

SA d'HLM LOGEO MEDITERRANEE

Marseille (13)



RAPPORT DE CONTRÔLE 2019

N° 2019-003

RAPPORT DE CONTRÔLE 2019

N° 2019-003

SA d'HLM LOGEO MEDITERRANEE

Marseille (13)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2019-003 SA d'HLM LOGEO MEDITERRANEE - 13

N° SIREN : 966 802 381
Raison sociale : SA d'HLM LOGEO Méditerranée
Président du conseil d'administration : M. GIRY Dominique
Directeur général : M. NICOL Franck
Adresse : 72 Avenue de Toulon 13006 Marseille
Actionnaire de référence : Action Logement

AU 31 DÉCEMBRE 2018

Nombre de logements familiaux gérés	2 980	Nombre de logements familiaux en propriété	2 718	Nombre d'équivalents logements (<i>logements foyers...</i>)	438
-------------------------------------	--------------	--	--------------	---	------------

Indicateurs	LOGEO Méditerranée	Référence PACA	France métropolitaine	Source
PATRIMOINE				
Logements vacants (%)	2,9	3,8	4,7	(2)
Logements vacants de plus de 3 mois (<i>% hors vacance technique</i>)	1,2	1,0	1,4	
Taux de rotation annuel (<i>% hors mises en service</i>)	7,1	7,4	9,4	
Evolution du parc géré depuis 5 ans (<i>% annuel</i>)	1,0	1,9	1,5	(5)
Age moyen du parc (<i>en années</i>)	26	38	39	(2)
POPULATIONS LOGEES				
Locataires dont les ressources sont (<i>en %</i>)				(1)
< 20 % des plafonds	17,0	23,9	22,2	
< 60 % des plafonds	52,2	61,3	60,7	
> 100% des plafonds	13,7	11,2	10,6	
Bénéficiaires d'aide au logement	nc	43,1	45,6	
Familles monoparentales	25,9	22,8	21,2	
Personnes isolées	29,5	35,2	39,5	
GESTION LOCATIVE				
Médiane des loyers mensuels (<i>EUR/m² de surface habitable</i>)	6,6	5,6	5,6	(2)
Taux de créances locatives inscrit au bilan (<i>% des loyers et charges</i>)	26,8	-	14,1	(3)
STRUCTURE FINANCIERE ET RENTABILITE				
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (<i>mois de dépenses</i>)	1,6	-	-	
Fonds de roulement net global (<i>mois de dépenses</i>)	4,9	-	3,9	(3)
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	3,9	-	10,8	(3)

(1) Enquête OPS 2018

(2) RPLS au 1/1/2018

(3) Bolero 2016 : ensemble des ESH

(5) Evolution entre 01/01/2013 et 01/01/2018 pour les références nationales selon les données SOeS

POINTS FORTS :

- ▶ Appartenance au groupe Action Logement (*soutien financier*)
- ▶ Patrimoine récent
- ▶ Taux de vacance maîtrisé

POINTS FAIBLES :

- ▶ Patrimoine dispersé
- ▶ Organisation fragile
- ▶ Contrôle interne inexistant
- ▶ Système d'information à fiabiliser
- ▶ Loyers élevés
- ▶ Régularisation tardive des charges
- ▶ Dégradation des impayés locatifs
- ▶ Absence de compétence interne en matière de développement
- ▶ Profitabilité faible avec des coûts de gestion élevés liés à des dépenses de personnel importantes

IRRÉGULARITÉS :

- ▶ Principes de la commande publique non respectés pour plusieurs marchés
- ▶ 184 dépassements de loyers plafonds
- ▶ Absence de contrôle du droit au maintien dans les lieux
- ▶ Données des enquêtes d'occupation du parc social non fiables et non consolidées au niveau national
- ▶ Dysfonctionnement dans les différents process conduisant à de nombreuses attributions irrégulières
- ▶ Effectif affecté à la surveillance et au gardiennage insuffisant dans deux groupes d'habitation
- ▶ Constats de risques d'exposition au plomb non réalisés pour l'ensemble du parc
- ▶ Repérages de matériaux contenant de l'amiante non réalisés sur l'ensemble du parc
- ▶ Suivi insuffisant des visites périodiques des ascenseurs et d'entretien des chaudières
- ▶ Clauses HLM non indiquées dans un acte de vente

Précédent rapport de contrôle : n° 2014-124, diffusé au mois de septembre 2015

Contrôle effectué du 11 janvier au 6 juin 2019

RAPPORT DE CONTRÔLE: mai 2020

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2019-003

SA d'HLM LOGEO MEDITERRANEE – 13

SYNTHESE	6
1. PREAMBULE.....	7
2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME.....	7
2.1 Contexte socio-économique.....	7
2.2 Gouvernance et management.....	9
2.2.3 Direction générale.....	11
2.2.4 Évaluation de l'organisation et du management.....	12
2.2.5 Le système d'information et le contrôle interne.....	13
2.2.6 Commande publique.....	13
2.2.7 Gouvernance financière.....	14
2.3 Conclusion.....	15
3. PATRIMOINE	15
3.1 Caractéristiques du patrimoine.....	15
3.1.1 Description et localisation du parc.....	15
3.1.2 Données sur la vacance et la rotation	16
3.2 Accessibilité économique du parc	17
3.2.1 Loyers.....	17
3.2.2 Perte du droit au maintien dans les lieux.....	20
3.2.3 Charges locatives.....	20
3.3 Conclusion.....	20
4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE.....	21
4.1 Caractéristiques des populations logées.....	21
4.2 Sous-occupation.....	22
4.3 Accès au logement.....	22
4.3.1 Connaissance de la demande.....	22
4.3.2 Contingents réservés.....	23
4.3.3 Politique d'occupation du parc de l'organisme.....	23
4.4 Qualité du service rendu aux locataires.....	29
4.4.1 Gestion de proximité.....	29
4.4.2 Gestion des réclamations.....	30
4.4.3 Enquête de satisfaction.....	30
4.4.4 Concertation locative.....	30

4.4.5	Assurances locatives.....	30
4.4.6	Accessibilité des logements.....	31
4.5	Traitement des impayés.....	31
4.6	Conclusion.....	32
5.	STRATEGIE PATRIMONIALE	33
5.1	Analyse de la politique patrimoniale.....	33
5.2	Évolution du patrimoine.....	33
5.3	Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage.....	34
5.4	Rénovation et maintenance du parc.....	34
5.5	Exploitation et sécurité du patrimoine.....	35
5.5.1	Ascenseurs.....	35
5.5.2	Chaudières individuelles.....	36
5.5.3	Diagnostics de Performance Energétique (DPE).....	36
5.5.4	Constats de risque d'exposition au plomb (CREP).....	37
5.5.5	Obligations liées à la recherche et la présence d'amiante	37
5.6	Ventes de patrimoine à l'unité.....	38
5.7	Conclusion.....	38
6.	TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE.....	39
6.1	Tenue de la comptabilité	39
6.2	Analyse financière.....	39
6.2.1	Analyse de l'exploitation	39
6.2.2	Gestion de la dette	42
6.2.3	Gestion de la trésorerie	43
6.2.4	Résultats comptables.....	43
6.2.5	Structure financière	44
6.3	Analyse prévisionnelle.....	46
6.4	Conclusion.....	47
7.	ANNEXES	48
7.1	Informations générales, capital et répartition de l'actionnariat.....	48
7.2	Liste des dépassements des plafonds de loyers (2018).....	49
7.3	Liste des attributions irrégulières de logements.....	53
7.4	ANALYSE PREVISIONNELLE.....	54
7.5	Sigles utilisés.....	55

SYNTHESE

La SA d'HLM LOGEO Méditerranée est propriétaire de 2 718 logements et de 438 équivalents logements en résidences sociales ou foyers dispersés dans sept départements et situés principalement dans des zones tendues de la région PACA.

Sur le plan financier, la société dispose de capitaux régulièrement apportés par le groupe Action Logement et d'un apport significatif lié aux ventes de patrimoine. Au niveau de l'exploitation, elle bénéficie d'un taux de vacance faible, d'un parc jeune et propose des loyers élevés. Elle pratique une sélection des locataires entrants au profit des salariés des entreprises assujetties à la PEEC (*Participation des Employeurs à l'Effort de Construction, ancien « 1% logement »*). Malgré ces éléments, la performance d'exploitation continue de se dégrader, sur la période écoulée, sous l'effet des coûts de gestion élevés, liés notamment aux charges de personnel et des niveaux d'impayés qui se dégradent. La structure financière n'a pas sensiblement évolué sur la période contrôlée et ne s'améliore pas au vu de l'analyse prévisionnelle sur les années à venir.

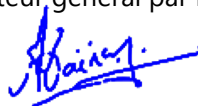
Malgré la recherche de rationalisation de ses missions de développement avec l'appui de la SCP Maison Familiale de Provence, son organisation générale actuelle apparaît fragile et globalement peu efficiente du fait notamment de la dispersion et de la taille modeste du parc. Des améliorations sont attendues en matière de contrôle interne et de commande publique. Le système d'information et les enquêtes annuelles obligatoires doivent également être fiabilisés. La société doit enfin améliorer ses procédures de contrôle du respect des loyers plafonds et de régularisation de charges qui restent tardives et incorrectement provisionnées. Le processus d'attribution des logements doit être revu afin d'éviter les nombreux dysfonctionnements relevés (*non-respect du contingent préfectoral, non-présentation systématique de trois candidats en CAL et problèmes d'enregistrement et de radiation des demandes*).

En matière de gestion locative et de qualité du service rendu, l'attention de la société doit porter sur le suivi des réclamations, des visites périodiques des ascenseurs et de l'entretien des chaudières individuelles au gaz. De même, l'ensemble des diagnostics techniques obligatoires n'a pas été réalisé (*amiante et plomb*).

Sur la période contrôlée, le développement n'a pas été à la hauteur des prévisions. Les réhabilitations lourdes ne présentent pas, pour le moment, un enjeu majeur pour la société, néanmoins le prochain plan stratégique, qui sera mis à jour lors de la prochaine CUS, devra intégrer un effort supplémentaire sur les patrimoines les plus anciens (*notamment en travaux d'investissement*). Enfin, la nouvelle gouvernance entend développer la politique de vente de logements à l'unité (*1 % du parc par an*). Cet objectif apparaît ambitieux et nécessitera la refonte à la fois de l'organisation du service et de la procédure de vente afin d'éviter les dysfonctionnements relevés.

La fusion avec la SA d'HLM Immobilière Méditerranée créant la SA d'HLM 3F SUD apparaît comme une véritable opportunité permettant de pérenniser et développer son activité à plus long terme au sein du groupe Action Logement. La nouvelle entité, forte de 9 500 logements en gestion, doit permettre d'obtenir un meilleur maillage territorial et de mettre en place une organisation mieux structurée et plus efficace.

Le Directeur général par intérim



Akim TAÏROU

1. PREAMBULE

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

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

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

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

Le précédent rapport de contrôle de l'ANCOLS n° 2014-124 (*diffusé en septembre 2015*) relevait que la SA d'HLM Sud Habitat (*appellation employée jusqu'en juin 2016*), filiale du groupe LOGEO - Action Logement, disposait d'un patrimoine globalement en bon état implanté sur des territoires tendus des régions PACA et Corse. Malgré la progression de la satisfaction des locataires constatée depuis le contrôle précédent, l'organisation mise en place en octobre 2014 restait perfectible et le contenu de la politique sociale et la gestion des attributions méritaient d'être améliorés. L'organisme devait également veiller au respect des réglementations concernant les diagnostics techniques et les ascenseurs. Enfin, la rentabilité améliorée de Sud Habitat restait dépendante de la maîtrise des frais de gestion et des annuités locatives. Les objectifs ambitieux de développement du patrimoine, fixés dans le projet d'entreprise, nécessitaient une attention particulière de l'actionnaire majoritaire sur le niveau des fonds propres disponibles.

La SA d'HLM LOGEO Méditerranée et la SA d'HLM Immobilière Méditerranée fusionnent au 1er juillet 2019 pour donner naissance à la SA d'HLM 3F Sud, l'une des deux filiales du groupe Action Logement Immobilier en région Provence-Alpes-Côte-d'Azur (PACA).

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Au 31 décembre 2017, LOGEO Méditerranée est propriétaire de 2 718 logements familiaux et de 438 équivalents logements en résidences sociales ou foyers. Son patrimoine est implanté dans sept départements,

principalement en région PACA (91,1 %), dont 64 % dans les Bouches-du-Rhône, 22 % dans les Alpes Maritimes, 4 % dans le Var, et résiduellement dans les Alpes de Haute Provence, ainsi qu'en Corse et dans le Gard. 14,5 % de son parc est situé dans des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). 74 % des logements sont situés dans les grandes métropoles méridionales, zones considérées comme tendues. LOGEO Méditerranée se positionne au 29^{ème} rang des bailleurs sociaux de la région PACA.

Avec 5,008 millions d'habitants en 2015, la région PACA fait partie des régions françaises et européennes dynamiques sur le plan démographique. Les projections¹ prévoient 5,165 millions d'habitants en 2030 et 5,3 millions en 2050, avec un vieillissement généralisé de la population régionale. Dans tous les territoires, seules les personnes âgées de 65 ans ou plus seraient plus nombreuses en 2030 qu'en 2013. Elles pourraient représenter trois personnes sur dix en 2050.

La montagne occupe la moitié de sa superficie et les espaces protégés et à risques sont particulièrement présents. Ceci explique la concentration démographique de la population : trois habitants sur quatre occupent un dixième du territoire. La région PACA est fortement urbanisée sur le littoral méditerranéen : les quatre grandes aires urbaines Marseille-Aix-en-Provence, Nice, Toulon et Avignon accueillent, à elle seules, 78 % des habitants.

Le taux de chômage reste structurellement et durablement plus élevé dans la région (10,1 % au premier trimestre 2019) qu'en France métropolitaine (8,4 %). C'est le département de Vaucluse qui affiche le taux de chômage le plus important de la région (17,2 %). Dans la continuité de ce constat, la région PACA est une des plus exposées à la pauvreté avec un taux de pauvreté en 2015 de 17,4 % contre 14,9 % en France métropolitaine. Les conditions de logement sont par ailleurs difficiles dans la région la plus chère après l'Île-de-France (loyer mensuel de 13,1 EUR/m² en PACA et 19,1 EUR/m² en Île-de-France en 2018)².

D'après le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS), le parc locatif social en PACA comprend environ 300 000 logements déclarés au 1er janvier 2017 dont 96 % sont conventionnés à l'APL. Sa progression est de 5,4 % sur les quatre dernières années contre 4,7 % en France métropolitaine. Le parc social représente moins de 10 % du nombre total de logements de la région. La part des résidences secondaires³ est de 17,7 % contre 9,6 % au niveau national.

Avec un parc social de 155 000 logements, les Bouches-du-Rhône concentrent plus de la moitié des logements sociaux de la région, les deux autres départements littoraux (*Alpes-Maritimes et Var*) près du tiers. Au 1er janvier 2017, le taux régional de vacance totale est plus faible (3,8 %) que celui constaté en France métropolitaine (4,6 %). Le taux de mobilité de la région s'élève à 7,5 %, en hausse de 0,7 point sur les cinq dernières années, mais il reste inférieur au taux national (9,8 % en 2017).

La pression de la demande est importante en matière de logement social. La région PACA compte 172 463 demandes en stock à fin avril 2018⁴ dont 47 % pour le seul département des Bouches-du-Rhône. Le ratio de pression de la demande sur le logement⁵ est de 6,8 en 2017 pour la région contre 4,0 au niveau national.

¹ Sources : Insee analyses Provence-Alpes-Côte d'Azur (n°47 et 55)

² Source : Clameur (février 2018)

³ Source : Insee (comparateur de territoire, 2015)

⁴ Source AATIKO (statistiques mensuelles)

⁵ Indicateur calculé à partir du ratio suivant : nombre de demandeurs de logement social en stock au 1er janvier 2017 (hors mutation HLM) / nombre de demandes de logements radiées en 2017 pour attribution.

Avec 330 500 habitants au 1^{er} janvier 2016, la population de la Corse augmente en moyenne de 1 % par an depuis 2011, exclusivement par les flux migratoires, plaçant le département parmi les plus dynamiques de métropole. La région se caractérise par un relief montagneux, un littoral découpé et possède de nombreux parcs et réserves naturelles. La population est ainsi concentrée sur le littoral et dans les grandes villes. La population y est âgée, trois résidents sur dix ont plus de 60 ans et un sur dix plus de 75 ans. Les familles monoparentales représentent 11,4 % des ménages contre 9,1 % en France. La région est caractérisée par le poids important des résidences secondaires (*un tiers du parc*). Au 1^{er} janvier 2017, le parc locatif social se compose de 14 227 logements. Au 1^{er} trimestre 2019, le taux de chômage s'établit à 9,1 % de la population active. Un ménage sur cinq, vit en dessous du seuil de pauvreté qui touche principalement les jeunes, les familles monoparentales et les plus de 75 ans.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Évolution de la gouvernance

Issue à l'origine d'une coopérative HLM créée en 1966, la société a été successivement reprise par le GIMPLOS en 1974 puis par le CIL Coop Logement en 1994, qui a assuré son redressement, avec le concours de l'Etat, de la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS) et du Groupe Valophis, implanté en Île-de-France avec une activité principale dans le Val-de-Marne. LOGEO Méditerranée est devenue une Entreprise Sociale pour l'Habitat (ESH), immatriculée depuis le 21 mars 1996 et inscrite au registre du commerce et des sociétés de Marseille sous le numéro 966 802 381. Son siège est situé 72 avenue de Toulon 13006 Marseille. Son agrément a été renouvelé pour l'exercice de son activité sur le territoire des régions Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse par arrêté du ministre du Logement et de l'Habitat durable le 19 avril 2017.

LOGEO Méditerranée est une société anonyme d'Habitation à Loyer Modéré à conseil d'administration (CA) gérée dans le cadre d'un pacte d'actionnaires animé par LOGEO Habitat, la SCP Valophis La Chaumière de l'Île-de-France (*filiale du groupe Valophis*) et la Mutuelle Générale de l'Education Nationale (MGEN). Elle fait partie intégrante du groupe Action Logement depuis le 1^{er} janvier 2017.

Depuis juin 2018 le CA est officiellement composé de 18 membres mais les métropoles Nice-Côte-d'Azur et Toulon-Provence-Méditerranée n'ont toutefois pas encore désigné leur représentant. Il se réunit cinq fois par an avec un niveau de participation de seulement 66 %. Le CA valide les documents d'orientation stratégique de la société. Les procès-verbaux détaillés des séances témoignent de la bonne information délivrée à ses membres ainsi que de la tenue des débats.

Le CA est présidé depuis le 12 décembre 2014 par M. Dominique Giry, également directeur général de l'Union d'Economie Sociale LOGEO Habitat (*groupe LOGEO Action Logement*). Depuis le 1^{er} janvier 2011, le directeur général (DG) est M. Frank Nicol.

Le capital social de la société est passé de 4 330 410 euros en 2014 à 8 830 425 euros en 2018 par émission de nouvelles actions. Il est divisé en 588 695 actions de 15 euros chacune, entièrement libérées. Sur la période contrôlée, les 300 001 actions nouvelles émises en 2015, 2016 et 2018 ont été principalement acquises par LOGEO Habitat (163 331), Action Logement Immobilier (133 334) et par la mutuelle SOLIMUT (3 333). Ces augmentations de capital ont permis de sécuriser la situation financière de la société (cf. § 6.2.5).

Avec 64,6 % des actions détenues, l'actionnaire majoritaire est actuellement l'Union d'Economie Sociale LOGEO Habitat, société anonyme non-HLM qui constituait la holding du pôle immobilier du CIL LOGEO. Action logement immobilier (ALI) détient également 22,6 % des actions. Les participations détenues par les deux sociétés du groupe Action Logement représentent donc au total 87,2 % du capital.

Le pacte d'actionnaires signé le 15 janvier 2013 entre l'UES LOGEO Habitat, la SCP d'HLM Valophis la Chaumière de l'Île-de-France et la Mutuelle Générale de l'Équipement et des Territoires (*fusionnée depuis 2016 avec la MGEN*) doit prendre fin en juin 2019 avec la restructuration des filiales immobilières d'Action Logement.

2.2.2 Réorganisation du groupe Action Logement Immobilier

Le groupe Action Logement Immobilier (ALI) souhaite réorganiser sa présence territoriale et définit une stratégie immobilière visant à disposer dans chaque région de filiales de tailles cohérentes (*deux ou trois opérateurs maximum*) disposant chacune de l'ensemble des compétences pour exercer ses métiers et des équilibres financiers suffisants pour mettre en œuvre la politique choisie.

Après avoir engagé en 2017 le rapprochement des filiales d'Unicil qui se sont regroupées en une nouvelle entité éponyme formant un premier pôle immobilier de 26 000 logements, ALI a souhaité compléter cette stratégie en créant le second pôle immobilier en région PACA & Corse par :

- ▶ la fusion entre la SA d'HLM Immobilière Méditerranée (5 800 équivalents logements) et LOGEO Méditerranée (3 400 équivalents logements) donnant naissance à la SA d'HLM 3F Sud ;
- ▶ le recentrage d'Immobilière Méditerranée sur le seul territoire de la région PACA avec le transfert de son patrimoine occitan à la SA d'HLM 3F Occitanie (-1 700 logements) ;
- ▶ l'intégration du patrimoine en Provence-Alpes-Côte d'Azur de la SA d'HLM Néolia à la nouvelle SA d'HLM 3F Sud (+1 800 logements).

Les sociétés Immobilière Méditerranée, LOGEO Méditerranée et Néolia sont des filiales d'Action Logement Immobilier qui interviennent chacune de manière complémentaire :

- ▶ Immobilière Méditerranée est une société du groupe 3F, elle dispose d'un patrimoine principalement situé dans les Alpes Maritimes, en particulier sur la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse, mais également dans les Hautes-Alpes ;
- ▶ LOGEO Méditerranée dispose d'un patrimoine principalement situé dans les Bouches-du-Rhône, en particulier sur la Métropole Aix-Marseille-Provence, mais également en Corse ;
- ▶ Néolia est une SA d'HLM dont le siège est situé en Franche-Comté, présente sur six régions, elle dispose d'un patrimoine principalement situé dans le nord/ouest des Bouches-du-Rhône et en Vaucluse.

Le but affiché de cette association est de rassembler les moyens et compétences de chaque société, de générer de nouvelles synergies et de créer une nouvelle entité de plus de 9 500 logements et d'environ 150 collaborateurs dont le premier objectif sera d'amplifier le développement de la production pour répondre à la forte demande de logements en PACA. Le rapprochement, tel qu'il est envisagé par le groupe 3F, doit dessiner les contours d'une nouvelle société (*avec fusion, cession et acquisition de patrimoine*) porteuse du nouveau projet qui doit tirer le meilleur parti de l'actif financier, politique et humain de chaque société.

