

RAPPORT DEFINITIF DE CONTRÔLE

N° 2016-051 Septembre 2017

Société anonyme d'HLM LOGIDIA

Péronnas (01)

Rapport définitif de contrôle n°2016-051 Septembre 2017

Société anonyme d'HLM LOGIDIA

Péronnas (01)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2016-051

SA HLM LOGIDIA – AIN

Président : M. François Xavier AMBLARD

Directeur général : M. Christian MAGNON

Adresse : 247 chemin de Bellevue BP 21 01960 Péronnas

Au 31 décembre 2015	nombre de logements familiaux gérés :	2 780
	nombre de logements familiaux en propriété :	2 628
	nombre de places en résidences spécialisées en propriété :	0

Indicateurs	Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source
Patrimoine				(2)
Logements vacants (hors vacance technique)	1,3 %	3,0 %	3,0 %	
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacance technique)	0,5 %	1,7 %	2,0 %	
Taux de rotation annuel (hors mises en service)	15,2 %	10,0 %	10,0 %	
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	2,8 %	nd	nd	
Age moyen du parc (en années)	24	nd	nd	
Populations logées				(1)
Locataires dont les ressources sont :				
< 20 % des plafonds PLUS	12,3 %	17,9 %	19,3 %	
< 60 % des plafonds PLUS	50,7 %	58,5 %	59,9 %	
> 100% des plafonds PLUS	12,6 %	10,6 %	10,4 %	
Bénéficiaires d'aide au logement	37 %	49,0 %	50,6 %	
Familles monoparentales	22,8 %	18,9 %	20,0 %	
Personnes isolées	29,4 %	36,9 %	37,4 %	
Gestion locative				
Médiane des loyers mensuels (€/m ² surface habitable)	5,4	5,5	5,5	(2)
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	11,2 %	nd	13,0 %	(3)
Structure financière et rentabilité				(3)
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	3,3	nd	nd	
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	2,7	nd	3,8	
Autofinancement net / chiffre d'affaires	13,5 %	nd	9,9 %	

(1) Enquête OPS 2014 pour société, OPS 2012 pour références

(2) RPLS au 1/1/2015

(3) Bolero 2014 : ensemble des SA d'HLM de province

Points forts :

- Fort développement en secteurs tendus
- Parc jeune et bien entretenu
- Vacance maîtrisée
- Bonne qualité de service rendu
- Stratégie patrimoniale clairement définie et bien cadrée
- Coûts de gestion maîtrisés
- Stabilité des impayés locatifs
- Taxe foncière sur les propriétés bâties modeste

Points faibles :

- Loyers élevés
- Ajustement des provisions de charges perfectible
- Profil social des ménages moins marqué que chez les autres bailleurs du département, et, a fortiori, de la région
- Endettement important

Irrégularités :

- Absence de délibération relative à la politique d'occupation du parc
- Sept attributions en dépassement de plafond de ressources
- Equipements de sécurité des parkings souterrains défaillants (absence d'extincteur)
- DAPP incomplets

Inspecteurs-auditeurs Ancols :

Directeur territorial :

Précédent rapport de contrôle : rapport n° 2009-092 du 6 janvier 2010

Contrôle effectué du 17 juillet 2016 au 20 janvier 2017

Diffusion du rapport définitif : Septembre 2017

RAPPORT DE CONTROLE N° 2016-051

SA D’HLM LOGIDIA – 01

SOMMAIRE

Synthèse	5
1. Préambule.....	6
2. Présentation générale de l’organisme.....	6
2.1 Contexte socio-économique.....	6
2.2 Gouvernance et management.....	7
2.2.1 Actionnariat	7
2.2.2 Gouvernance	8
2.2.3 Direction générale.....	8
2.2.4 Organisation et management	9
2.2.5 Politique d’achat	10
2.3 Conclusion.....	11
3. Patrimoine	12
3.1 Caractéristiques du patrimoine.....	12
3.1.1 Description et localisation du parc.....	12
3.1.2 Données sur la vacance et la rotation.....	12
3.2 Accessibilité économique du parc.....	12
3.2.1 Loyers	12
3.2.2 Supplément de loyer de solidarité	13
3.2.3 Charges locatives.....	13
3.3 Conclusion.....	14
4. Politique sociale et gestion locative.....	14
4.1 Caractéristiques des populations logées	14
4.2 Accès au logement.....	15
4.2.1 Connaissance de la demande.....	15
4.2.2 Politique d’occupation du parc de l’organisme	16
4.2.3 Gestion des attributions	16

4.3	Qualité du service rendu aux locataires	18
4.4	Traitement des créances locatives impayées	18
4.4.1	L'accompagnement social	18
4.4.2	Les créances locatives impayées	18
4.5	Conclusion.....	19
5.	Stratégie patrimoniale	19
5.1	Analyse de la politique patrimoniale.....	19
5.2	Évolution du patrimoine	20
5.2.1	Offre nouvelle	20
5.2.2	Réhabilitations.....	20
5.3	Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage	21
5.3.1	Organisation.....	21
5.3.2	Engagement et suivi des opérations	21
5.3.3	Analyse d'opérations.....	21
5.4	Maintenance du parc.....	22
5.4.1	Entretien du patrimoine.....	22
5.4.2	Exploitation du patrimoine.....	23
5.4.3	Sécurité dans le parc.....	24
5.5	Ventes de patrimoine à l'unité.....	24
5.6	Autres activités	25
5.7	Conclusion.....	25
6.	Tenue de la comptabilité et analyse financière	25
6.1	Tenue de la comptabilité.....	25
6.2	Analyse financière	26
6.2.1	Performance de l'exploitation	26
6.2.2	Situation financière.....	30
6.3	Éléments prévisionnels.....	33
6.4	Conclusion.....	34
7.	Annexes	35
7.1	Répartition de l'actionnariat de l'organisme et informations générales.....	35
7.2	Organigramme général de l'organisme	36
7.3	Tableau récapitulatif des infractions aux règles d'attribution	37
7.4	Sigles utilisés	38

SYNTHESE

Avec près de 2 800 logements familiaux gérés, la société Logidia est le quatrième bailleur social du département de l'Ain et connaît un développement soutenu.

Depuis le dernier contrôle de la Miilos, l'actionnariat de la société est stable : le Medef de l'Ain est l'actionnaire de référence avec 69 % du capital social. En revanche, les organes dirigeants ont été renouvelés : la directrice générale, nommée en mars 2011, a démissionné en octobre 2016 et un nouveau président a été élu par le CA en mars 2015. La société a adapté son organisation et ses effectifs à la forte croissance de son patrimoine, en procédant notamment au recrutement d'un responsable de la gestion locative expérimenté et en créant une petite régie. Elle s'est également dotée d'un projet d'entreprise approuvé par le CA. La société doit apporter le plus grand soin au respect du formalisme applicable aux marchés publics. Dans un souci de transparence, elle est invitée à compléter les PV des CA des faits marquants soulevés lors des débats préalables aux prises de décision.

Composé à 40 % de logements individuels, le parc locatif de Logidia est relativement jeune (âge moyen de 24 ans) et majoritairement financé en PLA et Plus. La société n'est pas particulièrement confrontée à un problème de vacance en dépit de loyers relativement élevés qui en limitent l'accessibilité sociale. Elle doit veiller à affiner au plus juste ses provisions de charges pour éviter de déséquilibrer le budget de ses locataires.

Logidia loge nettement moins de ménages disposant de ressources très modestes que la moyenne des autres bailleurs sociaux du département de l'Ain. Les orientations de sa politique d'attribution doivent être fixées par son conseil d'administration. L'organisme doit par ailleurs mettre fin aux irrégularités constatées en matière d'attributions. La satisfaction globale de ses locataires témoigne de la qualité du service rendu.

Sa stratégie patrimoniale est bien définie dans un plan pluriannuel actualisé. Elle prévoit, dans le cadre d'une maîtrise d'ouvrage en cours de réorganisation, la production de 90 logements par an dans les secteurs où la demande est avérée, un programme complet de réhabilitations et de renouvellement patrimonial ainsi que des cessions de logements. Les opérations réalisées, tant en construction neuve qu'en réhabilitation, sont de qualité. La société doit cependant veiller à respecter ses obligations en termes d'équipements de sécurité dans les parkings souterrains.

En dépit d'une annuité locative élevée qui a représenté plus de la moitié des loyers jusqu'en 2014 inclus, la performance d'exploitation est satisfaisante grâce à des coûts de gestion et une fiscalité directe locale contenus. La société s'est montrée très active au cours des cinq dernières années en investissant 61 M€ dans son patrimoine ancien et nouveau. Cette forte croissance a principalement été financée par endettement. Fin 2015, le volume de son endettement net a atteint 124 M€, en hausse de près de 36 % par rapport à 2010. Il représente 3 fois les capitaux propres et plus de 21 années de capacité d'autofinancement, soit un niveau élevé qui impose, pour l'avenir, de faire preuve d'une grande vigilance même si l'analyse prévisionnelle tend à démontrer la faisabilité de la mise en place des investissements prévus dans le plan stratégique de patrimoine moyennant, toutefois, une légère baisse du fonds de roulement à terminaison.

Le Directeur Général,


Pascal Martin-Gousset

1. PREAMBULE

L'Ancols exerce le contrôle de la SA d'HLM Logidia 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 (...)* ».

Le dernier rapport d'inspection de la Miilos (n° 2009-092 du 6 janvier 2010), qui a été présenté au CA le 15 mars 2010, indiquait que la société était un organisme dynamique et bien géré. Pour autant, elle logeait une population plutôt moins modeste que les autres organismes du département et s'impliquait insuffisamment dans la production de logements de type PLAI. Des améliorations pouvaient également être apportées dans la formalisation des procédures dont en particulier celle applicable aux impayés, les évaluations annuelles des personnels, la politique d'attributions, la procédure relative aux impayés, ou même le plan d'action de la gestion de proximité.

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Fin 2015, la société Logidia gère près de 2 800 logements familiaux. Quatrième bailleur social du département de l'Ain, elle représente 6,6 % du parc social. Son développement est important, avec la mise en location de plus de 400 logements sociaux sur les cinq dernières années. Elle exerce aussi une activité de lotisseur. Le patrimoine de la société est très dispersé : celle-ci est implantée dans plus de 60 communes du département. Son agrément a été renouvelé par arrêté ministériel du 5 décembre 2005.

Le département de l'Ain est très étendu et représente 8,3 % de la région Auvergne-Rhône-Alpes. Il est formé de quatre zones distinctes : la Bresse, la Dombes, le Bugey et le Pays de Gex. En 2014, l'Ain comptait 627 405 habitants. Sa population a connu une augmentation de plus de 70 % entre 1968 et 2008, soit une croissance bien plus rapide que la région Rhône-Alpes (+ 40 %) et la France (+ 28 %). Selon l'INSEE, entre 2007 et 2012, l'accroissement de la population était de 1,3 % par an, soit un des taux les plus forts des départements rhônalpins, avec la Haute-Savoie. La croissance de la population est alimentée en grande partie par l'extension des agglomérations franco-valdo-genevoise et lyonnaise.

Le département compte quatre villes de plus de 10 000 habitants : Bourg-en-Bresse, la plus peuplée (40 490 habitants), Oyonnax (22 258 habitants), Ambérieu-en-Bugey (14 359 habitants) et Bellegarde-sur-Valserine (11 644 habitants). De plus, le département compte une multitude de petites villes, dont 15 sont peuplées de 5 000 à 10 000 habitants (Gex, Belley, Miribel, etc.).

L'Ain se situe parmi les premiers départements en termes de croissance économique et bénéficie d'un taux de chômage largement inférieur à la moyenne nationale et régionale. Au premier trimestre 2015 le taux de chômage s'élevait à 7,3 % contre 8,9 % dans la région Auvergne-Rhône-Alpes et 10,0 % en France métropolitaine.

Les ménages de l'Ain ont des revenus légèrement plus élevés que la moyenne métropolitaine et régionale. En moyenne, un ménage de l'Ain déclarait en 2013, 28 732 € de revenus, contre 26 238 € pour un ménage d'Auvergne-Rhône-Alpes. La distribution des revenus reste toutefois inégale sur le département. Le Pays de Gex, les espaces périurbains de Bourg-en-Bresse et sa périphérie sud-ouest, sont les territoires les plus aisés avec une grande majorité de communes où les revenus imposables moyens sont supérieurs à 21 000 € par foyer fiscal. En revanche, les ménages sont globalement plus modestes (< 16 000 € par foyer fiscal) dans les principales villes (Bourg-en-Bresse, Oyonnax, Belley, Bellegarde-sur-Valserine) et dans les espaces ruraux (le nord de la Bresse et le Bugey).

La forte croissance démographique et économique s'est traduite par une vive expansion du parc de logements. Entre 1999 et 2007, le nombre de logements a augmenté de 14 %. Le département a un caractère résidentiel marqué qui se traduit par la prédominance de l'habitat individuel : il représente 66 % des logements, contre 47 % pour Rhône-Alpes et 57 % pour la France. Le parc locatif social compte 40 978 logements, soit 7,8 % du parc social Auvergne-Rhône-Alpes.

Les loyers de marché ont progressé rapidement dans l'Ain jusqu'en 2008, ils ont stagné au cours des sept années suivantes et fléchissent depuis 2015. Selon l'observatoire Clameur¹, au premier trimestre 2016, ils s'élèvent en moyenne à 10,9 €/m² de surface habitable avec toutefois de grandes disparités selon les villes : 8,6 €/m à Bourg-en-Bresse, 14,5 € dans le pays de Gex, 9,8 € à Bellegarde sur Valserine et 9,0 € à Ambérieu en Bugey.

