632). Ils représentent 1,8 % des loyers en 2013 contre 2,5 % en 2011, au-dessus de la médiane des sociétés de province (1,5 % en 2011).

- Les flux exceptionnels

Les flux exceptionnels ont fortement augmenté entre 2009 et 2011. Ce résultat exceptionnel élevé est dû pour l'essentiel à la vente du siège social en 2011. Néanmoins, les flux sont devenus déficitaires en 2013 (-114 k€), du fait notamment de la baisse significative des produits des cessions d'éléments d'actifs et de l'augmentation des dépenses nécessitées par un sinistre et susceptibles d'être remboursées ultérieurement par une assurance (c/6786).

5.2.2 Structure financière

Le bilan fonctionnel (annexe 1.10) fait apparaître le fonds de roulement net global (FRNG) constaté à la fin de chaque exercice. Il permet ainsi d'apprécier le niveau et l'évolution de la situation financière de la société.

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Capitaux propres	31 119	36 566	41 649	45 044	48 374
Provisions pour risques et charges	2 676	2 365	2 381	2 525	2 535
<i>Dont PGE</i>	<i>2 067</i>	<i>2 123</i>	<i>2 180</i>	<i>2 389</i>	<i>2 325</i>
Amortissements et provisions (actifs immobilisés)	44 594	46 721	50 234	54 004	58 003
Dettes financières	99 391	103 578	101 685	104 946	117 323
Actif immobilisé brut	169 178	179 315	190 150	200 925	210 182
Fonds de Roulement Net Global	8 602	9 915	5 799	5 594	16 053
FRNG à terminaison des opérations³⁰					15 827
Stocks (toutes natures)	1 881	5 210	7 955	8 505	6 375
Autres actifs d'exploitation	5 213	8 943	8 187	9 824	7 269
Provisions d'actif circulant	- 651	- 512	- 536	- 609	- 909
Dettes d'exploitation	4 378	11 172	13 608	17 441	12 869
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	2 065	2 469	2 088	444	- 133
Créances diverses (+)	132	155	159	134	154
Dettes diverses (-)	4 495	4 630	4 829	4 275	3 980
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	- 4 362	- 4 475	- 4 669	- 4 140	- 3 827
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	- 2 297	- 2 006	- 2 581	- 3 696	- 3 960
Trésorerie nette	10 899	11 921	8 379	9 291	20 013

5.2.2.1 Evolution du fonds de roulement net global

En 2009 et 2010 le fonds de roulement net global (FRNG), exprimé en nombre de mois de dépenses moyennes, était stable. Il représentait en moyenne 3,6 mois de dépenses sur la période 2009-2010, légèrement en-dessous de la médiane des SA de province égale à 3,8 mois de dépenses sur la même période. A partir de 2011 et jusqu'à fin 2012, il s'est considérablement amoindri pour atteindre 5,6 M€, soit 1,9 mois de dépenses. Cette diminution résulte de l'augmentation plus rapide des immobilisations d'exploitation (+ 12,1 %) que celle des ressources stables (+ 9,1 %) entre 2010 et 2012. Au 31 décembre 2013, le FRNG a quasiment triplé et s'est élevé à 16,1 M€, soit 5,7 mois de dépenses.

³⁰ Fonds de roulement net global à terminaison : mesure de l'excédent en fin d'exercice des ressources stables de la société (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.

Les capitaux propres se sont renforcés sur toute la période grâce notamment aux résultats toujours bénéficiaires de la société et aux subventions d'investissement qui lui ont été notifiées. Le montant cumulé des amortissements dérogatoires a été multiplié par près de six sur l'ensemble de la période, satisfaisant ainsi la règle de l'équilibre des amortissements techniques et financiers. Au total, les capitaux propres ont progressé de 55,5 % entre 2009 et 2013.

Les provisions pour risques et charges sont stables et se situent, sur l'ensemble de la période, autour d'une valeur pivot de 2,5 M€. En moyenne, près de 89 % des provisions constituées sont des provisions pour gros entretien, justifiées par un programme triennal de travaux actualisé à chaque clôture d'exercice. Les autres montants provisionnés concernent deux litiges ainsi que le départ à la retraite dans les douze prochaines années de neuf employés.

La mobilisation d'emprunts nouveaux a aussi contribué à l'évolution favorable du FRNG. En 2013, ceux concernant le financement définitif d'opérations locatives ont été portés à 16,7 M€ alors qu'en moyenne, entre 2010 et 2012, ils s'établissaient à 6,4 M€. Ce montant exceptionnellement élevé résulte notamment de la réalisation d'emprunts en 2013 sur des opérations livrées antérieurement. Cependant, le ratio d'indépendance financière (part des ressources internes dans les capitaux permanents) est demeuré stable sur les trois derniers exercices avec des taux de 30,1 % en 2011 et de 30,3 % en 2013, légèrement supérieurs à la médiane des SA de province 2011 (30 %).

La progression régulière de l'actif immobilisé reflète l'activité soutenue de la société qui a vu son patrimoine croître de 10,8 % sur la période examinée.

Compte tenu des dépenses prévues et des recettes attendues, les fiches de situation financière et comptable (FSFC) transmises par la société permettent d'estimer le FRNG à terminaison des opérations à 15,8 M€, soit 5,6 mois de dépenses moyennes. L'équipe de contrôle a procédé à la vérification de cohérence entre les FSFC et la comptabilité. Depuis 2009, la société a identifié sans les corriger des écarts significatifs dans les états de rapprochement des FSFC au 31 décembre 2013 concernant les emprunts³¹ et les subventions³². La société devra y remédier.

5.2.2.2 *Besoin en fonds de roulement*

Le besoin en fonds de roulement est négatif sur l'ensemble de la période, il s'agit donc d'une ressource en fonds de roulement qui a progressé de plus de 72 % entre 2009 et 2013. Cette ressource provient du cumul des besoins en fonds de roulement d'exploitation et hors exploitation. Ce dernier est négatif sur l'ensemble de la période.

Le besoin en fonds de roulement du cycle d'exploitation a diminué à partir de 2010 pour constituer une ressource sur le dernier exercice. Les ressources du cycle hors exploitation sont issues pour une grande partie des dettes diverses sur immobilisations cumulées au niveau constant des intérêts courus non échus (sauf compensateurs).

L'évolution à la hausse de la ressource en fonds de roulement résulte du portage des opérations d'accession.

5.2.2.3 *Trésorerie*

Jusqu'en 2010, le niveau de la trésorerie représentait en moyenne 4,3 mois de dépenses contre 3,2 mois pour les SA de province. En 2011 et en 2012, à l'instar du FRNG, le niveau de la trésorerie a diminué (moyenne de 2,9 mois). C'est durant cette période que la trésorerie a été la plus sollicitée dans la mesure où la réalisation d'une partie des emprunts correspondant aux opérations locatives livrées n'est intervenue qu'en 2013 (cf. 5.2.2.1). Sur le dernier exercice de la période, la trésorerie a connu une hausse importante et atteint 20 M€, soit 7,1 mois de dépenses.

³¹ Ecarts entre l'état récapitulatif des dettes par nature d'affectation et la fiche récapitulative des FSFC concernant les opérations « Le Moulin » à Bossey et « La Puya » à Annecy.

³² Ecarts entre le bilan et la fiche récapitulative des FSFC concernant le foyer de Meythet.

Fin 2013, 40 % de la trésorerie est placée sur des comptes de dépôts à terme, près de 31 % sur des comptes courants et 20 % sur du livret A. Aucun placement exposé aux risques financiers n'a été constaté.

5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

La société ne disposait pas jusqu'à la période actuelle d'analyses financières prévisionnelles propres régulièrement actualisées par ses services.

La société n'utilisait l'outil Visial que lors de la mise à jour de l'enquête « Eléments prévisionnels » diligentée par la fédération des sociétés anonymes et fondations d'Hlm afin d'élaborer le dossier individuel prévisionnel (DIP). L'équipe de contrôle a appelé l'attention de la société sur la nécessité de réaliser régulièrement des analyses financières prévisionnelles au regard de son niveau élevé d'investissement pour être en mesure d'adapter sa stratégie patrimoniale aux évolutions constatées. La société a pris en compte ce besoin qui devrait être suivi d'effet avant la fin du dernier trimestre 2014.

5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

La comptabilité est bien tenue et l'information financière fournie est complète et de qualité.