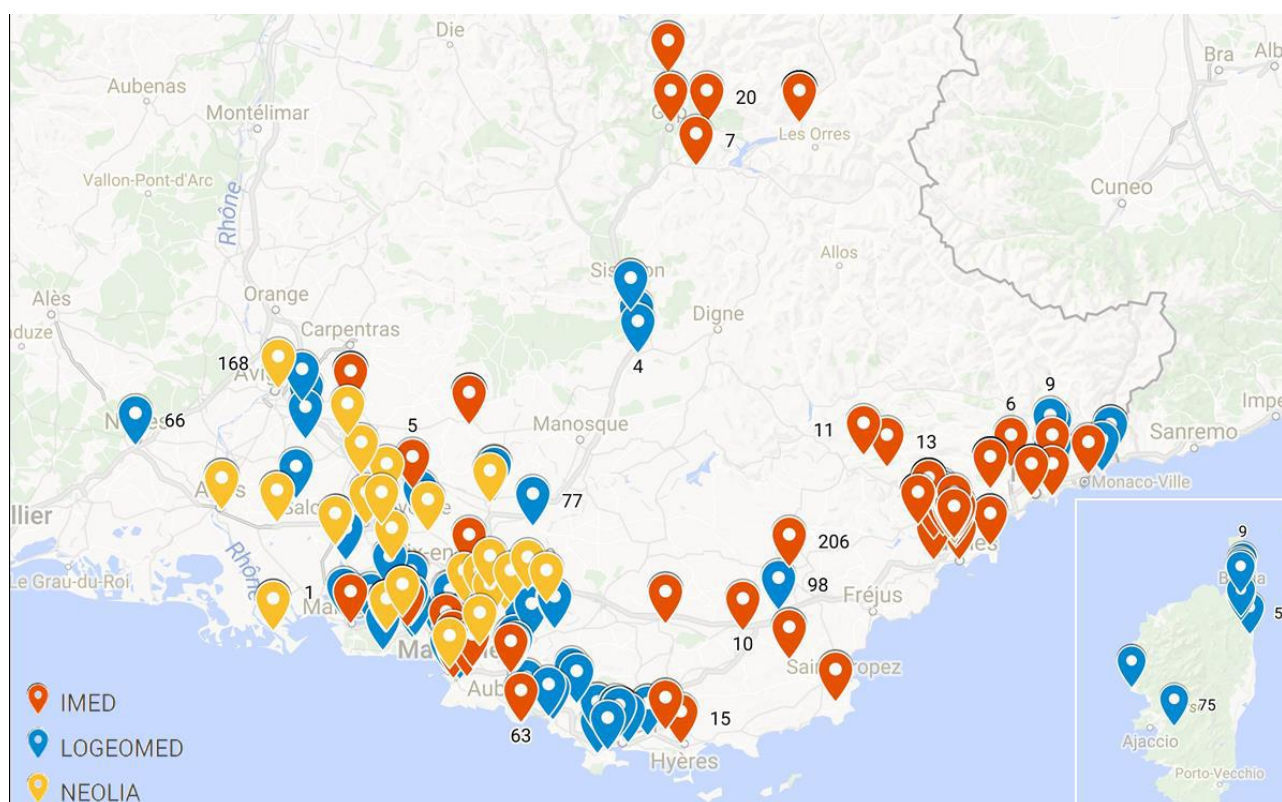
Compte tenu de cette fusion, le partenariat actuel entre LOGEO Méditerranée et la SCP Maison Familiale de Provence (MFP) qui assure actuellement tout le développement pour le compte de LOGEO Méditerranée sera également progressivement abandonné ou limité avec notamment :

- ▶ la fin du mandat de gestion locative assuré par LOGEO Méditerranée sur le patrimoine locatif de MFP (*convention irrégulière relevée lors du précédent contrôle*) ;
- ▶ l'intégration par MFP de ses fonctions supports jusqu'à présent assurées par LOGEO Méditerranée ;
- ▶ la fin de l'UES liant LOGEO Méditerranée et MFP au jour de la création de 3F Sud ;
- ▶ la migration informatique de LOGEO Méditerranée vers le système informatique du groupe 3F ;
- ▶ la poursuite par MFP du mandat de maîtrise d'ouvrage des opérations ayant fait l'objet d'un agrément en 2018 ou antérieur, jusqu'à l'issue de leur phase de garantie de parfait achèvement ;

- la poursuite d'un partenariat de développement, pendant une durée minimale de deux ans, se traduisant en particulier par un objectif de 150 à 200 logements locatifs sociaux par an, réalisés sous forme de VEFA acquises par 3F Sud à MFP.

Le maillage territorial de 3F Sud sera également revu. Le projet de réorganisation prévoit la conservation de cinq agences (*Marseille, Etang de Berre, Pays d'Aix, Grasse et Nice*) et de quatre antennes (*Aubagne, Avignon Embrun et Corse*). La Figure 1 indique l'implantation et le rattachement actuel des logements.

Figure 1 - Patrimoine au 1er janvier 2018 avec les livraisons prévisionnelles 2018-2022



GSource : LOGEO Méditerranée

La réforme permettra à la nouvelle structure d'obtenir un maillage rationalisé d'un parc actuellement dispersé, éloigné des sièges et en trop faible nombre pour justifier la mise en place d'agences de proximité.

2.2.3 Direction générale

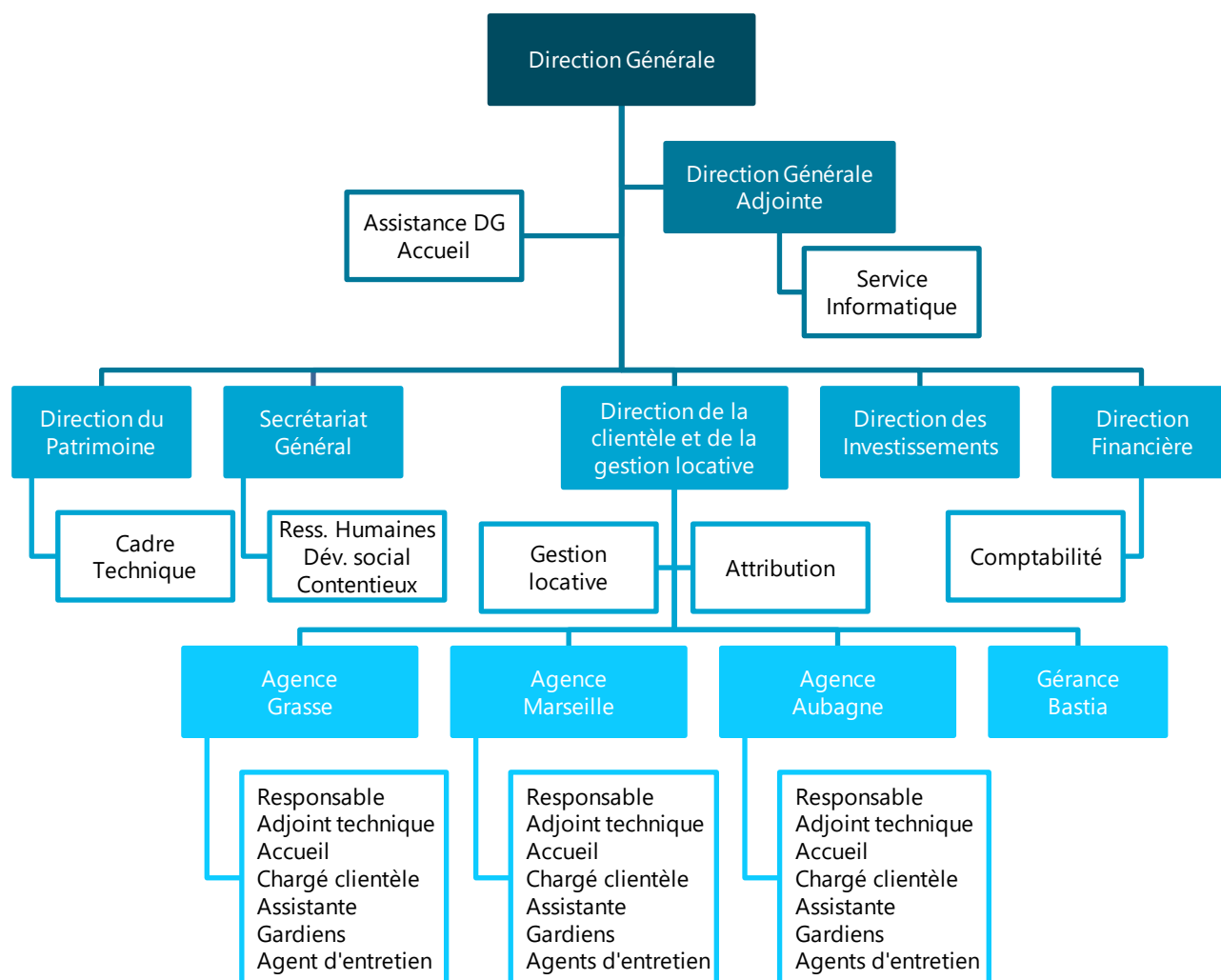
La société est dirigée par M. Frank Nicol depuis le 1er janvier 2011. Le DG bénéficie d'un contrat de travail⁶ auprès de la SA d'HLM LOGEO Habitat et d'un avenant de mise à disposition de la SA d'HLM LOGEO Méditerranée. Sa rémunération fait l'objet d'une refacturation à l'euro par le biais d'une convention de prêt de main d'œuvre à but non lucratif. Le comité de rémunération de LOGEO Méditerranée, qui se réunit annuellement, peut proposer une hausse de la rémunération du directeur général et lui octroyer une prime exceptionnelle. Il ne décide en revanche pas des revalorisations annuelles décidées par le groupe. Le CA ne délibère pas non plus formellement sur la rémunération exceptionnelle du DG qui reste, de fait, décidée par le seul comité de rémunération (*non conforme à l'article L. 225-53 du code de commerce*). Le code de commerce dispose en effet que l'acte de nomination du DG doit fixer le mode et le montant de la rémunération, et qu'il

⁶ Contrat de « chargé de développement en région PACA »

s'agit d'une compétence exclusive du CA. M. Nicol a informé le CA de sa démission de son mandat social et de son contrat de travail fin juin 2019, date de création de 3F Sud, la direction générale de la nouvelle société étant confiée à l'actuel DG d'Immobilière Méditerranée, M. Jean-Pierre Sautarel.

2.2.4 Évaluation de l'organisation et du management

Figure 2 – Organigramme de LOGEO Méditerranée au 1^{er} janvier 2019



LOGEO Méditerranée est organisé autour de cinq pôles (cf. Figure 2), le directeur général adjoint est également en charge de la direction des investissements qui sont, par le biais de mandats de maîtrise d'ouvrage, confiés à MFP. La direction de la clientèle et de la gestion locative s'appuie sur trois petites agences de proximité et un bureau de gérance en Corse pour couvrir le patrimoine locatif.

Comme indiqué au § 2.2.2 cette organisation sera modifiée à compter de la fusion de LOGEO Méditerranée et d'Immobilière Méditerranée fin juin 2019. La nouvelle organisation doit permettre de couvrir de façon plus rationnelle l'ensemble du territoire et de renforcer les effectifs en agences.

Au 31 décembre 2018, l'effectif de l'organisme est composé de 55 salariés. Il est réparti entre le siège à Marseille (42 %) et les agences et personnels sur site (58 %). La parité est respectée. La moyenne d'âge de 43 ans et l'ancienneté moyenne est de près de douze ans pour les femmes et seulement sept ans pour les hommes.

Au 31 décembre 2013, l'organisme comptait 42 salariés pour 2 627 logements familiaux gérés soit un ratio de 16,0 salariés par tranche de 1 000 logements. Au 31 décembre 2018, l'effectif est passé à 55 salariés (+31 %) pour 2 980 logements gérés (+ 13 %) soit un ratio de 18,5 salariés par tranche de 1 000 logements gérés. Ce ratio est supérieur à celui constaté dans le secteur (*15,2 ETP⁷ par tranche de 1 000 logements pour l'ensemble des ESH*). Ce ratio n'intègre pas les effectifs en charge du développement qui est réalisé par MFP mais tient compte des effectifs chargés de la gestion des 287 logements pour le compte de MFP.

Avec 34h50 heures par semaine, le nombre d'heures annuel théorique effectué par les agents et personnels d'encadrement est de 1 546 heures par an (*hors absences exceptionnelles*). Le temps travaillé est donc inférieur de près de 4 % à la durée légale du travail (*1 607 heures par an*). Cet accord d'entreprise favorable pour le personnel ainsi que le nombre important de salariés rapportés au nombre de logements sont à rapprocher des dépenses de personnel élevées qui grèvent la rentabilité de l'organisme (*cf. § 6.2.1*).

2.2.5 Le système d'information et le contrôle interne

Le contrôle interne est inexistant au sein de la société. LOGEO Méditerranée n'a pas mis en place un système organisé de procédures et de contrôle interne. Le contrôle est donc simplement hiérarchique. Si des procédures existent sur des sujets tels que l'attribution des marchés, les process informatiques ou comptables (*élaborés par le groupe Valophis*), les congés et l'attribution des logements, l'absence d'auditeur ou de contrôleur interne ne permet pas à la société de vérifier leur bonne mise en œuvre ou d'effectuer les éventuels ajustements et les mises à jour. Le non-respect d'obligations réglementaires a été mis en évidence lors du contrôle (*contingent préfectoral non identifié lors des attributions, enregistrement et radiation de la demande, droit au maintien dans les lieux des locataires non suivi...*). Enfin, les dossiers des marchés gérés par MFP n'ont pu être présentés à l'ANCOLS (*marchés de maîtrise d'œuvre pour les trois opérations neuves C295 St Zacharie-Peigros, C271 Perottino et C291 La Vidaubanaise ainsi que pour les marchés de construction des 77 logements de l'opération l'Oliveraie à Jouques*).

En matière de contrôle de gestion, des procédures et des tableaux de bord ou de suivi existent (*notamment pour les comptes rendus d'activité à Action Logement*) mais restent limités et peu utilisés (*par exemple, les réclamations ne sont pas suivies à l'échelle de la société*). Cette situation se traduit par une maîtrise insuffisante du système d'information dont les données ne sont pas fiabilisées. À titre d'illustrations, la société a fourni des données incomplètes dans les enquêtes obligatoires et a eu beaucoup de difficultés pour fournir les éléments demandés lors du contrôle. La surcharge de travail due à la fusion des deux structures a occasionné des retards dans la transmission des données mais elle n'explique pas le manque d'exhaustivité et de qualité des données transmises. À titre d'exemple, les ressources des locataires manquaient pour 10 % des attributaires et les numéros uniques de la demande erronés ou absents dans plus de 21 % des attributions. L'extraction fournie comportait également une liste de candidats n'ayant pas fait l'objet d'une signature de bail et, à l'inverse, il manquait un nombre significatif de baux signés sur la période contrôlée.

2.2.6 Commande publique

En matière de commande publique, LOGEO Méditerranée est soumise, sur la période contrôlée, aux dispositions de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 et, depuis le 1^{er} avril 2016, aux dispositions de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015⁸ et du décret n° 2016-360 du 25 mars 2016. La commission d'appel d'offres (CAO), composée de quatre membres désignés par le CA, se réunit pour tous les marchés de plus de

⁷ Données 2017 issues du « rapport analyses & statistiques » de l'ESH du 21 juin 2018

⁸ Modifiée par l'ordonnance n° 2018-1074 du 26 novembre 2018 portant partie législative du code de la commande publique

100 000 euros. La CAO dispose d'un règlement intérieur. Les marchés passés font l'objet d'une information dans les bilans présentés annuellement au CA (*cf. article R. 433-6 du CCH*).

Une procédure d'attribution des marchés a également été validée par le CA du 30 mars 2017. Le document est néanmoins minimaliste et ne définit notamment pas les modalités de mise en concurrence qui sont librement choisies par le service acheteur. L'absence de modalités précises imposées pour les procédures librement définies et formalisées ne garantit pas le respect des principes fondamentaux de la commande publique.

Les documents transmis ne précisent en particulier pas les modalités pourtant sensibles d'ouverture des plis. Aucun procès-verbal n'a été communiqué sur les dossiers contrôlés. A titre d'exemple, dans l'accord cadre des travaux d'entretien courant et des travaux à la relocation, outre l'absence d'ouverture formalisée des plis d'offres, les services ont procédé directement à une négociation avec les candidats sans que la CAO n'ait été préalablement réunie (*non conforme à l'article 11 du Règlement de la CAO*). Cette absence de contrôle ne permet pas de garantir pleinement le respect des principes fondamentaux de la commande publique et entraîne un risque juridique important pour la société. Les procédures et le règlement intérieur devront être complétés afin de mieux définir les modalités de mise en concurrence au-dessus et en dessous des seuils des procédures formalisées.

Outre l'absence de transmission de plusieurs dossiers de mise en concurrence⁹, le contrôle sur pièces a également conduit à constater des irrégularités sur les marchés suivants :

► Maintenance du parc d'ascenseurs (11 contrats pour 31 appareils) :

L'entretien des ascenseurs fait l'objet d'un contrat spécifique signé de gré à gré lors de chaque mise en service. A l'exception du contrat du « Clos Fleuri » livré en 2017 (*qui n'a néanmoins pas été signé*), tous les contrats sont reconduits sans limitation de durée (*non conforme à l'article 16 du décret n° 2016-360 du 25 mars 2016 relatif aux marchés publics*). Une procédure de mise en concurrence formalisée doit donc être lancée par la société pour l'ensemble de son parc, avec au préalable une réflexion stratégique sur son allotissement.

► Commissaire aux comptes (CAC) :

Le marché, conclu en juillet 2014 pour un montant de 95 490 euros HT, a fait l'objet d'une procédure adaptée. L'ouverture et l'analyse des offres lors de la CAO du 27 mai 2014 a conduit à retenir le titulaire du marché en l'absence de transparence dans le jugement des offres (*note technique*) ; le titulaire précédent a été le seul à obtenir la note maximale sur la note technique comptant pour 60 % de la note globale ce qui lui a permis d'être titulaire d'un nouveau contrat d'une durée de six ans. L'ANCOLS relève par ailleurs que, sur les seules quatre premières années, le montant payé au titulaire atteint presque le montant du contrat initial. Les missions complémentaires n'ont pas été évaluées en amont et la procédure librement choisie n'a pas respecté le principe fondamental d'égalité de traitement des candidats. Dans sa réponse, l'organisme indique que les coûts complémentaires sont notamment liés aux impacts de la combinaison des comptes Action Logement, non prévus lors de la passation du marché initial. Il n'apporte en revanche pas d'éléments nouveaux sur les modalités de jugements des offres.

2.2.7 Gouvernance financière

Le CA se prononce sur les plans d'investissement des opérations. Il valide les engagements qui ont été pris auparavant par le comité spécifique, dans lequel figure un administrateur, qui lui-même fait suite à un comité

⁹ Quatre dossiers de mise en concurrence non présentés à l'ANCOLS : trois marchés de maîtrise d'œuvre pour les opérations neuves C295 St Zacharie-Peigros, C271 Perottino et C291 La Vidaubanaise ; marchés de construction des 77 logements de l'opération l'Oliveraie à Jouques.

foncier et à un comité de validation de l'opération. Cependant, les clôtures d'opérations ne lui sont pas présentées. Cette pratique, qui permet d'apprécier si l'opération a bien été maîtrisée et le niveau final de fonds propres à engager devra être mise en œuvre dans la nouvelle société.

Le budget prévisionnel n'a pas été systématiquement présenté au CA. Ainsi le budget pour 2015 n'a pas été soumis et le budget pour 2016 n'a été présenté qu'au CA du 26 mai de cette même année. En décembre est présenté un résultat prévisionnel qui est rapproché du résultat prévu au budget initial et des explications sont données sur les événements ayant modifié ce nouveau résultat prévisionnel. Par ailleurs, concernant les logements confiés en baux à réhabilitation à l'association SOLIHA, la délibération du CA ne fait pas mention de la possibilité offerte de cession à l'euro symbolique en fin de bail.

A la demande d'Action Logement Immobilier, le CA du 4 octobre 2018 a validé la création de trois comités composés d'administrateurs : comités de nominations et rémunérations, des investissements et de l'audit des comptes. Seuls les deux premiers ont été tenus.

Le dernier plan moyen terme (PMT) accompagné de la simulation financière a été validé au CA du 24 mai 2018. Avec la fusion, le PSP et son prévisionnel financier seront revus dans le cadre de la nouvelle structure.

2.3 CONCLUSION

LOGEO Méditerranée possède un parc locatif dispersé dans sept départements principalement de la région PACA. Malgré la recherche de rationalisation de ses missions de développement avec l'appui de la SCP Maison Familiale de Provence, son organisation générale apparaît fragile et globalement peu efficace. Des améliorations sont notamment attendues en matière de contrôle interne et de commande publique, le système d'informations doit également être fiabilisé. Sur la période contrôlée, les augmentations successives de capital ont permis à la société de sécuriser son exploitation et son développement. La fusion avec la SA d'HLM Immobilière Méditerranée créant la SA d'HLM 3F Sud apparaît comme une véritable opportunité permettant de pérenniser et développer son activité à plus long terme. La nouvelle entité, forte de près de 9 500 logements en gestion, doit permettre d'obtenir un meilleur maillage territorial et de mettre en place une organisation mieux structurée et plus efficace.

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

3.1.1 Description et localisation du parc

Au 31 décembre 2018, LOGEO Méditerranée est propriétaire de 2 718 logements familiaux dont 25 sont gérés par des tiers (*dont 19 par l'Agence Immobilière à Vocation Sociale « le Toit »*). MFP a confié à LOGEO Méditerranée la gestion de ses 287 logements familiaux. La société possède également 38 locaux professionnels (*bureaux, commerces, crèches...*), 12 locaux communs résidentiels et plus de 2 300 garages ou places de stationnement.

LOGEO Méditerranée est enfin propriétaire de dix foyers ou résidences sociales, dont la gestion est assurée par des tiers, représentant au total 438 équivalents logements (*dont 149 livrés entre 2014 et 2017*).

Tableau 1 - Répartition du patrimoine au 31 décembre 2018

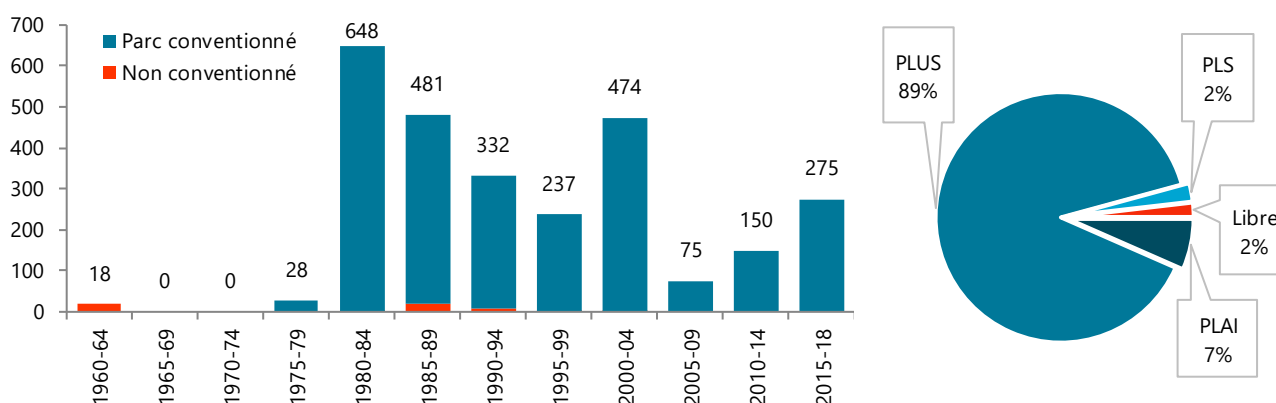
Parc locatif	Logements familiaux	Equivalents logements (<i>résidences/foyers</i>)		Total
		* Unités autonomes	** Places/chambres	
Nombre de logements en propriété gérés par l'organisme	2 693			2 693
Nombre de logements en propriété non gérés par l'organisme	25	383	55	463
Nombre de logements gérés pour compte d'un autre organisme	287			287
Total	3 005	383	55	3 443

* équivalence égale à un pour un ** équivalence égale à un pour trois

Le parc est relativement dispersé dans 39 communes et dans sept départements (cf. *patrimoine de LOGEOMED* indiqué à la Figure 1). 64 % des logements sont situés dans les Bouches-du-Rhône (le quart du parc est implanté dans la ville de Marseille) et 22 % dans les Alpes-Maritimes. 95 % du parc est situé en zone tendue (zone A et B1).