Le département est couvert par six programmes locaux de l'habitat (PLH)² et un programme départemental de l'habitat (PDH). Depuis 2006, le conseil départemental de l'Ain bénéficie de la délégation des aides à la pierre sur les parcs public et privé. Conclue pour six ans entre l'État et le département, cette convention a été reconduite en 2012. En outre, Logidia a signé en septembre 2012 un contrat territorial avec le conseil départemental de l'Ain, la communauté de communes du Pays de Gex, Bourg-en-Bresse Agglomération, la communauté de communes de la Plaine de l'Ain, et la communauté de communes de Miribel et du Plateau. Ce document a une triple finalité : dialoguer et échanger sur les besoins en logement du territoire, conduire une politique en matière d'accompagnement social et de gestion de proximité et accompagner financièrement les projets, le bénéfice des aides financières du département étant conditionné par le respect des engagements du bailleur (vérification tous les deux ans à partir d'une grille d'évaluation commune). 12 communes³ sont soumises aux dispositions de l'article L. 302-5 et suivants du CCH (article 55 de la loi SRU).

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Actionnariat

Le capital de la société est composé de 1 060 actions d'une valeur nominale de 38 € soit 40 280 €. Le Medef de l'Ain est l'actionnaire de référence de la société avec 69 % des actions. Le collecteur Amallia est présent à hauteur de 17 % du capital. Le conseil départemental de l'Ain, la communauté d'agglomération

¹ Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux (CLAMEUR)

² PLH Bourg-en-Bresse Agglomération approuvé le 26/02/2008 (15 communes), PLH CC d'Oyonnax en cours d'élaboration (10 communes), PLH CC du Pays de Gex approuvé le 27/05/2010 (26 communes), PLH CC Miribel et Plateau approuvé le 23/06/2011 (6 communes), PLH CC Plaine de l'Ain en cours d'élaboration (33 communes), PLH CC Saône-Vallée en cours d'élaboration (11 communes).

³ Beynost, Dagneux, Ferney-Voltaire, Miribel, Montluel, Ornex, Prévessin-Moëns, Reyrieux, Saint-Denis-lès-Bourg, Saint-Genis-Pouilly, Thoiry, Viriat

de Bourg-en-Bresse et la communauté de communes du Pays de Gex participent symboliquement au capital de la société avec une action détenue.

2.2.2 Gouvernance

Les assemblées générales annuelles se tiennent en conformité avec le Code de commerce (article L. 225-96 et suivants).

Le conseil d'administration de la société compte 15 membres. Des collectivités territoriales y sont représentées : le conseil départemental de l'Ain, la communauté d'agglomération de Bourg-en-Bresse et la communauté de communes du Pays de Gex. M. François Xavier Amblard en est le président depuis le 19 mars 2015. Il a succédé à M. Hervé Pierrot, démissionnaire.

Le conseil d'administration se réunit en moyenne quatre fois par an. Les procès-verbaux (PV) de CA consistent essentiellement en des relevés de décisions et d'informations factuelles. Ils ne retracent guère les débats qui ont lieu et ne permettent pas d'apprécier l'implication des administrateurs, ni leur position individuelle.

Le conseil a mis en place les commissions statutaires que sont la commission d'attribution, le conseil de concertation locative et la commission d'appel d'offres.

2.2.3 Direction générale

2.2.3.1 Le directeur général actuel

Depuis le 10 novembre 2016, M. Christian Magnon est le directeur général de la société. Il occupait précédemment les fonctions de directeur administratif et financier de la société et avait été nommé directeur général délégué le 11 juillet 2016 pour pallier l'absence de la directrice générale. La rémunération du nouveau directeur général a été validée par le CA, en conformité avec l'article L. 225-53 du Code de commerce.

2.2.3.2 La directrice générale précédente

Mme Elisabeth Reffay a assuré la direction générale de la société du 16 mars 2011 au 19 octobre 2016, date de sa démission de son mandat social. Mme Reffay était salariée du GIE « groupement d'études et de réalisations de prestations » dit GERP, dont Logidia et son actionnaire majoritaire, le Medef de l'Ain⁴ (cf. § 2.2.4), sont membres. Elle était mise à disposition de la société par le GIE dans le cadre d'une convention réglementée, validée par le CA (mai 2012) et mentionnée dans les rapports spéciaux du commissaire aux comptes depuis 2011. Cependant, l'information était globale⁵ et ne permettait pas aux administrateurs d'identifier précisément le coût pour la société de la mise à disposition de sa directrice générale par le GIE. Or, en vertu de l'article L. 225-38 du code du commerce relatif aux conventions réglementées, toute convention intervenant entre la société et son directeur général doit être soumise à l'autorisation préalable du CA afin de justifier de l'intérêt de la convention pour la société et de préciser les conditions financières qui y sont attachées. Le respect de cette disposition nécessite la communication annuelle au CA du coût total de la rémunération perçue par son directeur général, avantages en nature et frais de déplacements inclus, ainsi que le montant mis à la charge de la société au titre de la mise à disposition. L'information délivrée ne satisfaisait ainsi pas aux obligations opposables à l'organisme.

⁴ Association de syndicats patronaux.

⁵ Refacturation globale de prestations administratives, de charges locatives et de prestations de personnel.

Outre la direction générale de la société Logidia, Mme Reffay était également directrice générale de la SA SAFLDA⁶ et directrice du Medef de l'Ain et de l'association Interface 01⁷. Son contrat de travail du 1^{er} décembre 2010 et la clef de répartition des charges entre adhérents du GIE prévoyaient une quotité de son temps de travail de 60 % pour Logidia, de 20 % pour la société SAFLDA et de 20 % pour le Medef et l'association Interface 01.

Ce cumul de fonctions est susceptible d'aboutir à un manque d'autonomie tant des dirigeants sociaux vis à vis des groupements et sociétés qui les salarient que des organismes concernés, au détriment des prérogatives des conseils d'administration des sociétés dans lesquelles les dirigeants sociaux salariés exercent leurs fonctions de direction générale. Il est en outre de nature à entretenir la confusion des rôles et des pouvoirs en cas de divergences entre le salarié du GIE-mandataire social et son employeur.

De plus, les dirigeants salariés par un GIE se trouvent à la fois placés dans une position de « contrôleurs » en qualité de mandataires sociaux de la SA membre du GIE et de « contrôlés » en qualité de salariés du GIE, qui limite de fait leur capacité de contrôle des prestations assurées par le GIE employeur. Cette organisation présente un risque de conflit d'intérêts qui est renforcé dans les cas où des décisions stratégiques (comme celles relatives aux rémunérations par exemple) sont prises par des instances décisionnelles émanant du GIE.

Au cas présent, ce dispositif a entraîné une désorganisation et des dysfonctionnements de la gouvernance (divergences de vues apparues entre le président du Medef et sa directrice ayant entraîné des tensions croissantes et de fait une incompatibilité de travail en commun), se dénouant par la démission de la directrice générale de son mandat social de la société Logidia.

Par ailleurs, le GIE était remboursé à l'euro l'euro sur la base d'une clef de répartition arrêtée contractuellement entre les parties. Le contrat de travail de Mme Reffay a fait l'objet d'un avenant prenant effet au 1^{er} juillet 2015, la déchargeant de la gestion des structures Medef de l'Ain et Interface 01 et portant de fait à 80 % son temps de travail consacré à Logidia. Or, la refacturation au titre de cette nouvelle quotité a pris effet dès le 1^{er} mai 2015, sur décision du président du GIE, sans que cette nouvelle proratisation n'ait fait l'objet d'une décision formelle des membres du GIE.

2.2.4 Organisation et management

Fin 2015, l'effectif employé par la société est de 40 personnes, représentant 39 équivalents temps plein (ETP). Au cours des six dernières années, l'effectif a fortement augmenté (+ 39 %), essentiellement en raison du développement de la direction de la gestion locative et de la création d'une régie ouvrière composée de deux ouvriers et d'un responsable. La direction de la gestion locative était manifestement sous dimensionnée au regard de la croissance du parc et reposait essentiellement sur une salariée polyvalente ayant fait valoir ses droits à la retraite. Le ratio pour 1 000 logements à fin 2015 s'établit à 14 ETP, ce qui situe la société en deçà de la moyenne des entreprises sociales pour l'habitat qui s'établit à 16,1 ETP/1 000 en 2013⁸. Le personnel de proximité représente 31 % de l'effectif total. L'évolution des effectifs est présentée dans le tableau ci-dessous :

⁶ Société anonyme dont l'objet social est la location de logements à loyers libres

⁷ Association loi 1901 rattachée au Medef de l'Ain visant à favoriser l'emploi et sa pérennité dans les entreprises du département de l'Ain. Ses actions visent notamment l'information, la formation, l'insertion, l'orientation, l'assistance, l'accompagnement et la promotion du développement économique du département de l'Ain.

⁸ Source : rapport annuel de branche 2014 des ESH

ETP par catégorie au 31/12/N	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Cadres	2	4	4	4	4	4
+ Maîtrise	5	6	5	8	8	11
+ Employés	7	5	7	8	9	8
+ Agents d'entretien ou	14	12	12	12	13	12
+ Personnel de maintenance	0	0	1	0	2	2
= Equivalent temps plein	28	27	29	32	36	39

L'examen des différents indicateurs du bilan social de la société n'appelle pas de remarque particulière. Un régime d'intéressement, fondé sur la capacité d'autofinancement, a été instauré en 2013, puis renouvelé en 2016.

Logidia ne dispose pas d'agences déconcentrées mais a organisé sa gestion selon trois secteurs géographiques :

- secteur Bourg Agglomération (Saint Denis les Bourg, Ceyzeriat, Saint Rémy, Péronnas et Polliat) ;
- secteur Ouest (Mâconnais, Bords de Veyle, Vallée de la Saône et plaine de l'Ain) ;
- secteur Est (Pays de Gex, Bellegarde, Haut Bugey, Belley).

Dans chaque secteur, des binômes composés d'un chargé de secteur (profil technique) et d'une chargée de clientèle (profil administratif et commercial) ont été mis en place :

- le chargé de secteur a en charge la maintenance des bâtiments faisant appel à des entreprises ; il anime une équipe de personnel de proximité, gère les états des lieux « entrants » et « sortants » et traite des réclamations et des troubles de voisinage ;
- la chargée de clientèle gère les rapports bailleur-locataires depuis l'entrée dans les lieux jusqu'au départ du locataire : elle assure l'accueil du public, instruit les demandes de logements jusqu'à l'affectation du demandeur dans le logement ; elle fait signer les contrats de location, met à jour les dossiers clients avec les assurances et les enquêtes de ressources, enregistre les dédites et assure la facturation.

En 2014, la société s'est dotée d'un projet de service validé par le CA du 17 novembre. Il est ciblé sur l'écoute et la satisfaction des locataires et comprend huit actions stratégiques (cf. § 5.3).

2.2.5 Politique d'achat

La commission d'appel d'offres a été constituée en conformité avec les dispositions de l'article R. 433-6 du CCH. Son fonctionnement est régi par un règlement modifié par décision du CA du 25 mai 2016.

Le règlement pour la passation des marchés de Logidia en qualité de pouvoir adjudicateur, mis à jour en mai 2016, est conforme aux dispositions de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics et du décret n° 2016-360 du 25 mars 2016 pris pour son application. Les modalités de mise en concurrence définies dans ce règlement varient en fonction des seuils suivants :

- de 0 à 25 000 € HT : procédure libre, pas de mise en concurrence obligatoire et possibilité de demander un seul devis (consultation de 2 ou 3 entreprises recommandée) ;
- entre 25 000 € HT et 209 000 € HT : procédure adaptée, consultation directe de trois fournisseurs et publicité sur plateforme de dématérialisation des achats pour les marchés de fourniture et de service ; pas d'obligation de publicité pour les autres marchés ;
- entre 209 000 € HT et 5 225 000 € HT : procédure formalisée tant pour les marchés de fourniture et de service, les marchés de maîtrise d'œuvre (publicité sur plateforme de dématérialisation et au

JOUE⁹) que les marchés de travaux (publicité sur plateforme de dématérialisation et dans un journal d'annonces légales) ;

- supérieur à 5 225 000 € HT pour les marchés de travaux, procédure formalisée en conformité avec la réglementation (publicité sur plateforme de dématérialisation et au JOUE).

Pour les marchés inférieurs à 25 000 € HT, il n'y a pas d'obligation formelle de consulter, l'attribution du marché peut être réalisée sur la base d'un seul devis qui formalise la commande. Néanmoins, en-dessous des seuils de procédure formalisée (25 000 €), la procédure librement définie n'affranchit pas le pouvoir adjudicateur de toute mise en concurrence sauf à ce qu'il soit en capacité de démontrer qu'il possède une connaissance suffisante du secteur économique. En toutes circonstances, le pouvoir adjudicateur doit donc être en mesure de démontrer qu'il a effectué son achat comme un particulier avisé, après s'être renseigné et avoir procédé à des comparaisons.

L'Agence a procédé à l'examen de plusieurs marchés de travaux, de maîtrise d'œuvre, de services et de contrats de maintenance et d'exploitation conclus entre 2011 et 2015, portant sur le remplacement des chaudières individuelles au gaz du patrimoine (mars 2015), le marché de contrôle technique et coordination sécurité et protection de la santé (janvier 2015), le marché de réhabilitation de 7 pavillons « Les Neyrolles » (septembre 2015) et le marché de construction de deux pavillons locatifs à Lurcy (janvier 2016). Les dossiers consultés comportent l'ensemble des pièces réglementaires relatives à la consultation des entreprises, les offres des soumissionnaires, les rapports d'analyse des offres, les avis d'attribution, CCAP, CCTP¹⁰ et actes d'engagement.

Pour autant quelques anomalies mineures ont été constatées dans deux dossiers. Dans le dossier concernant le marché de réhabilitation des Neyrolles, les courriers informant les soumissionnaires que leur offre était retenue étaient datés du 25 mars 2015, alors même que l'analyse des offres avait eu lieu le 25 septembre 2015. Le responsable du marché a expliqué l'erreur par une utilisation intempestive du « copier-coller » et un manque de vigilance du signataire. Dans le dossier relatif au remplacement des chaudières individuelles au gaz, le PV d'analyse des offres est signé mais non daté.