Bien que ses frais généraux se soient fortement accrus sur la période examinée, la société a conservé un niveau de rentabilité correct, résultant de la faible mobilisation de ses fonds propres pour sa production d'offre nouvelle, de la diminution de son taux d'endettement largement indexé sur le taux du livret A et de la marge élevée dégagée par son activité d'accession sociale à la propriété. Sa situation financière est satisfaisante et compatible avec ses ambitions de développement. La mise en œuvre prochaine d'un outil d'analyse financière prévisionnelle permettra à la société de donner à son conseil d'administration la visibilité nécessaire pour adapter de manière continue sa stratégie aux évolutions.

6. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS

6.1 PERIODE A VERIFIER

Le contrôle a porté sur les cotisations versées au cours des exercices 2012 à 2014 ainsi que sur la déclaration relative au prélèvement sur le potentiel financier en 2011 et 2012.

6.2 CONTENU DE LA VERIFICATION

La société a procédé aux déclarations de la cotisation CGLLS et s'est acquittée des règlements correspondants. Quelques erreurs ont néanmoins été constatées dans le décompte des éléments à prendre en considération (cf. annexe 1.11).

6.2.1 Cotisation principale

Concernant la déclaration de 2014, l'assiette de loyers à prendre en compte s'élève à 13,9 M€ contre 12,5 M€ pris en compte par la société.

La société a réglé une cotisation de 45 810 € alors que le montant dû s'élève en réalité, après vérification, à 63 413 €, soit une insuffisance de versement de 17 603 €.

6.2.2 Cotisation additionnelle

6.2.2.1 Part forfaitaire

Les déclarations fournies par la société n'appellent aucune remarque.

6.2.2.2 Part variable

Les déclarations 2012 et 2013 présentent des incohérences au niveau de la méthode de répartition des montants entre les différentes activités, mais cela demeure sans conséquence sur le montant de la part variable.

6.2.3 Prélèvement sur le potentiel financier

Les déclarations fournies par la société n'appellent aucune remarque.

6.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS

La société est invitée à se rapprocher des services de la CGLLS pour procéder à la régularisation de la situation signalée.

7. CONCLUSION

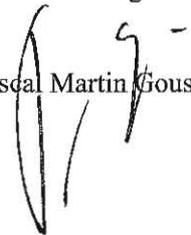
Anciennement société coopérative, la SA d'HLM Le Mont-Blanc gère 3 138 logements locatifs sociaux dans 70 communes de la Haute-Savoie dont le marché immobilier est très tendu. Son parc est relativement récent, bien entretenu, situé en quasi totalité dans des immeubles collectifs et à 3 % dans une zone urbaine sensible. Ses principaux actionnaires sont le Département, des collectivités locales et des représentants du monde économique. La société possède également trois foyers spécialisés gérés par des tiers et totalisant 100 équivalents logements. Les changements début 2012 de président directeur général et de directeur ont été suivis de réflexions stratégiques qui ont conduit à des modifications de l'organisation des agences territoriales et des services finances et comptabilité.

La société, qui a procédé à la remise en ordre d'une partie de ses loyers, loge en moyenne moins de ménages disposant de ressources modestes que les autres bailleurs sociaux de son territoire. Son directeur se mobilise fortement dans l'accueil des ménages prioritaires, notamment dans le cadre du Dalo. La vacance locative est très faible et les impayés sont bien maîtrisés. Le service rendu aux locataires est globalement de qualité.

La société dispose d'un plan stratégique de patrimoine complet, ambitieux et régulièrement actualisé. Ces cinq dernières années, elle a accru son offre locative à un rythme élevé (90 logements par an), a réhabilité ou amélioré 20 % de son parc avec un ciblage énergétique fort et vendu trois logements à ses locataires. Son activité d'accession à la propriété est en forte croissance (objectif de livraison de 50 logements par an atteint dès 2012-2013) et conduite dans des conditions économiques compétitives et sociales avérées, qui pourraient être encore améliorées par un recours au PSLA.

Malgré l'importance et la croissance de ses charges salariales et de ses frais généraux, la société a conservé une rentabilité correcte grâce à la forte mobilisation de ses fonds propres pour le financement de son développement, à la diminution de son taux d'endettement largement indexé sur le livret A et à l'importance de la marge de son activité de promotion immobilière. Sa situation financière, qui est satisfaisante, permet la mise en place dans de bonnes conditions de sa stratégie patrimoniale qui pourra être adaptée aux évolutions avec l'outil d'analyse financière en cours de mise en place.

Le Directeur général,


Pascal Martin Gousset

RAPPORT DE CONTROLE N° 2014-063 SA D'HLM LE MONT-BLANC – 74

8. LISTE DES ANNEXES

1. ANNEXES AU RAPPORT

- 1.3 Informations générales
- 1.4 Gestion locative et patrimoine
- 1.5 Dépassement des loyers plafonds
- 1.6 Statuts
- 1.7 Structure des loyers
- 1.8 Ratios de structure
- 1.9 Coût de fonctionnement
- 1.10 Bilan fonctionnel
- 1.11 CGLLS synthèse
- 1.12 Sources et sigles utilisés

RAPPORT DE CONTROLE N° 2014-063 SA D'HLM LE MONT-BLANC – 74

1. ANNEXES AU RAPPORT

INFORMATIONS GENERALES SUR LA SOCIETE (ORGANISME AVEC CONSEIL D'ADMINISTRATION)

RAISON SOCIALE : SA d'HLM Le Mont-Blanc

SIEGE SOCIAL :	
Adresse du siège : 9, rue André Fumex BP 263	Téléphone :
Code postal : 74007	Télécopie :
Ville : Annecy Cedex	

PRESIDENT DIRECTEUR GENERAL : Guy Chavanne

DIRECTEUR :

ACTIONNAIRE DE RÉFÉRENCE: Pacte (Conseil Général 74, CU d'Annecy, CU d'Annemasse)

CONSEIL D'ADMINISTRATION au : 31/12/2007			
	Membres (personnes morales ou physiques)	Représentants permanents pour les personnes morales	Collège d'actionnaire d'appartenance
Président :	Guy CHAVANNE		Catégorie 4
	Albert MONIN (Vice-Pdt)		Catégorie 4
	Françoise CAMUSSO	Conseil Général de Hte-Savoie	Catégorie 1
	Jacques LARATTE	Annemasse Agglo (2C2A)	Catégorie 1
	Michel AMOUDRY	C.Agglo Annecy (C2A)	Catégorie 1
	Cyril JOURNET	Ville d'Annecy	Catégorie 4
	Camille BEAUQUIER		Catégorie 4
	Josette BROSSSELIN		Catégorie 4
	Robert CRAVEL		Catégorie 4
	Roger VIONET		Catégorie 4
	Jacques PELLARIN		Catégorie 4
Représentants des locataires (SA) :	Fabrice BOIVIN-SICART		Catégorie 3
	Pascal GRAS		Catégorie 3
	Fatna EL BAKKALI		Catégorie 3

		Actionnaires les plus importants (% des actions)
ACTIONNARIAT	Capital social :	52 000 €
	Nombre d'actions :	3250
	Nombre d'actionnaires :	94
		Pacte d'actionnaires (50,1 % du capital) : CG 74 + C2A + 2C2A

EFFECTIF au : 31/12/2013	Cadres :	9
	Maîtrise :	20
	Employés :	6
	Gardiens :	0
	Employés d'immeuble :	4
	Ouvriers régie :	0
		Total administratif et technique : 35
		Effectif total (ETP) : 36,26

GESTION LOCATIVE ET PATRIMOINE

Gestion locative et politique sociale

Occupation du parc au 31/12/2012 (part des ménages en %)

	ressources inférieures à 20% des plafonds	ressources comprises entre 20 et 60%	ressources supérieures à 100%	bénéficiaires d'une aide au logement	bénéficiaires des minima sociaux	familles mono-parentales	familles de 3 enfants et +
organisme	12.6	35.7	17.4	40.5	8.6	25.6	9.9
moyenne nationale	20.4	46	6.2	46.7	14.3	19.2	10.4
moyenne régionale	19.2	45.3	7.3	48	12.4	18.3	11.4

Contingent de réservation (logements familiaux gérés)

% de logements réservés par le préfet	% de logements réservés par les collectivités	% de logements réservés par le 1% Logement
25.49	26.45	21.92

Vacance et mobilité (en %)	moyenne nationale	moyenne régionale	2012	2011	2010
taux de rotation externe	-	-	2.46	nc	nc
taux de vacance global	4.4	4.4	nc	nc	nc
taux de vacance >3 mois hors vacance technique	nc	nc	0.2	0.1	0.1

Loyers	moyenne nationale	moyenne régionale	2012	2011	2010
taux d'augmentation (logements sociaux) (%)	-	-	1.9	1.1	1
taux d'augmentation recommandé (HLM) (%)	-	-	1.9	1.1	1
loyer mensuel moyen à la surface corrigée (€/m ² SC)	3.2	3.13	nc	nc	nc