Le parc géré est composé majoritairement d'immeubles collectifs (87,6 %). Ces logements sont répartis dans plus de 130 groupes d'habitation dont seulement quatre totalisent plus de 100 logements collectifs (17,7 % du parc total). 12,3% des logements sont situés en QPV et 2,5 % en zone de revitalisation rurale (ZRR) qui n'ont pas été identifiés dans le progiciel du bailleur.

Figure 3 - Ventilation du parc en propriété par plage de mise en service et par modalité de gestion



Comme le montre la Figure 3, la quasi-totalité du parc (98 %) en propriété est conventionné à l'APL. Les logements très sociaux représentent 7 % du parc et les logements intermédiaires 4 % (*Libre et PLS*).

L'âge moyen du parc est de 26 ans (*RPLS 2018*). Il est donc globalement récent comparé à celui constaté pour l'ensemble des logements conventionnés en France (39 ans). Les logements de taille moyenne (*T3 et T4*) représentent les trois-quarts du parc, les logements de petite taille (*T1 et T2*) 19 % et les grands logements seulement 6 %.

155 logements (5,7 %) sont actuellement gérés en copropriété (*systématiquement par des syndicats externes*).

3.1.2 Données sur la vacance et la rotation

L'évolution des taux de vacance déclarés par l'organisme figure dans le tableau ci-après :

Tableau 2 - Evolution du taux de vacance

Vacance au 31 décembre	2014	2015	2016	2017	2018	PACA	France
Taux de vacance global	2,6%	2,6%	3,0%	3,9%	2,9%	3,8%	4,7%
Taux de vacance de plus de 3 mois (<i>hors vacance technique</i>)	1,2%	0,8%	1,4%	1,6%	1,2%	1,0%	1,4%
Taux de vacance de moins de 3 mois (<i>hors vacance technique</i>)	0,6%	1,4%	0,6%	1,1%	0,8%	1,3%	1,5%
Taux de vacance technique	0,8%	0,4%	0,9%	1,2%	0,9%	1,6%	1,9%

Source : RPLS 2018 pour les données régionales et métropolitaines

A l'exception d'une hausse constatée en 2017, l'analyse des données de la base locative à fin 2018 confirme le faible taux de vacance global (2,7 % pour les logements conventionnés à l'APL). Sur la période contrôlée, le taux de vacance est maîtrisé et globalement inférieur à ceux constatés en région PACA et en France métropolitaine. Une vigilance particulière doit cependant être portée sur la vacance commerciale impactée par une légère augmentation des délais de location : 46 jours en 2016, 71 jours en 2017 et 55 jours en 2018 (*délai impacté en 2017 par la livraison de l'importante opération 9268 Le Clos Fleuri*).

Le contrôle de la commercialisation du dernier groupe livré en octobre 2018 (*opération 9277 Berthelot*) montre que les 24 logements ont été loués dans un délai maximal de trois semaines à compter de la mise en service de l'opération.

D'après l'enquête RPLS 2018, le taux de mobilité sur l'ensemble du parc conventionné de LOGEO Méditerranée est de 7,1 %. Ce taux est proche de celui de la région PACA (7,4 %) mais inférieur à celui constaté en France métropolitaine (9,4 %).

3.2 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

3.2.1 Loyers

Les logements conventionnés sont éligibles à l'aide personnalisée au logement (APL). En septembre 2018, 49 % des ménages logés par l'organisme bénéficient de cette aide. Le montant des aides au logement représente 59 % des loyers et charges quittancés des bénéficiaires au mois de décembre 2018.

Le dispositif de réduction de loyer de solidarité (RLS) mis en application lors du quittancement du mois de juin 2018 (*avec un rappel effectué depuis le mois de février*) entraîne une diminution théorique de recettes correspondant à 3,5 % des loyers principaux (*hors charges et hors mécanisme de compensation CGLLS*).

Tableau 3 - Comparaison des loyers par rapport aux références régionale PACA et nationale

Loyers	Nombre de logements	Loyer mensuel en EUR par m ² de surface habitable			
		1er quartile	Médiane	3e quartile	Moyenne
LOGEO MEDITERRANEE (2018)*	2 583	6,1	6,6	7,3	6,8
Région PACA**	270 765	4,8	5,6	6,6	5,8
Référence France métropolitaine**	4 232 803	4,8	5,6	6,4	5,8

Sources : * données locatives exploitées de septembre 2018 sans prise en compte du dispositif RLS

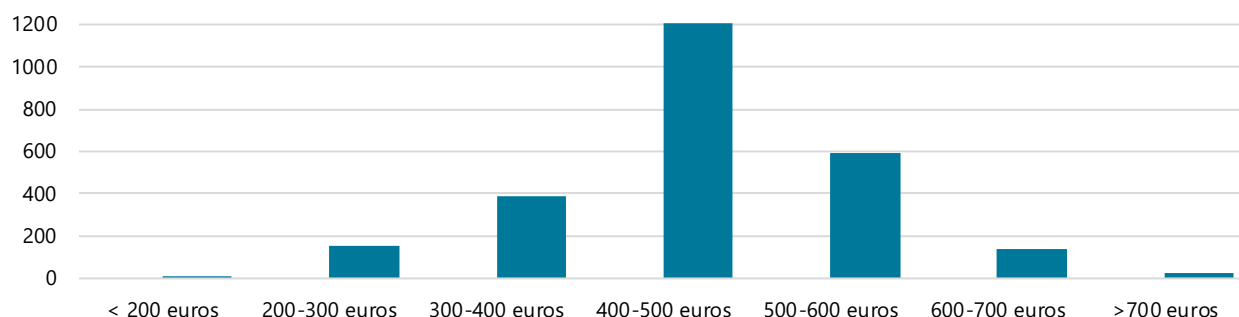
** données RPLS au 1^{er} janvier 2017 (logements conventionnés)

Les moyennes et médianes des loyers rapportés au m² de surface habitable (SH) sont supérieures à celles de la région PACA et de la France métropolitaine.

L'application systématique du « loyer plafond » à chaque relocation entraîne une hausse progressive des loyers au fur et à mesure des libérations de logements. De plus, comme l'indique la Figure 4, ci-dessous, la majorité

des loyers est comprise entre 400 et 600 euros, 71 % des logements ont des loyers assis sur d'anciens financements. Les logements très sociaux ne représentent que 7 % des logements.

Figure 4 – Distribution du montant du loyer principal mensuel en euros en 2017



Source : traitement ANCOLS à partir des données RPLS au 1^{er} janvier 2018

Tableau 4 - Niveaux de loyers proposés par nature de financement

Loyers 2018	PLAI	PLA	PLUS	PLS	Total	PACA
Nombre de logements familiaux	168	1 830	520	65	2 563	270 765
Loyer mensuel médian (EUR)	337	481	433	618	469	379
Surface habitable médiane (SH)	59	72	65	67	69	67
Loyer mensuel médian EUR/m ² de SH	6,0	6,7	6,5	9,4	6,6	5,8

Source : traitement par l'ANCOLS des données locatives (septembre 2018 hors dispositif RLS) et RPLS 2017 pour la région PACA

Comme le montre le Tableau 4, quels que soient les types de financement, les loyers mensuels médians en EUR/m² de surface habitable sont supérieurs à celui constaté en région PACA. Les loyers sont également plus élevés que les références nationales pour chaque typologie de financement (5,40 EUR/m² pour le PLA, 4,96 EUR/m² pour les PLUS avant 1977, 6,13 EUR/m² pour les PLUS et 8,2 EUR/m² pour les PLS-PLI).

Au regard des conventions de financement Etat-bailleur et à la date du contrôle, LOGEO Méditerranée dispose d'une marge théorique d'augmentation de ses loyers mensuels de seulement 33 milles euros représentant en moyenne 2,7 % des loyers principaux quittancés.

L'étude des loyers pratiqués en 2019 a mis en évidence 178 dépassements des loyers maximums autorisés (*non conforme aux dispositions des conventions APL*). La liste des logements concernés, répartis sur 35 résidences, figure en annexe 7.2. Le trop-perçu représente au total 1 723 euros par mois, soit en moyenne, moins de 10 euros par logement. Les dépassements constatés se répartissent en :

- ▶ 8 logements PLUS majorés : une majoration du loyer pouvant être portée à 33 % a été appliquée (*de façon non réglementaire*) aux locataires entrants alors que leurs ressources ne dépassaient pas les plafonds de ressources (*non conforme à l'article 9 des conventions APL*) ; dans sa réponse, l'organisme indique que le loyer majoré a été appliqué par erreur à l'identique à la relocation et s'engage à procéder aux remboursements des trop-perçus et à transmettre les justificatifs à l'ANCOLS ;
- ▶ 71 dépassements inférieurs à 0,75 % concernent des logements à la relocation pour lesquels les loyers plafonds n'ont pas été gelés en 2018 ; l'augmentation de 0,75 % de l'IRL en 2018 n'a pas été ramenée à 0 % dans les paramètres du progiciel ; dans sa réponse, l'organisme admet une erreur dans le paramétrage du loyer plafond et s'engage à rembourser les locataires ;
- ▶ 99 autres dépassements de loyers ; aucune réponse n'a été apportée par l'organisme à l'exception des trois logements de la résidence 9465 (*Moulin du mai*) pour lesquels il relève une date d'effet de la

convention APL erronée (2010 au lieu de 2015).

LOGEO Méditerranée doit procéder aux remboursements des locataires concernés, cette démarche étant sans préjudice de toute action judiciaire.

Par ailleurs, parmi les locataires pour lesquels une majoration du loyer PLUS a été correctement appliquée lors de leur entrée dans les lieux (*ressources situées entre 100 et 120 % des plafonds PLUS*), un ménage (*logement n° 92720215*) a depuis subi une baisse significative de ses revenus puisqu'il bénéficie désormais de l'APL. L'ANCOLS recommande à LOGEO Méditerranée de ne pas maintenir cette majoration de loyer qui augmente de façon importante le reste à charge du ménage concerné, ou à défaut de proposer un nouveau logement en adéquation avec ses ressources actuelles.

Le loyer maximum applicable ne figure pas actuellement sur les avis d'échéance (*non conforme à l'article R. 442-2-1 du CCH*), l'organisme devra rectifier ce dysfonctionnement avec le nouveau progiciel.

De 2015 à 2019, les augmentations annuelles des loyers pratiqués pour les locataires en place sont égales à l'évolution de l'IRL. Les délibérations sont prises par le CA. Conformément à l'article 126 de la Loi n°2017-1837 de Finances pour 2018, la stagnation des loyers pratiqués a été appliquée pour les locataires en place (*mais pas sur le calcul des loyers plafonds*).

Tableau 5 - Hausse des loyers pratiqués de 2014 à 2018

Augmentation annuelle des loyers	2015	2016	2017	2018	2019
Hausse annuelle	0,47 %	0,02 %	0,00 %	0,00 %	1,25 %
Augmentation maximale autorisée ¹⁰	0,47 %	0,02 %	0,00 %	0,00 %	1,25 %

Le supplément de loyer de solidarité (SLS) est appliqué aux ménages dont les ressources excèdent d'au moins 20 % les plafonds de ressources pour l'attribution d'un logement social. Les logements situés en QPV ou en ZRR ne sont pas concernés par l'enquête. Les bénéficiaires de l'aide au logement étant également exonérés, l'enquête concerne environ 42% des logements occupés en septembre 2018. L'enquête est confiée à un prestataire qui la réalise entre octobre et décembre. Le SLS est ensuite facturé en février avec un rappel pour le mois de janvier. Le montant du SLS est calculé selon le barème national.

Tableau 6 - Evolution du SLS entre 2013 et 2017

Supplément de Loyer Solidarité	2014	2015	2016	2017	2018
Nombre de locataires assujettis - (<i>dont nombre de SLS forfaitaire</i>)	57 NC	111 NC	93 64	99 73	96 74
Montant moyen mensuel du SLS quittancé (EUR)	8 429	15 986	13 018	13 464	13 596

Source : organisme et comptes financiers

Le montant du SLS est globalement stable sur les trois dernières années en montant quittancé et en nombre d'assujettis. En 2018, Il concerne 8,4 % des locataires enquêtés et représente 1,2 % du montant des loyers principaux pour les locataires assujettis

¹⁰ Loi de finances n° 2010-1657 du 29/12/2010 art. 210 III modifié par la loi Alur du 24 mars 2014 puis par l'article 126 de la loi de finance n° 2017-1837 du 30 décembre 2017

3.2.2 Perte du droit au maintien dans les lieux

La société ne dispose pas de procédure qui permettrait de déterminer la perte du droit au maintien dans les lieux de ses locataires.

Il n'a pas pu être justifié qu'à la suite de l'enquête SLS, réalisée par un prestataire, l'identification des locataires dont les revenus dépassent de plus de 150 % les plafonds PLS ou n'ayant pas répondu à l'enquête deux années consécutives est effectuée. Aucune procédure n'est appliquée pour mettre en œuvre les dispositions liées à la perte du droit au maintien dans les lieux, telles qu'édictée par l'article L. 442-3-3 du CCH.

L'examen de la base de gestion locative à fin 2018 a permis d'identifier deux locataires dont les revenus s'élèvent à plus de 150 % des plafonds PLS en 2019 et trois locataires assujettis au SLS forfaitaire (*non-réponse*) et dont les ressources ne figurent pas dans la base de gestion locative deux années consécutives. L'organisme n'a pas fourni d'éléments sur ces cinq dossiers, potentiellement concernés par la perte du droit au maintien dans les lieux.

3.2.3 Charges locatives

Le contrôle a porté sur les charges 2017 régularisables en 2018.

Les régularisations de charges interviennent tardivement pour 42 % du patrimoine (*non conforme à l'article 23 al.3 de la loi du 6 juillet 1989*). Lorsque des provisions sont appelées, elles doivent faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle. Seulement 50 % des logements ont fait l'objet d'une régularisation en 2018. Une régularisation plus tardive est intervenue en janvier et février 2019 pour 30 % des logements. Pour les 20 % des logements restants la régularisation était encore en cours au moment du contrôle. Ce dysfonctionnement peut générer des impayés (*cf. § 4.5*).

Dans sa réponse, l'organisme évoque un délai de trois ans pour récupérer les charges, il s'agit ici de la prescription de recouvrement devenue triennale par la loi ALUR, cependant les articles R.353-44 et R.353-138 du CCH indiquent que si les charges font l'objet de provisions, elles doivent dans ce cas donner lieu à une régularisation annuelle.

Sur les programmes régularisés, 30 % d'entre eux présentent des écarts de plus de 20 % entre provisions et charges dont 27 programmes ont des provisions supérieures aux charges constatées.

Les charges totales au m² de surface habitable s'élèvent en moyenne à 12,98 euros. Hors ascenseurs et fluides elles s'élèvent à 10,78 euros, légèrement au-dessus de la médiane France entière de l'observatoire national des charges 2015 de l'USH à 9,7 euros.

Pour répondre à l'observation du dernier rapport de l'ANCOLS n° 2014-124, la société a mis en place fin 2016 une nouvelle organisation de la gestion de proximité en concertation avec les locataires. Elle a consisté à créer des postes d'agents d'entretien, les gardiens n'assurant plus les tâches de nettoyage. Leur rémunération, hormis un seul cas, n'est dorénavant plus récupérée.

3.3 CONCLUSION

Le parc géré est globalement jeune et la vacance de logement est maîtrisée. Les loyers apparaissent en revanche un peu élevés sous l'action notamment des tarifs à la relocation qui sont systématiquement augmentés aux plafonds autorisés par les conventions APL. 184 dépassements de ces plafonds (*dont 8 majorations PLUS non autorisées*) ont été relevés, faute d'un contrôle interne suffisant ou d'un système

d'informations suffisamment fiabilisé. L'organisme devra enfin améliorer ses procédures de régularisation de charges qui restent tardives et qui révèlent des provisions incorrectement estimées.

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

LOGEO Méditerranée sous-traite à un cabinet spécialisé la réalisation de l'enquête d'occupation du parc social (OPS). Seuls les logements sociaux ont été enquêtés. Les données disponibles relatives aux trois dernières enquêtes OPS sont indiquées dans le Tableau 7 ci-après. En 2014, le taux de réponse était très faible (54 %). Avec des taux de réponse en hausse à 71 % en 2016 et 79 % en 2018, les données des dernières enquêtes OPS peuvent désormais être considérées comme significatives.

Néanmoins, les données des enquêtes ne sont pas fiables et n'ont pas été consolidées au niveau national (*non conforme à l'article L. 442-5 du CCH*). Outre la non-intégration des données de l'organisme dans les statistiques nationales de 2014 et 2016, des données non conformes ont été envoyées en 2018. Un problème de codification du code Insee pour la ville de Marseille (*divisée en arrondissements*) engendre des discordances avec les résultats de l'enquête. Par ailleurs le nombre de bénéficiaires d'une aide au logement n'a pas été renseigné en 2018. LOGEO Méditerranée doit veiller au contrôle des données transmises à l'Etat et mettre en place un contrôle interne.

Tableau 7 - Enquêtes d'occupation sociale du social

Enquêtes OPS	Pers. Isolées	Ménages 3 enfants et +	Familles mono- parentales	Revenu < 20% *	Revenu < 60% *	Revenu > 100%*	Bénéficiaires de l'APL / AL	Occupants de 65 ans et +
LOGEO Med 2014	33,5 %	24,4 %	18,4 %	18,5 %	57,0 %	10,8 %	50,6 %	7,5 %
LOGEO Med 2016	30,1 %	13,4 %	26,2 %	***	60,4 %	12,6 %	43,3 %	11,6 %
LOGEO Med 2018**	29,5 %	12,2 %	25,9 %	17,0 %	52,2 %	13,7 %	***	12,9 %
2016 PACA	33,3 %	11,4 %	22,6 %	22,9 %	60,2 %	11,7 %	47,1 %	13,4 %
2018 PACA	35,2 %	10,9 %	22,8 %	23,9 %	61,3 %	11,2 %	43,1 %	15,5 %
2016 France métrop.	38,6 %	10,4 %	20,8 %	21,1 %	59,4 %	11,3 %	47,3 %	12,8 %
2018 France métrop.	39,5 %	10,4 %	21,2 %	22,2 %	60,7 %	10,6 %	45,6 %	13,3 %

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

** données issues de l'enquête initiale de LOGEO Méditerranée

*** valeurs incohérentes non indiquées dans le tableau

Le Tableau 7 montre que les locataires en place disposent de ressources supérieures à celles observées chez les autres bailleurs sociaux de la région PACA ou de France métropolitaine. Seule la proportion de familles monoparentales, source fréquente de paupérisation des ménages, y est supérieure. Plus marquant encore, alors que les statistiques nationales et régionales montrent une légère paupérisation des occupants du parc social, les ressources des locataires de LOGEO Méditerranée sont, à l'inverse, en légère augmentation. Le rôle social joué par LOGEO Habitat dans l'accueil des populations les plus défavorisées est donc perfectible (*cf. § 4.3.4*).

L'ancienneté moyenne des locataires est de 10,6 ans et, comme l'indique le Tableau 8 ci-après, l'ancienneté médiane est de 7,5 ans.

Tableau 8 - Ventilation de l'ancienneté des locataires

Ventilation en années	D10	Q25	Médiane M50	Q75	D90
Ancienneté des locataires	1,1	2,5	7,5	16,9	25,9

Source : données locatives à fin décembre 2018

4.2 SOUS-OCCUPATION

Le Tableau 9, ci-après, permet d'évaluer l'adéquation entre la typologie des logements sociaux occupés et la composition des ménages logés par l'organisme.

Tableau 9 - Occupation du parc social par typologie de logement et par composition familiale (hors libre)

Logement familial occupé	Catégorie de ménage						Total	En %
	1	2	3	4	5	6 ou +		
Type 1	84	7	1				92	4,2%
Type 2	233	30	22	3			288	13,2%
Type 3	299	169	239	126	23	3	859	39,5%
Type 4	169	155	111	201	119	40	795	36,6%
Type 5	23	40	19	21	18	17	138	6,3%
Type 6		1				1	2	0,1%
Total	808	402	392	351	160	61	2 174	100,0%
Pourcentage	37,2%	18,5%	18,0%	16,1%	7,4%	2,8%	100,0%	

Source : 2 174 données exploitables extraites de la base locative à fin décembre 2018 (logements familiaux conventionnés)

L'analyse croisée de la catégorie de ménages (*chiffre supérieur ou égal au nombre d'occupants*) selon la typologie des logements familiaux montre que 32 % des logements sociaux apparaissent en sous-occupation (*identifiés en bleu clair dans le tableau, ce taux était de 11 % avant la modification apportée par la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 sur la définition des locaux insuffisamment occupés*).

LOGEO Méditerranée doit remédier progressivement à ce déséquilibre, sachant toutefois que le faible nombre de petits logements ne peut permettre de loger le nombre de personnes seules et qu'une partie significative de ces locataires font partie des exemptions prévues par la loi (*personnes de plus de 65 ans, logements en QPV, etc.*). La marge de manœuvre de LOGEO Méditerranée est très limitée pour mener des mutations internes sur son contingent propre (*cf. § 4.3.2*). Néanmoins, la société doit mettre en place une politique volontariste destinée à faciliter les mutations internes des locataires concernés. Aucune statistique ou bilan n'ont été produits par LOGEO Méditerranée sur ce sujet.

4.3 ACCES AU LOGEMENT

4.3.1 Connaissance de la demande

La demande est importante dans la zone d'implantation de LOGEO Méditerranée, puisque 95 % des logements sont situés dans des zones considérées comme tendues (*86 % du parc en zone A et 9 % en zone B1*). En PACA, l'indicateur de tension¹¹ est 7,0 à fin 2018 contre une moyenne nationale de 4,2.

Conformément à la réglementation, LOGEO Méditerranée procède à l'enregistrement des demandes de logement reçues. L'activité d'enregistrement dans le système national d'enregistrement de la demande (SNE)

¹¹ Tensions 2018 = nombre de demandes au 31 décembre 2018 / Nombre d'attributions en 2018 (*hors mutations internes*)

reste néanmoins très limitée puisque, à titre d'exemple, seulement 138 nouvelles demandes ont été saisies par l'organisme en 2018 pour les Bouches-du-Rhône (0,3 % de l'activité des guichets d'enregistrement¹²), loin derrière l'activité générée par le portail grand public (qui génère 40,5 % des créations et 54,1 % des renouvellements).

Compte tenu de la dispersion de son parc sur sept départements et du fort taux de réservation de ses logements, on peut estimer que LOGEO Méditerranée ne cherche pas particulièrement à appréhender la demande sur son territoire d'intervention. Elle s'appuie sur les propositions des réservataires (*Action logement en particulier*) et ne recherche les demandes enregistrées dans le SNE que dans les zones où la demande est la plus faible.