La société doit appliquer le plus grand soin au respect du formalisme des marchés publics pour garantir la traçabilité et la transparence. A chaque étape de la procédure, à chaque décision, l'acheteur doit être en mesure de justifier ses choix, notamment en cas de contestation. A ce titre, les courriers adressés aux soumissionnaires revêtent une importance capitale et doivent faire l'objet d'une attention particulière.

2.3 CONCLUSION

Depuis le dernier contrôle de la Miilos, l'actionnariat de la société n'a pas été modifié : le Medef de l'Ain est l'actionnaire de référence avec 69 % du capital social. En revanche, les organes dirigeants de la société ont connu un changement de titulaires : une nouvelle directrice générale a été nommée en mars 2011 et a démissionné en octobre 2016. Elle a été remplacée par M. Christian Magnon, précédemment directeur administratif et financier de la société. Un nouveau président a par ailleurs été élu par le CA en mars 2015. La société a adapté son organisation et ses effectifs à la forte croissance de son patrimoine, en procédant notamment au recrutement d'un responsable de la gestion locative expérimenté et en créant une petite régie. Elle s'est également dotée d'un projet d'entreprise approuvé par le CA. La société doit apporter le plus grand soin au respect du formalisme applicable aux marchés publics. Dans un souci de transparence,

⁹ Journal officiel de l'Union Européenne

¹⁰ Cahier des clauses administratives particulières, cahier des clauses techniques particulières

elle est invitée à compléter les PV des CA des faits marquants soulevés lors des débats préalables aux prises de décision.

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

3.1.1 Description et localisation du parc

Au 31 décembre 2015, le patrimoine de la société était uniquement constitué de 2 780 logements familiaux conventionnés à 99 %, la société ne disposant plus de structures d'hébergement collectif suite à la cession du foyer de jeunes travailleurs de Péronnas en fin d'année 2015. Au cours des cinq dernières années, la société a connu un développement soutenu, le taux de croissance annuel de son parc s'est élevé à 2,8 %. Le parc est jeune (24 ans) et 57 % des logements ont été construits après 1991 (contre 40 % dans le département de l'Ain, 32 % dans la région et 29 % en France continentale). Ils se caractérisent par une forte proportion de logements individuels (40 % du parc¹¹) et une majorité (65 %) de financements en prêts locatifs aidés (PLA) et en prêts locatifs à usage social (Plus). 411 logements sont situés en QPV¹² et 13 en zone de revitalisation rurale (ZRR).

Les diagnostics de performance énergétique (DPE) ont été réalisés pour l'ensemble du parc : 22,6 % des logements ont une consommation énergétique médiocre (classes E, F et G).

3.1.2 Données sur la vacance et la rotation

Intervenant sur un secteur tendu et bénéficiant d'un parc attractif comportant une grande proportion de logements individuels (40 %), la société ne connaît pas de problème de vacance particulier : fin 2015, le taux de vacance commerciale s'élève à 1,3 %, en diminution constante depuis cinq ans. 14 logements sont vacants depuis plus de 3 mois fin 2015 (0,5 % du parc). Le taux de rotation, 15,2 % en 2015, est en légère augmentation depuis deux ans.

3.2 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

3.2.1 Loyers

Le patrimoine est situé à 87 % en zone 3¹³ de loyers. Les augmentations de loyers des cinq dernières années (1,90 % en 2012, 2,15 % en 2013, 0,90 % en 2014, 0,47 % en 2015, 0,0 % en 2016) ont respecté les maxima fixés par la loi. Aucun dépassement de loyer conventionnel n'a été constaté.

La structure des tarifs mensuels pratiqués¹⁴ (au m² de surface habitable, hors loyers accessoires) est comparée dans le tableau ci-après à l'ensemble des bailleurs sociaux.

¹¹ 17 % pour le département de l'Ain, 7,7 % en Rhône-Alpes et 16 % en France continentale.

¹² Quartier prioritaire politique de la Ville. Les périmètres des QPV sont fixés par le décret n° 2014-1750 du 30 décembre 2014 rectifié par le décret n°2015-1138 du 14 septembre 2015.

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

¹⁴ Pour les logements dont le loyer est connu, hors cas particuliers

Loyers 2015	Loyer mensuel en € par m ² de surface habitable				
	nombre de logements	1 ^{er} quartile	médiane	3 ^{ème} quartile	moyenne
Logidia	2 777	4,8	5,4	5,8	5,4
Références ¹⁵ agglo Bourg-en-Bresse	7 588	4,7	5,3	5,9	5,3
Références département de l'Ain	37 774	4,7	5,4	6,0	5,4
Références Rhône Alpes	414 548	4,8	5,5	6,3	5,6
Références France métropole	4 113 103	4,8	5,5	6,4	5,7

Le loyer moyen annuel s'élève à 4 423 € par logement en 2015, ce qui est supérieur à la médiane des SA d'HLM de province¹⁶ qui s'établit à 4 327 € en 2014, ce qui s'explique en partie par une surface habitable moyenne plus élevée que les autres bailleurs (71,4 m² pour Logidia, 68 m² dans l'Ain, 66,9 m² en région Rhône-Alpes). Néanmoins, les loyers pratiqués par la société s'inscrivent dans la moyenne des loyers proposés par les bailleurs sociaux du département.

L'offre en bas loyers est limitée (seuls 7 % des logements ont un loyer inférieur à 4 € au m² SH), ce qui constitue un frein à l'accueil des ménages les plus démunis. De surcroît, 65 % des logements ont un loyer supérieur au loyer maximum APL¹⁷ (contre 55 % dans le département et 48 % en région), ce qui limite fortement la solvabilisation des ménages par les aides au logement. Ces tarifs s'expliquent par la structure du parc de logements qui ne compte que 25,5 % de logements financés antérieurement à 1977, 4,7 % de logements très sociaux et 3,8 % de PLS.

3.2.2 Supplément de loyer de solidarité

Conformément à la loi, l'organisme a défini un barème de SLS par modulation minimum au régime de droit commun du SLS pour les logements situés en zones tendues (A, B1 et B2)¹⁸ et a dérogé au barème national en zone détendue (C) dans le respect des dispositions des différents PLH. Au 31 décembre 2015, 97 ménages étaient soumis au SLS pour un montant global de 64,5 k€.

3.2.3 Charges locatives

En 2015, les principaux postes de charges locatives sont les charges générales qui représentent 29,4 % des charges récupérables (dont la taxe d'enlèvement des ordures ménagères qui représente à elle seule 14,8 % de l'ensemble des charges), le chauffage (21,8 %), l'entretien des parties communes (16,2 %) et l'entretien des espaces extérieurs (20,6 %). Au logement, la moyenne des charges hors chauffage s'élève à 353 € par an, soit un coût maîtrisé de 5 € au m² de surface habitable.

L'exercice de régularisation des charges 2015 a montré un excédent global de provision de 11 % (contre 14,6 % en 2014), qui est encore élevé au regard de ce qui est généralement constaté chez les bailleurs sociaux. L'écart global entre les provisions et les dépenses réelles masque d'importantes disparités suivant les groupes. A titre d'exemple, en 2015, pour des groupes dont le montant annuel de charges au logement est supérieur à 500 €, un excédent de provision de plus de 20 % est constaté dans 11 groupes totalisant 163 logements et un excédent de plus de 30 % dans 4 groupes¹⁹ de 56 logements.

¹⁵ Source : RPLS 2015

¹⁶ Source Boléro

¹⁷ Pour cette étude, le « loyer plafond APL » est calculé par logement non pas en fonction du ménage qui l'occupe mais selon le type de ménage qu'il a vocation à accueillir suivant sa typologie

¹⁸ Une valeur du coefficient de dépassement de 0,13 lorsque le dépassement est égal à 20 % puis pour chaque dépassement supplémentaire de 1 % est ajouté: 0,03 au-dessus de 20 % jusqu'à 59 % de dépassement (0,06 dans le barème national), 0,060 de 60 % jusqu'à 149 % de dépassement (0,08 dans le barème national) et 0,090 à partir de 150 % de dépassement. (0,1 dans le barème national).

¹⁹ La Courbatière à Jujurieux, Les Maladières 2 à Vonnas, groupe 79 à Neuville sur Ain, groupe Foch à Chatillon s/Chalaronne

A l'inverse, une insuffisance de provision d'au moins 5 % a été relevée dans 4 groupes²⁰ de 167 logements. Une analyse systématique des montants unitaires par groupe pour chaque poste pourrait être effectuée afin d'affiner au plus juste les provisions.

En réponse aux observations provisoires, la société précise que la diminution de l'excédent de provisions de charges en 2015 résulte de sa décision de limiter l'excédent à un demi-mois de provisions de charges. Elle explique les excédents les plus importants relevés par des réhabilitations énergétiques ayant entraîné une forte diminution du combustible, par la détermination forfaitaire des charges (en accord avec les locataires) d'un bâtiment récemment mis en service ainsi que par des consommations de combustibles (citerne gaz) variables selon les locataires.

Concernant les charges de chauffage, 22 % du parc (621 logements) est chauffé collectivement (essentiellement au gaz, deux groupes à Belley et Bellignat bénéficient d'un réseau de chaleur). Un prestataire assure l'entretien des chaufferies collectives selon les termes d'un marché P1, P2, P3 avec intéressement²¹ renouvelé en 2015 pour une durée de 8 ans. Le coût moyen annuel des charges de chauffage collectif est maîtrisé, il s'élève en 2015 à 527 € au logement (9,2 € au m² de surface chauffée).

3.3 CONCLUSION

Le parc de la société est relativement jeune (âge moyen de 24 ans), majoritairement financé en PLA et Plus, et comprend 40 % de logements individuels. La performance énergétique de 22,6 % du parc est médiocre. La société n'est pas particulièrement confrontée à un problème de vacance bien que le niveau élevé de ses loyers en limite l'accessibilité sociale. Elle doit veiller à affiner au plus juste ses provisions de charges pour éviter de déséquilibrer le budget de ses locataires.

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

Les résultats de l'enquête « Occupation du parc social 2014 » montrent que les locataires de la société sont moins modestes que ceux des autres bailleurs sociaux de l'Ain : la part des ménages disposant de ressources inférieures à 60 % des plafonds Plus était inférieure de 4 points à la moyenne départementale tandis que les ménages aux ressources inférieures à 20 % des plafonds représentent un peu plus de 12 %, ce qui est nettement inférieur à la moyenne départementale (14 %). De surcroît, plus d'un locataire sur 10 dispose de ressources supérieures au plafond.

²⁰ Boulevard de l'hippodrome à Bourg-en-Bresse, Avenue Brillat-Savarin à Belley, La Venelle à Chevry et Loyes-Mollon à Villieu

²¹ La prestation P1 est relative à la fourniture d'énergie ou de combustible par l'exploitant, P2 est liée à l'entretien et à la maintenance des installations et P3 concerne les travaux de gros entretiens et le renouvellement de matériels. La clause d'intéressement permet de fixer des objectifs de consommations avec un partage des économies et des excès de consommation du combustible / d'énergie entre l'exploitant et le donneur d'ordres.

En %	Pers. isolées	Ménages 3 enfants et +	Familles mono- parentales	Revenu < 20% *	Revenu < 60% *	Revenu >100%*	Bénéficiaires d'APL+AL	Bénéficiaires minima sociaux
Enquête OPS 2014	29 %	9 %	23 %	12 %	51 %	13 %	37 %	10 %
Département **	38 %	nd	21 %	14 %	55 %	13 %	nd	nd
Région **	38 %	10 %	19 %	17 %	58 %	10 %	nd	nd

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

** source ARRA HLM

Toutefois, les emménagés récents ont un profil plus social : 16 % se situent sous 20 % des plafonds et 55 % sous 60 %, 40 % bénéficient de l'APL et 15,5 % de minima sociaux.

En réponse aux observations provisoires, la société explique la part de populations modestes relativement moins importantes à la fois par les caractéristiques de son parc (prépondérance de pavillons localisés dans des communes rurales, absence de logements en QPV ou zone ANRU, implantation dans des zones comme le Pays de Gex et Côte d'Or) et de la population logée (sur-représentation des jeunes actifs dont les ressources croissent au fil du temps ainsi que « *des personnes âgées isolées de la commune dont le pouvoir d'achat est souvent supérieur à la moyenne départementale* »). La société indique néanmoins que, pour réduire cet écart, elle privilégie, dans sa politique d'attribution, des candidats modestes « *ce que reflète le tableau de bord mensuel des bénéficiaires APL (41,6 % en 2011 puis 43,4 % en 2015).* »

4.2 ACCES AU LOGEMENT

4.2.1 Connaissance de la demande

Fin 2015, le fichier SNE²² recensait dans l'Ain près de 12 400 demandes de logement social. Ces demandes connaissent une forte croissance depuis 3 ans (+16 %) alors qu'elles n'ont augmenté que de 7 % sur l'ensemble du territoire métropolitain et qu'elles sont en diminution (- 5 %) dans le reste de la région. Les secteurs les plus demandés sont l'agglomération de Bourg-en-Bresse, avec près de 23 % des demandes, suivie du Pays de Gex (16 %), du Haut Bugey (11,5 %) et de la plaine de l'Ain (10 %). Dans les autres secteurs, la demande est plus limitée mais néanmoins réelle.

Les ressources des demandeurs sont plus élevées qu'au niveau régional (57,7 % de demandeurs sont sous le plafond PLAI, contre 65,4 % au niveau régional). De même, les ménages aux ressources supérieures au plafond PLS sont également surreprésentés (2,2 % contre 1,7 %). C'est dans la communauté d'agglomération de Bourg-en-Bresse que l'on dénombre la plus grande part de ménages aux ressources inférieures au PLAI (66,3 %). A l'inverse, les demandeurs ont les revenus les plus conséquents dans le val de Saône.