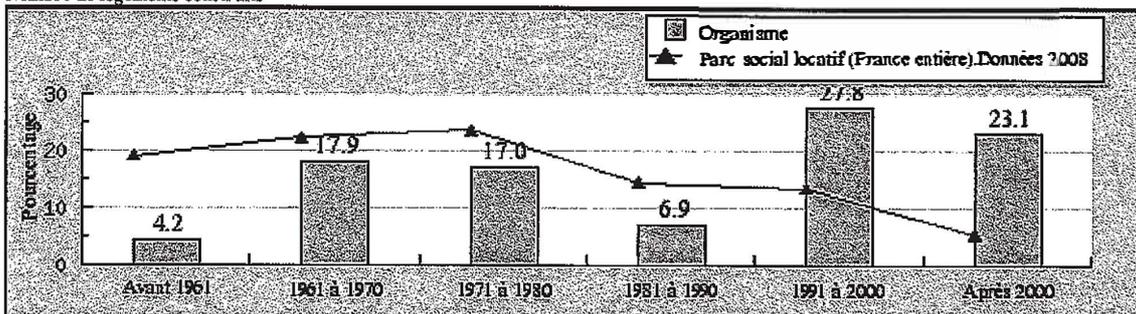
Impayés	médiane nationale	2012	2011	2010
Taux d'impayés inscrit au bilan en % des loyers et charges	12.17	10	9.6	9.6
Evolution des impayés (%)	0.98	4.2	0	-6.8

Patrimoine

Caractéristiques du parc au 31/12/2013 (Logements familiaux et équivalents-logements en propriété)

nombre de logements familiaux	nombre de places en foyers (en équivalents logements)	% logements collectifs	% logements conventionnés	zone prépondérante	% grands logements (4p. et +)	% logements en ZUS	Age moyen du parc
3138	0	95.55	95.31	zone III	33.26	3.09	27 ans

Nombre de logements construits



Stratégie patrimoniale (activités au cours des 5 dernières années)

date	Durée du PSP	constructions nouvelles	achats	réhabilitations	ventes à l'unité	ventes en bloc	démolitions	changement d'usage
05/03/2010	6 ans	88	2	0	1	0	0	0

Maintenance du parc	médiane nationale	2013	2012
Coût de maintenance au logement (€/logement)	560	591	533

1. LES DEPASSEMENTS DE LOYERS CONVENTIONNELS AU 1ER/01/2012Les taux sont exprimés en €/m²

Opération	Commune	SH	SU	Date convention APL	Taux maximal initial	Taux de loyer maximal actualisé au 1/01/2012	Taux de loyer pratiqué	Dépassement en %
Le Clos Jules Ferry	Savigny	48,17	52,39	01/07/2008	5,63 €	5,93 €	5,95 €	0,49%
Le Clos Jules Ferry	Savigny	65,44	71,15	01/07/2008	5,63 €	5,93 €	5,96 €	0,49%
Le Clos Jules Ferry	Savigny	65,44	71,05	01/07/2008	5,63 €	5,93 €	5,95 €	0,49%
Le Clos Jules Ferry	Savigny	48,16	52,39	01/07/2008	5,63 €	5,93 €	5,95 €	0,49%
Le Clos Jules Ferry	Savigny	65,44	71,09	01/07/2008	5,63 €	5,93 €	5,95 €	0,49%
Le Clos Jules Ferry	Savigny	65,44	70,74	01/07/2008	5,63 €	5,93 €	5,96 €	0,49%
Le Clos Jules Ferry	Savigny	61,37	65,60	01/07/2008	4,99 €	5,25 €	5,27 €	0,41%
Le Clos Jules Ferry	Savigny	80,78	86,11	01/07/2008	5,63 €	5,93 €	5,96 €	0,49%
Le Clos Jules Ferry	Savigny	80,78	86,11	01/07/2008	5,63 €	5,93 €	5,96 €	0,49%
Le Clos Jules Ferry	Savigny	48,17	52,39	01/07/2008	5,63 €	5,93 €	5,95 €	0,49%
Le Clos Jules Ferry	Savigny	48,16	52,39	01/07/2008	4,99 €	5,25 €	5,27 €	0,41%
Le Clos Jules Ferry	Savigny	65,44	71,10	01/07/2008	5,63 €	5,93 €	5,95 €	0,49%
Le Clos Jules Ferry	Savigny	65,44	70,74	01/07/2008	5,63 €	5,93 €	5,96 €	0,49%
Le Clos Jules Ferry	Savigny	60,58	64,81	01/07/2008	5,63 €	5,93 €	5,95 €	0,49%
Le Clos Jules Ferry	Savigny	80,78	86,11	01/07/2008	5,63 €	5,93 €	5,96 €	0,49%
Le Clos Jules Ferry	Savigny	80,78	86,11	01/07/2008	5,63 €	5,93 €	5,96 €	0,49%
Le Lupin	Régnier	49,64	51,01	01/07/2008	5,21 €	5,48 €	5,54 €	0,99%
Le Lupin	Régnier	41,59	43,08	01/07/2008	5,21 €	5,48 €	5,54 €	0,99%
Le Lupin	Régnier	95,19	97,69	01/07/2008	5,21 €	5,48 €	5,54 €	0,99%
Le Lupin	Régnier	76,47	81,12	01/07/2008	5,21 €	5,48 €	5,54 €	0,99%
Le Lupin	Régnier	95,01	97,60	01/07/2008	4,62 €	4,86 €	4,92 €	1,14%
Le Lupin	Régnier	77,21	79,80	01/07/2008	5,21 €	5,48 €	5,54 €	0,99%
Le Lupin	Régnier	94,44	97,21	01/07/2008	5,21 €	5,48 €	5,54 €	0,99%
Le Lupin	Régnier	76,08	79,71	01/07/2008	5,21 €	5,48 €	5,54 €	0,99%

Le Vert Tilleul	Annecy Le Vieux	42,69	50,01	01/07/2008	5,97 €	6,28 €	6,36 €	1,15%
Le Vert Tilleul	Annecy Le Vieux	57,98	64,34	01/07/2008	5,97 €	6,28 €	6,36 €	1,15%
Le Vert Tilleul	Annecy Le Vieux	42,75	49,99	01/07/2008	5,97 €	6,28 €	6,36 €	1,15%
Le Vert Tilleul	Annecy Le Vieux	43,22	50,62	01/07/2008	5,97 €	6,28 €	6,36 €	1,15%

2. EVOLUTION DES LOYERS PRATIQUES ENTRE 2012 ET 2013

Loyer pratiqué 2012	Loyer pratiqué 2013	Loyer max 2013	Evolution réalisée par la SA Mont-Blanc	Evolution max autorisée	Trop payé mensuel en €
296,83	327,04	324,61	10,18%	9,36%	2,43
261,01	287,57	285,43	10,18%	9,36%	2,14
271,25	298,84	296,63	10,17%	9,36%	2,21
309,63	341,13	338,60	10,17%	9,36%	2,53
276,36	304,48	302,22	10,18%	9,36%	2,26
286,6	315,76	313,42	10,17%	9,36%	2,34
312,19	343,95	341,40	10,17%	9,36%	2,55
276,36	304,48	302,22	10,18%	9,36%	2,26
286,6	315,76	313,42	10,17%	9,36%	2,34
312,19	343,95	341,40	10,17%	9,36%	2,55
286,6	315,76	313,42	10,17%	9,36%	2,34
312,19	343,95	341,40	10,17%	9,36%	2,55
324,98	358,05	355,39	10,18%	9,36%	2,66
286,6	315,76	313,42	10,17%	9,36%	2,34
312,19	343,95	341,40	10,17%	9,36%	2,55
324,98	358,05	355,39	10,18%	9,36%	2,66
276,36	304,48	302,22	10,18%	9,36%	2,26
286,6	315,76	313,42	10,17%	9,36%	2,34
312,19	343,95	341,40	10,17%	9,36%	2,55
324,98	358,05	355,39	10,18%	9,36%	2,66
276,36	304,48	302,22	10,18%	9,36%	2,26
286,6	315,76	313,42	10,17%	9,36%	2,34
312,19	343,95	341,40	10,17%	9,36%	2,55
324,98	358,05	355,39	10,18%	9,36%	2,66
261,01	287,57	285,43	10,18%	9,36%	2,14
296,83	327,04	324,61	10,18%	9,36%	2,43