4.3.2 Contingents réservés

LOGEO Méditerranée considère qu'elle ne détient pas de contingent propre (source : rapport d'activité). En théorie, l'organisme dispose d'une petite marge de manœuvre en matière d'attribution de logements puisque 13 % de son parc n'est pas réservé (sur la période contrôlée, les réservations sont gérées en stock).

Tableau 10 - Contingents réservés sur les logements familiaux conventionnés

Réservataires	Stock de logements réservés (2018)	Logements réservés (% du parc)
Préfecture (prioritaires et fonctionnaires)	693	25,5%
Communes et collectivités territoriales	645	23,7%
Action Logement (collecteur 1%)	1 032	38,0%
Contingent propre (non réservé)	348	12,8%
Total	2 718	100%

Source : LOGEO Méditerranée au 31 décembre 2018

Dans la pratique, LOGEO Méditerranée a fait le choix de proposer la quasi-totalité des logements non réservés ou remis à disposition à Action Logement (soit au total plus de la moitié du parc mis à disposition d'Action Logement). Le tableau de bord à fin 2018 confirme que 43,6 % des baux signés ont été réalisés au profit des salariés d'entreprises assujetties à la PEEC (proposés par Action Logement). Ce choix de privilégier les salariés n'est pas conforme aux critères généraux de priorité pour l'attribution des logements définis dans l'article L 441-1 du CCH.

Les logements du contingent préfectoral n'ont pas fait l'objet d'une demande de transmission de dossiers de candidatures (non conforme aux conventions APL). Le contrôle sur pièces n'a pas permis de constater que le préfet a été informé de la libération (ou de la première mise en location) de dix logements réservés, en contradiction avec les conventions APL (cf. § 4.3.5). Aucun justificatif n'a été présenté.

4.3.3 Politique d'occupation du parc de l'organisme

Compte tenu de la répartition du patrimoine, deux commissions d'attribution (CAL) ont été constituées au sein de LOGEO Méditerranée :

- commission 1 compétente sur les départements des Bouches-du-Rhône, des Alpes-de-Haute Provence, du Gard et du Var ;
- commission 2 compétente sur les départements des Alpes-Maritimes et de la Corse.

¹² Source : AATI KO décembre 2018 (département des Bouches-du-Rhône)

Les deux CAL sont composées des mêmes membres : cinq administrateurs titulaires suppléés par cinq salariés de l'organisme et un administrateur représentant les locataires au CA. Selon le règlement intérieur, ces deux commissions peuvent se réunir dans les agences, mais dans les faits, elles se réunissent quasi systématiquement au siège et au même moment. La création artificielle de deux commissions, composées exactement des mêmes membres, permet aux cinq administrateurs titulaires de ne pas être présents en CAL. Ceux-ci n'y sont d'ailleurs pas convoqués. Ils sont officiellement et systématiquement représentés par leurs suppléants. Formellement, c'est donc bien une même et unique CAL composés de cinq salariés et du représentant des locataires qui se réunit pour l'ensemble des logements sociaux. La composition actuelle qui n'est pas composée exclusivement d'administrateurs est donc irrégulière (*non conforme à l'article R. 441-9 du CCH*).

Le règlement intérieur (RI) des commissions d'attribution des logements locatifs (CAL) n'a pas été mis à jour depuis le CA du 6 octobre 2016. Il n'intègre donc pas les dernières évolutions législatives et réglementaires (*loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, et décret d'application n° 2017-834 du 5 mai 2017*). Il comporte en outre de nombreuses clauses non réglementaires et les orientations et le règlement intérieur de la CAL n'ont pas été rendus publics (*non conforme à l'article R. 441-9-IV du CCH*).

Faute de mises à jour récentes, le RI contient des clauses imprécises ou non conformes à la dernière réglementation. Les points suivants doivent notamment être corrigés :

- ▶ le préfet du département doit disposer désormais d'une voix délibérative tout comme le maire de la commune ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat (*cf. articles L. 441-2 et R. 441-9 du CCH*) ; les autres membres disposant de voix consultatives (*représentants des organismes de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, des maires d'arrondissement et des réservataires non-membres de droit*) n'ont pas été désignés ;
- ▶ le président de la CAL doit être élu en son sein (*l'article 2-5 prévoit sa désignation par le CA*) ;
- ▶ L'article 3 indique que le président dispose d'une voix prépondérante (*non conforme à l'article R. 441-9-II-1 du CCH*) ;
- ▶ les décisions édictées dans les articles 6 et 13 ne sont plus conformes à la dernière réglementation (*non conforme à l'article R. 441-3 du CCH*) ; les conditions suspensives et les décisions de refus devront notamment être revues ;
- ▶ l'article 13 du RI stipule que le taux d'effort doit être inférieur à 35 % (*30 % dans la précédente version du RI*) ; en cas de ressources insuffisantes ou précaires une décision de non-attribution est prononcée par la CAL ; l'ANCOLS rappelle que les notions de taux d'effort ou de reste-à-vivre utilisées strictement, ont été jugées¹³ contraires à la lettre et à l'esprit de la loi car elles tendent à exclure les ménages les plus modestes de l'accès au logement social ; de même la présence d'impayés et le comportement antérieur du candidat peuvent tendre à exclure les candidats les plus fragiles ; la CAL doit examiner l'ensemble des éléments de la situation du ménage, si le ménage est dans une situation d'urgence, elle ne peut s'arrêter au seul niveau de ressources trop faible pour refuser le logement¹⁴ et doit lui proposer un logement adapté à ses ressources ;
- ▶ la liste des pièces demandées en fonction de la situation du demandeur (*articles 5 et 12 du RI*) doit également être modifiée (*cf. arrêté du 6 août 2018 relatif au nouveau formulaire de demande de logement locatif social et aux pièces justificatives fournies pour l'instruction de la demande de logement*

¹³ Jugement du Tribunal Administratif de Marseille n°01-1684 du 23 avril 2001 - Habitat Marseille Provence

¹⁴ Jugement du tribunal administratif de Versailles du 06 juillet 2001 - Versailles Habitat "la commission d'attribution des logements a commis une erreur de droit en ne se fondant que sur le seul motif tiré de ce qu'il disposait de ressources insuffisantes pour refuser l'attribution du logement sollicité".

- locatif social) ;*
- ▶ les procès-verbaux sont conservés seulement trois ans (*délai insuffisant avec la périodicité des contrôles des dossiers par l'ANCOLS*) ;
- ▶ enfin l'article 7.3 du RI stipule que l'ancienneté de la demande doit être prise en compte, ce n'est pas ce qui est observé (*cf. § 4.3.4*).

Les orientations et le règlement intérieur de la CAL n'ont pas été rendus publics. Ils doivent être mis en ligne sur le site internet de la société suivant les dispositions de l'article 14 du décret n° 2015-522 du 12 mai 2015.

La fusion prochaine avec la SA d'HLM Immobilière Méditerranée doit être l'occasion de revoir le fonctionnement des CAL de la nouvelle structure, de mettre à jour le règlement intérieur, et ainsi de régler les irrégularités relevées. Les membres des CAL systématiquement absents devront en outre être remplacés.

L'activité de la CAL fait l'objet d'une présentation annuelle en CA. Ces bilans, ainsi que les indicateurs de suivi pourront être utilement complétés afin de pouvoir suivre et répondre aux objectifs fixés, à la fois par les instances dirigeantes, les EPCI, mais également par la réglementation (*cf. notamment la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté*).

Pour y parvenir, le contrôle des données saisies et la vérification des exploitations issues du progiciel de gestion apparaissent être un préalable indispensable et prioritaire. Lors du contrôle, de nombreuses extractions se sont révélées incomplètes ou inexploitable (*liste des attributions de logements, numéros uniques, revenus...*).

4.3.4 Analyse des attributions

Les bilans d'activité des CAL transmis par LOGEO Méditerranée montrent que 1 603 candidatures ont été présentées en commission de 2015 à 2017 et que, parmi celles-ci, seulement 64 % ont fait l'objet d'une décision favorable d'attribution (*cf. Tableau 11*). En effet 31 % des candidatures se sont vu opposer une décision de « non-attribution » et 5 % un « refus ».

Les bilans annuels présentés au CA ne détaillent pas les motifs de ces décisions, tout comme d'ailleurs les procès-verbaux de CAL qui manquent de précisions. Seule la décision est clairement indiquée, les motifs ne sont pas systématiquement précisés. Afin d'éviter des taux de refus trop importants, une visite du logement est systématiquement proposée à tous les candidats avant la CAL.

Tableau 11 – Bilan d'activité des CAL de 2015 et 2017 (nombre de candidatures examinées)

Année	2015	2016	2017	Total
Nombre de logts libérés dans l'année	162	188	193	543
Nombre de logts neufs livrés dans l'année	60	25	163	248
Total des logements présentés en CAL	222	213	356	791
Nombre de dossiers refusés	14	28	39	81
Nombre de dossiers non attribués	92	142	262	496
Nombre d'attributions de rang 1 ou +	291	263	472	1 026
Nombre total de dossiers présentés	397	433	773	1603
Nombre de CAL	38	45	48	131

Source : bilan des commissions d'attribution de logements

LOGEO Méditerranée ne propose pas systématiquement un minimum de trois candidats à l'examen de la CAL (*non conforme à l'article R. 441-3 du CCH*). En moyenne de 2015 à 2017, seulement deux candidats ont été proposés par logement au lieu des trois imposés par la réglementation, alors même que 95 % du parc est situé

en zone tendue (*insuffisance du nombre de candidats non démontrée*). Ces attributions concernent en premier lieu les logements attribués à des demandeurs désignés par Action Logement (*43,6 % des attributions réalisées au profit des salariés d'entreprises assujetties à la PEEC en 2018*). L'analyse des 39 dossiers d'attribution contrôlés par l'ANCOLS (cf. § 4.3.5) montre que 78 % des décisions ont été prises avec un seul candidat présenté en CAL. La souveraineté des commissions est donc fortement réduite.

De 2015 à 2017, les mutations internes¹⁵ représentent un peu moins de 10,5 % des décisions d'attribution, correspondant à l'objectif de 8 % à 14 % fixés dans la CUS (*proportion des baux signés non indiqués*).

Le bilan de la CUS présenté au CA du 7 décembre 2017 indique l'attribution de 123 logements à des ménages reconnus prioritaires au titre du DALO sur la période 2011-2017, pour un engagement initial de 49 sur sept ans. Pour les années 2015 à 2017, 54 baux ont été signés (7,1 %) pour 138 décisions favorables d'attribution à des ménages DALO (13,5 %). L'objectif fixé dans la CUS a été dépassé mais concerne essentiellement le contingent préfectoral (*88 % des attributions DALO*) et, pour seulement le quart des baux signés, des logements très sociaux. Sur la période 2015-2018, les logements PLAI représentent 10 % des attributions, les PLUS 83 % et les logements intermédiaires 7 % (*PLS et libre*).

La loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté a posé comme principe que toutes les catégories de ménages qui demandent un logement social doivent bénéficier d'une « égalité des chances » pour accéder à tous les secteurs géographiques dans lesquels le parc social est présent. Pour appliquer ce principe, deux objectifs destinés à encadrer les attributions ont été globalement¹⁶ atteints par LOGEO Méditerranée sur la période 2015-2017 :

- ▶ 35 % des baux signés hors des QPV à des ménages ayant des ressources appartenant au premier quartile des demandeurs (*objectif¹⁷ de 25 % atteint*) ;
- ▶ 49 % des baux signés en QPV à des demandeurs avec des ressources annuelles supérieures au premier quartile (*objectif¹⁷ de 50 % portant sur les décisions d'attribution considéré comme atteint*) ;

La loi a également introduit un troisième principe de 25 % d'attributions sur les contingents de chaque réservataire (*y compris Action Logement*) au bénéfice des ménages reconnus DALO et, à défaut, aux ménages prioritaires. Le décompte des ménages prioritaires n'est actuellement pas assuré par l'organisme et l'atteinte de l'objectif ne peut être vérifié.

Les données fournies par l'organisme sur la période 2015-2018 montrent un délai d'attribution moyen de dix-sept mois. Ce délai est proche du délai moyen de dix-huit mois constaté pour la région PACA en 2018¹⁸. Un quart des bénéficiaires d'un logement ont attendu moins de trois mois et la moitié moins de neuf mois. 16 % des dossiers présentent une attente supérieure à trente mois (*délai anormalement long dans les Bouches-du-Rhône*). L'organisme ne donne donc pas de priorité particulière à l'ancienneté de la demande contrairement à ce qui est prévu dans le règlement intérieur de la CAL.

¹⁵ Source : bilan de la CAL 2017

¹⁶ Calcul par EPCI non réalisable

¹⁷ Cf. article 70 de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté

¹⁸ Sources : infocentre du SNE Synthèse 2018

Tableau 12 - Ventilation des délais d'attribution des ménages ayant bénéficié de l'attribution d'un logement

Délai d'attente ¹⁹	<3 mois	<6 mois	<12 mois	<30 mois	<5 ans	<7 ans	Au-delà
Nombre d'attributions	181	114	137	209	88	16	16
Pourcentage	23,8%	15,0%	18,0%	27,5%	11,6%	2,1%	2,1%

Source : calcul d'après les données de 761 attributions de logements familiaux entre 2015 et 2018

L'analyse statistique des ressources montre que les nouveaux entrants des trois dernières années disposent de revenus globalement moins élevés que les locataires en place (cf. § 4.1) et comparables aux bénéficiaires de logements sociaux dans la région PACA (où 72,0 % des demandes satisfaites²⁰ en 2018 étaient éligibles aux plafonds PLAI). Cependant le Tableau 13 permet de mieux analyser les profils des nouveaux entrants :

Tableau 13 - Photographie sociale des nouveaux entrants sur la période 2015-2017 (hors logements PLI)

Statistiques (logements familiaux conventionnés)	Nombre	Personnes isolées	Revenu < 20% *	Revenu < 40% *	Revenu < 60% *	Revenu > 100%*
Entrants 2015-2018** (ressources N-2)	891	22,8%	31,2%	50,5%	70,9%	2,9%
Emménagés récents*** (OPS 2018)	362	21,5%	19,3%	37,6%	58,8%	7,2%

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

** estimation par l'ANCOLS selon les 891 données exploitables des attributions fournies par le LOGEO Méditerranée

*** ménages ayant emménagé depuis le 1er janvier 2016 (données issues de l'enquête initiale OPS 2018)

Ces données montrent que LOGEO Méditerranée n'accueille pas réellement les demandeurs les plus défavorisés de la région puisque les revenus des emménagés récents augmentent de façon significative après leur entrée dans les logements. Cela explique la tendance constatée entre les deux dernières enquêtes OPS montrant des revenus des locataires en place légèrement en hausse alors qu'une paupérisation est constatée à l'échelle régionale et nationale (cf. § 4.1).

4.3.5 Contrôle des attributions

L'ANCOLS a procédé à une vérification des enregistrements et des radiations des numéros uniques départementaux (NUD) pour les baux signés entre 2015 et 2017. La radiation est réalisée manuellement car le progiciel du bailleur n'est pas interfacé avec le SNE.

LOGEO Méditerranée ne contrôle pas l'enregistrement systématique des demandes et ne procède pas à leurs radiations suite à attribution d'un logement (non conforme aux articles L. 441-2-1 et R. 441-2-8 du CCH).

Les résultats dans le tableau ci-dessous montrent un dysfonctionnement important sur la période contrôlée :

¹⁹ Délai écoulé entre le dépôt de la demande et la signature ou l'entrée dans les lieux.

²⁰ Source : demandes et attributions synthèse 2018 de l'infocentre du SNE – DREAL PACA (hors données non saisies)

Tableau 14 – Contrôle des radiations après attribution d'un logement par LOGEO Méditerranée

Etat de la demande après attribution	2015	2016	2017	Total	Pourcentage
NUD actifs au 31 décembre 2017	4	5	87	96	13,0 %
Radiations pour abandon de la demande	1	0	3	4	0,5 %
Radiations pour cause de non-renouvellement	83	45	91	219	29,6 %
Radiations suite à attribution d'un logement	7	59	23	89	12,0 %
Absence de NUD	29	4	5	38	5,1 %
NUD erronés ou non identifiés dans le SNE par l'ANCOLS	103	86	106	295	39,8%
TOTAL	227	199	315	741	100 %

Source : exploitation des données du SNE par l'ANCOLS au 31 décembre 2017

Seulement 12 % des attributions ont fait l'objet d'une « radiation après attribution d'un logement social » entre 2015 et 2017. Les statistiques 2018 de l'infocentre du SNE confirment ce déficit de radiation par LOGEO Méditerranée (*108 radiations pour 165 attributions en 2018 dans les Bouches-du-Rhône*). Dans sa réponse, l'organisme indique qu'une procédure a été mise en place en 2018 après avoir constaté le non-systématisme des radiations après attributions des logements.

La difficulté d'identification des numéros uniques dans le SNE rencontrée par l'ANCOLS résulte également d'un problème dans l'enregistrement des NUD par l'organisme et montre l'absence de contrôle interne sur le sujet. Malgré une tentative de correction manuelle, plus de 16 % des NUD fournis à l'ANCOLS ne comportaient pas les 18 caractères obligatoires. Le contrôle sur pièces des attributions a montré que la retranscription des numéros uniques est effectivement erronée sur les fiches présentées en CAL. De plus, le contrôle a également montré que des dossiers sont effectivement présentés en CAL sans que la demande n'ait été préalablement enregistrée dans le SNE (*environ 5 % des attributions selon les données fournies*).

Un contrôle et des actions correctrices sont impératives. La mise en place d'un nouveau progiciel à l'occasion de la fusion avec Immobilière Méditerranée devra être l'occasion de régler ce dysfonctionnement majeur.

L'analyse globale des attributions et des documents transmis par le bailleur a permis de sélectionner sur la période 2015-2018 un panel de dossiers ciblés. L'examen détaillé de 39 dossiers ciblés d'attribution de logements a mis en évidence dix-sept attributions irrégulières (*non conforme aux articles R. 441-1 et suivants du CCH*).

Les attributions irrégulières relevées sont listées dans l'annexe 7.3.

- ▶ trois dossiers concernent des dépassements de plafonds PLUS de 5 à 32 % ;
- ▶ six dossiers concernent des logements pour lesquels l'obligation d'enregistrement du numéro unique (NUD) avant la CAL n'a pas été respectée (*au total environ 5 % des attributions sont concernées*) ;
- ▶ un dossier est incomplet (*absence de justificatif de la séparation*) ;
- ▶ sept dossiers pour lesquels le préfet n'a pas été sollicité à la libération ou à la mise en service du logement réservé.

Certains dossiers cumulent plusieurs irrégularités. Il est également précisé que pour deux de ces dossiers, les baux ont été signés en lien direct avec un emploi ou un contrat de travail au sein du groupe (*gardien non logé et gestionnaire de la résidence pour les travailleurs en mobilité*). Un contrat de location ne peut en aucun cas constituer l'accessoire d'un contrat de travail. Dans sa réponse, l'organisme se défend que ces attributions constituent un accessoire au contrat de travail, néanmoins l'ANCOLS ne peut que relever que ces attributions sont directement liées à leurs emplois respectifs.

Par ailleurs, si les réservataires sont en théorie informés de la libération d'un logement (cf. § 4.3.2), aucun contrôle n'a pu être mené sur la prise en compte par la CAL des propositions formulées par les réservataires. Ces éléments n'ont pas été fournis pendant le contrôle à l'ANCOLS, notamment pour les sept dossiers irréguliers précités pour lesquels la préfecture n'a pas été sollicitée.

A ces dix-sept dossiers irréguliers, s'ajoutent également potentiellement trente-deux dossiers (*non contrôlés par l'ANCOLS*) pour lesquels le progiciel de l'organisme n'indique pas de NUD enregistré (*à l'instar des six dossiers contrôlés sans enregistrement du NUD dans l'annexe 7.3*).

Compte tenu de la fusion en cours et du départ du responsable des attributions fin 2018, l'organisme n'a pas été mesure de répondre aux observations formulées par l'ANCOLS lors du contrôle des dossiers.

Les baux ne sont pas accompagnés de la totalité des annexes obligatoires (*non conforme à l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014*).

Le bailleur doit systématiquement remettre aux nouveaux locataires le dossier technique comprenant le diagnostic de performance énergétique, l'état des risques naturels et technologiques, le constat de risque d'exposition au plomb (CREP) pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949 et, en application de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, un état de présence d'amiante ainsi que l'état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz pour tous les immeubles collectifs depuis le 1er janvier 2018. De la même façon, les fiches de décompte de surface doivent également être jointes au bail (cf. article R. 353-19 du CCH). LOGEO Méditerranée ne fournit pas ces documents aux locataires qui sont informés lors de la signature du bail que le dossier technique est consultable à l'agence. Le contrôle de complétude n'est, de ce fait, pas correctement réalisé (cf. 5.5.3 à 5.5.5).

4.4 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

4.4.1 Gestion de proximité

La gestion de proximité a été modifiée depuis le précédent contrôle puisque trois agences de proximité ont été créées progressivement à Grasse, Aubagne et Marseille. Un gérant est également basé à Bastia pour la gestion des 169 logements situés en Corse.

La relation de proximité repose sur l'action de ces trois agences qui couvrent l'ensemble du territoire d'implantation (cf. § 2.2.2). Chacune des agences est composée de quatre personnes et de gardiens « multisites » gérant de 300 à 400 logements (*états des lieux entrée/sortie sur tablette numérique, traitement des réclamations, contrôle des prestations, visites des demandeurs, contrôle de sécurité et suivi des travaux courants*).

Du fait de la forte dispersion d'un patrimoine de taille modeste à l'échelle de la région, les effectifs en agence restent nécessairement faibles et fragiles. La nouvelle structure qui comprendra trois fois plus de logements sur la région PACA va ainsi permettre d'améliorer la situation et de renforcer la gestion de proximité.

Les bailleurs ont l'obligation²¹ d'affecter un effectif minimum de personnes aux fonctions de gardiennage ou de surveillance (*un ETP par tranche de 100 logements*) afin de prévenir les risques pour la sécurité et la tranquillité des locaux. LOGEO Méditerranée ne respecte pas les effectifs minimums réglementaires pour deux des cinq ensembles immobiliers concernés (« Les Pommiers » à Vitrolles et « Virgil Barel/Joseph Delorme » à Plan-de-Grasse). L'attention du bailleur est notamment attirée sur la situation du groupe présentant des signes

²¹ Cf. article R. 127-1 du CCH et articles L. 271-1, R. 271-1 et suivants du code de la sécurité intérieure

de fragilité sociale situé à Plan-de-Grasse qui totalise 221 logements et qui verra l'agence partir dans les locaux déjà existants d'Immobilière Méditerranée à Grasse.

4.4.2 Gestion des réclamations

Les réclamations font l'objet d'un traitement fondé sur un outil de gestion informatisé interfacé avec le progiciel de la société. Les réclamations peuvent être saisies par les collaborateurs sur le terrain. Elles font l'objet d'un suivi au niveau de chaque agence mais aucun objectif de délai de traitement n'a été fixé par la direction.

Aucune statistique n'a été fournie sur le traitement des réclamations (*nombre, délai, clôture, etc.*) qui sont pourtant possibles dans le progiciel. Ceci est un exemple du manque actuel de contrôle de gestion.

Le système informatique devant être remplacé lors de la fusion avec Immobilière Méditerranée, les nouveaux processus devront prévoir un contrôle de gestion et un meilleur suivi de ces données, l'exploitation des sollicitations enregistrées apparaissant actuellement perfectibles (*insatisfaction majeure des locataires*).