Fin 2015, la base interne de la société comprend 3 257 demandes actives, dont 2 470 demandes externes. Parmi ces dernières, près de 38 % proviennent de personnes isolées et 30 % de familles monoparentales. Plus des deux tiers (68 %) des demandeurs disposaient de ressources inférieures à 60 % des plafonds Plus (mais 5 % des ressources supérieures). 44 % disposaient de ressources stables (contrats à durée indéterminée et retraités).

²² Le système d'enregistrement des demandes de logement locatif social (« numéro unique ») a fait l'objet d'une réforme importante par l'article 117 de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, précisé et mis en œuvre par le décret du 29 avril 2010. Cette réforme aboutit en 2011 à la mise en place dans chaque département du Système National d'Enregistrement qui se substitue à l'ancienne application « numéro unique ».

4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

Si le conseil d'administration (CA) évoque régulièrement la question des attributions (en mars 2015 et décembre 2015 par exemple), il n'a pas encore formellement délibéré sur les orientations applicables aux attributions en méconnaissance de l'article R. 441-9 du CCH. En réponse aux observations provisoires, la société s'engage à présenter sa charte d'attribution au CA en fin d'année 2017.

La société est signataire de la charte de prévention des discriminations dans l'accès au logement social établie entre les bailleurs sociaux, l'Etat et le conseil départemental.

La société est sollicitée pour les relogements à réaliser dans le cadre des dispositifs relevant du PDALPD²³ et du Dalo²⁴. Son implication dans le logement des plus démunis est correcte. Outre les relogements réalisés dans le cadre de l'accord collectif départemental (objectif de 7 relogements par an pour les années 2013, 2014 et 2015), Logidia a relogé, en dehors de la procédure de droit de réservation préfectorale, des ménages répondant aux critères des publics prioritaires. Ces relogements sont validés a posteriori par le gestionnaire du fichier et témoignent de la politique de la société. Les résultats présentés dans le tableau ci-après montrent que la société, qui représente 6,6 % du parc social de l'Ain, s'implique dans le logement des ménages prioritaires à la hauteur de ses possibilités :

Suivi de l'accord collectif (au 31/12/N)	2012	2013	2014	2015	Moyenne
Relogements Droit de Réservation Préfectoral	25	23	40	46	34
Relogements tous bailleurs sociaux 01	442	433	534	471	470
% relogements Logidia/total	5,7 %	5,3 %	7,5 %	9,8 %	7,1 %
Relogements hors DRP	22	4	7	14	12
Relogements tous bailleurs sociaux 01	235	198	267	253	238
% relogements Logidia /total	9,4 %	2,0 %	2,6 %	5,5 %	4,9%
Relogements Dalo	0	1	1	1	

4.2.3 Gestion des attributions

4.2.3.1 Analyse de la gestion des attributions

La société a instauré cinq commissions d'attribution des logements (Cal) : les quatre premières interviennent selon une sectorisation géographique (ville de Bourg-en-Bresse, agglomération de Bourg-en-Bresse, Bas Buguey-Dombes, Haut Buguey-Pays de Gex), tandis que la dernière est spécifiquement destinée aux livraisons de nouveaux programmes et se réunit en tant que de besoin. La fréquence des réunions est hebdomadaire selon un calendrier établi en début d'année. Leur composition est conforme aux dispositions des articles L. 441-2 et R. 441-9 du CCH. Ces Cal sont dotées d'un règlement intérieur dont la dernière modification a été approuvée lors du CA du 16 décembre 2015.

Le tableau ci-dessous présente le bilan des attributions réalisées depuis cinq ans :

Les attributions de logements	2011	2012	2013	2014	2015
Nombre de dossiers étudiés en Cal	527	776	1 026	1 176	1 007
Nombre d'entrées dans le parc	339	346	332	348	424
Taux de rotation	13,8 %	13,5 %	12,8 %	12,9 %	15,2 %

²³ Plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées

²⁴ Droit au logement opposable

Six logements (deux Plus, un PCL et trois PLAI) représentant 0,48 % des 1 450 attributions réalisées de 2012 à 2015 ont été attribués à des ménages dont les ressources dépassaient les plafonds en vigueur de 13 % à 54 % (cf. annexe 7.3). En vertu des dispositions de l'article L. 451-2-1 du CCH, ces irrégularités sont susceptibles d'entraîner l'application de sanctions financières dont le montant maximum correspond à 18 fois le loyer mensuel pratiqué par logement concerné.

En réponse aux observations provisoires, la société précise que, sur les six dépassements constatés, l'un est imputable à une erreur matérielle (les revenus d'un seul membre du ménage ont été joints à la demande de logement alors que les ressources globales du couple étaient plus conséquentes) et un autre à une méconnaissance du cadre réglementaire applicable aux logements sociaux financés en PCL (décret n°2002-848 du 3 mai 2002). Les quatre autres dossiers constituent des erreurs d'instruction dont les causes n'ont pas été identifiées par la société à ce stade. La société précise que ces erreurs involontaires ne doivent pas remettre en cause la qualité des travaux faits en commission d'attribution.

Un récapitulatif annuel des attributions est annexé au rapport annuel de gestion soumis au CA. Il ne fait toutefois pas l'objet d'une présentation spécifique.

L'efficacité de la procédure d'attribution et d'instruction des dossiers à présenter en Cal permet leur traitement rapidement. Ainsi, dans plus de six cas sur dix, les attributions des trois dernières années ont concerné des demandes faites dans les trois mois précédents, sans pour autant que les demandes anciennes ne soient oubliées : près de 7 % des attributions annuelles concernent des demandes en attente de plus de 18 mois.

L'examen des radiations du SNE des demandes ayant fait l'objet d'une attribution en 2015 n'a montré aucune anomalie manifeste. Les erreurs et omissions constatées les années précédentes par le service gestionnaire du fichier étaient liées à un mauvais paramétrage de l'interface. Ce problème ayant été résolu, les radiations s'effectuent désormais normalement.

4.2.3.2 Gestion des contingents

Plus de 67 % du parc fait l'objet d'une réservation. Les logements réservés se répartissent de la manière suivante :

Réservataire	État	Collectivités	Collecteurs d'Action Logement	Non réservés	Total
Nombre de logements	547	394	935	904	2 780

Dès qu'un préavis de départ concernant un logement réservé est notifié aux services de la société, la direction de la gestion locative le signale au réservataire afin que plusieurs candidats soient proposés à la Cal. A défaut de proposition de candidats, le logement est attribué suivant les règles de droit commun.

En ne proposant qu'un seul candidat par logement réservé, le réservataire Amallia dévoie la Cal de ses prérogatives [article R. 441-3 du CCH].

Si les mairies et EPCI proposent en général trois dossiers au minimum, le collecteur Amallia n'en adresse bien souvent qu'un seul, ce qui est de nature à déposséder la Cal de ses prérogatives. La société doit respecter l'obligation légale d'examiner systématiquement trois candidatures en commission d'attribution, en ajoutant au besoin deux autres candidats lorsque le réservataire n'en présente qu'un seul.

Partageant le constat évoqué supra, la société a, par courrier en date du 27 mars 2017, demandé à Action Logement de positionner, avec un ordre de préférence, deux ou trois candidats par logement relevant de son contingent. Elle précise en outre que, conformément à la recommandation de l'Agence, elle se réserve le droit, pour l'avenir, d'ajouter d'autres candidats en cas de proposition unique afin que la commission soit en mesure de statuer, en toute régularité, sur les attributions.

4.3 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

Le plan de concertation locative a été actualisé en janvier 2013 pour une durée de quatre ans. Lors de sa réunion annuelle le conseil de concertation locative aborde les questions relatives à l'entretien des bâtiments, les projets de réhabilitation et gros travaux, les régularisations de charges et les problèmes de sécurité.

La dernière enquête de satisfaction des locataires, qui a été réalisée en 2011 par une société spécialisée auprès d'un échantillon représentatif de 356 locataires selon la méthode des quotas par segments Cus, a obtenu un taux de réponse élevé de 83 %. La satisfaction globale est de 81,5 %, dont 29 % de très satisfaits. Les progrès sont particulièrement significatifs en ce qui concerne la propreté des parties communes (82,5 % de satisfaits), l'entretien technique des parties communes (88,5 %) et le rôle du gardien (90,7 %).

La société a défini une politique en matière d'adaptation des logements aux personnes à mobilité réduite. Elle a formalisé un partenariat avec le PACT de l'Ain pour les personnes en recherche d'un logement adapté. Depuis dix ans, près de 150 logements ont bénéficié de travaux d'adaptation, consistant prioritairement à transformer la baignoire en douche²⁵.

4.4 TRAITEMENT DES CREANCES LOCATIVES IMPAYEES

4.4.1 L'accompagnement social

La charte de prévention des expulsions signée le 11 avril 2014 par l'ensemble des bailleurs sociaux de l'Ain, renforce la coordination départementale des actions de prévention en organisant le traitement des impayés en amont de la CCAPEX²⁶. Elle distingue trois stades dans le traitement des impayés de loyers, au cours desquels la recherche d'une solution amiable est toujours privilégiée :

- le traitement de l'impayé en interne par le bailleur pendant une période pouvant aller jusqu'à six mois ;
- le traitement partenarial de l'impayé avec le centre communal d'action sociale (CCAS) en cas d'impayé de loyer persistant ;
- l'intervention de la CCAPEX en dernier recours, pour éviter l'exécution de la menace d'expulsion.

Chez Logidia, trois salariées sont en charge du suivi des impayés : deux en phase précontentieuse (dont une conseillère en économie sociale et familiale à temps partiel) et une en phase contentieuse. La procédure « impayés » mise en place par la société vise à prévenir le plus en amont possible toute situation d'impayé de loyer d'un locataire en ciblant particulièrement les primo-défaillants. Chaque jour, les rejets de paiement bancaires font l'objet d'une vérification et un contact immédiat est pris avec le débiteur. Si le retard de paiement n'est pas réglé, un protocole ou un plan d'apurement de dettes peut être mis en place. Son respect conditionne le maintien du dossier en phase amiable. Dans le cas contraire, il est signalé à la caisse d'allocations familiales et transmis au contentieux (commandement de payer, assignation puis commandement de quitter les lieux). Lors de cette phase, le partenariat avec le Conseil départemental peut être mis en œuvre : contact ou réunion, analyse des situations, recours aux assistantes sociales afin de trouver une solution aux problèmes rencontrés par le ménage concerné.

4.4.2 Les créances locatives impayées

Fin 2015, les créances locatives brutes (y compris le terme échu de décembre) atteignent 1,7 M€, soit 11,2 % du quittance annuel, niveau inférieur à la médiane des SA d'HLM de province (13,0 % en 2014).

²⁵ Pour bénéficier du dispositif, il faut occuper le logement depuis plus de 20 ans et être âgé de plus de 60 ans et/ou être handicapé avec un taux d'invalidité de 80 %. Si le critère d'ancienneté dans le logement n'est pas respecté, la demande est examinée au cas par cas.

²⁶ Commission de coordination des actions de prévention des expulsions

Ce niveau est stable alors que les résultats nationaux accusent une tendance haussière sur la même période. Le tableau ci-après permet d'apprécier cette évolution sur cinq ans :

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Loyers et charges quittancés (cpts 703 + 704)	12 936	13 576	14 079	14 619	15 357
Créances locataires (cpt 411)	772	852	880	895	938
+ Créances douteuses (cpt 416)	646	667	687	707	708
+ Pertes sur créances irrécouvrables (cpt 654)	68	15	43	79	69
= Total des créances locataires	1 486	1 533	1 610	1 681	1 716
Impayés / quittance Logidia	11,5 %	11,3 %	11,4 %	11,5 %	11,2 %
Impayés / quittance médiane ESH de province	11,8 %	12,1 %	12,8 %	13,0 %	Nc

Au 31 décembre 2015, les créances sur les locataires partis s'élevaient à 457 k€, soit 65 % du stock des créances douteuses et 34 % des dossiers. Cette répartition est stable depuis 2012.

Créances douteuses	2011	2012	2013	2014	2015
Impayés locataires partis (k€)	309	419	426	457	457
Impayés locataires présents (k€)	337	247	261	249	251

Les pertes sur créances irrécouvrables s'élevaient à 69 k€ en 2015, dont 6 k€ (9 %) de créances effacées par jugement de procédure de redressement personnel (PRP). Aux fins de bonne gestion et pour la complète information des administrateurs, le directeur général pourrait apporter au CA toutes précisions utiles sur les pertes ainsi comptabilisées. Le CA est par ailleurs invité à définir les critères d'admission en non-valeur.

La provision pour créances douteuses s'élevait à 584 k€ au 31 décembre 2015. Elle a progressé proportionnellement au volume des créances locatives.

4.5 CONCLUSION

La société loge moins de ménages disposant de ressources très modestes que la moyenne des autres bailleurs sociaux du département. Les orientations de sa politique d'attribution des logements doivent être fixées par son conseil d'administration. La satisfaction globale de ses locataires témoigne de la qualité globale du service rendu. L'organisme a réussi à stabiliser le niveau d'impayés locatifs en proportion de son quittance. En matière d'attribution de logements, sept dépassements de plafonds de ressources ont été relevés pouvant donner lieu à une sanction financière de 49,9 k€.

5. STRATEGIE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

Depuis 2005, Logidia dispose d'un plan stratégique de patrimoine (PSP) qui a été actualisé une première fois en 2009 afin de permettre l'élaboration de la première convention d'utilité sociale, et une seconde fois en 2012 afin de disposer d'une vision à moyen terme sur la période 2015–2020. Ce plan complet, qui a été validé par le CA le 19 décembre 2013, s'articule autour des éléments suivants :

- l'amélioration du patrimoine, qui comprend des travaux de maintenance et d'entretien (gros travaux immobilisés) d'un montant total de 2 261 k€ TTC (soit 377 k€ par an) entièrement financés sur fonds propres, ainsi que la réhabilitation de 167 logements, représentant un volume global d'investissement de 2 890 k€ TTC (nécessitant 75,8 k€ de fonds propres), soit un coût moyen d'intervention de 17,3 k€ TTC par logement ;

- la démolition de 56 logements (opération Les Maladières à Vonnas), pour un montant global de 1 155 K€ TTC (841 k€ de fonds propres) ;
- le développement avec la construction de 411 logements pour un coût global de 67 070 k€ TTC (nécessitant 9 841 k€ de fonds propres, soit 14,7 %) ;
- un volet vente de patrimoine qui porte sur 2 à 4 ventes annuelles (hors cession du foyer AFPMA en 2015).