Loyer pratiqué 2012	Loyer pratiqué 2013	Loyer max 2013	Evolution réalisée par la SA Mont-Blanc	Evolution max autorisée	Trop payé mensuel en €
271,25	298,84	296,63	10,17%	9,36%	2,21
261,01	287,57	285,43	10,18%	9,36%	2,14
309,63	341,13	338,60	10,17%	9,36%	2,53
296,83	327,04	324,61	10,18%	9,36%	2,43
286,6	315,76	313,42	10,17%	9,36%	2,34
276,36	304,48	302,22	10,18%	9,36%	2,26
324,98	358,05	355,39	10,18%	9,36%	2,66
312,19	343,95	341,40	10,17%	9,36%	2,55
286,6	315,76	313,42	10,17%	9,36%	2,34
276,36	304,48	302,22	10,18%	9,36%	2,26
286,6	315,76	313,42	10,17%	9,36%	2,34
276,36	304,48	302,22	10,18%	9,36%	2,26
312,19	343,95	341,40	10,17%	9,36%	2,55
286,6	315,76	313,42	10,17%	9,36%	2,34
276,36	304,48	302,22	10,18%	9,36%	2,26
312,19	343,95	341,40	10,17%	9,36%	2,55
286,6	315,76	313,42	10,17%	9,36%	2,34
324,98	358,05	355,39	10,18%	9,36%	2,66
312,19	343,95	341,40	10,17%	9,36%	2,55
286,6	315,76	313,42	10,17%	9,36%	2,34
276,36	304,48	302,22	10,18%	9,36%	2,26
324,98	358,05	355,39	10,18%	9,36%	2,66
312,19	343,95	341,40	10,17%	9,36%	2,55
286,6	315,76	313,42	10,17%	9,36%	2,34
276,36	304,48	302,22	10,18%	9,36%	2,26
324,98	358,05	355,39	10,18%	9,36%	2,66
312,19	343,95	341,40	10,17%	9,36%	2,55
286,6	315,76	313,42	10,17%	9,36%	2,34
276,36	304,48	302,22	10,18%	9,36%	2,26
220,07	245,86	240,66	11,72%	9,36%	5,20
294,28	328,76	321,82	11,72%	9,36%	6,94
209,83	234,42	229,46	11,72%	9,36%	4,96
220,07	245,86	240,66	11,72%	9,36%	5,20
294,28	328,76	321,82	11,72%	9,36%	6,94
209,83	234,42	229,46	11,72%	9,36%	4,96
220,07	245,86	240,66	11,72%	9,36%	5,20
209,83	234,42	229,46	11,72%	9,36%	4,96

Loyer pratiqué 2012	Loyer pratiqué 2013	Loyer max 2013	Evolution réalisée par la SA Mont-Blanc	Evolution max autorisée	Trop payé mensuel en €
294,28	328,76	321,82	11,72%	9,36%	6,94
209,83	234,42	229,46	11,72%	9,36%	4,96
220,07	245,86	240,66	11,72%	9,36%	5,20
294,28	328,76	321,82	11,72%	9,36%	6,94
220,07	245,86	240,66	11,72%	9,36%	5,20
294,28	328,76	321,82	11,72%	9,36%	6,94
209,83	234,42	229,46	11,72%	9,36%	4,96
220,07	245,86	240,66	11,72%	9,36%	5,20
209,83	234,42	229,46	11,72%	9,36%	4,96
220,07	245,86	240,66	11,72%	9,36%	5,20
355,69	397,37	388,97	11,72%	9,36%	8,40
294,28	328,76	321,82	11,72%	9,36%	6,94
355,69	397,37	388,97	11,72%	9,36%	8,40
294,28	328,76	321,82	11,72%	9,36%	6,94
294,28	328,76	321,82	11,72%	9,36%	6,94
294,28	328,76	321,82	11,72%	9,36%	6,94
261,01	291,6	285,43	11,72%	9,36%	6,17
294,28	328,76	321,82	11,72%	9,36%	6,94
294,28	328,76	321,82	11,72%	9,36%	6,94
294,28	328,76	321,82	11,72%	9,36%	6,94
261,01	291,6	285,43	11,72%	9,36%	6,17
294,28	346,58	321,82	17,77%	9,36%	24,76
294,28	328,76	321,82	11,72%	9,36%	6,94
261,01	291,6	285,43	11,72%	9,36%	6,17
294,28	328,76	321,82	11,72%	9,36%	6,94
261,01	291,6	285,43	11,72%	9,36%	6,17
294,28	328,76	321,82	11,72%	9,36%	6,94
261,01	291,6	285,43	11,72%	9,36%	6,17
294,28	328,76	321,82	11,72%	9,36%	6,94
294,28	328,76	321,82	11,72%	9,36%	6,94
355,69	397,37	388,97	11,72%	9,36%	8,40
294,28	328,76	321,82	11,72%	9,36%	6,94
294,28	328,76	321,82	11,72%	9,36%	6,94

REMARQUES SUR LES STATUTS DE LA SOCIETE

Certains paragraphes des statuts ne sont pas strictement conformes aux clauses types des statuts des sociétés anonymes d'HLM reproduites en annexe à l'article R. 422-1 du CCH :

- Article 3 : objet social :
3, 12 et 33 : faire référence à l'association mentionnée à l'article L. 313-34 du CCH créé par la loi 2009-323 du 25 mars 2009 (association foncière logement)

ETUDE DES LOYERS

1. STRUCTURE DES LOYERS 2012 PAR TYPE DE LOGEMENT

loyer mensuel au m ² de SH								
type logt	nombre de logts	médiane SH	minimum	1er quartile	médiane	3ème quartile	maximum	moyenne
< T2	119	33.00	4.49	5.52	6.69	7.56	8.95	6.65
T2	450	49.00	3.40	5.11	6.16	6.66	8.92	6.06
T3	968	65.32	3.60	4.87	5.74	6.28	9.59	5.72
T4	663	77.46	3.32	4.06	4.48	5.79	9.41	4.97
> T4	117	93.00	3.25	3.81	3.99	4.28	8.29	4.31
ensemble	2317	67.00	3.25	4.48	5.57	6.29	9.59	5.55

loyer mensuel en Euros								
type logt	nombre de logts	médiane SH	minimum	1er quartile	médiane	3ème quartile	maximum	moyenne
< T2	119	33.00	160.00	183.50	230.00	262.50	333.00	226.78
T2	450	49.00	188.00	234.00	302.50	340.00	473.00	296.39
T3	968	65.32	238.00	304.00	381.00	417.00	647.00	374.91
T4	663	77.46	263.00	300.00	342.00	457.00	778.00	384.71
> T4	117	93.00	306.00	341.00	377.00	415.00	771.00	404.94
ensemble	2317	67.00	160.00	291.00	346.00	413.00	778.00	356.37

2. STRUCTURE DES LOYERS 2012 PAR TYPE DE FINANCEMENT

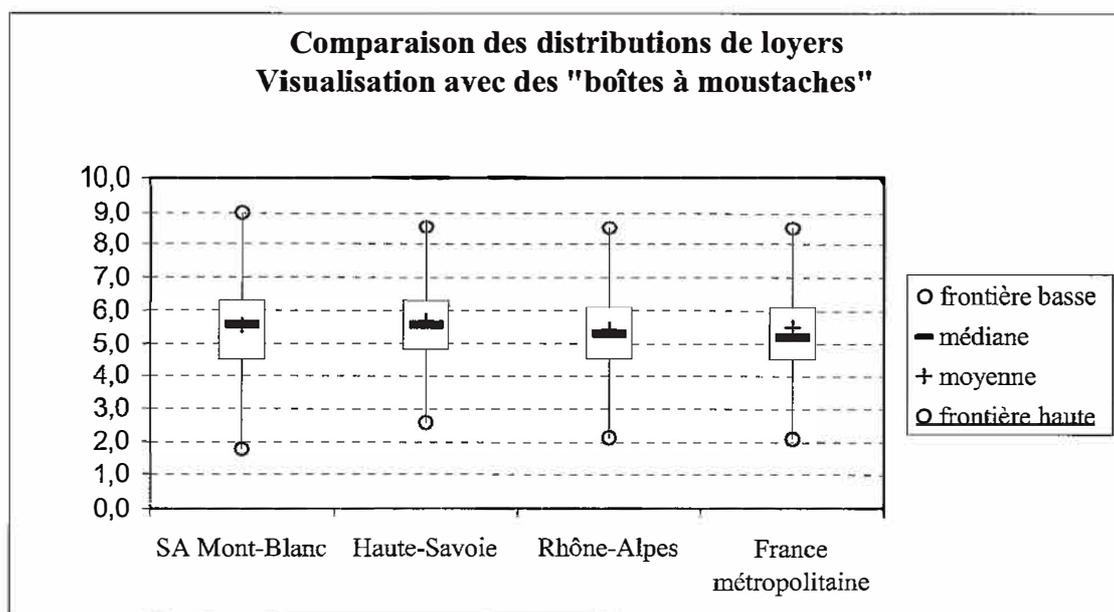
loyer mensuel au m ² de SH							
type financt	nombre de logts	médiane SH	minimum	1er quartile	médiane	3ème quartile	maximum
Ancien	907	68.00	3.25	4.03	4.39	4.78	6.69
PLA	823	65.96	3.40	5.58	5.99	6.39	8.58
PLUS	354	64.68	5.05	5.84	6.27	6.48	8.95
TS	58	67.02	3.92	5.06	5.33	5.56	6.43
PLS	135	68.35	6.05	7.34	8.14	8.44	9.59
NC	40	68.02	7.26	7.77	7.98	8.17	8.89
ensemble	2317	67.00	3.25	4.48	5.57	6.29	9.59

loyer mensuel en Euros							
type financt	nombre de logts	médiane SH	minimum	1er quartile	médiane	3ème quartile	maximum
Anciens	907	68.00	169.00	262.00	293.00	315.00	415.00
PLA	823	65.96	178.00	345.00	389.00	420.00	595.00
PLUS	354	64.68	160.00	332.50	395.50	448.00	605.00