4.4.3 Enquête de satisfaction

Dans le cadre de l'accord entre l'Etat et l'Union sociale pour l'Habitat (USH), LOGEO Méditerranée lance une enquête de satisfaction tous les trois ans par l'intermédiaire d'un prestataire extérieur. La dernière étude a été effectuée au premier trimestre 2016 par courrier adressé à l'ensemble des locataires. 36 % des ménages ont répondu. Le taux de satisfaction général de 63 % est inférieur à celui constaté par l'USH au niveau national ou de la région PACA et est également en baisse par rapport à l'enquête de 2010 (*70 % de locataires se déclaraient satisfaits*). Les principaux griefs portent sur les réclamations et les interventions dans leur ensemble qui sont jugées négativement : délais d'intervention ; interventions, traitement des demandes, communication et disponibilité des agents.

Compte tenu du contexte de fusion avec Immobilière Méditerranée, l'enquête programmée en 2019 a été repoussée.

4.4.4 Concertation locative

Le précédent rapport de 2014 avait relevé que le Plan de Concertation Locative (PCL) n'avait pas été établi. Le PCL d'une durée de quatre ans a fait l'objet d'un avis favorable rendu par le conseil de concertation locative du 5 décembre 2017 et a ensuite été validé par le CA du 7 décembre 2017. Le PCL n'était toujours pas signé début 2019 par les représentants des locataires (CNL).

Le plan prévoit trois niveaux de concertation avec les locataires, un conseil de concertation locative (CCL) au niveau de l'organisme qui se réunit au moins une fois par an au siège, un conseil local au niveau de chaque agence de proximité et des réunions au niveau de chaque groupe pour notamment la mise en place d'actions ou de projets spécifiques. Les trois niveaux de concertation sont en place et font en général l'objet de comptes-rendus écrits.

4.4.5 Assurances locatives

LOGEO Méditerranée ne souscrit pas d'assurance locative de substitution à ses locataires non assurés.

L'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 impose au locataire l'obligation « de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier lors de la remise des clefs puis, chaque année, à la demande du bailleur... ». L'analyse de la base locative à fin 2018, indique que 85 % des locataires ont correctement transmis leur attestation d'assurance. Deux lettres simples et une mise en demeure sont envoyées aux locataires n'ayant pas répondu à la campagne lancée chaque année.

La société ne lance pas spécifiquement de procédure de résiliation du bail pour défaut d'assurance mais n'a pas non plus initié de démarche visant à souscrire une assurance pour compte des locataires non assurés (cf. loi 2014-366 du 24 mars 2014, article 1, I ; 10°). LOGEO Méditerranée est invité à corriger cette situation afin de protéger ses intérêts et ceux de ses locataires.

4.4.6 Accessibilité des logements

LOGEO Méditerranée a recensé l'offre de logements accessibles et/ou adaptés parmi son patrimoine :

- ▶ 27 % des logements familiaux sont accessibles mais non adaptés : une personne en fauteuil peut se rendre jusqu'au logement mais le logement n'est pas entièrement adapté, et ne peut pas être attribué en l'état à une personne en fauteuil roulant par exemple ;
- ▶ 2 % des logements sont accessibles et adaptés pouvant être attribués en l'état à une personne en fauteuil roulant.

Sur les opérations nouvelles de 2 à 5 % des logements sont entièrement adaptés. Depuis 2011, LOGEO Méditerranée travaille en partenariat avec l'association HandiToit Provence qui participe aux prescriptions techniques des programmes neufs et des projets de réhabilitation, qui réalise des travaux d'adaptation de logements existants (5 en 2018) et qui améliore le repérage des logements adaptés et favorise la mise en relation de l'offre et de la demande de logements adaptés.

4.5 TRAITEMENT DES IMPAYES

Le traitement des impayés de loyers a fait l'objet d'une réorganisation récente avec la création du poste de chargé de clientèle qui s'occupe du précontentieux et la création d'une commission des impayés locatifs et sociale (CIL) réunissant le chef d'agence, le responsable de la gestion locative, la secrétaire générale, le chargé de clientèle et le responsable du contentieux pour le secteur concerné. Cette commission se réunit une fois par mois. Le traitement contentieux est assuré au siège.

Au niveau du suivi, la direction ne dispose pas de tableau de bord spécifique. Dans son tableau de bord plus général, seul figure le taux de recouvrement.

Le niveau d'impayés locatifs non maîtrisé se dégrade. Le taux de recouvrement qui ressort du Tableau 15 et reporté au Tableau 16, s'est dégradé sur la période 2014-2017, passant de 98,1 % à 95,5 %. L'organisme invoque les régularisations tardives de charges, après trois années sans régularisation et dont le déversement s'est opéré en 2016, puis majoritairement en 2017, le reliquat en 2018 donnant lieu à des plans d'apurement. En 2016, le déversement supplémentaire de charges a été de 140 milliers d'euros. Retraité de cette créance, le niveau atteint 23,3 % des loyers au lieu de 24 %. Il n'a donc que peu d'impact.

Tableau 15 - Evolution des créances locataires

						En pourcentage
En % des loyers et charges récupérées	2013	2014	2015	2016	2017	Médiane nationale des SA d'HLM 2016
Évolution des créances locataires	-	1,9	3,9	2,9	4,5	1,2
Créances locataires	18,9	19,4	21,8	24,0	26,8	14,1

Sources : données transmises par l'organisme (comptes financiers)

Comme exposé dans le Tableau 15, le stock des créances était déjà élevé en 2013, largement au-dessus de la médiane de 14,1 %. Il n'a cessé ensuite d'augmenter, l'impact du déversement de régularisation des charges locatives a amplifié la dégradation de la situation. En 2016, les loyers et charges quittancés sont inférieurs de

507 milliers d'euros alors que le montant des créances a continué d'augmenter ce qui démontre une dégradation globale du recouvrement. Corrigé du terme échu de décembre, exigible en janvier, le volant de retard de paiement atteint 19 % en 2016 et 21 % l'année suivante.

Dans sa réponse, l'organisme indique avoir mis en place des actions ayant permis une amélioration sensible de la situation sur l'exercice 2018 avec un stock de créances de 24,3 % au lieu de 26,8 % en 2017 et avoir un taux de recouvrement de 99,3 % au lieu de 95,5 % en 2017.

Nonobstant les actions qui peuvent être entreprises pour le recouvrement des créances, une faible solvabilité par l'APL (49 % de bénéficiaires en 2015 et 2016 et 48 % en 2017) et des loyers élevés conduisent à fragiliser les locataires. Ces facteurs tendent à amplifier le volume des créances.

Le montant des créances locataires présents après une diminution en 2014 et 2015 suit une courbe ascendante depuis 2016. Ce sont les créances sur locataires partis qui ne cessent d'augmenter passant d'un volume de 522 milliers d'euros en 2013 à 1,7 million d'euros en 2017, soit une augmentation de 226 %. La constatation des pertes sur créances irrécouvrables, qui diminue le stock, est, en pourcentage des loyers et charges, supérieure (1,4 % en 2016 et 1,8 % en 2017) à ce qui est constaté dans le secteur (1 %), mais ne suffit pas à compenser le non-recouvrement des loyers. Selon le Tableau 16, le taux de non-recouvrement moyen de 2014 à 2017 est de 3,3 % alors que la moyenne du taux de pertes sur créances irrécouvrables est de 1,3 % créant deux points d'écart en moyenne soit huit points sur quatre années et traduit dans le stock de créances du tableau 15.

Sur les années 2014 à 2016, les pertes liées à la vacance et aux impayés de loyers, selon le calcul du DIS, s'élèvent respectivement à 1 millions d'euros, 1,1 million et 1,2 millions d'euros en 2016 (7,7 % des loyers quittancés).

Aucune action n'est prévue en interne sur les locataires partis. La société confie les dossiers à un cabinet de recouvrement par contrat du 22 mars 2016. Les montants récupérés par cette société représentent 20 % des recouvrements sur admissions en non-valeur en 2016 et 19 % en 2017.

Le taux de recouvrement et les pertes sur créances irrécouvrables sont récapitulés dans le tableau ci-dessous :

Tableau 16 – Recouvrement et pertes sur créances

Rubriques	2014	2015	2016	2017
Taux de recouvrement en % du quittancement	98,1	96,1	97,1	95,5
Pertes sur créances irrécouvrables en milliers d'euros	201	166	263	352
Pertes sur créances irrécouvrables en % des produits	1,1	0,9	1,4	1,8

4.6 CONCLUSION

Les trois dernières enquêtes d'occupation du parc social réalisées par LOGEO Méditerranée n'ont pas été fiabilisées et des statistiques erronées ont été envoyées à l'Etat. Ces données montrent néanmoins une occupation moins sociale du parc que les autres bailleurs de la région sous l'effet de la large priorité accordée aux salariés des entreprises cotisantes à Action Logement (44 % des nouveaux baux signés en 2018). L'analyse des dossiers a montré de nombreux dysfonctionnements dans les process d'attributions, avec notamment le non-respect du contingent préfectoral, la non-présentation systématique de trois candidats en CAL et des problèmes récurrents d'enregistrement et de radiations des NUD. Dix-sept dossiers irréguliers ont été relevés. En matière de qualité du service rendu, l'attention de la société devra porter sur le suivi des réclamations qui

est insuffisant (*point également relevé lors de la dernière enquête de satisfaction des locataires*). Elle devra mettre en œuvre des mesures tendant à contenir les niveaux d'impayés fortement pénalisants.

5. STRATEGIE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

En application du L. 411-9 du CCH, LOGEO Méditerranée a actualisé son plan stratégique de patrimoine (*PSP de 2007*) pour servir de base à la convention d'utilité sociale (*CUS 2011-2016*) signée le 30 juin 2011 et prolongée par l'Etat jusqu'en fin 2018. Un avenant à la CUS concernant les logements foyers a été signé le 6 juillet 2012. La société, en grande difficulté dans les années 1990, avait mis en place, sous l'égide de la CGLLS, du CIL Coop logement (*devenu LOGEO*) et du groupe Valophis, un plan de redressement qui avait permis d'assainir sa situation financière. Compte tenu de sa petite taille et de sa rentabilité insuffisante, l'organisme a continué de souffrir d'un déficit de fonds propres limitant son développement à un objectif de 75 logements produits par an.

La date de transmission du projet de convention et la date d'effet de la CUS 2019-2024 ont été repoussées au 1er juillet 2019 (*cf. article 104 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique – loi ELAN*). Conformément à l'article R. 445-2-2 du CCH, la société s'est dotée d'un nouveau PSP couvrant la période 2018-2023 qui a été validé lors du CA du 8 octobre 2017. Ce plan prévoyait une hausse importante de la production à 180 logements par an et la réhabilitation de 64 logements par an en moyenne. Néanmoins, compte tenu de la fusion en cours, un report d'un an de la prochaine CUS et du PSP a été demandé. Ce délai permettra à la nouvelle structure d'intégrer la stratégie globale du groupe 3F et de la décliner au niveau de sa filiale « 3F Sud » nouvellement constituée.

5.2 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Le Tableau 17 retrace l'évolution du patrimoine sur la période contrôlée (2014-2018) :

Tableau 17 - Evolution du nombre de logements en propriété (*hors foyers*)

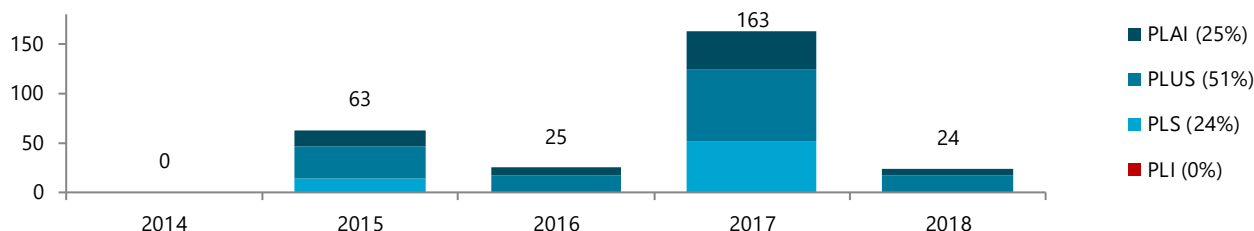
Année	Parc au 1 ^{er} janvier	Construction	VEFA	Acquisition amélioration	Vente / bail à réhabilitation	Vente à l'unité	Démolition	Changt d'usage	Parc au 31 décembre	Évolution
2014	2 583					-6			2 577	-0,2%
2015	2 577	60		3		-2	-2	-3	2 633	2,2%
2016	2 633	25			-112	-3			2 543	-3,4%
2017	2 543	69	94			-3			2 703	6,3%
2018	2 703	24				-9			2 718	0,6%
Bilan	2 583	178	94	3	-112	-23	-2	-3	2 718	5,2%

La VEFA représente le tiers des constructions neuves. Aux 272 logements neufs construits sur la période s'ajoutent au total 149 équivalents logements de la résidence Consolat à Marseille, de l'EPHAD à Cargèse et de la résidence salariés en mobilité (*Résidétapes*) dans le groupe du Clos Fleuri à Marseille.

55 logements ont été mis en service en moyenne par an entre 2014 et 2018 contre un engagement inscrit dans la CUS 2011-2016 de 75 logements mis en service par an à compter de 2014²². Ce chiffre est néanmoins compensé par les 30 équivalents logements livrés en résidences foyers contre un engagement initial de seulement 10 équivalents logements par an.

Le parc a augmenté en moyenne de 1,0 % par an (contre 1,9 % pour l'ensemble des bailleurs sociaux de la région PACA).

Figure 5 - Nombre de logements mis en service selon le mode de financement



Selon l'indicateur AII de la CUS 2011-2016, les logements très sociaux (PLAI) devaient représenter 24 % des mises en service. L'objectif a été atteint avec 25 %. A l'inverse, la CUS ne prévoyait pas de logements intermédiaires (PLS) alors que ceux-ci ont représenté 24 % des livraisons.

5.3 EXERCICE DE LA FONCTION MAÎTRISE D'OUVRAGE

LOGEO Méditerranée ne dispose pas de compétence interne en maîtrise d'ouvrage et fait appel à la SCP Maison Familiale de Provence (*jusqu'à présent installée dans les mêmes locaux*) pour assurer son développement, LOGEO conservant son pouvoir décisionnaire de maître d'ouvrage. En contrepartie, LOGEO Méditerranée assure la gestion locative des 287 logements de MFP. Cette « mutualisation » des moyens, gérée par le biais de conventions bilatérales, a permis aux deux structures d'optimiser leurs moyens et compétences réciproques. Ces accords vont prendre fin avec l'opération de fusion. L'activité développement sera ensuite reprise directement par 3F Sud avec les moyens issus du service en charge de la production de la SA d'HLM Immobilière Méditerranée. L'organisation et le fonctionnement de la maîtrise d'ouvrage n'ont pas fait l'objet de diligence particulière compte tenu des évolutions attendues à l'été 2019. Il est néanmoins rappelé que des contrats de maîtrise d'œuvre et de travaux n'ont pas été présentés à l'ANCOLS, ce qui sous-entend une maîtrise insuffisante du suivi et du contrôle opérationnel des opérations menées par MFP sur la période contrôlée.

5.4 RENOVATION ET MAINTENANCE DU PARC

Le Tableau 18 montre les engagements financiers réalisés par l'organisme sur la période 2013-2017 :

²² Indicateur A2

Tableau 18 - Effort de maintenance du patrimoine

En milliers d'euros

En milliers d'euros	2013	2014	2015	2016	2017	Total
Entretien courant	794	863	904	917	440	3 918
Gros entretien	788	806	804	671	1 245	4 314
Remplacement de composants (<i>inv.</i>)	936	665	640	673	710	3 624
Total charge de maintien du patrimoine	2 518	2 334	2 348	2 261	2 395	11 856

Sources : données transmises par l'organisme (comptes financiers)

Les dépenses d'investissement sont faibles par rapport aux dépenses d'entretien. Le cumul de ces dépenses sur la période contrôlée n'atteint pas le montant consacré aux dépenses d'entretien courant. Le dernier PSP élaboré en 2018 relève l'absence d'enjeux patrimoniaux concernant les réhabilitations du fait de la jeunesse du parc (*1 300 logements construits après l'année 2000*) et de réhabilitations globales récentes ayant concerné 1 138 logements. Les logements plus anciens et nécessitant des travaux importants ont été en partie cédés en bail à réhabilitation à l'association SOLIHA (*112 logements*) et d'autres cessions sont également envisagées (*cf. § 5.6*). Le PSP indique que les efforts à venir portent sur le gros entretien.

La visite de patrimoine a montré un état globalement correct mais également vieillissant, avec parfois des interventions qui apparaissent programmées tardivement (*commandes de portes au groupe, cages d'escalier à rénover...*). Bien que certaines résidences aient déjà fait l'objet de réhabilitations partielles, elles devront faire de nouveau l'objet de travaux dans un proche avenir. Le prochain PSP, élaboré dans le cadre de la nouvelle structure devra être attentif à l'effort supplémentaire à apporter sur le parc existant notamment sur les travaux d'investissement.

5.5 EXPLOITATION ET SECURITE DU PATRIMOINE

5.5.1 Ascenseurs

Au 31 décembre 2018, le parc compte 31 ascenseurs répartis sur onze résidences et desservant 665 logements (*28 % du parc*). Une vérification des visites périodiques a été opérée sur un échantillonnage de deux résidences²³ comportant en tout neuf appareils.

La périodicité des visites d'entretien n'a pas été respectée (*non conforme aux dispositions de l'article R.125-2 du CCH*). Une visite périodique est obligatoire toutes les six semaines. Cette obligation n'a pas été convenablement remplie sur les neuf appareils avec des délais relevés supérieurs à deux mois et allant jusqu'à quatre mois. L'organisme devra être plus vigilant à la réception des rapports et mettre en demeure les ascensoristes de respecter la réglementation.

Dans sa réponse, l'organisme indique que les contrats en cours ne prévoient pas d'application de pénalités financières en cas de non-respect de la périodicité des visites de contrôle, mais que dans le cadre de la nouvelle structure, une consultation formalisée sera prochainement lancée pour l'ensemble des appareils du parc avec des clauses de pénalités.

²³ Moulin de Mai et Moulin de Béal

5.5.2 Chaudières individuelles

1 769 logements situés dans 43 résidences bénéficient d'un chauffage individuel au gaz (65 % du parc). L'entretien de ces chaudières est confié à deux prestataires avec un taux de réalisation de 71,5 % en 2018.

LOGEO Méditerranée ne remplit pas pleinement ses obligations portant sur le suivi de la sécurité des chaudières individuelles à gaz.

Globalement, le taux de pénétration est très insuffisant. Sur les années 2017 et 2018, l'un des prestataires ne dépasse pas le taux de 65,3 % avec trois résidences en 2018 comprenant 41 logements dont le taux est inférieur à 50 %. Aucun objectif en matière de taux de pénétration n'est assigné aux prestataires. LOGEO Méditerranée devra modifier les contrats de manière à instituer des objectifs. Il y aura lieu également de prendre toute mesure pour assurer un meilleur suivi des visites de contrôle et mettre en œuvre toute démarche visant à augmenter le taux de pénétration dans les résidences (*notamment le traitement des refus d'accès au logement par l'occupant*).

Dans sa réponse, l'organisme indique qu'un nouveau marché sera établi au cours du premier semestre 2020 qui comportera des objectifs à atteindre et des pénalités à appliquer. Par ailleurs, la procédure existante en cas de refus d'accès au logement par les locataires sera confortée et améliorée.

5.5.3 Diagnostics de Performance Énergétique (DPE)

Les DPE ont été réalisés sur 96 % du patrimoine. Comme indiqué dans le Tableau 19, la performance énergétique du parc est moyenne avec 77 % du parc classé en étiquette C et D. Seulement 14 % du parc est classé en étiquettes A et B. Toutefois, par rapport aux références nationales, la performance énergétique des logements de LOGEO Méditerranée est meilleure avec une proportion plus importante d'étiquettes B et C et une proportion moindre sur les logements énergivores (*étiquettes D à F*).

Aucun logement n'est classé en étiquette G. Cependant, les logements les plus énergivores (*étiquettes énergie classées E, F*) représentent 6 % du parc en 2018. Il est prévu une réhabilitation énergétique sur quatre logements parmi les 28 classés F, 23 sont prévus à la vente à des opérateurs HLM, et le dernier est vacant en vue d'un programme de réhabilitation, après rachat des autres logements composant le programme.

Il convient de noter que dans les données issues du RPLS, 2 429 diagnostics datent de 2010. Selon l'article R.134-4-2 du CCH, ces diagnostics sont valables dix ans, ils devront être refaits dès 2020.

Le Tableau 19 retrace les données issues du PSP, le RPLS présentant des défauts de saisie (*absence de remontée des DPE qui ne sont pas tous saisis dans le progiciel*). Le nombre de résidences n'a pas pu être retrouvé pour certaines catégories d'étiquettes. Les chiffres en italique indiquent un nombre de résidences concernées figurant dans le RPLS.

Tableau 19 – Ventilation des diagnostics de performance énergétique (DPE)

Etiquette énergie (DPE)	A	B	C	D	E	F	G
Nombre de logements	28	344	1 476	610	120	28	0
Nombre de résidences	1	3	35	32	17	6	0
Pourcentage	1,0	12,7	54,5	22,5	4,4	1,0	0,0
Références nationales 2017	2 %	6 %	28 %	40 %	18 %	5 %	0 %

Source : Données LOGEO MEDITERRANEE PSP et RPLS 2017

5.5.4 Constats de risque d'exposition au plomb (CREP)

Les obligations réglementaires concernant le repérage de risque d'exposition au plomb ne sont pas respectées (*non conforme aux articles L. 1334-5 et suivants du code de la santé publique*).

Le patrimoine de LOGEO Méditerranée comprend des immeubles construits avant 1948 et soumis à l'obligation de diagnostic prévue par la réglementation. 48 logements en diffus, n'ont pas fait l'objet de CREP. Ils devront être réalisés. Le tableau des diagnostics fourni indique la présence de plomb dans 89 logements dont 68 ont été cédés en bail à réhabilitation. Il reste donc 21 logements qui devront faire l'objet de traitement.

Dans sa réponse, l'organisme indique avoir réalisé des diagnostics sur la quasi-totalité des immeubles concernés, avoir réalisé les travaux nécessaires et prendre en compte ce sujet lors des réhabilitations. Il indique que les diagnostics manquants ont tous été commandés. Ils sont pour partie achevés et pour partie en cours de réalisation.

5.5.5 Obligations liées à la recherche et la présence d'amiante

La réglementation amiante s'impose aux propriétaires d'immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997. La société compte 50 groupes d'habitations collectifs et neuf programmes de logements individuels représentant 1 722 logements concernés pour lesquels les repérages d'amiante sont obligatoires.

Les obligations réglementaires concernant le repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante et la constitution des Dossiers Technique Amiante (DTA) et des Dossiers Amiante Parties Privatives (DAPP) ne sont pas respectées (*non conforme aux articles R. 1334-16 et suivants du code de la santé publique*).

Globalement les repérages sur les parties communes ont été effectués. Toutefois, sur deux résidences²⁴, les diagnostics ne sont que partiels (*non réalisés sur l'ensemble des bâtiments*). Les diagnostics complémentaires devront être réalisés.