5.2 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

La société connaît un fort développement patrimonial : globalement, le taux de croissance s'est élevé à 2,8 % par an. En cinq ans, elle a mis en service 420 nouveaux logements. Dans le même temps, elle a cédé à l'OPH Bourg Habitat un immeuble de 43 logements à Bourg-en-Bresse (2013) et un foyer de 15 équivalents-logements ainsi qu'un local à une association à Péronnas (2015). 14 logements ont été vendus à des locataires. Logidia n'a procédé à aucune démolition durant la période.

5.2.1 Offre nouvelle

Les nouvelles constructions sont réalisées tant en maîtrise d'ouvrage directe (75 %) qu'en Vefa (25 %).

	Parc au 1er janvier	Construction	Acquisition amélioration	Vente	Transformation d'usage	Démolition	Parc au 31 décembre	Évolution annuelle
2011	2 417	43	0	10	0	0	2 450	1,4 %
2012	2 450	106	0	0	0	0	2 556	4,3 %
2013	2 556	88	4	47	0	0	2 601	1,8 %
2014	2 601	84	0	0	0	0	2 685	3,2 %
2015	2 685	95	0	0	0	0	2 780	3,5 %
Total		416	4	57	0	0		2,8 %

Les objectifs de production inscrits dans la convention d'utilité sociale (Cus) portent sur le financement annuel de 90 logements (soit 540 sur la durée de la convention) et la mise en service de 87 logements par an de 2011 à fin 2016 (soit un total de 521 logements) avec une proportion de 83 % de Plus et 17 % de PLAI. Sur les cinq premières années de la convention, de 2011 à 2015, les objectifs sont atteints pour ce qui concerne les PLAI. En revanche, les Plus accusent un déficit de 58 unités. Les logements financés en PLS ne font pas l'objet d'objectif quantitatif mais peuvent répondre à un besoin ciblé à proximité des agglomérations genevoise et lyonnaise.

Mises en service	Objectifs Cus	2011	2012	2013	2014	2015	Total MES	Taux de réalisation
PLAI	16	4	11	20	22	23	80	100,0 %
Plus	74	38	86	68	56	64	312	84,3 %
PLS	0	1	9	4	4	9	27	pas d'objectif Cus
Libre	0	0	0	0	2	0	2	pas d'objectif Cus

5.2.2 Réhabilitations

Le PSP a identifié les ensembles immobiliers les plus énergivores et dont le service rendu n'est pas satisfaisant. Au vu du document, le CA a dressé une liste des opérations nécessitant une réhabilitation avec présentation sommaire des travaux envisagés et calendrier prévisionnel. Deux axes majeurs sous-tendent la politique d'amélioration du parc : maintenir son attractivité en améliorant son confort en remplaçant des équipements, rehausser les performances thermiques des bâtiments pour limiter les charges des occupants dans une optique de développement durable. Un récapitulatif des opérations des cinq dernières années est présenté dans le tableau ci-dessous. Les réalisations dépassent les objectifs contractualisés dans la Cus.

Les opérations de réhabilitation au 31/12/N	2011	2012	2013	2014	2015	Total
Nombre de logements concernés (OS lancés)	43	5	14	18	14	94
Budget imparti en k€ (HT)	1 054	388	455	502	862	3 261

A l'issue de chaque réhabilitation, un bilan est présenté au CA avec indication des gains attendus en termes de classement énergétique. Toute augmentation de loyer liée à une réhabilitation est clairement expliquée et validée par le CA.

5.3 EXERCICE DE LA FONCTION MAITRISE D'OUVRAGE

5.3.1 Organisation

La direction patrimoine et maîtrise d'ouvrage (DPMO) est en charge de la construction neuve, des réhabilitations et des travaux immobilisables. Outre son responsable, elle est composée d'un chargé de projets neufs et d'un conducteur d'opérations pour la partie développement ainsi que d'un chargé de patrimoine et d'une assistante pour le suivi et l'amélioration du parc.

Compte tenu du développement soutenu et de la politique volontariste d'amélioration du patrimoine, la charge de travail se révèle importante pour les équipes en fonction. Or, en cas de maladie ou de problème imprévu, aucun autre agent n'est a priori en mesure de pallier l'absence du titulaire du poste, ce qui expose la société à un risque dans le suivi des opérations.

Le projet de service initié en janvier 2014 prévoit à terme une réorganisation visant à accroître l'écoute et la satisfaction des locataires. Parmi les huit actions proposées, six concernent la DPMO. L'entretien du patrimoine sera transféré à la direction gestion sociale locative de sorte que seules les réhabilitations d'envergure resteront du ressort de la DPMO. Un cahier des charges « projets neufs » actualisé sera développé en concertation avec la DGSL, à l'instar de la procédure interne de livraison des logements. Ce plan prévoit également le rééquilibrage des opérations gérées par la DPMO, l'objectif étant de recentrer l'équipe sur la partie technique et de terrain et d'alléger certaines tâches par transfert vers d'autres services. Ces principes ayant été validés, il convient désormais de les décliner en actions opérationnelles et d'adapter l'organigramme en conséquence.

Jusqu'à son départ en retraite en septembre 2013, l'activité de recherche foncière était essentiellement assurée par un cadre dédié. Le profil du poste de son successeur, juriste immobilier, a évolué vers une amélioration de la sécurité juridique des actes d'acquisition ou de cession. La recherche concrète de terrains ou d'opérations est désormais assurée à la fois par ce juriste immobilier, par la direction générale et par la direction de la maîtrise d'ouvrage sans que les responsabilités de chacun soient formellement fixées.

5.3.2 Engagement et suivi des opérations

Le suivi des opérations relève du responsable du développement et de la maîtrise d'ouvrage. Tous les projets font l'objet d'une pré-étude foncière puis d'une étude financière. Le lancement d'une opération est conditionné à son équilibre financier qui est étudié au moyen d'une application spécialisée. Les paramètres utilisés pour le calcul d'équilibre des opérations n'appellent pas de remarque. Un comité d'engagement, composé de quatre administrateurs, a été mis en place.

5.3.3 Analyse d'opérations

L'analyse des plans de financement des opérations livrées depuis 2011 montre que les projets sont financés à 81 % par emprunt, 10 % par subvention et 9 % sur fonds propres.

Sur la période contrôlée, aucune des opérations de construction n'a donné lieu à un contentieux. Hors aléas de chantier, les conditions de déroulement des opérations en phase administrative et en phase

chantier sont maîtrisées avec des coûts de production conformes aux estimations. Ces derniers sont toutefois un peu plus élevés que les coûts moyens régionaux : selon les années, ils dépassent ces coûts de 3 % à 16 %²⁷. En 2014, le coût moyen HT au logement s'élevait à 138,6 k€ pour Logidia pour une moyenne régionale de 134,2 k€. La typologie des logements réalisés (fort pourcentage de logements individuels) explique en partie les coûts constatés.

5.4 MAINTENANCE DU PARC

5.4.1 Entretien du patrimoine

La politique de maintenance s'appuie sur un plan d'entretien glissant établi au vu du classement du patrimoine dans le PSP et des besoins de travaux d'entretien recensés.

En 2015, les dépenses de maintenance se sont élevées à 2,1 M€ hors coûts de la régie. En y incluant ces coûts, le ratio au logement est de 804 €, soit 16,5 % des loyers quittancés. Ce ratio est particulièrement élevé en 2015 puisqu'il intègre pour la première fois les redevances annuelles des contrats d'entretien de type P3-P3R²⁸ qui doivent être comptabilisées à ce compte et ne peuvent être provisionnées au titre de la provision pour gros entretien ainsi que procédait la société auparavant. La régularisation porte sur trois années et gonfle ainsi ce poste de dépenses de manière exceptionnelle cette année-là.

	2011	2012	2013	2014	2015
Coût de maintenance (y/c régie) ²⁹ (en k€)	1 356	1 546	1 270	1 753	2 233
Coût de maintenance (y/c régie) / logements gérés (en €)	554	606	489	654	804
Coût de maintenance (y/c régie) / loyers	12,3 %	13,3 %	10,5 %	13,8 %	16,5 %
Médiane des SA d'HLM de province (en €)	576	575	563	587	Nc

Pour autant, même sans cela, l'effort moyen de maintenance par logement géré sur l'ensemble de la période demeure comparable aux ratios habituellement constatés alors que l'âge du patrimoine est moins élevé. Les dépenses engagées apparaissent cohérentes avec le bon niveau d'entretien observé.

En 2013, la société a créé une régie de travaux composée de deux ouvriers et d'un responsable. Sous l'autorité de la direction de la gestion locative, elle gère les travaux relatifs au petit entretien et à la maintenance courante sur l'ensemble du parc : menuiserie, serrurerie, plomberie, électricité, espaces verts. La société fait également appel à des prestataires dans le cadre de marchés à bons de commande ou de contrats d'entretien. Ces derniers font l'objet d'une remise en concurrence tous les cinq ans (à l'exception des marchés d'entretien des chaufferies collectives P3, d'une durée de 8 ans).

La visite de patrimoine effectuée sur un échantillon représentatif (logements neufs, en acquisition-amélioration et anciens) dans l'agglomération burgienne et en secteur diffus a montré un parc bien entretenu, tant au niveau du bâti que des espaces extérieurs. La qualité des opérations récemment mises en service est patente, les aménagements extérieurs font l'objet d'une attention particulière.

²⁷ Source Infocentre SISAL, base des financements aidés du MEDDE coût des logements ordinaires PLUS, PLA1, PLS

²⁸ Garantie totale et renouvellement du matériel (gros entretien).

²⁹ Afin de comparer les ratios de l'organisme avec ceux de Boléro, le coût de la maintenance est augmenté des coûts de régie.

5.4.2 Exploitation du patrimoine

- Amiante

1 800 logements ont été achevés avant 1997 et sont concernés par les obligations relatives au repérage d'amiante. Ces obligations sont partiellement respectées : les dossiers techniques amiante (DTA) ont été réalisés et sont mis à jour (liste A et liste B³⁰).

L'organisme est en retard pour l'établissement des dossiers amiante des parties privatives (DA-PP). En effet, ceux-ci sont en cours de réalisation pour l'ensemble des logements concernés dans le cadre d'un marché lancé en janvier 2016 d'une durée de 24 mois alors qu'ils auraient dû être achevés au plus tard en février 2012. En revanche, la société a décidé d'étendre ces diagnostics de la liste A (obligatoire) à la liste B, ce qui est une bonne pratique allant au-delà des seules obligations réglementaires.

En réponse aux observations provisoires, la société précise avoir initialement souhaité attendre la parution de l'ensemble des décrets d'application de la loi Alur pour engager la réalisation de tous les diagnostics (DPE, plomb, DTA, DA-PP, électricité, gaz), mais qu'elle y a finalement renoncé, choisissant de lancer, avant la parution des décrets sur l'électricité et le gaz, l'appel d'offres susmentionné qui globalise toutes les prestations de diagnostic³¹ sur son parc immobilier (et non plus seulement sur les logements à la relocation). Par conséquent, le prestataire retenu effectuera une seule visite sur les lieux à l'issue de laquelle il remettra l'ensemble des diagnostics obligatoires, ce qui limitera d'autant la disponibilité demandée aux locataires. La société attire néanmoins l'attention sur le fait que, en dépit de la rationalisation de ces interventions, le coût de l'ensemble de ces diagnostics devrait s'élever à 500 k€ TTC.

- Plomb

18 bâtiments représentant 96 logements sont concernés par les obligations de recherche de plomb. Les diagnostics réglementaires ont été effectués et sont actuellement mis à jour dans le cadre du marché précédemment évoqué.

- Ascenseurs

Fin 2015, 21 ascenseurs équipent le parc de logements collectifs. Le tableau de suivi et les dossiers produits par la société attestent de l'effectivité du contrôle quinquennal, obligatoire au titre de l'article R. 125-2-4 du CCH.

La société a également justifié du respect des délais relatifs à la sécurisation des ascenseurs dans le cadre des échéances 2010 et 2014 posées dans la loi modifiée « Urbanisme et Habitat » n° 2003-590 du 2 juillet 2003, dite loi SAE, qui fixe les modalités de mise en sécurité du parc d'appareils existants.

- Chaudières individuelles au gaz

L'ensemble des 1 435 chaudières individuelles au gaz fait l'objet d'un contrat d'entretien auprès d'un prestataire unique. Le suivi est réalisé par le prestataire et vérifié par le service patrimoine. Le taux de pénétration global de 94,4 % en 2015 est perfectible : 81 appareils n'ont pas fait l'objet de l'entretien annuel obligatoire. L'attention de la société est attirée sur le risque de mise en cause de sa responsabilité

³⁰ La liste A comprend les flocages, calorifugeages et faux plafonds, la liste B concerne les parois verticales intérieures, planchers et plafonds, conduits et canalisations.

³¹ Suite à la parution des décrets n° 2016-1104 et 2016-1105 du 11 août 2016 postérieurement au lancement de l'appel d'offres, la société a, conformément à la décision du CA du 19 octobre 2016, intégré par voie d'avenant au contrat initial la réalisation des diagnostics gaz et électricité.

en cas d'accident impliquant un appareil à gaz mal entretenu. Elle doit impérativement faire en sorte qu'un appareil non vérifié une année le soit l'année suivante.