TS	58	67.02	201.00	290.25	367.00	396.50	533.00
PLS	135	68.35	280.00	446.50	515.00	596.00	778.00
NC	40	68.02	399.00	470.75	542.00	563.50	633.00
ensemble	2317	67.00	160.00	291.00	346.00	413.00	778.00

3. COMPARAISON DE LA STRUCTURE DES LOYERS PRATIQUES AVEC CELLE DE L'ENSEMBLE DES BAILLEURS SOCIAUX

Visualisation des loyers au m² de surface habitable avec des "boîtes à moustaches" : les "boîtes" représentent les 50% des effectifs situés entre le 1er et le 3ème quartile. La longueur des "moustaches" est basée sur 1,5 fois la hauteur de la "boîte". Seules les valeurs "atypiques" sont censées être à l'extérieur des "moustaches".



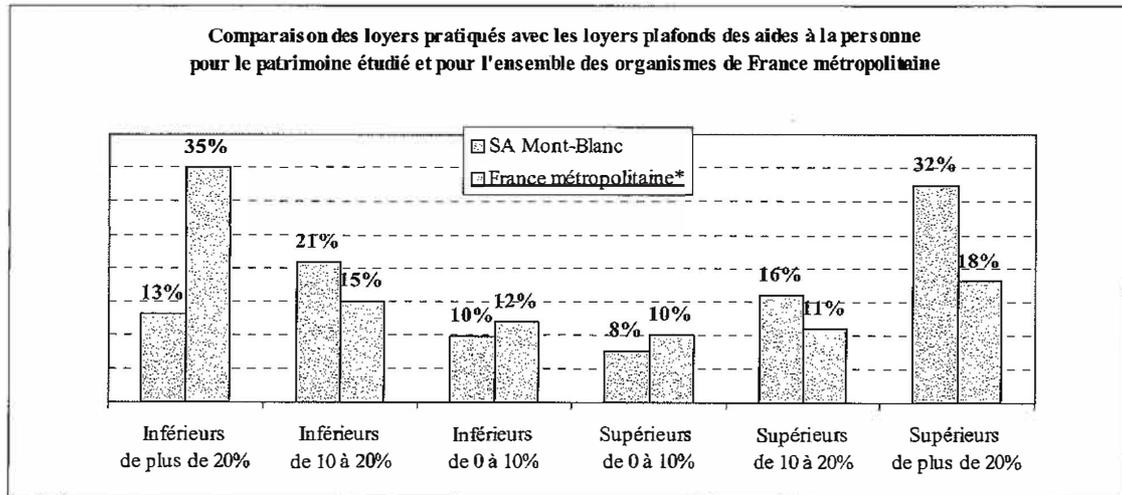
4. ACCESSIBILITE SOCIALE

L'étude porte sur les logements conventionnés de l'organisme (hors locaux professionnels) dont le loyer 2012 (hors charges locatives) et la surface habitable sont connus, soit 2 277 logements. On suppose que les logements sont occupés de manière standard (un isolé dans un type 1, un couple dans un type 2, un couple avec un enfant dans un type 3, avec 2 enfants dans type 4, avec 4 enfants dans un type 5, avec 6 enfants dans un type 6 et avec 8 enfants au-dessus de T6).

Le loyer maximum pris en compte dans le calcul de l'APL est déterminé pour chaque logement en fonction de cette occupation théorique et comparé au loyer pratiqué.

On constate que **55 %** des logements conventionnés du patrimoine présentent un loyer (hors loyer accessoire) supérieur au maximum pris en compte dans le calcul de l'APL, à comparer au pourcentage de **39 %** pour l'ensemble des organismes HLM de métropole.

(source : « Haut Comité pour le logement des personnes défavorisées » - Note d'avril 2012 établie sur la base du répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux au 1^{er} janvier 2011).