Les repérages dans les parties privatives n'ont été réalisés que pour 3 % des logements concernés. Les DAPP auraient dû être constitués avant le 5 février 2012 (*sauf s'ils avaient préalablement fait l'objet d'un dossier technique avec repérage des matériaux de la liste A qui tient lieu de DAPP*). En l'absence de ces repérages, la constitution des DAPP et les obligations relatives à l'information des occupants ne sont en conséquence pas respectées.

Les repérages obligatoires dans les parties privatives pour constitution des DAPP, ne sont actuellement réalisés que lors des travaux avant chaque relocation. LOGEO Méditerranée doit se mettre, sans attendre, en conformité avec la réglementation. Un contrat cadre vient d'être mis en place pour réaliser les repérages avant relocation.

Dans sa réponse, l'organisme indique avoir réalisé les deux DTA manquants qui n'ont pas mis en évidence la présence d'amiante. Il indique en outre, que depuis 2017, les DAPP sont systématiquement réalisés à la relocation et que plusieurs campagnes seront conduites en 2020 sur le parc occupé, ce qui permettra à courte échéance, d'améliorer significativement le taux de logements diagnostiqués.

²⁴ Les Genêts, les Tuileries.

5.6 VENTES DE PATRIMOINE A L'UNITE

La CUS de 2011 prévoyait la mise en vente de seulement 17 logements de 2011 à 2016 avec un objectif de vente de 80 %, soit un peu plus de deux logements vendus par an.

Les résultats sur la période 2014-2018 sont supérieurs aux engagements pris :

- ▶ 22 logements familiaux vendus en 5 ans dont 12 aux locataires occupants (*4 des 10 logts vendus à des tiers n'étaient pas conventionnés à l'APL*) ;
- ▶ 112 logements très sociaux ont fait l'objet d'un bail à réhabilitation au profit de SOLIHA.

Les clauses réglementaires n'ont pas été intégrées dans l'acte de vente HLM d'un logement à un locataire occupant (*non conforme aux articles L. 443-7 à 15 du CCH*). Le contrôle sur pièces a montré un défaut d'archivage des dossiers (*actes de vente définitifs ou annexes incomplètes, traçabilité de la priorité donnée aux locataires du parc social du département...*). Il a également relevé que l'acte de vente au locataire occupant d'un logement de type 4 dans la résidence « La Plana » à la Trinité a été signé le 17 novembre 2017 en l'absence des clauses obligatoires prévues aux articles L. 443-7 à 15 du CCH.

Dans sa réponse, l'organisme admet une erreur isolée due à un contrôle insuffisant de l'acte de vente. La direction du patrimoine qui est en charge des ventes a initié une remise à plat des procédures, ce qui devra permettre de pallier ces dysfonctionnements. La procédure de vente devra néanmoins faire l'objet d'une formalisation (*après réorganisation des services issus de la fusion avec Immobilière Méditerranée*).

Pour les années à venir, la feuille de route transmise par Action Logement fixe un objectif de vente de 1 % du parc par an (*soit une trentaine de logements tous les ans*). En 2018, six programmes totalisant 85 logts situés à Marseille et à la Trinité étaient à vendre avec un objectif de ventes fixé à 16 pour la période 2019-2021. Par suite d'une étude externalisée destinée à identifier les groupes les plus propices à la vente, neuf nouveaux programmes « prioritaires » (*représentant un potentiel de vente de 155 logts*) ainsi que sept logements diffus à Toulon (*actuellement gérés par l'Agence Immobilière à Vocation Sociale Le Toit*) ont été sélectionnés par le CA du 4 octobre 2018 et vont faire l'objet de démarches préalables à la vente. L'organisme espère ainsi atteindre l'objectif ambitieux fixé par Action Logement Immobilier. Ce résultat ne pourra être atteint sans structuration du service en charge des ventes au sein de 3F Sud.

En plus de ces ventes à l'unité LOGEO Méditerranée souhaite également procéder à des arbitrages patrimoniaux en se séparant de quatre résidences éloignées situées dans les Alpes-de-Haute-Provence (*42 logts*) et en Ardèche (*6 logts*). Enfin la signature de nouveaux baux à réhabilitation avec SOLIHA Provence pour 165 logements complémentaires est également envisagée (*logements diffus situés dans les Bouches-du-Rhône*).

5.7 CONCLUSION

Sur la période contrôlée, le développement de logements familiaux confié à la SCP Maison Familiale de Provence a été, à la fois inférieur aux prévisions de la CUS, mais également inférieur au développement de l'ensemble des bailleurs de la région PACA. Le tiers de la production a été réalisé en VEFA. Compte tenu de la jeunesse du parc, les réhabilitations lourdes n'ont pas présenté pas un enjeu majeur pour la société, néanmoins une partie du patrimoine est ancien. LOGEO Méditerranée a réglé une partie de ce problème en cédant, par le biais d'un bail à réhabilitation, un grand nombre de logements vétustes et diffus à l'association SOLIHA. Le prochain PSP qui sera mis à jour lors de la prochaine CUS devra intégrer un effort supplémentaire sur le patrimoine existant (*notamment en travaux d'investissement*). Concernant l'exploitation et la sécurité du patrimoine, le suivi des visites périodiques des ascenseurs et de l'entretien annuel des chaudières individuelles au gaz est actuellement insuffisant. De même, l'ensemble des diagnostics techniques obligatoires n'a pas été

réalisé (*amiante et plomb*). Enfin, la nouvelle gouvernance entend développer la politique de vente de logements à l'unité (*1 % du parc par an*). Cet objectif apparaît ambitieux et nécessitera la refonte à la fois de l'organisation du service et de la procédure de vente afin d'éviter les dysfonctionnements relevés.

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

Comme lors du dernier contrôle, la direction financière est composée de cinq personnes. Le directeur financier participe au CODIR mais ne fait plus partie du comité d'engagement. Le service n'est pas impliqué dans les régularisations de charges locatives. Le traitement de la paye est sous-traité. La comptabilité informatisée n'offre qu'une seule interface entre les deux logiciels utilisés pour les emprunts. La tenue des fiches de situation financière et comptable est effectuée sur tableur, d'où un manque de fiabilité potentielle. Il n'y a pas de suivi de la trésorerie et l'alimentation des tableaux de bord ne porte que sur le taux de recouvrement. Il n'existe pas de contrôle de gestion.

Depuis le dernier rapport de contrôle, les tâches de création des fournisseurs et de rapprochement bancaire ont été confiées à des personnes différentes. L'information sur les délais de paiement des fournisseurs a été donné dans les rapports de gestion jusqu'en 2015. Elle n'apparaît plus dans les rapports des années 2016 et 2017.

L'examen des comptes n'appelle pas de remarques particulières. Les comptes ont été certifiés sans observations par le commissaire aux comptes nommé par l'AG du 27 juin 2014.

6.2 ANALYSE FINANCIERE

Les ratios de l'organisme sont comparés aux valeurs médianes BOLERO 2016 des ESH France entière.

6.2.1 Analyse de l'exploitation

Les composantes de l'autofinancement et son évolution sur les cinq dernières années se présentent comme suit :

Tableau 20 - Autofinancement

Rubriques	2013	2014	2015	2016	2017
Marge sur accession	-29	0	0	0	0
Marge sur prêts	3	2	1	157	159
Loyers	15 559	15 521	15 946	15 838	16 454
Coût de gestion hors entretien	-3 164	-3 642	-4 205	-4 257	-4 854
Entretien courant	-794	-863	-904	-917	-440
GE	-788	-806	-804	-671	-1 245
TFPB	-1 304	-1 399	-1 399	-1 515	-1 639
Autres produits d'exploitation	276	470	493	451	616
Pertes créances irrécouvrables	-241	-201	-166	-263	-352
Excédent brut d'exploitation	9 518	9 082	8 962	8 823	8 699
Flux financier	-103	68	-21	-46	-63
Flux exceptionnel	-190	-380	-256	-237	289
Intérêts opérations locatives	-3 179	-2 647	-2 335	-2 075	-2 128
Capacité d'autofinancement	6 046	6 123	6 350	6 465	6 797
Remboursements d'emprunts locatifs	-4 169	-5 245	-5 695	-5 628	-6 125
Autofinancement net (1)	1 877	878	655	837	672
% du chiffre d'affaires	9,5 %	5,5 %	4,0 %	5,1 %	3,9 %

Montants en milliers d'euros

Sources : données transmises par l'organisme (comptes financiers)

- (1) 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) hors opérations démolies, cédées ou sorties de composants. A partir de 2014, prise en compte de tous les emprunts locatifs, les remboursements anticipés étant toujours exclus.

L'évolution de la marge brute d'exploitation en relation avec la croissance du parc et les augmentations de loyers n'est pas significative sur la période contrôlée. Elle a été impactée du défaut de régularisation des charges locatives. Les régularisations tardives ont donné lieu à des plans de paiement accordés aux locataires. L'excédent brut d'exploitation est en diminution du fait de dépenses plus importantes de gros entretien en 2017, de l'augmentation conséquente de la TFPB et de celle des charges diverses.

Les frais de personnel augmentent de près de 40 %.

Les flux financiers et les flux exceptionnels sont négatifs en cumul. Les autres postes de charges, détaillés infra § 6.2.1.2 se révèlent supérieurs aux médianes comparatives.

Après remboursement d'emprunts, l'autofinancement net était proche de la médiane en 2013. La situation s'est détériorée les années suivantes oscillant entre 5,5 % et 3,9 % du chiffre d'affaires en 2017, position la plus basse de la période. Le surcroît de remboursements d'emprunts (*plus 917 milliers d'euros entre 2013 et 2014*) impacte de manière significative l'autofinancement net global qui a diminué de 999 milliers d'euros entre ces deux années.

En moyenne sur les cinq années contrôlées, l'autofinancement ressort à 5,6 % et 4,3 % en moyenne des trois dernières années. L'autofinancement net cumulé est de 4,9 millions d'euros sur la période.

6.2.1.1 Les recettes :

En 2017, les loyers constituent 83 % du chiffre d'affaires de la société. Ils ont augmenté de 6 % sur la période contrôlée. Le loyer annuel moyen de 4 783 euros au logement en 2017 est supérieur à la médiane (4 353 euros) même s'il est en baisse par rapport à 2016 où il atteignait une moyenne de 4 919 euros.

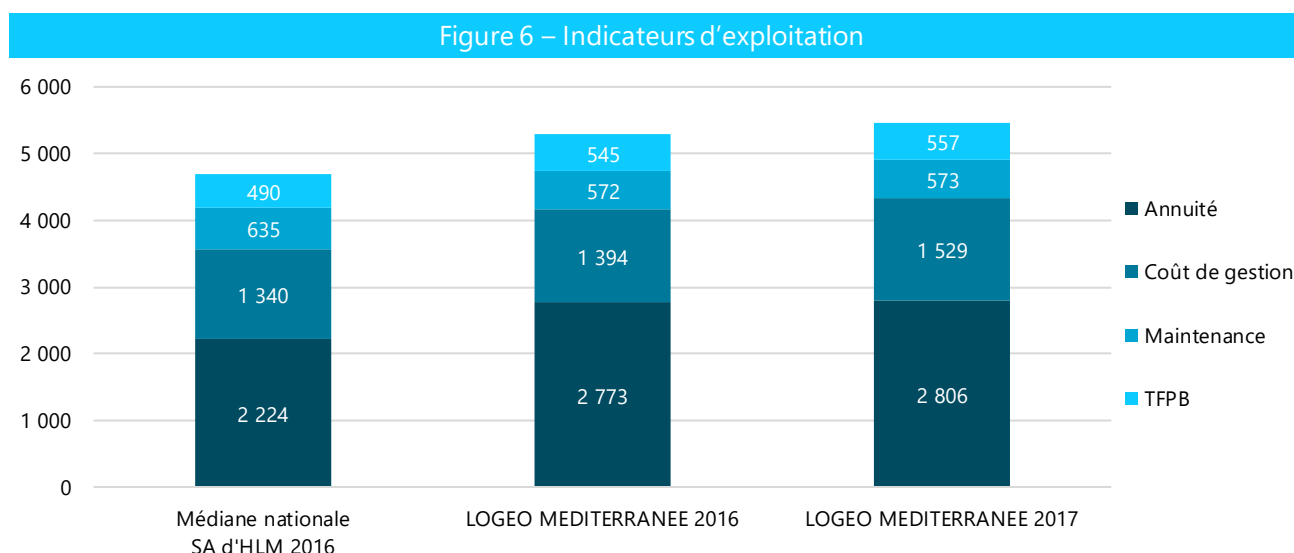
Bien que la vacance soit faible par rapport aux références régionale et nationale, la perte sur vacants a été estimée dans le DIS 2017 à 1 140 milliers d'euros en progression par rapport à 2015 (919 milliers d'euros) et 2016 (963 milliers d'euros). Les pertes sur créances irrécouvrables s'élèvent à 352 milliers d'euros en 2017 (1,8 % du quittance), également en augmentation par rapport aux deux années précédentes. Au total les pertes de 1,5 millions d'euros représentent 9 % des loyers quittancés.

Les autres produits sont essentiellement issus de la rémunération de gestion de logements pour le compte de la société MFP et des conventions avec cette même société portant sur les prestations administratives et logistiques. Ces conventions vont prendre fin lors de la fusion prochaine, la MFP devant quitter les locaux.

Les produits financiers de placement (*Livret A et comptes à terme*) de 13 euros au logement en 2017 sont inférieurs à la médiane (33 euros). La participation à MFP de 937 milliers d'euros n'a pas donné lieu à distribution de dividendes sur la période contrôlée.

6.2.1.2 Les dépenses :

Le graphique ci-dessous indique le niveau des coûts au logement des quatre grands postes de dépense :



6.2.1.3 Les coûts de gestion :

Les coûts de gestion, notamment les frais de personnel, sont élevés. Hors cotisations CGLLS, ils se situent à 1 394 euros au logement en 2016 et surtout à 1 529 euros en 2017, pour une médiane de 1 340 euros. Les divers postes de frais généraux restent assez stables. L'évolution résulte du défaut de récupération de charges locatives. L'écart de récupération de charges impacte les coûts en 2017 pour un montant de 433 milliers d'euros dont 155 milliers d'euros proviennent des régularisations tardives des exercices 2015 et 2016.

La société a adhéré au GIE Expansiel qui devait l'appuyer pour la commercialisation d'une opération d'accession à Saint Mauront. Les frais fixes de cotisations s'élèvent à 9 000 euros par an alors que ce partenariat n'a pas permis la réalisation d'un minimum de ventes pour assurer le lancement de l'opération (*cinq réservations sur 30 logements mis en vente mais les prospects se sont tous rétractés*). Il est envisagé de faire appel à un nouveau

prestataire pour commercialiser le programme. En 2017, 18 milliers d'euros ont été dépensés pour des frais de commercialisation, l'ensemble des dépenses s'élève à 192 milliers d'euros en 2018. Le terrain a été acquis à l'euro symbolique à la Foncière Logement. La cotisation au GIE a couru jusqu'à fin 2018.

Les frais de personnel représentent 798 euros au logement en 2016 (*médiane 743 euros*) et 839 en 2017. La société reçoit 40 000 euros de la MFP pour des prestations administratives et comptables en 2016 ET 110 000 euros en 2017, montants qu'il convient d'enlever des frais de personnel. On obtient alors des frais de personnel de 783 euros au logement en 2016 et 801 euros en 2017, toujours plus élevés que la médiane.

L'augmentation des frais de personnel est due en partie à des embauches supplémentaires à hauteur de treize ETP entre 2013 et 2018, à un appel plus important au personnel extérieur (+ 94 % de rémunération entre 2013 et 2017 comprenant la mise à disposition supplémentaire du DGA). Pour le personnel interne, la masse salariale a augmenté de 40 % pour une augmentation en ETP de 22 %. Le ratio de salariés rapporté au nombre de logements est supérieur à ce qui est constaté sur le secteur (*cf. § 2.2.3*).

Dans sa réponse, l'organisme indique avoir renforcé ses équipes de proximité pour améliorer la qualité du service rendu et son personnel pour faire face d'une part au développement et à l'entretien du patrimoine et d'autre part anticiper plusieurs départs à la retraite. Par ailleurs, il indique que le rapprochement des sociétés devrait conduire à une mutualisation des moyens et une réduction des coûts de gestion.

6.2.1.4 La maintenance :

Les coûts de maintenance (*entretien-gros entretien*) de 572 euros au logement en 2016 et 573 euros en 2017 sont réduits par rapport à la médiane 635 euros. Au global sur les cinq années contrôlées les charges de maintenance se répartissent de manière quasi équivalente (48 % sur l'entretien courant et 52 % sur le gros entretien). L'âge récent (26 ans) du patrimoine peut expliquer des besoins réduits sur la maintenance.

6.2.1.5 La TFPB :

Au 31 décembre 2017, 2 200 logements étaient soumis à cette taxe, dont 322 situés en QPV. La TFPB représente en 2016, 545 euros au logement et 557 euros en 2017 (*médiane 490 euros*). La société n'a pas effectué de travaux éligibles à dégrèvement.

6.2.1.6 L'annuité :

Les annuités d'emprunt sont élevées (2 806 euros au logement en 2017 pour une médiane de 2 224 euros) et en progression par rapport à 2016 (2 773 euros). Elles ponctionnent 48,6 % des loyers en 2016 et 50,2 % en 2017 (*médiane 45 %*). Le réaménagement de la dette a produit ses effets à partir de 2016, les trois années antérieures comportaient une annuité dépassant les 2 900 euros au logement.

Conséquence du développement, le montant net de la dette est passé de 124 millions d'euros à 155 millions d'euros à fin 2017, dont 83 % est indexé sur le livret A.

Les intérêts locatifs étaient encore très élevés en 2016 avec 1 146 euros au logement pour une médiane de 631 euros, mais ils connaissent une très nette diminution l'année suivante (860 euros au logement), due notamment à une baisse significative des intérêts compensateurs.

6.2.2 **Gestion de la dette**

Au 31 décembre 2017, le capital restant dû s'élève à 155 millions d'euros, dette essentiellement indexée sur le Livret A.

Le CA a validé le 23 juin 2016 un réaménagement de la dette par diminution de taux. Il porte sur 6 % de l'encours auprès de la Caisse des Dépôts et Consignation (CDC), soit 7 millions d'euros. L'annuité doit diminuer de 477 milliers d'euros sur les années 2016-2020. Sa première application n'a été effective qu'en 2017 avec effet rétroactif à partir de 2016.

Un nouveau projet d'allongement de la dette de la CDC a été validé par le CA du 4 octobre 2018. Il s'agit d'une mesure d'accompagnement pour limiter l'impact de la RLS, par allongement de dette sur 10 ans. Il porte sur 23 % de l'encours, soit 31 millions d'euros, et doit permettre de diminuer l'annuité de 1,2 million d'euros en 2019.

La CDC a accordé un prêt de haut de bilan au titre du développement et de la réhabilitation à hauteur de 2,065 millions d'euros.

Du fait de la faiblesse des ressources dégagées, la capacité théorique de remboursement de la dette (*endettement net de la trésorerie et des titres immobilisés/capacité d'autofinancement PCG*) est de 24 ans (23 ans en moyenne sur les trois dernières années) au-delà de la moyenne de 18 ans généralement constatée dans le secteur.

Le rapport entre les ressources internes et les capitaux permanents de 23,7 % est faible par rapport à la médiane de 32,8 %.

Le niveau d'endettement de la société doit être considéré comme important dans la structure actuelle et doit faire l'objet d'une analyse dans la nouvelle structure.

6.2.3 Gestion de la trésorerie

La société bénéficie d'une ligne de trésorerie de 2 à 3 millions d'euros permettant un déblocage des emprunts plus tardif. Au 31 décembre 2017, elle était redevable, à ce titre, de 2,2 millions d'euros.

6.2.4 Résultats comptables

Tableau 21 - Part des plus-values de cessions dans le résultat comptable

En milliers d'euros

Rubriques	2013	2014	2015	2016	2017
Résultats comptables	1 410	1 480	1 117	1 010	1 043
- Dont part des plus-values de cessions en %	11,5 %	45,3 %	25,4 %	39,5 %	36,7 %

Sources : données transmises par l'organisme (comptes financiers)

Après être resté stable sur les années 2013 et 2014, le résultat comptable est en fléchissement ensuite, et ce, malgré l'apport significatif des plus-values de cessions.

La vente d'un patrimoine largement amorti permet de dégager des plus-values importantes qui constituent un apport non négligeable dans la formation du résultat comptable. Sur l'ensemble de la période, les plus-values ont représenté 89,6 % du prix de cession. Au total la société a vendu 16 logements qui ont généré 1,9 millions d'euros de trésorerie sur la période 2013-2017. La société a vendu ensuite neuf logements en 2018.

6.2.5 Structure financière

Tableau 22 - Bilans Fonctionnels

Montants en milliers d'euros					
Rubriques	2013	2014	2015	2016	2017
Capitaux propres	50 312	51 517	53 838	55 257	56 592
Provisions pour risques et charges	1 121	1 323	1 232	2 114	2 020
- Dont PGE	715	710	699	1 602	1 421
Amortissements et provisions (actifs immobilisés)	72 287	78 096	84 218	89 733	96 587
Dettes financières	127 768	133 363	149 335	153 246	156 498
Actif immobilisé brut	-237 742	-252 521	-271 327	-284 389	-297 694
Fond de Roulement Net Global (FRNG)	13 746	11 778	17 296	15 961	14 003
FRNG à terminaison des opérations ⁽¹⁾					4 525
Stocks (toutes natures)	722	722	722	768	1 674
Autres actifs d'exploitation	12 179	12 614	13 109	12 456	12 048
Provisions d'actif circulant	-2 506	-2 554	-2 937	-3 292	-3 482
Dettes d'exploitation	-2 825	-1 891	-2 174	-4 775	-4 755
Besoin (+) ou Ressources (-) en FR d'exploitation	7 570	8 891	8 720	5 157	5 485
Créances diverses (+)	265	137	158	806	1 829
Dettes diverses (-)	-2 477	-2 687	-2 265	-2 441	-2 907
Besoins (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	-2 212	-2 550	-2 107	-1 635	-1 078
Besoin (+) ou Ressources (-) en FR ⁽²⁾	5 358	6 341	6 613	3 522	4 407
Trésorerie nette	8 388	5 437	10 683	12 439	9 596

Sources : données transmises par l'organisme (états financiers)

⁽¹⁾ Fonds de roulement net global à terminaison: mesure de l'excédent en fin d'exercice des ressources stables de l'organisme (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts...) sur ses emplois stables (immobilisations corporelles et financières essentiellement) y compris les amortissements courus non échus (ACNE) en se plaçant comme si les opérations engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant réglées et toutes les recettes étant encaissées.

⁽²⁾ La ressource ou le besoin en fonds de roulement résulte d'un décalage temporel entre les paiements et encaissements. Un montant en attente de paiement supérieur à celui des encaissements en attente crée une ressource, situation qui renforce la trésorerie de l'organisme. L'inverse crée un besoin en fonds de roulement, situation tendant à pénaliser le niveau de la trésorerie.