5.4.3 Sécurité dans le parc

En sa qualité de bailleur, Logidia est soumise à l'obligation³² d'installer un détecteur autonome avertisseur de fumées (DAAF) dans tous les logements de son parc. 97 % des logements ont été équipés d'un ou plusieurs appareils (un par niveau). 85 appareils ont été envoyés aux locataires n'ayant pas répondu aux sollicitations de la société avec suivi des suites données. Trois logements occupés par des personnes malentendantes ont été équipés de dispositifs spéciaux comportant une lumière stroboscopique et coussin vibreur. La fourniture des appareils a fait l'objet d'une consultation au terme de laquelle une société membre du conseil d'administration de Logidia, a été retenue. Les procédures relatives aux conventions réglementées ont été réalisées dans le respect des textes en vigueur.

L'absence d'extincteurs dans le parking souterrain de l'opération « Point du Jour » (108 logements) à Bourg-en-Bresse n'est pas conforme aux dispositions de l'article 96 de l'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation, en vertu duquel « *Des moyens de lutte contre l'incendie doivent être prévus et comprendre : 1° Pour tous les parcs : des extincteurs portatifs répartis à raison d'un appareil pour quinze véhicules. Ces extincteurs doivent être soit alternativement des types 13 A ou 21 B, soit polyvalents du type 13 A - 21 B ; à chaque niveau une caisse de cent litres de sable meuble munie d'un seau à fond rond et placée près de la rampe de circulation.* » Les dispositifs d'alarme ou de lutte contre l'incendie installés dans les parties communes sont destinés à garantir la sécurité des personnes et des biens. Leur présence et leur état de fonctionnement doivent régulièrement être vérifiés, toute dégradation apparente devant faire l'objet d'une intervention immédiate.

En réponse aux observations provisoires, la société précise que, compte tenu de la date à laquelle le permis de construire de l'opération « Point du Jour » à Bourg-en-Bresse lui a été accordé (octobre 1982), les dispositions de l'article 96 de l'arrêté du 31 janvier 1986 ne lui sont pas opposables en vertu du principe général de non rétroactivité des actes administratifs et réglementaires, ce que l'Agence ne conteste pas. Pour autant, la société s'engage à réaliser un état des lieux de la situation de son patrimoine au regard de la prévention des risques d'incendie, d'installer un extincteur polyvalent pour 15 véhicules et de mettre en place un bac à sable sur cette opération. L'Agence salue cette bonne pratique tirée d'une application uniforme des textes les plus récents qui est, en pratique, seule susceptible de procurer une assurance raisonnable que la responsabilité civile et pénale du bailleur sera couverte en cas de sinistre.

5.5 VENTES DE PATRIMOINE A L'UNITE

En 2011, la société avait ouvert à la vente trois groupes représentant 80 logements³³. Lors des délibérations annuelles sur sa politique de vente, elle a régulièrement amendé la liste des logements en fonction des opportunités de cession. Sa dernière décision, en date du 23 mars 2016, confirme la poursuite de cette politique, mais limite les logements de l'opération de Briord susceptibles d'être vendus aux dix seuls qui satisfont aux conditions du décret d'application de la loi relative à la transition énergétique du 17 août 2015 en vertu duquel les logements relevant des catégories énergétiques F ou G ne peuvent être cédés.

Au cours de la période contrôlée, l'organisme a vendu 14 pavillons à des locataires du parc : dix en 2011 et quatre en 2013. L'organisme gère bien sa politique de vente : les avis des maires et du préfet sont requis,

³² Loi n° 2010-238 du 9 mars 2010, modifiée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, dite loi Alur

³³ 44 pavillons « En Mermont » à Briord, 16 logements « L'Arquebuse » à Pont de Vaux et 20 logements « Terre des Fleurs » à Bourg-en-Bresse

ainsi que l'estimation du bien par France-Domaine. L'information des locataires concernant les ventes est satisfaisante (affichage réglementaire au siège, dans les halls d'immeubles, sur le site internet de la société).

Ventes de logements	2011	2012	2013	2014	2015
Nombre de ventes à l'unité	10	0	4	0	0
Prix de vente moyen en k€	57,4	0	58,8	0	0
Produit des cessions afférentes en k€	578,6	0	235,2	0	0
Nombre de ventes en bloc	0	0	43	0	16
Produit des cessions afférentes en k€	0	0	2 064	0	375
Plus-value de cessions globale en k€	465	0	1 003	0	301

Le produit total des cessions (ventes à l'unité et ventes en bloc) s'élève à 3 252,8 k€ en cumul sur la période.

5.6 AUTRES ACTIVITES

Logidia a développé une activité de lotisseur dans l'ensemble du département, la recherche de terrain permettant de conforter ses réserves foncières. Outre la vente de lots, cette activité présente l'intérêt de positionner l'organisme sur des constructions neuves dans bon nombre de communes. Onze lotissements³⁴ sont en cours de commercialisation, un total de 46 lots reste à vendre fin août 2016.

Logidia s'oriente vers une cessation progressive de cette activité et cible la recherche foncière pour l'implantation de logements locatifs sur des zones à forte demande.

5.7 CONCLUSION

Depuis 2011, la société a connu un développement patrimonial soutenu. Sa stratégie patrimoniale est complète et bien cadrée par un plan pluriannuel actualisé. Elle prévoit, dans le cadre d'une maîtrise d'ouvrage en cours de réorganisation, la production de 90 logements par an dans les secteurs où la demande est avérée, un programme complet de réhabilitations et de renouvellement patrimonial ainsi que des cessions de logements. Les opérations, tant en construction neuve qu'en réhabilitation, sont de qualité. La société doit cependant veiller à respecter ses obligations en termes d'équipements de sécurité dans les parkings souterrains.

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

La société assure elle-même la tenue de la comptabilité. Elle utilise un logiciel du GIE ACG-Synergies dont elle est membre. Le directeur administratif et financier qui a été nommé directeur général délégué en juillet 2016 en remplacement de la directrice générale, puis directeur général le 10 novembre 2016 (cf. § 2.2.2), s'appuie sur une équipe de trois collaborateurs.

Les comptes annuels ont été certifiés sans observation particulière sur l'ensemble de la période étudiée. L'analyse des documents comptables de synthèse n'appelle aucune remarque de nature à remettre en cause la régularité ou la sincérité des comptes. Les sondages et vérifications effectués attestent de la pertinence et de la fiabilité des procédures comptables.

³⁴ •CROTTET (01290) "Le Terrailon", VESCOURS (01560) "Les Acacias", COLIGNY (01270) "Les Prés de Charmoux", SAINT BENIGNE (01190) "Curtail Guepy", SAINT BENIGNE "Champ Saint Benigne" 01190, CRAS SUR REYSSOUZE (01340) "Les Coquelicots", UCHIZY (71700) "Le Chardonnay", OZAN (01190) "Champ Talon", VANDEINS (01660) "Le Clos Fleuri" et GORREVOD – 01190 «Le Clos des Vignes»

L'autorité des normes comptables (ANC) a publié le 4 juin 2015 le règlement n° 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes du logement social dont les principales dispositions s'appliquent aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2016 avec possibilité d'anticipation aux comptes de l'exercice 2015. La société Logidia ayant choisi d'appliquer ce nouveau règlement à compter de l'exercice 2016, les méthodes comptables d'évaluation appliquées au titre de 2015 sont sans changement par rapport à celles retenues les exercices précédents.

6.2 ANALYSE FINANCIERE

6.2.1 Performance de l'exploitation

6.2.1.1 La formation du produit total

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Produits nets de l'activité lotissement	168	65	27	25	43
+ Produits locatifs	10 958	11 535	12 056	12 677	13 537
<i>dont pertes sur récupération des charges locatives</i>	- 69	- 86	- 74	- 56	- 37
+ Autres produits	6	6	8	9	10
= Produit total	11 132	11 606	12 091	12 711	13 590

Les produits locatifs représentent l'essentiel du chiffre d'affaires (13,5 M€ en 2015, soit 99,6 % du produit total). Entre 2011 et 2015, le montant appelé a progressé de 22,4 % tandis que le nombre de logements (foyers compris) a augmenté de 12,8 %. Hors vacance, le loyer moyen des logements³⁵ (4 423 € par logement géré en 2015) se situe nettement au-dessus de la médiane des SA d'HLM de province (4 235 € en 2014), ce qui s'explique en partie par la forte proportion de logements individuels.

Fin 2015, les pertes de loyers liées à la vacance (loyers non quittancés) ont été estimées par l'organisme à 432 k€. Elles sont relativement stables sur la période (407 k€ en moyenne). Les pertes consécutives au défaut de récupération des charges locatives, dues pour l'essentiel à la vacance, sont contenues (37 k€ en 2015). En moyenne sur la période étudiée, le rapport des charges récupérées aux charges récupérables s'élève à 96,7 %, un niveau comparable à la médiane des SA d'HLM de province.

Les produits nets issus de l'activité lotissement suivent une tendance baissière appelée à perdurer jusqu'à épuisement des stocks dans le cadre de la cessation progressive de cette activité (cf. § 5.6). En 2015, seuls 2 lots ont été vendus, contre 3 en 2014, 7 en 2013 et 8 en 2012.

6.2.1.2 La formation de l'excédent brut d'exploitation

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Produit total	11 132	11 606	12 091	12 711	13 590
- Frais de maintenance	1 355	1 546	1 271	1 753	2 099
- Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)	587	676	687	733	772
- Coûts de gestion	2 096	2 178	2 298	2 401	2 812
- Pertes sur créances irrécouvrables	68	15	43	79	69
= Excédent brut d'exploitation (EBE PCG)	7 026	7 191	7 792	7 745	7 838
<i>en % du produit total</i>	<i>63,1 %</i>	<i>62,0 %</i>	<i>64,4 %</i>	<i>60,9 %</i>	<i>57,7 %</i>

Les principales charges d'exploitation venant en déduction du produit total de l'organisme pour former l'excédent brut d'exploitation³⁶ sont la maintenance, la taxe foncière sur les propriétés bâties et les coûts de gestion. Les frais de maintenance font l'objet d'un commentaire au § 5.4.1.

³⁵ Hors foyers et résidences

³⁶ Il s'agit ici de l'excédent brut d'exploitation (EBE) du plan comptable général et non de l'EBE HLM réglementaire qui inclut les dotations aux

6.2.1.2.1 La taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)

En €	2011	2012	2013	2014	2015
TFPB / logements gérés	240	265	265	273	278
Médiane des SA d'HLM de province	426	437	450	450	Nc

En 2015, cette taxe s'est élevée à 772 k€, représentant un coût de 278 € au logement. Elle a absorbé 5,7 % des loyers quittancés. Ces ratios sont nettement inférieurs aux médianes des SA d'HLM de province principalement en raison de la jeunesse du parc et des exonérations qui en découlent, mais aussi d'une fiscalité directe locale modérée.

6.2.1.2.2 Les coûts de gestion

En €	2011	2012	2013	2014	2015
Coût de gestion ³⁷ / logements gérés	903	902	968	992	1 021
Médiane des SA d'HLM de province	1 127	1 161	1 180	1 210	Nc

En 2015, les coûts de gestion se sont élevés à 2,8 M€, soit 21,1 % du produit total. Rapportés au nombre de logements gérés, ils atteignent 1 021 €, montant inférieur à la médiane des SA d'HLM de province (1 210 € en 2014).

6.2.1.2.2.1 Les frais généraux

	2011	2012	2013	2014	2015
Frais généraux (en k€)	934	1 007	963	1 022	1 058
Frais généraux / logements gérés (en €)	388	394	371	381	381
Frais généraux / loyers (en %)	8,9 %	8,7 %	7,9 %	8,0 %	7,8 %

En 2015, les frais généraux se sont élevés à 1,1 M€. Ils représentaient à cette date 39 % du coût de gestion hors entretien.

Les « autres services extérieurs³⁸ », qui en constituent la principale composante (370 k€ en 2015), ont enregistré la plus forte évolution en 2015 sous l'effet de l'augmentation des cotisations CGLLS (116 k€ contre 64 k€ en 2014) et des charges au titre du dispositif de mutualisation financière appliquées en vertu de l'article L. 411-8-1 du CCH (65 k€, contre une bonification de 16 k€ en 2014).

Parmi les autres postes significatifs figurent les primes d'assurances, les redevances (pour l'essentiel le GIE ACG Synergies – prestataire informatique) et les honoraires et rémunérations d'intermédiaires (commissaire aux comptes, conseils divers).

6.2.1.2.2.2 Les coûts salariaux

	2011	2012	2013	2014	2015
Frais de personnel ³⁹ (en k€)	1 276	1 296	1 551	1 638	1 777
Frais de personnel / logements gérés (en €)	522	508	597	611	640
Médiane des SA d'HLM de province	665	672	698	693	Nc
Frais de personnel / loyers (en %)	11,6 %	11,2 %	12,8 %	12,9 %	13,2 %
Médiane des SA d'HLM de province	13,9 %	14,1 %	14,1 %	14,0 %	Nc

Les dépenses de personnel non récupérables s'élèvent à 1,8 M€ en 2015, ce qui représente 13,1 % du produit total et 61 % des coûts de gestion hors entretien. Elles ont progressé de 39,3 % sur la période étudiée, corrélativement à l'augmentation de l'effectif (cf. § 2.2.3). En 2015, elles représentent 640 € par

amortissements et les charges locatives financières.

³⁷ Afin de comparer les ratios de l'organisme avec ceux de Boléro, le coût de gestion est augmenté des pertes sur récupération des charges récupérables.

³⁸ On y trouve en particulier les frais postaux et de télécommunications, les charges de copropriété du siège social, les services bancaires et aussi les diverses redevances et cotisations.

³⁹ Frais de personnel = comptes 64 (y/c rémunération du mandat social de la DG), 621, 631-633.

logement et 13,2 % des loyers, soit des niveaux inférieurs aux médianes des SA d'HLM de province (qui étaient respectivement de 693 € et de 14,0 % en 2014).