SA Mont-Blanc	1- RATIOS				
	2009	2010	2011	2012	2013
1- AUTOFINANCEMENT NET/ CHIFFRE D'AFFAIRES EN %	11,5%	8,7%	5,7%	11,4%	11,4%
Autofinancement net (hors remboursements anticipés)	1 867 848	1 137 883	984 892	2 483 758	2 633 030
Chiffre d'affaires	16 282 063	13 131 405	17 329 941	21 868 758	23 048 782
2- FRNG/ DEPENSES MENSUELLES EN MOIS DE DEPENSES	3,47 mois	4,21 mois	2,13 mois	1,86 mois	5,72 mois
Fonds de Roulement Net Global	8 806 120	11 341 170	6 455 837	5 595 215	16 052 967
Dépenses mensuelles moyennes	2 539 132	2 694 600	3 036 189	3 008 115	2 806 701
3- EVOLUTION CREANCES LOC./ LOYERS ET CHARGES EN %	0,0%	0,1%	1,1%	0,8%	1,4%
Evolution des créances sur locataires		20 684	189 976	153 011	277 823
Loyers totaux et charges récupérées	15 985 947	17 132 901	17 961 350	18 676 891	19 924 822
4- TRESOR. METTE/ DEP. MENS. EN MOIS DE DEPENSES	4,29 mois	4,42 mois	2,76 mois	3,09 mois	7,13 mois
Trésorerie nette	10 898 515	11 920 589	6 379 186	9 291 322	20 012 671
Dépenses mensuelles moyennes	2 539 132	2 694 600	3 036 189	3 006 115	2 806 701
5- TFPB NR/ NB LGTS GERES (par logement)	231 €/LGT	269 €/LGT	280 €/LGT	311 €/LGT	308 €/LGT
Taxe foncière (NR)	654 965	787 569	830 354	950 855	961 008
Nombre de logements gérés (hors foyers)	2 832	2 924	2 970	3 053	3 138
5Bis- TFPB NR/ LOYERS EN %	5,4%	6,0%	6,1%	6,7%	6,4%
Taxe foncière (NR)	654 965	787 569	830 354	950 855	961 008
Loyers totaux (compris foyers)	12 229 139	13 059 259	13 717 173	14 154 832	15 086 866
6- COUT DE GESTION SANS EC/ NB. DE LGTS. GERES (par logement)	1005 €/LGT	1188 €/LGT	1217 €/LGT	1286 €/LGT	1254 €/LGT
Coût de gestion sans EC (FG + Impôts + Personnel)	2 847 107	3 466 821	3 613 578	3 865 027	3 934 704
Nombre de logements gérés (hors foyers)	2 832	2 924	2 970	3 053	3 138
6Bis- COUT DE GESTION/ LOYERS EN %	8,3%	26,5%	26,3%	27,3%	26,1%
Coût de gestion sans EC (FG + Impôts + Personnel)	2 847 107	3 466 821	3 613 578	3 865 027	3 934 704
Loyers totaux (compris foyers)	12 229 139	13 059 259	13 717 173	14 154 832	15 086 866
6L- COUT DE GESTION LOLA/ NB. DE LGTS. GERES (par logement)	1093 €/LGT	1292 €/LGT	1316 €/LGT	1345 €/LGT	1345 €/LGT
Coût de gestion LOLA (FG + Impôts + Personnel + EC)	3 094 313	3 778 818	3 908 319	4 105 411	4 220 266
Nombre de logements gérés (hors foyers)	2 832	2 924	2 970	3 053	3 138
7- ANNUITES LOCATIVES/ NOMBRE DE LGTS. GERES (par logement)	2389 €/LGT	2273 €/LGT	2817 €/LGT	2431 €/LGT	2273 €/LGT
Annuités	6 646 820	6 646 245	7 773 980	7 422 229	7 131 549
Nombre de logements gérés (hors foyers)	2 832	2 924	2 970	3 053	3 138
7Bis- ANNUITES LOCATIVES/ LOYERS EN %	55,1%	50,9%	56,7%	52,4%	47,3%
Annuités	6 646 820	6 646 245	7 773 980	7 422 229	7 131 549
Loyers totaux (compris foyers)	12 229 139	13 059 259	13 717 173	14 154 832	15 086 866
8- COUT DE MAINTEN. IMMOB. NR/ NB LGTS GERES (par logement)	518 €/LGT	581 €/LGT	626 €/LGT	533 €/LGT	591 €/LGT
Charges de maintenance (GR + GE + EC + Régle GR/GE/EC)	1 467 582	1 729 543	1 860 282	1 628 505	1 854 050
Nombre de logements gérés (hors foyers)	2 832	2 924	2 970	3 053	3 138
8Bis- COUT DE MAINTENANCE IMMOB. NR/ LOYERS EN %	12,0%	13,2%	13,6%	11,9%	12,3%
Charges de maintenance (GR + GE + EC + Régle GR/GE/EC)	1 467 582	1 729 543	1 860 282	1 628 505	1 854 050
Loyers totaux (compris foyers)	12 229 139	13 059 259	13 717 173	14 154 832	15 086 866
9- LOYERS DEB LGTS / NB. DE LGTS GERES (par logement)	3832 €/LGT	3983 €/LGT	4117 €/LGT	4125 €/LGT	4262 €/LGT
Loyers des logements seuls	10 850 226	11 646 761	12 228 031	12 594 374	13 437 586
Nombre de logements gérés (hors foyers)	2 832	2 924	2 970	3 053	3 138
10- PROD. FINANC. GLOBAUX/ NB. DE LGTS. GERES (par logement)	197 €/LGT	85 €/LGT	120 €/LGT	98 €/LGT	95 €/LGT
Produits Financiers globaux	557 237	277 761	355 631	302 848	298 243
Nombre de logements gérés (hors foyers)	2 832	2 924	2 970	3 053	3 138
10Bis- PRODUITS FINANCIERS GLOBAUX/ LOYERS EN %	4,6%	2,1%	2,6%	2,1%	2,0%
Produits Financiers globaux	557 237	277 761	355 631	302 848	298 243
Loyers totaux (compris foyers)	12 229 139	13 059 259	13 717 173	14 154 832	15 086 866
11- TAUX DE VACANCE A PLUS DE 3 MOIS EN %	0,3%	0,1%	0,1%	0,3%	0,6%
NB. Logements vacants > 3mois	8	2	2	9	18
Nombre de logements gérés (hors foyers)	2 832	2 924	2 970	3 053	3 138
12- PGR / NOMBRE DE LGTS. GERES (par logement)	738 €/LGT	728 €/LGT	734 €/LGT	783 €/LGT	741 €/LGT
Provision pour grosses réparations	2 067 021	2 122 953	2 180 134	2 389 054	2 325 210
Nombre de logements gérés (hors foyers)	2 832	2 924	2 970	3 053	3 138
12 Bis- PGR / LOYERS EN %	16,9%	16,3%	15,9%	16,9%	15,4%
Provision pour grosses réparations inscrite au bilan	2 067 021	2 122 953	2 180 134	2 389 054	2 325 210
Loyers totaux (compris foyers)	12 229 139	13 059 259	13 717 173	14 154 832	15 086 866
13- RESSOURCES INTERNES/ CAPITAUX PERMANENTS EN %	25,6%	27,2%	30,1%	31,2%	30,3%
Ressources internes (compris subventions et provisions)	33 794 887	38 930 687	44 029 792	47 569 698	50 909 362
Capit permanents (ress.internes + emprunts et autres dettes financières + dépôts)	132 169 752	143 150 377	146 339 187	152 484 980	168 201 780
14- CREANCES LOC./ LOYERS ET CHARGES RECUPEREES EN %	10,3%	9,6%	9,6%	10,0%	10,3%
Total des impayés (loc.simples + Organismes APL + loc.dou.leux + Intécouvr.)	1 640 445	1 644 108	1 729 628	1 867 651	2 045 615
Loyers totaux + charges récupérées	15 985 947	17 132 901	17 961 350	18 676 891	19 924 822
15- INTERETS LOCATIFS/ NOMBRE DE LGTS. GERES (par logement)	1252 €/LGT	869 €/LGT	975 €/LGT	1058 €/LGT	928 €/LGT
Intérêts Locatifs et rattachés	3 546 443	2 539 990	2 885 801	3 230 438	2 913 131
Nombre de logements gérés (hors foyers)	2 832	2 924	2 970	3 053	3 138
15Bis- INTERETS LOCATIFS/ LOYERS EN %	28,0%	18,4%	21,1%	22,8%	19,3%
Intérêts Locatifs et rattachés	3 546 443	2 539 990	2 885 801	3 230 438	2 913 131
Loyers totaux (compris foyers)	12 229 139	13 059 259	13 717 173	14 154 832	15 086 866
16- PROD. FINANC. PLACT/ NB. DE LGTS. GERES (par logement)	193 €/LGT	84 €/LGT	117 €/LGT	81 €/LGT	88 €/LGT
Produits Financiers de placement	548 262	274 150	347 277	246 711	274 846
Nombre de logements gérés (hors foyers)	2 832	2 924	2 970	3 053	3 138
16Bis- PRODUITS FINANCIERS DE PLACEMENT/ LOYERS EN %	4,5%	2,1%	2,5%	1,7%	1,8%
Produits Financiers de placement	548 262	274 150	347 277	246 711	274 846
Loyers totaux (compris foyers)	12 229 139	13 059 259	13 717 173	14 154 832	15 086 866
17- FRAIS DE PERSONNEL/ NB LGTS GERES (par logement)	785 €/LGT	819 €/LGT	737 €/LGT	749 €/LGT	774 €/LGT
Frais de personnel NR	1 996 495	2 395 418	2 189 368	2 296 821	2 429 120
Nombre de logements gérés (hors foyers)	2 832	2 924	2 970	3 053	3 138
17Bis- FRAIS DE PERSONNEL/ LOYERS EN %	16,3%	18,3%	16,0%	16,2%	16,1%
Frais de personnel NR	1 996 495	2 395 418	2 189 368	2 296 821	2 429 120
Loyers totaux (compris foyers)	12 229 139	13 059 259	13 717 173	14 154 832	15 086 866
18- CHARGES RECUPEREES/ CHARGES RECUPERABLES EN %	98,8%	98,6%	98,7%	98,8%	98,1%
Charges récupérées	3 756 808	4 073 642	4 244 176	4 982 059	4 837 956
Charges récupérables	3 802 484	4 132 690	4 300 516	4 577 560	4 933 718