Le fonds de roulement net global (FRNG) mesure l'excédent des ressources stables sur les actifs immobilisés. A fin 2017 il représente 4,9 mois de dépenses pour une médiane de 3,9 mois. Son évolution sur la période contrôlée reste toutefois limitée. Son point le plus haut, en 2015, résulte d'un surcroît important d'emprunts. L'écart entre les dettes long terme (subissant une réduction de 2 millions d'euros des intérêts compensateurs), qui progressent moins vite que les immobilisations nettes, est à peu près équivalent à la progression des ressources stables de 6,9 millions d'euros, expliquant la quasi-stagnation du FRNG entre 2013 et 2017, malgré la progression importante entre 2014 et 2015, il a diminué les deux années suivantes. Les augmentations de capital, ont évité une dégradation du FRNG.

Les capitaux propres ont progressé de 14 % par rapport à fin 2012, soit 6,9 millions d'euros dus aux augmentations de capitaux pour 2,5 millions, d'un cumul de résultats bénéficiaires pour 6 millions d'euros, mais ont été impactés par la diminution de subventions nettes de 496 milliers d'euros, du transfert d'un million d'euros vers les provisions pour changement de méthodes comptables, et des distributions de dividendes pour 154 milliers d'euros.

A terminaison des opérations terminées non soldées et en cours, toutes les dépenses ayant été comptabilisées et les financements obtenus, le fonds de roulement ne s'élève plus qu'à 4,5 millions d'euros, soit 1,6 mois de dépenses, preuve d'une mobilisation anticipée des financements sur les dépenses.

A terminaison des opérations, on relève une insuffisance de fonds propres (*FRNG – dépôts - provisions pour risques - dépréciations de haut d'actif - ACNE*) de 2,8 millions d'euros. Cette situation ne serait pas viable sans les apports financiers et réguliers de l'actionnaire principal. En l'état, la société ne dispose d'aucune marge de manœuvre pour ses investissements à venir.

6.2.5.1 Variations du FRNG

Tableau 23 - Flux de trésorerie

Rubriques	Montant en milliers d'euros	
	Flux de trésorerie	Fonds de roulement
Fonds de roulement fin 2013		13 746
Autofinancement de 2014 à 2017	3 041	
Dépenses d'investissement	-64 461	
Financements comptabilisés	61 603	
Autofinancement disponible après investissements	183	
Remboursements d'emprunts non locatifs (<i>bâtiments administratifs...</i>)	-431	
Cessions d'actifs	1 929	
Remboursements anticipés d'emprunts locatifs (<i>démolitions, cessions...</i>)	-465	
Autres ressources (+) ou emplois (-)	-959	
Flux de trésorerie disponible	257	
Fonds de roulement fin 2017		14 003

Sources : données transmises par l'organisme (états financiers)

Le tableau ci-dessus retrace l'évolution par les flux du FRNG qui n'a progressé que de 257 milliers d'euros sur la période entre fin 2013 et fin 2017.

Les financements externes couvrent les besoins d'investissement à hauteur de 96 %. Ils sont constitués des subventions pour 11 %, des nouveaux emprunts pour 85 % et de l'augmentation de capital pour 4 %. L'autofinancement peut y contribuer à hauteur de 4 %.

Le reliquat de financement, ajouté aux cessions d'actifs, est suffisant pour couvrir les autres emplois et autres remboursements d'emprunts laissant un solde positif, relativement faible pour une période de cinq années, de 257 milliers d'euros.

6.2.5.2 Besoin ou ressource en fonds de roulement

Le besoin en fonds de roulement qui traduit les créances et dettes à court terme diminue de près de 1 million d'euros sur la période contrôlée sous l'effet d'une baisse de 2 millions d'euros du besoin d'exploitation alors que la ressource hors exploitation diminue parallèlement d'un million.

Les opérations ayant impacté les dettes et ressources à court terme proviennent, pour l'actif d'exploitation, d'une augmentation de stock d'immeubles achevés (*bureaux de l'opération du Bd Baille*) et pour les dettes d'exploitation d'un produit constaté d'avance de 2 millions d'euros qui correspond au prix de vente des logements cédés à l'UES Habitat PACT Méditerranée qui ne sera payé qu'à la fin de la durée des baux à réhabilitation.

6.2.5.3 Trésorerie

La trésorerie d'un montant de 9,6 millions d'euros à fin 2017 couvre 4,3 mois de dépenses pour une médiane de 3,4 mois. Avec 8,4 millions d'euros en 2013, elle représentait 4,2 mois de dépenses. Par rapport à fin 2013, le gain en trésorerie est de 1,2 million d'euros, s'expliquant par la diminution du besoin en fonds de roulement de 951 milliers d'euros et un flux de trésorerie du haut de bilan de 257 milliers d'euros.

6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

Le CA du 5 octobre 2017 a approuvé le PSP qui s'appuie au niveau des objectifs de production et de ventes sur la feuille de route d'Action Logement Immobilier et sur les hypothèses financières du PMT validé par le conseil en juin 2017. À la suite de la loi de finances pour l'année 2018, il a paru nécessaire à l'organisme d'opérer une actualisation du PMT prenant en compte la réduction de loyers de solidarité et l'augmentation du taux de TVA. Ce nouveau PMT, recalé sur l'année 2017, portant sur la période 2018-2027 (*cf. annexe 7.4*), a fait l'objet d'une simple présentation au CA du 28 juin 2018. Toutefois, la fusion prochaine va impliquer une refonte du PMT dans la nouvelle structure constituée.

La simulation à l'échelle de LOGEO Méditerranée, intègre le prêt de haut de bilan fléché dans les plans de financement pour la construction neuve et la réhabilitation, les augmentations de capital (*27 millions d'euros sur l'ensemble de la période, soit une moyenne de 2,7 millions d'euros par an*). Les hypothèses d'évolution sont celles imposées par le groupe Action Logement Immobilier.

Le développement prévoit la construction de 2 145 logements dont seulement 184 en opérations identifiées, soit une moyenne de 215 logements par an. Ces objectifs sont supérieurs à ceux affichés dans le PSP. Il est prévu une mobilisation de fonds propres à hauteur de 15,7 % du prix de revient.

Pour les travaux d'amélioration et de réhabilitation (*budget de 23,7 millions d'euros*), le financement par emprunt est de 80 % et par fonds propres de 20 %.

Le plan de ventes obéit à la feuille de route d'Action Logement Immobilier (*1 % du patrimoine*), ce qui représente 373 logements sur la période du plan soit 37 logements par an en moyenne et dégageant une trésorerie de 23,5 millions d'euros. Cet objectif est très élevé par rapport aux 16 ventes réalisées sur période 2013-2017 et difficilement réalisable, nonobstant la vente probable de 42 logements à un autre bailleur social.

Les résultats de l'étude prévisionnelle se déclinent comme suit :

S'agissant de l'exploitation, l'autofinancement net connaît une progression constante avec un bond de 5 % des loyers en 2020 à 10,7 % en 2021, dû à un nombre plus important de logements livrés et à une vacance estimée en baisse de 0,5 point. A partir de 2022, l'autofinancement ne progresse pas, il est même en légère diminution du fait de l'augmentation de l'annuité des opérations nouvelles et des travaux et de l'augmentation des dépenses liées à la maintenance. Rapporté aux loyers, le taux le plus bas sera atteint en 2026 avec 8,3 %.

S'agissant de la structure financière, le fonds de roulement long terme entame une décroissance en 2019 jusqu'en 2022, où il s'élève à trois millions d'euros sous l'effet d'une plus forte mobilisation des fonds propres investis dans les opérations nouvelles. Le pic de livraisons de logements est atteint en 2020 et 2021. Il remonte ensuite très progressivement sans atteindre le niveau de 2017. Le potentiel financier, après un point bas à 424 milliers d'euros en 2022 remonte progressivement pour atteindre 2,9 millions d'euros en 2027.

Sous condition d'un rythme de développement soutenu qui permet une rentrée de produits locatifs et améliorerait ainsi l'autofinancement qui est d'un niveau très bas en 2017, du soutien financier de l'actionnaire permettant un apport de fonds propres, et de la réalisation des ventes prévues, (*ce dernier point apparaissant*

plus difficilement réalisable), la situation financière ne se dégraderait pas et connaîtrait même une relative amélioration sur le plan de l'exploitation. Tout en restant d'un niveau plus modeste qu'aujourd'hui, la structure financière serait suffisante pour atteindre les objectifs de développement de la société.

6.4 CONCLUSION

La performance d'exploitation est impactée par des coûts de gestion importants en lien avec la masse salariale et ce, malgré des loyers élevés et un taux de vacance faible. L'impact des impayés, de la TFPB et même de la maintenance, malgré un parc jeune, défavorise aussi la rentabilité globale de la société. L'ensemble de ces facteurs empêche l'excédent brut d'exploitation de progresser.

La structure financière n'a pas sensiblement évolué sur la période contrôlée, la société devant se trouver face à une insuffisance de fonds disponibles à terminaison des opérations. L'exploitation et le développement de la société dépendent grandement du soutien financier régulier de son actionnaire et des fonds dégagés par les ventes.

Dans ce contexte, la fusion apparaît opportune.

7. ANNEXES

7.1 INFORMATIONS GENERALES, CAPITAL ET REPARTITION DE L'ACTIONNARIAT

RAISON SOCIALE	SA d'HLM LOGEO Méditerranée
----------------	-----------------------------

SIEGE SOCIAL			
Adresse du siège	72 Avenue de Toulon	SIREN	966 802 381
Code postal	13006	Téléphone	04 91 04 25 00
Ville	Marseille	Internet	http://www.logeo-mediterranee.fr

Présidence du conseil d'administration	M. GIRY Dominique
Direction générale	M. NICOL Frank

Actionnaire de référence	UES LOGEO Habitat (Groupe Action Logement)
--------------------------	--

CONSEIL DE SURVEILLANCE DU 13 JUIN 2018			
	MEMBRES	REPRESENTANTS PERMANENTS POUR LES PERSONNES MORALES	CATEGORIES D'ACTIONNAIRES
Présidence	GIRY Dominique	UES LOGEO Habitat	I
Vice-présidence	CHEVE Christian		IV
Vice-présidence	FORESTIER Pierre		IV
	PERRYER Michèle		IV
	FRUCTUS Arlette	Métropole Aix- Marseille Provence	II
	Non désigné	Métropole Nice Côte d'Azur	II
	Non désigné	Toulon Provence Méditerranée	II
	HUSS Bruno		IV
	BOROUKHOFF Philippe		IV
	VIAL Dominique	UES LOGEO Habitat	I
	ROCHE Frédéric		IV
	NOBLE Geneviève	SASU Action Logement Immobilier	IV
	FILLON Monique		IV
	HARCOUET Christian	SCP VALOPHIS La Chaumière Ile de France	I
	GAUDIN Gilles		IV
Représentants des locataires	MOUTON Adeline	CNL	III
	BORNE Christophe	CNL	III
	SEDRATI Ali	CLCV	III

ACTIONNARIAT			
	CAPITAL SOCIAL	CATEGORIES	ACTIONNAIRES LES PLUS IMPORTANTS (% ACTIONS)
Montant du capital	8 830 425 EUR	I	UES LOGEO Habitat (64,6 %)
Nombre d'actions	588 695	IV	SASU Action Logement Immobilier (22,6 %)
Nombre d'actionnaires	32	I	SCP VALOPHIS La Chaumière Ile de France (11,3 %)

COMMISSAIRES AUX COMPTES	
Titulaire	
Suppléant	

EFFECTIFS AU 31 DECEMBRE 2017		
Cadres	17	TOTAL ADMINISTRATIF ET TECHNIQUE : 40
Maîtrise	9	
Employés	14	
Gardiens	8	EFFECTIF TOTAL : 55
Employés d'immeuble	7	
Ouvriers régie	0	

7.2 LISTE DES DEPASSEMENTS DES PLAFONDS DE LOYERS (2018)

Nombre de logements étudiés : 2 778

Nombre de dépassements identifiés : 178 soit 6,4 % de taux de dépassements relevés

Montants en euros

N°	Programme	Commune	Logt	Surface quittancée (SU/SC en m ²)	Date d'effet de la conv.	Financeme nt	Taux mensuel maxi initial	Taux de loyer maximal actualisé	Loyer quittancé	Loyer Plafond	Dépassem ent
9245	ETIENNE MATHIEU	Le Rove	92450227	71,48	juil-07	PLUS 120	5,76	6,48	604,46	463,02	141,44
9245	ETIENNE MATHIEU	Le Rove	92450320	69,32	juil-07	PLUS 120	5,76	6,48	586,20	449,02	137,18
9245	ETIENNE MATHIEU	Le Rove	92450340	61,53	juil-07	PLUS 120	5,76	6,48	513,90	398,56	115,34
9264	CANET CINEMA	Marseille 14e	92640313	88,19	mai-12	PLUS 120	5,98	6,30	735,11	555,90	179,21
9268	LE CLOS FLEURI	Marseille 5e	92680815	91,75	janv-11	PLUS 120	6,33	6,79	828,34	622,81	205,53
9272	LE RÉAL DE FAVARD	Saint-Zacharie	92720339	86,62	avr-13	PLUS 120	6,05	6,24	718,83	540,49	178,34
9272	LE RÉAL DE FAVARD	Saint-Zacharie	92720358	50,33	avr-13	PLUS 120	6,05	6,24	417,68	314,05	103,63
9314	LES BASTIDES	Aubagne	93140210	70,90	juil-06	PLUS 120	5,57	6,47	604,51	458,44	146,07
SOUS TOTAL - 8 LOGEMENTS PLUS MAJORES 120 (MAJORATIONS NON AUTORISEES)									5009,03	3802,30	1206,73
9004	LE HAMEAU DE LAGARDE	Montfort	90040006	134,20	juil-85	PLA	2,13	3,88	524,78	520,89	3,89
9008	BOURONNE	La Ciotat	90080102	29,78	déc-00	PLUS	4,96	6,90	207,07	205,63	1,44
9009	L'ESPLANADE SUD	Nîmes	90090043	92,76	févr-01	PLUS	4,23	5,90	550,94	547,11	3,83
9009	L'ESPLANADE SUD	Nîmes	90090056	64,05	févr-01	PLUS	4,23	5,90	380,42	377,78	2,64
9009	L'ESPLANADE SUD	Nîmes	90090102	56,35	févr-01	PLUS	4,23	5,90	334,68	332,36	2,32
9009	L'ESPLANADE SUD	Nîmes	90090127	79,44	févr-01	PLUS	4,23	5,90	471,83	468,55	3,28
9009	L'ESPLANADE SUD	Nîmes	90090207	57,88	févr-01	PLUS	4,23	5,90	343,77	341,39	2,38
9009	L'ESPLANADE SUD	Nîmes	90090421	84,91	févr-01	PLUS	4,23	5,90	504,32	500,81	3,51
9018	U GOLU 1	Lucciana	90180004	68,28	févr-01	PLUS	4,38	6,11	420,01	417,08	2,93
9018	U GOLU 1	Lucciana	90180018	68,28	févr-01	PLUS	4,38	6,11	420,01	417,08	2,93
9020	VIRGILE BAREL	Grasse	90200004	100,28	janv-80	PLA	1,33	3,99	403,25	400,25	3,00
9020	VIRGILE BAREL	Grasse	90200174	86,54	janv-80	PLA	1,33	3,99	347,99	345,41	2,58
9020	VIRGILE BAREL	Grasse	90200261	107,14	janv-80	PLA	1,33	3,99	430,83	427,64	3,19
9022	VIRGILE BAREL	Grasse	90220061	112,05	déc-80	PLA	1,46	3,98	449,38	446,04	3,34
9022	VIRGILE BAREL	Grasse	90220345	126,56	déc-80	PLA	1,46	3,98	507,57	503,80	3,77
9023	LE NÉGRON 1	La Trinité	90230054	111,00	mars-85	PLA	2,11	4,03	450,30	446,96	3,34
9023	LE NÉGRON 1	La Trinité	90230067	121,00	mars-85	PLA	2,11	4,03	490,86	487,23	3,63
9023	LE NÉGRON 1	La Trinité	90230169	121,00	mars-85	PLA	2,11	4,03	490,86	487,23	3,63
9031	LES POMMIERS	Vitrolles	90310369	107,66	janv-82	PLA	1,64	4,01	435,09	431,87	3,22
9034	ORESTE GALETTI	Gardanne	90340127	143,29	avr-85	PLA	2,11	4,03	581,29	576,98	4,31
9035	LE RENAN	Marseille 5e	90350128	131,00	déc-85	PLA	2,21	4,02	530,57	526,64	3,93
9035	LE RENAN	Marseille 5e	90350221	129,00	déc-85	PLA	2,21	4,02	522,47	518,60	3,87
9036	LES TUILERIES	Marseille 16e	90360051	194,00	juin-86	PLA	2,21	4,02	785,73	779,91	5,82
9036	LES TUILERIES	Marseille 16e	90360136	127,00	juin-86	PLA	2,21	4,02	514,37	510,56	3,81
9040	LA RENAISSANCE	Aubagne	90400270	102,72	oct-81	PLA	1,64	4,01	415,13	412,05	3,08
9041	LE MOULIN DU BÉAL	Aubagne	90410331	112,28	déc-82	PLA	1,82	4,03	455,92	452,54	3,38
9042	LE VERGER DES PASSONS	Aubagne	90420166	109,00	nov-88	PLA	2,38	3,99	437,66	434,43	3,23
9042	LE VERGER DES PASSONS	Aubagne	90420212	115,00	nov-88	PLA	2,38	3,99	461,76	458,34	3,42
9044	LES AZALÉES	Gardanne	90440018	133,00	déc-90	PLA	2,40	3,87	518,19	514,36	3,83
9044	LES AZALÉES	Gardanne	90440060	126,00	déc-90	PLA	2,40	3,87	490,92	487,29	3,63
9044	LES AZALÉES	Gardanne	90440067	114,00	déc-90	PLA	2,40	3,87	444,17	440,88	3,29
9054	CHATEAU PAYAN	Marseille 6e	90540002	60,00	juin-93	PLAI	2,07	3,09	186,20	185,37	0,83
9056	FOLELLI	Penta-di- Casinca	90560035	124,00	nov-93	PLA	2,60	3,87	483,37	479,78	3,59
9057	LA MALAUTIÈRE	Noves	90570022	133,00	avr-96	PLA	2,64	3,88	518,37	515,72	2,65
9057	LA MALAUTIÈRE	Noves	90570107	99,00	avr-96	PLA	2,64	3,88	385,85	383,88	1,97
9057	LA MALAUTIÈRE	Noves	90570108	141,00	avr-96	PLA	2,64	3,88	549,54	546,74	2,80

9057	LA MALAUTIÈRE	Noves	90570126	142,00	avr-96	PLA	2,64	3,88	553,44	550,62	2,82
9057	LA MALAUTIÈRE	Noves	90570232	139,00	avr-96	PLA	2,64	3,88	541,75	538,98	2,77
9059	LES VILLAS DU STADE 2	Peipin	90590004	68,43	déc-96	PLA	4,08	5,99	411,61	409,70	1,91
9060	LE MIROMARIS	Miramas	90600114	128,25	déc-83	PLA	1,96	4,02	519,41	515,56	3,85
9060	LE MIROMARIS	Miramas	90600410	125,95	déc-83	PLA	1,96	4,02	510,10	506,31	3,79
9065	LA ROUBINE	Noves	90650107	110,00	déc-89	PLA	2,22	3,61	400,29	397,33	2,96
9091	RUE SAINTE	Marseille 1er	90910101	28,21	déc-96	PLA	5,92	8,70	246,50	245,36	1,14
9091	RUE SAINTE	Marseille 1er	90910102	23,64	déc-96	PLA	5,92	8,70	206,57	205,61	0,96
9091	RUE SAINTE	Marseille 1er	90910103	30,06	déc-96	PLA	5,92	8,70	262,66	261,45	1,21
9272	LE RÉAL DE FAVARD	Saint-Zacharie	92720004	58,32	avr-13	PLUS	6,05	6,24	366,63	363,91	2,72
9277	BERTHELOT	Marseille 14e	92770101	64,92	août-15	PLUS	5,47	5,54	362,54	359,85	2,69
9277	BERTHELOT	Marseille 14e	92770102	39,02	août-15	PLUS	6,35	6,43	252,95	251,08	1,87
9277	BERTHELOT	Marseille 14e	92770103	65,10	août-15	PLUS	5,47	5,54	363,54	360,84	2,70
9277	BERTHELOT	Marseille 14e	92770110	42,80	août-15	PLUS	5,47	5,54	239,00	237,24	1,76
9277	BERTHELOT	Marseille 14e	92770111	49,56	août-15	PLUS	6,35	6,43	321,29	318,90	2,39
9277	BERTHELOT	Marseille 14e	92770116	73,49	août-15	PLUS	6,35	6,43	476,41	472,88	3,53
9277	BERTHELOT	Marseille 14e	92770117	39,32	déc-15	PLAI	5,83	5,91	234,02	232,30	1,72
9277	BERTHELOT	Marseille 14e	92770118	65,90	déc-15	PLAI	5,83	5,91	392,22	389,31	2,91
9277	BERTHELOT	Marseille 14e	92770204	76,28	août-15	PLUS	6,35	6,43	494,51	490,83	3,68
9277	BERTHELOT	Marseille 14e	92770205	39,79	août-15	PLUS	6,35	6,43	257,94	256,03	1,91
9277	BERTHELOT	Marseille 14e	92770206	66,92	déc-15	PLAI	5,83	5,91	398,30	395,34	2,96
9277	BERTHELOT	Marseille 14e	92770212	56,04	août-15	PLUS	5,47	5,54	312,94	310,62	2,32
9277	BERTHELOT	Marseille 14e	92770213	52,56	août-15	PLUS	5,47	5,54	293,51	291,34	2,17
9277	BERTHELOT	Marseille 14e	92770219	76,09	août-15	PLUS	6,35	6,43	493,27	489,61	3,66
9277	BERTHELOT	Marseille 14e	92770220	40,12	déc-15	PLAI	5,83	5,91	238,79	237,02	1,77
9277	BERTHELOT	Marseille 14e	92770221	68,47	déc-15	PLAI	5,83	5,91	407,52	404,50	3,02
9277	BERTHELOT	Marseille 14e	92770307	78,32	août-15	PLUS	6,35	6,43	507,73	503,96	3,77
9277	BERTHELOT	Marseille 14e	92770308	40,58	août-15	PLUS	6,35	6,43	263,07	261,12	1,95
9277	BERTHELOT	Marseille 14e	92770309	67,31	août-15	PLUS	5,47	5,54	375,88	373,09	2,79
9277	BERTHELOT	Marseille 14e	92770314	56,11	août-15	PLUS	6,35	6,43	363,74	361,05	2,69
9277	BERTHELOT	Marseille 14e	92770315	52,74	août-15	PLUS	6,35	6,43	341,90	339,36	2,54
9277	BERTHELOT	Marseille 14e	92770322	77,58	août-15	PLUS	6,35	6,43	502,93	499,20	3,73
9277	BERTHELOT	Marseille 14e	92770323	40,90	déc-15	PLAI	5,83	5,91	243,43	241,63	1,80
9277	BERTHELOT	Marseille 14e	92770324	68,92	août-15	PLUS	6,35	6,43	446,79	443,48	3,31
9309	U GOLU 2	Lucciana	93090032	79,50	janv-11	PLAI	5,02	5,38	431,16	427,97	3,19
9004	LE HAMEAU DE LAGARDE	Montfort	90040006	134,20	juil-85	PLA	2,13	3,88	524,78	520,89	3,89
SOUS TOTAL – 71 LOGEMENTS A LA RELOCATION EN DEPASSEMENT DE MOINS DE 0,75 %									29479,81	29272,57	207,24
9008	BOURONNE	La Ciotat	90080001	61,64	déc-00	PLUS	4,96	6,90	426,40	425,62	0,78
9008	BOURONNE	La Ciotat	90080103	34,20	déc-00	PLUS	4,96	6,90	237,80	236,15	1,65
9008	BOURONNE	La Ciotat	90080204	31,09	déc-00	PLUS	4,96	6,90	216,18	214,67	1,51
9009	L'ESPLANADE SUD	Nîmes	90090013	92,76	févr-01	PLUS	4,23	5,90	550,94	547,11	3,83
9009	L'ESPLANADE SUD	Nîmes	90090044	66,12	févr-01	PLAI	3,76	5,24	348,74	346,31	2,43
9009	L'ESPLANADE SUD	Nîmes	90090103	53,08	févr-01	PLUS	4,23	5,90	315,26	313,07	2,19
9009	L'ESPLANADE SUD	Nîmes	90090114	67,25	févr-01	PLUS	4,23	5,90	399,42	396,65	2,77
9009	L'ESPLANADE SUD	Nîmes	90090115	72,35	févr-01	PLUS	4,23	5,90	429,72	426,73	2,99
9009	L'ESPLANADE SUD	Nîmes	90090116	68,95	févr-01	PLUS	4,23	5,90	409,53	406,68	2,85
9009	L'ESPLANADE SUD	Nîmes	90090128	66,29	févr-01	PLUS	4,23	5,90	393,72	390,99	2,73
9009	L'ESPLANADE SUD	Nîmes	90090137	79,44	févr-01	PLUS	4,23	5,90	471,83	468,55	3,28
9009	L'ESPLANADE SUD	Nîmes	90090146	72,35	févr-01	PLUS	4,23	5,90	429,72	426,73	2,99
9009	L'ESPLANADE SUD	Nîmes	90090147	67,25	févr-01	PLUS	4,23	5,90	399,42	396,65	2,77
9009	L'ESPLANADE SUD	Nîmes	90090159	56,35	févr-01	PLUS	4,23	5,90	334,68	332,36	2,32
9009	L'ESPLANADE SUD	Nîmes	90090205	57,83	févr-01	PLUS	4,23	5,90	343,48	341,09	2,39
9009	L'ESPLANADE SUD	Nîmes	90090206	55,28	févr-01	PLUS	4,23	5,90	328,33	326,05	2,28
9009	L'ESPLANADE SUD	Nîmes	90090217	69,41	févr-01	PLUS	4,23	5,90	412,26	409,39	2,87
9009	L'ESPLANADE SUD	Nîmes	90090218	66,62	févr-01	PLUS	4,23	5,90	395,69	392,94	2,75
9009	L'ESPLANADE SUD	Nîmes	90090219	66,86	févr-01	PLUS	4,23	5,90	397,11	394,35	2,76
9009	L'ESPLANADE SUD	Nîmes	90090229	79,43	févr-01	PLUS	4,23	5,90	471,76	468,49	3,27
9009	L'ESPLANADE SUD	Nîmes	90090262	59,31	févr-01	PLUS	4,23	5,90	350,64	349,82	0,82
9009	L'ESPLANADE SUD	Nîmes	90090320	43,43	févr-01	PLUS	4,23	5,90	257,94	256,16	1,78