6.2.1.3 La formation de la capacité d'autofinancement

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Excédent brut d'exploitation (PCG)	7 026	7 191	7 792	7 745	7 838
+ Résultat financier (réel uniquement)	- 2 225	- 2 631	- 2 622	- 2 213	- 2 166
<i>dont produits financiers</i>	99	194	148	91	69
<i>dont frais financiers</i>	- 2 324	- 2 825	- 2 770	- 2 304	- 2 235
+ Résultat exceptionnel (réel uniquement)	115	78	74	171	116
- Impôts sur les bénéfices	17	13	10	45	21
= Capacité d'autofinancement brute (PCG)	4 899	4 625	5 234	5 658	5 767
- Remboursements d'emprunts locatifs	3 462	3 523	3 544	4 082	3 850
+/- Variation intérêts compensateurs	- 145	- 35	- 30	- 39	- 38
= Autofinancement net HLM	1 292	1 067	1 660	1 537⁴⁰	1 879
<i>en % du chiffre d'affaires</i>	10,9 %	8,8 %	13,2 %	11,6 %	13,4 %
<i>Médiane des SA d'HLM de province</i>	9,2 %	9,5 %	11,4 %	9,9 %	Nc

Sur la période 2011 à 2015, l'autofinancement net de Logidia s'est établi en moyenne à 11,7 % du chiffre d'affaires. Il est relativement stable, à un niveau supérieur à la médiane des SA d'HLM de province (9,9 % en 2014). Ses ratios sont bien supérieurs aux taux d'alerte⁴¹ fixés respectivement à 0 % et 3 % par arrêté du 10 décembre 2014.

Quoique systématiquement et fortement déficitaire, le résultat financier s'est amélioré, passant de -2,6 M€ en 2012 à - 2,2 M€ en 2015. Les produits émanent exclusivement des intérêts sur livrets. En 2015, ils s'élèvent à 69 k€, soit 0,5 % des loyers et 25 € par logement. Ils sont inférieurs aux niveaux habituellement rencontrés dans les SA d'HLM de province (respectivement 0,9 % et 41 €). Les charges d'intérêts sont passées de 2,8 M€ en 2012 à 2,2 M€ en 2015 sous l'effet de la baisse des taux et de l'arrivée à échéance en 2015 d'un prêt renégocié auprès d'un établissement bancaire.

Le résultat exceptionnel oscille entre + 74 k€ et + 171 k€ entre 2011 et 2015. Son impact sur la composition de la capacité d'autofinancement brute est minime mais toujours positif. Les principaux produits exceptionnels sont les dégrèvements d'impôts, les indemnités d'assurance et les produits de cessions de certificats d'économie d'énergie. Les dépenses liées à des sinistres constituent les principales charges exceptionnelles.

⁴⁰ A compter de 2014, l'autofinancement HLM est calculé selon la nouvelle réglementation.

⁴¹ Le décret n° 2014-1151 du 7 octobre 2014, relatif à diverses dispositions financières et comptables applicables aux organismes d'habitation à loyer modéré, a supprimé l'obligation de comptabiliser des amortissements dérogatoires lorsque, à la clôture des comptes, les amortissements techniques cumulés sont inférieurs aux amortissements financiers du patrimoine global de la société. Cette disposition a été remplacée par un mécanisme d'alerte sur l'autofinancement net HLM élargi. Conformément à l'article R. 423-70 du CCH, lors de l'arrêté de leurs comptes annuels, les sociétés d'HLM qui disposent d'un patrimoine locatif calculent un ratio d'autofinancement net tel que défini à l'article R. 423-1-4, rapporté à la somme de leurs produits financiers et de leurs produits d'activité à l'exclusion de la récupération des charges locatives. Ce ratio est calculé au titre d'un exercice donné d'une part et de la moyenne des trois dernières années d'autre part. Ces ratios doivent être supérieurs à des seuils définis par arrêté ; à défaut le CA doit délibérer sur les causes de cette situation et, s'il y a lieu, sur des mesures internes à mettre en œuvre pour redresser la situation financière de manière pérenne.

6.2.1.4 La formation du résultat net

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Capacité d'autofinancement brute (PCG)	4 899	4 625	5 234	5 658	5 767
- Dotations nettes aux amortissements et provisions	3 609	4 023	4 573	4 881	4 686
<i>dont amortissements</i>	3 730	3 986	4 190	4 511	4 925
<i>dont provisions pour dépréciations</i>	- 4	52	78	10	- 138
<i>dont provisions pour risques et charges</i>	- 117	- 15	305	360	- 101
+ Quote-part des sub. d'inv. virées au résultat de l'exercice	379	405	756	446	463
+/- Values sur cessions	435	- 33	922	- 70	251
= Résultat de l'exercice	2 104	974	2 339	1 153	1 795

Le résultat net de l'organisme atteint 1,8 M€ en 2015. Il s'élève en moyenne sur la période à 1,7 M€.

L'évolution des dotations aux amortissements est liée à celle de l'actif immobilisé. En particulier, la mise en service de nouveaux logements s'est traduite par une augmentation corrélative de ces dotations.

Les dotations nettes aux provisions pour dépréciations sont minimes et relativement stables. L'augmentation du volume des créances locatives impayées (cf. § 4.4) se traduit par un accroissement des dotations nettes de 103 k€ sur la période, tandis que la dépréciation 136 k€ constatée sur un terrain déclaré dans un premier temps inondable (Feillens – Le Peroussset) et devenue sans objet depuis lors, a été reprise en 2015.

Les dotations aux provisions pour risques et charges comprennent une provision pour engagements de retraite, une provision pour gros entretien (PGE), pour laquelle une reprise exceptionnelle (148 k€) a été constatée en 2015 (cf. § 6.2.1.2.1), et une provision pour litige prud'homal dotée en 2013 (50 k€) qui figure toujours au bilan en 2015. En outre, la décision de démolir un immeuble (Vonnas – 32 logements) a généré la constitution d'une provision de 110 k€ en 2013, augmentée de 290 k€ en 2014 et 251 k€ en 2015 pour atteindre un cumul de 651 k€ au 31 décembre de cette même année.

Les actifs immobilisés cédés ont globalement généré des plus-values. En particulier, les 10 cessions de logements HLM réalisées en 2011 ont donné lieu à une plus-value de 465 k€, les 4 pavillons et la vente en bloc de 43 logements à l'OPH Bourg Habitat réalisés en 2013 à une plus-value respective de 176 k€ et 827 k€⁴², et la cession d'un foyer réalisée en 2015 à une plus-value de 301 k€ (cf. § 5.5).

⁴² Transfert des emprunts inclus.

6.2.2 Situation financière

6.2.2.1 Le financement des investissements

En k€	2012	2013	2014	2015	Cumul
Capacité d'autofinancement brute	4 625	5 234	5 658	5 767	21 283
+ Flux liés aux investissements	- 11 421	- 15 044	- 17 664	- 13 540	- 57 670
<i>dont cessions d'actifs</i>	157	2 302	286	375	3 120
<i>dont investissements réalisés</i>	- 11 578	- 17 346	- 17 950	- 13 915	- 60 790
+ Flux liés aux opérations de financement	8 439	10 898	8 075	11 202	38 615
<i>dont augmentation nette des capitaux (subv. d'investissement)</i>	1 147	1 288	1 105	934	4 475
<i>dont nouveaux emprunts financiers</i>	11 539	14 477	12 254	14 234	52 504
<i>dont remboursement du capital de la dette</i>	- 4 246	- 4 865	- 5 283	- 3 966	- 17 526
= Variation du Fonds de Roulement Net Global (A)	1 642	1 088	- 3 931	3 429	2 228
Variation du besoin d'exploitation	- 1 188	825	- 540	508	- 395
<i>dont variation opérations d'accession</i>	- 155	222	184	- 166	85
<i>dont variation locatif</i>	- 1 033	603	- 724	674	- 480
+ Variation du besoin hors exploitation	923	- 180	487	- 61	1 168
= Variation du Besoin en Fonds de Roulement (B)	- 265	645	- 53	447	773
= Variation de la trésorerie (A-B)	1 907	443	- 3 878	2 982	1 455
<i>dont variation de la trésorerie active</i>	2 907	443	- 2 878	2 982	3 455
<i>dont variation de la trésorerie passive</i>	1 000	0	1 000	0	2 000

En dépit d'investissements conséquents (60,8 M€), le FRNG s'est conforté de 2,2 M€ entre 2011 et 2015. La Caf (+ 21,3 M€ sur 4 ans) majorée des cessions d'actifs (3,1 M€) et des subventions perçues (4,5 M€) couvrent ces investissements à hauteur de 47 %. La société a donc mobilisé de nouveaux emprunts, à hauteur de 52,5 M€ sur la même période, confortant ainsi son fonds de roulement de 2,2 M€. Le cycle d'exploitation ayant généré un besoin en fonds de roulement supplémentaire de 0,8 M€ sur la même période, Logidia a globalement renforcé sa trésorerie nette de 1,5 M€.

6.2.2.2 L'annuité de la dette

Exercice	2011	2012	2013	2014	2015
Annuités locatives (en k€)	5 833	6 399	6 399	6 387	6 084
Annuités locatives / loyers à Logidia	52,9 %	55,1 %	52,8 %	50,2 %	45,1 %
Annuités loc. / loyers médiane SA d'HLM province	48,7 %	49,0 %	46,7 %	44,8 %	Nc
Annuités locatives / logement géré à Logidia (en €)	2 384	2 506	2 463	2 381	2 191
Annuités loc. / log. géré médiane SA province	2 252	2 349	2 293	2 143	Nc

En 2015, l'annuité locative s'élève à 6,1 M€, en baisse après une période de stabilité au cours des trois années précédentes (6,4 M€).

Si, rapportée aux loyers et aux logements, l'annuité de la dette décroît depuis 2012 sous l'effet de la baisse des taux du livret A notamment, le poids de l'annuité d'emprunt locatif que supportait la société jusqu'en 2014 était lourd : il représentait alors 50,2 % des loyers et 2 381 € par logement, alors que les médianes des SA d'HLM de province étaient respectivement de 44,8 % et 2 143 € par logement. La renégociation d'emprunts auprès d'un établissement bancaire a permis de diminuer cette annuité en 2015, ramenant les ratios de la société respectivement à 45,1 % et 2 191 €, à un niveau proche des médianes précitées.

Une nouvelle renégociation sur 7,4 M€ d'encours de dettes est intervenue au printemps 2016 afin de bénéficier de taux plus favorables à la suite de l'évolution des marchés financiers.

Au 31 décembre 2015, outre les emprunts locatifs adossés au livret A (89 %), l'encours global n'est constitué que d'emprunts à taux fixe (11 %). Le principal partenaire bancaire est la CDC (88 % de l'encours).

Les collectivités (communes et / ou conseil départemental) apportent leurs garanties à hauteur de 94 % de l'encours. La durée résiduelle moyenne est de 33 ans. Depuis mai 2016, la société bénéficie d'un plafond d'engagement de 15 M€ pour un an de la Caisse des dépôts.

6.2.2.3 Le bilan fonctionnel

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

6.2.2.3.1 Fonds de roulement net global

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Capitaux propres	32 240	33 955	36 824	38 635	40 903
<i>dont subventions d'investissement</i>	14 258	15 000	15 533	16 192	16 664
+ Provisions pour risques et charges	1 039	1 024	1 329	1 689	1 588
<i>dont PGE</i>	759	697	760	758	541
+ Dettes financières	94 860	102 153	111 765	118 736	129 004
- Actif immobilisé net	123 952	131 354	143 067	156 162	165 178
<i>dont actif immobilisé brut</i>	172 815	184 026	198 965	226 264	229 537
<i>dont amortissements</i>	-48 863	-52 672	-55 899	-60 101	-64 359
= Fonds de Roulement Net Global	4 187	5 778	6 851	2 898	6 317
<i>en nombre de mois de dépenses mensuelles moyennes</i>	1,9	2,8	2,6	1,1	2,7
FRNG à terminaison des opérations⁴³					7 678

Fin 2015, le fonds de roulement net global (FRNG) s'élève à 6,3 M€, représentant 2,7 mois de dépenses moyennes, un niveau en-deçà de la médiane des SA d'HLM de province (3,8 mois de dépenses en 2014). La baisse ponctuelle du FRNG en 2014 est imputable à une mobilisation plus tardive des emprunts par rapport aux investissements. Sur la période étudiée, le FRNG a augmenté de près de 51 % tandis que l'actif immobilisé net progressait de 33 % et le parc de logement de 13 %.

Les capitaux propres se sont renforcés sur l'ensemble de la période (+ 8,7 M€) grâce aux résultats bénéficiaires (+ 6,3 M€) et aux subventions d'investissement liées à l'activité de la société (+ 2,4 M€).

Les provisions pour risques et charges s'élèvent à 1,6 M€ en 2015. En 2015, la provision pour gros entretien (PGE : 0,5 M€) a sensiblement diminué en raison de la reprise de provision relative aux contrats d'entretien de type P3-P3R (§ 6.2.1.2.1). Le ratio de la PGE rapportée aux logements gérés s'élève ainsi à 195 €, soit 4 % des loyers, niveaux inférieurs aux médianes des SA d'HLM de province (respectivement 378 € et 7,8 % en 2014). En 2015, la PGE constitue un tiers des provisions pour risques et charges. D'autres provisions ont été constituées pour couvrir un litige prud'homal (50 k€) et les pensions des salariés (346 k€). Enfin, l'engagement des travaux de déconstruction et de désamiantage des 32 logements de Vonnas a nécessité une provision de 651 k€.

L'évolution de l'actif immobilisé reflète la forte activité de la société (essentiellement constructions et réhabilitations mais aussi ventes et démolitions). Sur l'ensemble de la période, l'actif immobilisé net des amortissements et provisions pour dépréciations a progressé de 28 %, traduisant l'effort de développement réalisé. Les immobilisations financières (39,7 k€ en 2015) sont insignifiantes (0,02 % de l'actif immobilisé net). Elles sont constituées de quelques actions et droits de propriété, et de dépôts et cautionnements.