COUT DE FONCTIONNEMENT						
COMPTES	POSTES DE CHARGES NON RECUPERABLES	2 009	2 010	2 011	2 012	2 013
	FRAIS GENERAUX					
602	Achats stockés approvisionnements	-	-	-	-	-
6 032	Variation de stocks approvisionnements	-	-	-	-	-
606	Achats non stockés de matières et fournitures	101 799	131 210	135 106	120 365	135 409
F.Maintenance	Moins consommations de la Régie	-	-	-	-	-
	Moins amort. et frais généraux Régie	-	-	-	-	-
611-628	Travaux relatifs à l'exploitation	24 807	32 670	36 501	145 693	52 304
612	Crédit bail mobilier et immobilier	20 658	20 976	30 537	23 405	22 220
6155/56/58	Autres travaux d'entretien (biens mobiliers, informatiques)	66 110	72 467	81 385	78 416	85 022
616	Primes d'assurances	182 536	186 872	200 946	213 322	230 233
622	Rémunération d'intermédiaires et honoraires	193 128	194 654	167 032	469 239	244 457
623	Publicité, publications, relations publiques	23 009	34 902	38 322	18 808	25 420
625	Déplacements missions et réceptions	37 745	49 106	38 252	46 650	34 174
6 285	Redevances (SA)	14	20	15	14	-
Autres 61-62	Autres services extérieurs	183 295	196 292	577 360	410 047	515 168
651-658	Redevances et charges de gestion courante	116	120	3	9	20
Autres 722	Moins Autres productions immobilisées	206 566	89 080	98 354	54 636	103 177
Ecart de récup.	Ecart. de Récupération des Charges récupérables (+/-)	45 676	59 348	56 339	55 501	95 762
	Corrections éventuelles à saisir avec son signe	-	-	-	-	-
	TOTAL FRAIS GENERAUX	672 328	889 557	1 263 437	1 526 835	1 337 013
Autres 625/638	IMPOTS ET TAXES					
	Impôts (hors TFPB et hors taxes sur salaires)	40 750	41 842	48 600	51 372	43 986
	TOTAL IMPOTS TAXES (Hors TFPB et Taxes sur salaires)	40 750	41 842	48 600	51 372	43 986
	CHARGES DE PERSONNEL					
621	Personnel extérieur à la société	25 207	38 214	68 553	39 835	149 221
7 086	Moins Récup. de charges imput. à d'autres organ. HLM (SA)	-	-	-	-	-
641-648-6481	Rémunérations	1 238 217	1 457 112	1 315 746	1 381 915	1 358 721
645-647-6485	Charges sociales	594 375	721 787	634 704	682 159	899 396
631-633	Sur rémunérations	138 656	178 305	170 366	128 343	170 033
69	Participation des salariés	-	-	-	54 570	51 750
F.Maintenance	Moins total charges de personnel de la Régie	-	-	-	-	-
	Corrections éventuelles à saisir avec son signe	-	-	-	-	-
	TOTAL DES CHARGES DE PERSONNEL	1 996 495	2 395 418	2 189 368	2 286 821	2 429 120
	Ajouter charges régie amélioration et divers non affectables	-	-	-	-	-
A	COUT DE GESTION HORS ENTRETIEN (EG + IMPOTS + PERSONNEL)	2 709 573	3 326 617	3 501 405	3 865 027	3 810 119
6 151	ENTRETIEN COURANT					
	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers	247 206	311 997	294 741	240 384	285 562
F. Maintenance	Dépenses assimilables à l'entretien courant	137 534	140 005	112 173	-	124 586
F.Maintenance	Plus charges de la régie affectables à l'entretien courant	-	-	-	-	-
B	TOTAL ENTRETIEN COURANT	384 740	452 001	406 914	240 384	410 148
A + B	COUT DE GESTION AVEC ENTRETIEN (LOLA) (EG + IMPOTS + PERSONNEL + ENTRETIEN COURANT)	3 094 313	3 778 618	3 908 319	4 105 411	4 220 266
6 152	EFFORT DE MAINTENANCE GE + GR					
F.Maintenance	Gros entretien sur biens immobiliers	1 220 356	1 417 547	1 565 541	1 386 121	1 568 488
	Plus charges de la régie affectables au GE	-	-	-	-	-
F. Maintenance	Dépenses assimilables au GE	-	-	-	-	-
6 153	Grosses réparations sur biens immobiliers	-	-	-	-	-
F.Maintenance	Plus charges de la régie affectables aux GR	-	-	-	-	-
C	TOTAL GE + GR	1 220 356	1 417 547	1 565 541	1 386 121	1 568 488
A + B + C	COUT DE FONCTIONNEMENT hors TFPB (EG + IMPOTS + PERSONNEL + EG + GR + Régie)	4 314 669	5 196 365	5 473 860	5 491 532	5 788 754
63 512	TAXES FONCIERES					
	Taxes Foncières sur les Propriétés Bâties	654 965	787 569	830 354	950 855	961 008
D	Corrections éventuelles à saisir avec son signe	-	-	-	-	-
	TOTAL TFPB	654 965	787 569	830 354	950 855	961 008
A + B + C + D	COUT DE FONCTIONNEMENT TOTAL avec TFPB	4 969 634	5 983 934	6 304 214	6 442 387	6 749 762

1 - BILAN FONCTIONNEL SA LE MONT-BLANC					
	2009	2010	2011	2012	2013
Capital et réserves (SA)	12 070 787	13 484 891	15 258 577	17 802 309	19 507 248
Dotations et réserves (OP)	-	-	-	-	-
Rapport à nouveau	-	-	-	-	-
Résultat de l'exercice	1 414 084	1 771 886	2 345 732	1 904 939	1 642 372
Situation nette	13 484 891	15 256 777	17 602 309	19 507 248	21 049 620
Subventions d'investissement	16 604 340	18 773 152	20 543 915	20 848 536	21 338 182
Provisions réglementées	1 028 639	2 536 838	3 502 615	4 638 574	5 988 891
Titres participatifs (SA)	-	-	-	-	-
Capitaux propres	31 118 921	36 565 767	41 648 839	45 044 353	48 374 404
Provisions pour risques et charges	2 475 866	2 364 920	2 380 953	2 525 340	2 534 918
Amort. et Provisions pour dépréciation de l'actif immobilisé	44 594 135	48 721 010	60 234 357	54 004 417	68 002 718
Emprunts et dettes financières (hors I.C.N.E, intérêts compensateurs et dépôts) compris emprunts occasion	89 491 182	93 289 232	93 476 304	97 499 710	110 208 827
Dépôts et cautionnements reçus	792 455	837 354	875 829	907 005	865 436
Droits sur immobilisations	28 981	29 981	29 881	29 881	29 981
Emprunts et dettes financières diverses (Hors ICNE)	7 926 728	8 656 028	7 299 897	6 509 567	6 118 378
Intérêts compensateurs	1 100 618	755 055	2 767	728	538
Ressources stables	177 779 885	189 229 348	195 948 716	206 520 106	226 235 959
Immobilisations incorporelles (VB)	2 157 095	2 188 118	2 180 446	2 218 822	2 224 787
Immobilisations corporelles (VB)	157 481 898	170 078 724	176 484 476	188 831 399	188 033 754
Immobilier en Location-Vente	28 981	28 981	28 981	28 981	28 981
Immobilisations corporelles en cours (VB)	9 291 035	6 762 754	11 244 729	11 627 844	8 677 243
Immobilisations d'exploitation	188 939 808	179 068 574	189 939 632	200 705 235	209 965 764
Immobilisations financières	71 522	(9) 238	(9) 238	69 238	69 238
Prêts occasion	-	-	-	-	-
Autres prêts, dépôts et caution. versés (sans ICNE Actif)	166 935	177 443	141 587	150 421	147 082
Immobilisations financières	238 457	246 679	210 823	219 656	216 328
Autres actifs immobilisés (Charges à répartir hors intérêts compensateurs, primes de remboursement, indexations)	-	-	-	-	-
Charges différées: Intérêts compensateurs	-	-	-	-	-
Formes de stocks	8 601 617	9 914 995	5 798 264	5 695 215	65 052 967
Stocks d'approvisionnement et autres stocks	1 890 691	5 208 639	7 855 243	8 505 410	6 376 402
Fournisseurs débiteurs	563 618	809 944	682 689	618 828	1 173 853
Créances clients et locataires	1 823 419	1 538 653	1 714 640	1 767 781	2 024 122
Autres créances d'exploitation (avec ICNE Actif)	2 863 989	6 733 420	5 748 743	7 082 989	4 024 488
Charges constatées d'avance d'exploitation	38 740	80 387	131 406	54 853	46 633
Dépenses à classer ou à régulariser d'exploitation	-	-	-	-	-
Provisions d'actif circulant (Hors provisions financières)	850 854	512 234	536 174	608 610	908 776
Actifs d'exploitation nets	6 442 894	13 640 836	15 605 949	17 721 062	12 735 772
Avances et acomptes reçus sur commandes	545 988	428 834	531 969	459 335	508 931
Dettes sur achats d'exploitation	1 916 471	2 383 308	3 620 932	3 783 172	4 401 803
Dettes fiscales et sociales	1 575 660	2 258 061	2 254 775	2 477 674	1 723 335
Produits constatés d'avance d'exploitation	135 758	4 572 148	6 752 528	10 578 684	8 233 836
Recettes à classer ou à régulariser d'exploitation	-	-	-	-	-
Emprunts occasionnels et préfinancement, opérations d'aménagement	204 500	1 427 075	657 575	0	0
Dettes d'exploitation	4 377 556	11 049 514	13 517 878	17 271 075	12 968 709
Formes de stocks	2 065 338	2 561 322	2 036 131	1 43 986	332 936
Créances diverses	132 405	154 524	159 428	134 449	163 618
Charges constatées d'avance hors exploitation	-	-	-	-	-
Dépenses à classer ou à régulariser hors exploitation	-	-	-	-	-
Créances diverses Hors Exploitation	132 405	154 524	159 428	134 449	163 618
Dettes diverses sur immobilisations	2 624 006	3 138 824	3 250 108	2 283 576	2 323 598
Autres dettes diverses	4 389	19 078	88 539	2 273	2 966
Intérêts courus non échus (sauf compensateurs)	1 866 282	1 471 790	1 399 367	1 314 722	1 647 282
Produits constatés d'avance hors exploitation	-	122 550	90 569	183 671	106 840
Recettes à classer ou à régulariser hors exploitation	-	-	-	-	-
Différences d'indexation Passif	-	-	-	-	-
Dettes diverses Hors Exploitation	4 494 937	4 752 340	4 828 523	4 274 542	3 980 386
Ressour. de Fonds de Règlement	1 512 332	1 397 917	1 859 035	4 1 000	1 688 798
Ressour. de Fonds de Règlement	2 298 605	2 000 104	2 560 974	3 809 187	3 958 794
Valeurs mobil. de placement (Nettes des prov. financières)	10 898 515	11 920 589	8 379 186	9 291 322	20 012 671
Disponibilités (Valeur nette)	10 898 515	11 920 589	8 379 186	9 291 322	20 012 671
Trésorerie active	10 898 515	11 920 589	8 379 186	9 291 322	20 012 671
Concours bancaires et soldes créditeurs de banque	-	-	-	-	-
Trésorerie passive	-	-	-	-	-
Trésorerie nette	10 898 515	11 920 589	8 379 186	9 291 322	20 012 671