9009	L'ESPLANADE SUD	Nîmes	90090331	80,22	févr-01	PLUS	4,23	5,90	476,46	473,15	3,31
9009	L'ESPLANADE SUD	Nîmes	90090351	43,43	févr-01	PLUS	4,23	5,90	259,89	256,16	3,73
9009	L'ESPLANADE SUD	Nîmes	90090411	85,11	févr-01	PLUS	4,23	5,90	509,31	501,99	7,32
9009	L'ESPLANADE SUD	Nîmes	90090422	71,52	févr-01	PLUS	4,23	5,90	422,83	421,84	0,99
9009	L'ESPLANADE SUD	Nîmes	90090423	78,12	févr-01	PLUS	4,23	5,90	463,99	460,76	3,23
9009	L'ESPLANADE SUD	Nîmes	90090424	89,45	févr-01	PLUS	4,23	5,90	531,28	527,59	3,69
9009	L'ESPLANADE SUD	Nîmes	90090432	80,14	févr-01	PLUS	4,23	5,90	475,99	472,68	3,31
9009	L'ESPLANADE SUD	Nîmes	90090433	82,39	févr-01	PLUS	4,23	5,90	489,35	485,95	3,40
9009	L'ESPLANADE SUD	Nîmes	90090442	80,14	févr-01	PLUS	4,23	5,90	473,79	472,68	1,11
9009	L'ESPLANADE SUD	Nîmes	90090453	76,83	févr-01	PLUS	4,23	5,90	459,76	453,16	6,60
9009	L'ESPLANADE SUD	Nîmes	90090454	71,52	févr-01	PLUS	4,23	5,90	424,78	421,84	2,94
9009	L'ESPLANADE SUD	Nîmes	90090465	88,18	févr-01	PLUS	4,23	5,90	521,34	520,10	1,24
9009	L'ESPLANADE SUD	Nîmes	90090466	75,93	févr-01	PLUS	4,23	5,90	450,98	447,85	3,13
9010	LE RAPHAËL	Marseille 13e	90100001	84,92	oct-00	PLUS	4,50	6,27	533,79	532,80	0,99
9010	LE RAPHAËL	Marseille 13e	90100002	78,27	oct-00	PLUS	4,50	6,27	491,98	491,07	0,91
9010	LE RAPHAËL	Marseille 13e	90100103	84,24	oct-00	PLUS	4,50	6,27	529,52	528,53	0,99
9010	LE RAPHAËL	Marseille 13e	90100104	80,52	oct-00	PLUS	4,50	6,27	508,73	505,19	3,54
9010	LE RAPHAËL	Marseille 13e	90100105	68,95	oct-00	PLUS	4,50	6,27	435,63	432,60	3,03
9010	LE RAPHAËL	Marseille 13e	90100106	85,10	oct-00	PLUS	4,50	6,27	537,67	533,93	3,74
9010	LE RAPHAËL	Marseille 13e	90100107	71,93	oct-00	PLUS	4,50	6,27	452,12	451,30	0,82
9010	LE RAPHAËL	Marseille 13e	90100208	86,35	oct-00	PLUS	4,50	6,27	545,57	541,77	3,80
9010	LE RAPHAËL	Marseille 13e	90100209	82,55	oct-00	PLUS	4,50	6,27	519,16	517,93	1,23
9010	LE RAPHAËL	Marseille 13e	90100210	70,99	oct-00	PLUS	4,50	6,27	446,22	445,40	0,82
9010	LE RAPHAËL	Marseille 13e	90100211	86,45	oct-00	PLUS	4,50	6,27	546,19	542,40	3,79
9010	LE RAPHAËL	Marseille 13e	90100212	72,19	oct-00	PLUS	4,50	6,27	456,10	452,93	3,17
9010	LE RAPHAËL	Marseille 13e	90100313	87,75	oct-00	PLUS	4,50	6,27	551,85	550,55	1,30
9010	LE RAPHAËL	Marseille 13e	90100314	83,96	oct-00	PLUS	4,50	6,27	530,46	526,77	3,69
9010	LE RAPHAËL	Marseille 13e	90100315	72,39	oct-00	PLUS	4,50	6,27	457,36	454,18	3,18
9010	LE RAPHAËL	Marseille 13e	90100316	86,45	oct-00	PLUS	4,50	6,27	543,40	542,40	1,00
9010	LE RAPHAËL	Marseille 13e	90100317	73,80	oct-00	PLUS	4,50	6,27	466,27	463,03	3,24
9010	LE RAPHAËL	Marseille 13e	90100418	87,75	oct-00	PLUS	4,50	6,27	554,40	550,55	3,85
9010	LE RAPHAËL	Marseille 13e	90100419	83,96	oct-00	PLUS	4,50	6,27	534,44	526,77	7,67
9010	LE RAPHAËL	Marseille 13e	90100420	72,39	oct-00	PLUS	4,50	6,27	455,02	454,18	0,84
9010	LE RAPHAËL	Marseille 13e	90100421	86,45	oct-00	PLUS	4,50	6,27	543,40	542,40	1,00
9010	LE RAPHAËL	Marseille 13e	90100422	73,80	oct-00	PLUS	4,50	6,27	464,12	463,03	1,09
9010	LE RAPHAËL	Marseille 13e	90100524	83,96	oct-00	PLUS	4,50	6,27	530,46	526,77	3,69
9010	LE RAPHAËL	Marseille 13e	90100525	72,39	oct-00	PLUS	4,50	6,27	455,25	454,18	1,07
9010	LE RAPHAËL	Marseille 13e	90100526	86,45	oct-00	PLUS	4,50	6,27	543,40	542,40	1,00
9010	LE RAPHAËL	Marseille 13e	90100527	73,80	oct-00	PLUS	4,50	6,27	463,89	463,03	0,86
9010	LE RAPHAËL	Marseille 13e	90100628	104,22	oct-00	PLUS	4,50	6,27	655,10	653,89	1,21
9010	LE RAPHAËL	Marseille 13e	90100629	84,60	oct-00	PLUS	4,50	6,27	534,51	530,79	3,72
9010	LE RAPHAËL	Marseille 13e	90100630	71,78	oct-00	PLUS	4,50	6,27	451,18	450,36	0,82
9010	LE RAPHAËL	Marseille 13e	90100631	86,45	oct-00	PLUS	4,50	6,27	543,40	542,40	1,00
9018	U GOLU 1	Lucciana	90180002	81,37	févr-01	PLUS	4,38	6,11	498,22	497,04	1,18
9018	U GOLU 1	Lucciana	90180007	68,28	févr-01	PLAI	3,90	5,43	371,50	370,82	0,68
9018	U GOLU 1	Lucciana	90180008	81,37	févr-01	PLUS	4,38	6,11	500,52	497,04	3,48
9018	U GOLU 1	Lucciana	90180011	81,37	févr-01	PLAI	3,90	5,43	442,72	441,91	0,81
9018	U GOLU 1	Lucciana	90180019	79,57	févr-01	PLUS	4,38	6,11	489,45	486,05	3,40
9018	U GOLU 1	Lucciana	90180031	79,57	févr-01	PLUS	4,38	6,11	489,45	486,05	3,40
9018	U GOLU 1	Lucciana	90180036	79,57	févr-01	PLUS	4,38	6,11	489,45	486,05	3,40
9018	U GOLU 1	Lucciana	90180040	92,43	févr-01	PLAI	3,90	5,43	502,89	501,97	0,92
9057	LA MALAUTIÈRE	Noves	90570017	139,00	avr-96	PLA	2,64	3,88	545,82	538,98	6,84
9057	LA MALAUTIÈRE	Noves	90570019	145,00	avr-96	PLA	2,64	3,88	565,14	562,25	2,89
9057	LA MALAUTIÈRE	Noves	90570021	105,00	avr-96	PLA	2,64	3,88	409,23	407,15	2,08
9057	LA MALAUTIÈRE	Noves	90570023	103,00	avr-96	PLA	2,64	3,88	404,45	399,39	5,06
9057	LA MALAUTIÈRE	Noves	90570212	147,00	avr-96	PLA	2,64	3,88	572,93	570,00	2,93
9057	LA MALAUTIÈRE	Noves	90570229	133,00	avr-96	PLA	2,64	3,88	522,26	515,72	6,54
9057	LA MALAUTIÈRE	Noves	90570231	139,00	avr-96	PLA	2,64	3,88	541,75	538,98	2,77
9058	LE GALICE	Marseille 5e	90580001	65,54	déc-96	PLA	4,64	6,82	448,90	446,82	2,08
9058	LE GALICE	Marseille 5e	90580103	75,38	déc-96	PLA	4,64	6,82	516,29	513,91	2,38
9058	LE GALICE	Marseille 5e	90580205	75,38	déc-96	PLA	4,64	6,82	516,29	513,91	2,38
9058	LE GALICE	Marseille 5e	90580206	79,56	déc-96	PLA	4,64	6,82	549,02	542,40	6,62

9058	LE GALICE	Marseille 5e	90580307	75,38	déc-96	PLA	4,64	6,82	516,29	513,91	2,38
9059	LES VILLAS DU STADE 2	Peipin	90590002	81,07	déc-96	PLA	4,08	5,99	487,64	485,38	2,26
9059	LES VILLAS DU STADE 2	Peipin	90590006	72,00	déc-96	PLA	4,08	5,99	433,09	431,08	2,01
9066	PARATOJO	Bastia	90660016	127,35	juil-89	PLA	2,38	3,86	495,23	491,54	3,69
9066	PARATOJO	Bastia	90660020	110,23	juil-89	PLA	2,38	3,86	428,65	425,46	3,19
9091	RUE SAINTE	Marseille 1er	90910104	80,36	déc-96	PLA	5,92	8,70	702,20	698,94	3,26
9091	RUE SAINTE	Marseille 1er	90910205	28,21	déc-96	PLA	5,92	8,70	246,50	245,36	1,14
9091	RUE SAINTE	Marseille 1er	90910206	23,64	déc-96	PLA	5,92	8,70	206,57	205,61	0,96
9091	RUE SAINTE	Marseille 1er	90910312	34,85	déc-96	PLA	5,92	8,70	304,52	303,11	1,41
9091	RUE SAINTE	Marseille 1er	90910413	41,09	déc-96	PLA	5,92	8,70	359,05	357,39	1,66
9103	ALBRAND	Marseille 2e	91030001	69,98	déc-90	PLAI	1,92	3,09	218,13	216,51	1,62
9226	Boulevard Aristide Briant	Toulon	92260001	52,00	mars-99	PLATS	4,10	5,78	305,99	300,39	5,60
9465	LE MOULIN DU MAI	Marseille 3e	94650001	59,06	mai-15	PLAI	5,57	5,64	354,77	333,35	21,42
9465	LE MOULIN DU MAI	Marseille 3e	94650002	46,72	mai-15	PLAI	5,57	5,64	279,66	263,70	15,96
9465	LE MOULIN DU MAI	Marseille 3e	94650103	48,97	mai-15	PLAI	5,57	5,64	294,16	276,40	17,76
SOUS TOTAL – 99 AUTRES LOGEMENTS EN DÉPASSEMENT									44569,64	44260,39	309,25
TOTAL (EUR)									79058,48	77335,27	1723,21

7.3 LISTE DES ATTRIBUTIONS IRRÉGULIÈRES DE LOGEMENTS

Période : 2015-2018

Nombre de logements ciblés contrôlés : 39

Nombre de dossiers irréguliers relevés : 17

Cod e	Programme	N° Logt	Numéro unique	Date décision CAL	Date signature du bail	Finance ment	Irrégularité constatée
9245	Etienne Mathieu	92450031	0130716234 45211408	13/07/16	02/08/16	PLUS	Dépassement des plafonds PLUS de 32% ; pas de cotitulaire signataire du bail et pas d'enfant à charges (<i>code famille 1</i>)
9268	Le Clos Fleuri	92680121	0131016247 07611378	13/04/17	03/05/17	PLUS	Dépassement des plafonds PLUS de 14% (<i>plafonds IdF pris en compte sur la fiche de présentation en CAL</i>)
9021	Virgile Barel 1	90210123	0060617104 39911408	29/06/17	06/07/17	PLUS	Dépassement des plafonds PLUS de 5% ; signature du bail liée à l'embauche du demandeur comme gardien (<i>CDI</i>) ; un contrat de location ne peut en aucun cas constituer l'accessoire d'un contrat de travail ; condition de dérogation non vérifiée (<i>art. R331-12 du CCH non applicable au PLA</i>) ; CAL spécifique tenue pour ce logement ; NUD non radié
9004	Le Hameau de Lagarde	90040012	0040716015 209GDPUB	08/09/16	27/09/16	PLUS	Dossier incomplet (<i>justificatif séparation non fourni</i>) ; revenus du couple en dépassement des plafonds de 15%
9023	Le Négron 1	90230064	0060317100 34211408	23/03/17	09/05/17	PLUS	Enregistrement du NUD après la CAL et non radié après attribution
9268	Le Clos Fleuri	92680994	NC	06/07/17	28/08/17	PLS	Absence de NUD ; salarié de l'association Résidétales en charge de la gestion du foyer situé dans le groupe (<i>un contrat de location ne peut en aucun cas constituer l'accessoire d'un contrat de travail</i>)
9245	Etienne Mathieu	92450022	NC	18/01/18	03/04/18	PLUS	Absence de NUD
9268	Le Clos Fleuri	92680557	NC	06/07/17	08/08/17	PLS	Absence de NUD
9264	Cané Cinéma	92640208	NC	17/06/16	17/06/16	PLUS	Absence de NUD
9037	228 rue Paradis	90370310	NC	14/09/17	31/10/17	PLUS	Absence de NUD (<i>mutation</i>)
9020	Virgil Barel 1	90200069	0060318118 19906E02	24/05/18	02/10/18	PLUS	Absence de consultation du réservataire Etat (<i>justificatif non fourni</i>) ; justification indiquée en CAL erronée
9269	Les Masets	92690119	0131014154 242ISTR1	08/01/15	01/02/15	PLAI	Absence de consultation du réservataire Etat ; NUD non radié ; locataire partie
9269	Les Masets	92690119	0130317268 57011408	26/07/18	25/09/18	PLAI	Absence de consultation du réservataire Etat (<i>justificatif non fourni</i>)
9056	Lucciana	90560033	02B0616011 07011408	04/05/17	12/06/17	PLUS	Absence de consultation du réservataire Etat (<i>justificatif non fourni</i>)
9268	Le Clos Fleuri	92680916	0130517275 33711408	24/05/17	02/06/17	PLUS	Absence de consultation du réservataire Etat (<i>justificatif non fourni</i>)
9309	U Golu 2	93090004	02B0717013 19011408	13/07/17	10/08/17	PLAI	Absence de consultation du réservataire Etat (<i>justificatif non fourni</i>)
9030	Le Rond-Point	90300656	0130216209 208GDPUB	19/05/16	25/05/16	PLUS	Absence de consultation du réservataire Etat (<i>justificatif non fourni</i>)

7.4 ANALYSE PREVISIONNELLE

Patrimoine locatif logts et foyers	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2025	2027
Livraisons		24	226	349	345	255	230	205	205	205	205
- Ventes et Démolitions		-49	-28	-30	-33	-34	-36	-38	-40	-42	-43
Patrimoine logts et equiv logts au 31/12	3 323	3 298	3 496	3 815	4 127	4 348	4 542	4 709	4 874	5 037	5 199

Exploitation en k€ courants	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2025	2027
Loyers patrimoine de référence	14 695	14 872	15 021	15 171	15 323	15 476	15 631	15 787	15 945	16 104	16 265
Foyers	1 836	2 000	2 042	2 074	2 096	2 118	2 121	2 123	2 125	2 127	2 129
Autres	712	794	805	815	825	835	845	855	865	875	885
Impact des Ventes et Démolitions		-33	-320	-438	-568	-709	-859	-1 020	-1 192	-1 377	-1 571
Impact des Travaux		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Loyers des Opérations nouvelles		46	827	2 400	4 322	5 817	7 214	8 498	9 737	10 999	12 287
Perte de loyers / vacance logements	-791	-520	-453	-403	-357	-379	-399	-418	-435	-453	-471
Total loyers quittancés (logts et foyers)	16 452	17 159	17 922	19 619	21 641	23 158	24 553	25 825	27 045	28 275	29 524
Annuités Patrimoine de référence	-8 392	-8 263	-7 618	-7 582	-7 334	-7 334	-7 301	-7 208	-7 124	-6 926	-6 189
Incidence des Ventes et Démolitions sur les annuités		0	67	168	276	395	517	647	784	928	1 079
Annuités des Travaux & Renouvlt de Composants		0	-226	-426	-563	-702	-844	-987	-1 131	-1 279	-1 429
Annuités des Opérations nouvelles		-51	-703	-1 605	-2 127	-3 000	-3 980	-4 914	-5 803	-6 769	-7 714
Total annuités emprunts locatifs	-8 392	-8 314	-8 480	-9 445	-9 748	-10 641	-11 608	-12 462	-13 274	-14 046	-14 253
TFPB	-1 640	-1 725	-1 713	-1 771	-1 853	-1 928	-1 971	-2 035	-2 102	-2 138	-2 183
Maintenance du parc (y compris régie)	-1 922	-1 823	-1 806	-1 831	-1 929	-2 073	-2 225	-2 412	-2 634	-2 849	-3 037
Charges non récupérées	-431	-208	-181	-161	-143	-152	-160	-167	-174	-181	-189
Coûts des Impayés	-520	-343	-269	-294	-325	-347	-368	-387	-406	-424	-443
Marge Locative directe	3 547	4 746	5 473	6 117	7 643	8 017	8 221	8 352	8 455	8 537	9 419
Marge brute des autres activités	618	601	577	601	616	634	651	670	688	707	726
Personnel (corrigé du personnel de régie)	-2 197	-2 430	-2 479	-2 528	-2 579	-2 630	-2 683	-2 737	-2 791	-2 847	-2 904
Frais de gestion, autres charges et Intérêts autre	-1 776	-1 878	-1 921	-1 969	-2 019	-2 071	-2 125	-2 165	-2 223	-2 260	-2 312
Production immobilisée	324	180	300	300	300	300	300	300	300	300	300
Autres produits courants	177	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cotisations et prélèvements CGLLS	-350	-832	-1 117	-1 696	-1 841	-1 965	-2 080	-2 185	-2 287	-2 389	-2 493
Produits financiers	38	50	100	150	200	200	200	200	200	200	200
Autofinancement courant	381	437	933	975	2 320	2 485	2 484	2 445	2 342	2 348	2 936
Éléments exceptionnels d'autofinancement	289	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autofinancement net	670	437	933	975	2 320	2 485	2 484	2 445	2 342	2 348	2 936

Evolution structure financière en k€ courants	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2025	2027
Autofinancement net		437	933	975	2 320	2 485	2 484	2 445	2 342	2 348	2 936
Remboursr emprunts non locatifs		-176	-182	-490	-495	-480	-425	-428	-430	-1 267	-433
Produits de cessions		1 904	1 851	1 866	2 090	2 192	2 362	2 537	2 717	2 903	3 023
Fonds propres investis en travaux		-716	-569	-393	-399	-404	-410	-415	-422	-428	-434
Fonds propres investis en démolitions		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fonds propres investis en opérations nouvelles		-2 586	-8 135	-6 212	-6 984	-6 387	-5 773	-5 853	-5 935	-6 018	-6 103
Autres var pot Fi y cis provisions, dette IComp et ACNE		2 065	5 090	2 108	2 108	2 108	2 108	2 108	2 108	2 108	2 148
Potentiel financier à terminaison ou livraison 31/12	4 500	5 428	4 416	2 270	910	424	770	1 163	1 543	1 189	2 326
Prov (PGE, IDR, SWAP) et dette IComp	1 421	1 300	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200
Dépôts de Garantie	973	950	1 047	1 186	1 322	1 423	1 513	1 592	1 671	1 750	1 829
FDR long terme à terminaison ou livraison 31/12	6 894	7 688	6 665	4 659	3 436	3 051	3 485	3 955	4 413	4 139	5 358

Source : simulation de base n° 1 - 2018 à 2027 - Im_20i8Q3_v1, 23/05/2018 Synthèse des résultats prévisionnels

7.5 SIGLES UTILISES

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

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

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



MINISTÈRE
DE L'ACTION ET DES
COMPTES PUBLICS