VERIFICATION DES COTISATIONS CGLLS DECLAREES DE 2012 A 2014			
SA Mont-Blanc			
ANNEE DE LA DECLARATION :	2012	2013	2014
Date de la déclaration :	16/05/2012	16/05/2013	04/04/2014
Date limite réglementaire de versement :	20/05/2012	13/05/2013	11/04/2014
Exercice comptable de référence :	2011	2012	2013
P.M. : Nb. Logements familiaux propriété de l'organisme	2 970 Lgt.	3 053 Lgt.	3 138 Lgt.
P.M. : Nb. Logements familiaux soumis à cotisation selon l'organisme	2 970 Lgt.	3 053 Lgt.	3 138 Lgt.
Loyers des logements à usage locatif (Loyers conventionnés, Non convent. et SLS)	12 228 031 €	12 594 374 €	13 437 566 €
Indemnités d'occupation (C/7048 pour partie, pour la part assimilable à des loyers)	66 154 €	91 302 €	115 052 €
Déductions (valeur absolue):	0 €	0 €	0 €
Total A	12 294 185 €	12 685 676 €	13 552 619 €
Loyers des Logements-Foyers (C/7046)	557 550 €	567 134 €	580 986 €
Déductions (valeur absolue):	226 896 €	226 306 €	226 306 €
Total B	330 654 €	340 828 €	354 680 €
Assiette de calcul de la cotisation C (=A+B) :	12 624 839 €	13 026 504 €	13 907 299 €
Taux de cotisation	1,31%	1,27%	1,27%
Montant de la cotisation avant réductions (D=C x Taux) :	165 385 €	165 437 €	176 623 €
REDUCTIONS :			
Nombre de bénéficiaires des aides sociales (APL ou AL) compris Foyers	1 377 Loc.	1 251 Loc.	1 369 Loc.
Taux unitaire	36 €/ Loc.	36 €/ Loc.	36 €/ Loc.
Montant réduction APL/AL :	49 572 €	45 036 €	49 284 €
Nombre de lgts. Locatifs et lgts. Foyers (Unités-Lits) situés en ZUS	94 Lgt.	94 Lgt.	94 Lgt.
Taux unitaire	29 €/ Loc.	29 €/ Loc.	29 €/ Loc.
Montant réduction ZUS :	2 726 €	2 726 €	2 726 €
Nombre de lgts. locatifs et lgts. Foyers (Unités-Lits) mis en service au cours de l'année	46 Lgt.	83 Lgt.	85 Lgt.
Taux unitaire	720 €/ Loc.	720 €/ Loc.	720 €/ Loc.
Montant réduction mises en service :	33 120 €	59 760 €	61 200 €
Montant total des réductions (E) :	85 418 €	107 522 €	113 210 €
MONTANT DE LA COTISATION APRES REDUCTIONS (D - E) :	79 967 €	57 915 €	63 413 €
Montant réglé à la CGLLS par l'organisme	79 967 €	57 915 €	45 810 €
Différence : versement insuffisant (-) ou excédentaire (+)	-0 €	0 €	-17 603 €
COTISATION ADDITIONNELLE due par les seuls organismes HLM (assiette : comptes de l'avant dernier exercice clos)	DECLARATION 2012 (Ref. 2010)	DECLARATION 2013 (Ref. 2011)	
Date de règlement :	04/02/2013	02/12/2013	
Date limite réglementaire de versement ou de validation du paiement (télédéclaration) :	15/02/2013	19/12/2013	
Taux Partie fixe :	0 €/ Lgt.	3,5 €/ Lgt.	
Nb. de logements familiaux propriété de l'organisme (avant dernier exercice clos) :	2 924 Lgt.	2 970 Lgt.	
Nb. d'unités Foyer (avant dernier exercice clos) :	100 Lgt.	100 Lgt.	
Montant partie fixe:	18 144 €	10 745 €	
(Voir informations Tableau de ventilation des charges et produits par activités)			
Résultat de activité locative (Tableau de ventilation des charges et des produits retraité) :	1 607 682 €	1 829 370 €	
+ Dotations aux amortissements et provisions au titre gestion locative (C/68) :	5 809 675 €	5 908 952 €	
- Reprises sur amortissements et provisions au titre gestion locative (C/78) :	-1 035 345 €	-993 663 €	
+ Valeurs comptables des éléments d'actif cédés au titre gestion locative (C/675) :	95 061 €	37 164 €	
- Produits des cession d'éléments d'actif au titre gestion locative (C/775) :	-566 802 €	-596 251 €	
- Quote part des subventions d'investissement virées au résultat au titre gestion locative :	-507 537 €	-538 907 €	
- Remboursements en capital des emprunts locatifs (uniquement code 2.21 depuis 2006) hors R.A. :	-3 670 792 €	-4 125 492 €	
- Subventions reçues en produits dans l'exercice dans le cadre d'un protocole CGLLS :	0 €	0 €	
- Subventions de l'ANRU notifiées pendant l'exercice, au titre de l'équilibre des opérations de démolition	0 €	0 €	
- Indemnités d'assurances reçues pendant l'exercice eu titre des catastrophes naturelles	0 €	0 €	
+/- Variation du compte 16883 :	-435 463 €	-752 288 €	
- Transfert de charges financières C/7963 :	0 €	0 €	
Autofinancement retraité, Assiette de calcul de la part variable :	1 296 479 €	768 885 €	
Plafond d'autofinancement :	1 305 926 €	1 097 374 €	
Montant de l'autofinancement net au delà du plafond :	0 €	0 €	
Montant partie variable :	0 €	0 €	
TOTAL COTISATION ADDITIONNELLE A LA CGLLS :	18 144 €	10 745 €	
Montant additionnel réglé à la CGLLS par l'organisme :	18 144 €	10 745 €	
Différence : versement insuffisant (-) ou excédentaire (+)	0 €	0 €	

SOURCES ET SIGLES UTILISES**REFERENCES DES INDICATEURS DE LA FICHE RECAPITULATIVE ET DE L'ANNEXE 1.4.**

Indicateurs	Organisme	Réf. nat. données au :	Réf. Région données au :
Évolution du parc depuis 5 ans (% annuel)	données 2013	01/01/2010 (moy. de l'ensemble des organismes)	01/01/2010 (moy. de l'ensemble des organismes)
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	données 2012	01/01/2009 (moy. de l'ensemble des organismes)	01/01/2009 (moy. de l'ensemble des organismes)
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn. (%)	données 2012	01/01/2010 (moy. de l'ensemble des organismes)	01/01/2010 (moy. de l'ensemble des organismes)
Loyers mensuels (€/ m ² de surface corrigée)	données 2012	01/01/2010 (moy. de l'ensemble des organismes)	01/01/2010 (moy. de l'ensemble des organismes)
Loyers mensuels (€/ m ² de surface habitable)	données 2012		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	données 2012		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	données 2012	31/12/2011 (méd. des SAHLM)	
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	données 2012	31/12/2011 (méd. des SAHLM)	
Taux d'impayés inscrit au bilan en % des loyers et charges	données 2012	31/12/2011 (méd. des SAHLM)	

Sources

- Rapport sur l'occupation du parc locatif social (OPS) et son évolution 2009, MEDAD/DGUHC
- Enquête sur le parc locatif social (EPLS) au 1er janvier 2010, MEEDDAT/CGDD/SOeS/OSLC
- Circulaire loyer HLM pour les taux de loyers recommandés pour 2011, MEEDDAT/DGALN/DHUP
- Référents Boléro 2011, MEEDDTL/DGALN/DHUP

- 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