⁴³ Fonds de roulement net global à terminaison : mesure de l'excédent en fin d'exercice des ressources stables de l'organisme (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts...) sur ses emplois stables (immobilisations corporelles et financières essentiellement) en se plaçant comme si les opérations engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant réglées et toutes les recettes étant encaissées.

6.2.2.3.2 L'encours de dettes

L'encours de dettes s'élève à 129 M€ en 2015. Sur la période étudiée, il a progressé à un rythme comparable à celui de l'actif immobilisé net (+ 36 %). Les ratios ci-dessous traduisent le niveau important de l'endettement de la société.

Exercice	2011	2012	2013	2014	2015
Endettement net ⁴⁴ (en k€)	91 196	96 582	105 750	116 599	123 885
Capitaux propres (en k€)	32 240	33 954	36 824	38 635	40 903
Endettement net / capitaux propres (en %)	282,9	284,4	287,2	301,8	302,9
Endettement net / Caf brute (en nb d'années)	18,6	20,9	20,2	20,6	21,5

En 2015, l'encours de dettes représente trois fois les capitaux propres, ce qui est élevé. De même, la capacité de remboursement de la société n'est pas pleinement satisfaisante puisqu'elle s'établit au-delà de 21 ans.

La société a eu massivement recours à l'endettement pour financer son développement, ce qui s'est avéré jusqu'à présent pertinent dans le contexte actuel marqué par la faiblesse des taux et la tension du marché locatif. Néanmoins, ce modèle de développement tend à trouver ses limites, le niveau des dettes étant désormais élevé tant au regard des capitaux propres que du flux de trésorerie d'exploitation mesuré par la Caf.

6.2.2.3.3 Le fonds de roulement à terminaison

L'alimentation de fiches de situation financière et comptable (FSFC) permet à la société d'assurer le suivi de ses investissements. Compte tenu des dépenses prévues et des recettes attendues, les FSFC permettent d'estimer le FRNG à terminaison des opérations à 7,7 M€, soit 3,3 mois de dépenses moyennes. Ce niveau un peu plus confortable à terminaison des opérations s'explique par le choix stratégique de Logidia de retarder la mise en place des emprunts en recourant au préfinancement à court terme des opérations jusqu'à leur date de mise en service.

6.2.2.3.4 Besoin en fonds de roulement

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Stocks (toutes natures)	2 746	2 360	2 673	2 886	2 560
<i>dont lotissements</i>	2 736	2 352	2 649	2 821	2 523
+ Autres actifs d'exploitation	4 479	3 927	4 183	3 464	3 619
- Provisions d'actif circulant	485	537	552	574	584
- Dettes d'exploitation	2 077	2 144	1 974	2 216	1 633
+ Créances diverses	79	284	186	237	136
- Dettes diverses	4 218	3 684	3 679	3 036	2 900
= Besoin (+) ou ressource (-) en fonds de roulement	524	207	837	761	1 198

Le cycle d'exploitation génère systématiquement un besoin en fonds de roulement. Outre les subventions d'investissement en attente de versement et les créances sur locataires, le besoin est en grande partie imputable aux stocks immobiliers (lotissements) dont le montant est relativement stable sur la période. Fin 2015, il demeurait 12 opérations en stocks correspondant à 79 lots, dont 9 terminés depuis plus d'un an.

⁴⁴ Dette financière – trésorerie nette

6.2.2.3.5 Trésorerie

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Trésorerie active	5 664	8 571	9 014	6 136	9 118
- Trésorerie passive (crédits de trésorerie)	2 000	3 000	3 000	4 000	4 000
= Trésorerie nette	3 664	5 571	6 014	2 136	5 118
<i>en nombre de mois de dépenses mensuelles moyennes</i>	<i>1,6</i>	<i>2,7</i>	<i>2,3</i>	<i>0,8</i>	<i>2,1</i>

Fin 2015, la trésorerie nette s'élève à 5,1 M€, soit 2,1 mois de dépenses moyennes. Son niveau est fluctuant sur la période étudiée mais il est toujours inférieur à la médiane des SA d'HLM de province qui s'établit de manière régulière à 3,1 mois. Le FRNG couvre toujours le besoin en fonds de roulement mais ne permet pas de dégager un niveau de disponibilités confortable. La trésorerie active affiche cependant un niveau plus élevé⁴⁵ car la société mobilise d'importantes lignes de trésorerie pour profiter de l'écart favorable entre les taux courts et les taux longs et retarder la mobilisation des prêts définitifs.

Compte tenu de l'attractivité des taux à court terme (moins d'un an), la société finance, depuis 2011, les phases d'acquisition du foncier et de construction des immeubles (jusqu'à la livraison) par une ligne de trésorerie dédiée, souscrite auprès de la Caisse d'Epargne Rhône Alpes. Les emprunts réglementés de la CDC sont réalisés seulement à la livraison des opérations. Ces concours bancaires, qui s'élevaient à 2 M€ en 2011, ont été portés à 4 M€ en 2014 puis 2015. A cette date, la part de la dette à court terme dans la dette totale était de 3 %. Par ailleurs, lorsque le taux de rémunération du placement sur livret dont bénéficie la société auprès de cette même banque est supérieur au coût de la ligne de préfinancement, cette dernière fait l'objet d'un placement à court terme.

Le risque de liquidité de la société est cependant très faible en raison de la conjoncture et de la présence d'une trésorerie active qui couvre toujours la trésorerie passive (trésorerie nette positive). En outre, la trésorerie passive apparaît proportionnée au regard des flux de trésorerie tirés de son exploitation : elle est toujours inférieure à la Caf dégelée sur l'exercice.

6.3 ELEMENTS PREVISIONNELS

Une projection financière de la société est présentée chaque année au CA. Les procès-verbaux ne rendent cependant compte ni de débat, ni d'orientation budgétaire générale ou arbitrage, ce qui peut interroger sur la bonne appropriation de ces outils par les administrateurs (cf. § 2.2.1).

La simulation financière, actualisée chaque année, est effectuée à l'aide de l'outil Visial. La simulation la plus récente repose sur les données patrimoniales et comptables arrêtées fin 2014 et estimées fin 2015. Les hypothèses d'environnement économique retenues (évolution des loyers, de l'inflation, de l'ICC, du taux de livret A, etc.) sont celles proposées par la fédération nationale des SA d'HLM. Les taux d'évolution des frais de personnel et de gestion sont respectivement évalués à + 0,8 % et + 1,0 % (inflation non comprise). Elles apparaissent cohérentes au moment de l'élaboration de la prévision. Il en va de même de l'estimation des risques locatifs (vacance identifiée et maîtrise de l'évolution des créances locatives impayées).

Les hypothèses liées aux investissements, présentées au CA du 23 mars 2016, s'appuient sur celles du PSP (cf. § 6.3). Les deux principaux indicateurs utilisés par Logidia pour mesurer les conséquences de ses orientations stratégiques et cadrer sa projection financière sont l'autofinancement courant HLM (compris entre 10 % et 15 % des loyers) et le niveau du fonds de roulement long terme à terminaison (qui doit être

⁴⁵ Fin 2014, le portefeuille était exclusivement composé de livrets. Aucun placement exposé aux risques financiers n'a été constaté.

au moins égal à 6 M€ afin d'assurer le portage des stocks, des réserves foncières et des opérations préliminaires).

Les résultats synthétiques de la simulation financière de la société sont présentés dans le tableau ci-après.

En k€	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Loyers quittancés	13 486	14 000	14 509	14 985	15 546	16 068
Annuités emprunts locatifs	5 982	6 209	6 940	6 907	7 120	7 202
<i>en % des loyers</i>	<i>44,4</i>	<i>44,4</i>	<i>47,8</i>	<i>46,1</i>	<i>45,8</i>	<i>44,8</i>
Autofinancement courant HLM	1 864	2 049	1 618	1 947	2 335	2 558
<i>en % des loyers</i>	<i>13,8</i>	<i>14,6</i>	<i>11,2</i>	<i>13,0</i>	<i>15,0</i>	<i>15,9</i>
Fonds de roulement long terme à terminaison	6 725	6 450	6 281	5 682	5 725	5 621

L'autofinancement courant HLM rapporté aux loyers est toujours supérieur à 11 %, ce qui satisfait au premier indicateur retenu. Les annuités des emprunts locatifs sont également contenues. En revanche, l'autofinancement, complété par le produit des cessions d'actifs et les nouveaux emprunts, ne devrait pas permettre de financer la totalité du développement et des travaux d'investissement et de maintenance sur le patrimoine existant. Le besoin de financement non couvert devrait ainsi ramener le fonds de roulement à un niveau légèrement inférieur aux 6 M€ retenus comme deuxième indicateur. La mise en œuvre du PSP aura donc pour effet de dégrader légèrement sa situation à terminaison.

6.4 CONCLUSION

Bien qu'affectée par un endettement net important, la performance d'exploitation de Logidia est satisfaisante grâce à des coûts de gestion contenus et une taxe foncière modérée. La société s'est montrée très active au cours des cinq dernières années en investissant 61 M€ dans son patrimoine ancien et nouveau. Cette forte croissance a principalement été financée par endettement. Fin 2015, le volume de son endettement net a atteint 124 M€, en hausse de près de 36 % par rapport à 2010. Il représente 3 fois les capitaux propres et plus de 21 années de Caf, soit un niveau élevé qui impose d'être vigilant. L'analyse prévisionnelle tend toutefois à démontrer la faisabilité de la mise en place des investissements prévus dans le PSP moyennant une légère contraction du fonds de roulement à terminaison.

7. ANNEXES

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

Au 1er janvier 2016, l'actionnariat de la société s'établissait comme suit :

catégorie	actionnaire	nombre d'actions	%	montants
1	Medef de l'Ain	713	67,3 %	27 094 €
4	Amallia	181	17,1 %	6 878 €
4	Lyonnaise de Banque	19	1,8 %	722 €
4	SAS Tereva	16	1,5 %	608 €
4	ESH Le Toit Familial	10	0,9 %	380 €
2	Autres personnes physiques et collectivités	121	11,4 %	4 598 €
Total		1 060	100 %	40 280 €

RAISON SOCIALE : LOGIDIA

SIÈGE SOCIAL :

Adresse du siège :	247 chemin de Bellevue	Téléphone :	04 74 32 17 40
Code postal, Ville :	0196 PERONNAS	Télécopie :	

PRÉSIDENT du conseil d'administration : François Xavier AMBLARD

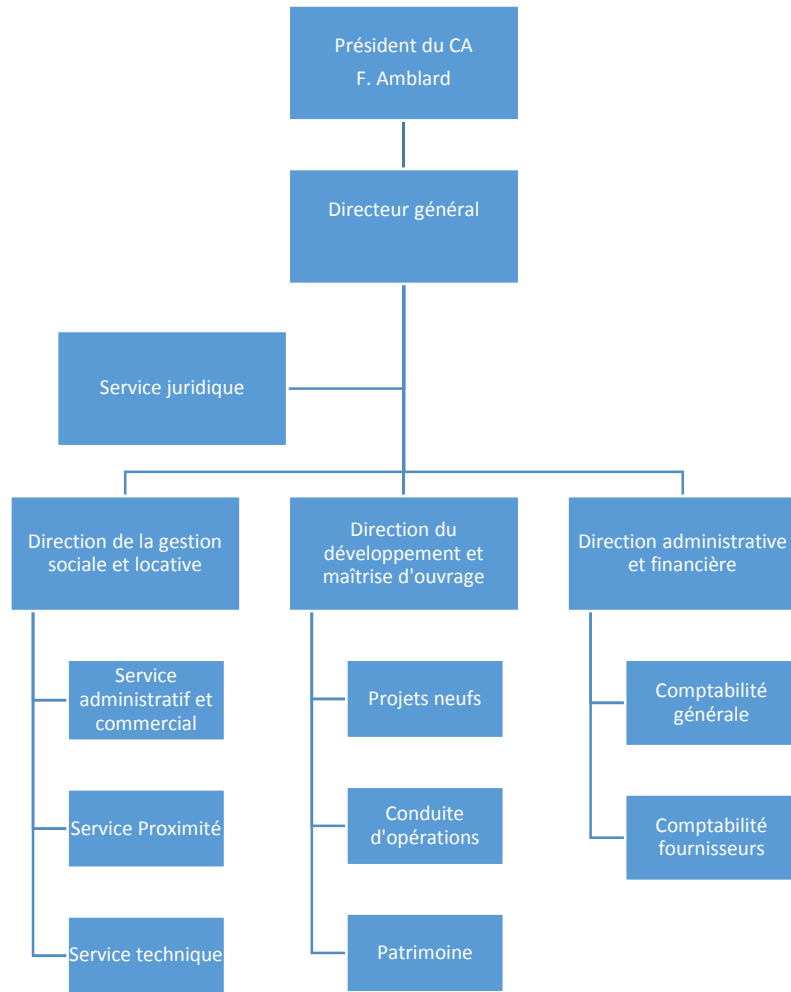
DIRECTEUR GENERAL: Christian MAGNON

CONSEIL D'ADMINISTRATION au 01/01/2015

	Membres	Désignés par :	Fin de Mandat
Président	François Xavier AMBLARD	MEDEF	30/06/2020
	Louis CLIVIO	MEDEF	30/06/2017
	Rodolphe EZNACK	MEDEF	30/06/2020
	Agnès LAPIERRE	MEDEF	30/06/2020
	Fabrice MERCIER	MEDEF	30/06/2020
	Louis GIREAU	MEDEF	30/06/2017
	Jacky PECHADRE	Lyonnaise de Banque	30/06/2021
	Bernard BUTHOD	TERVA SAS	30/06/2017
	Catherine ARNAUD	Action Logement	30/06/2017
Représentants des CL	Michèle CHENU-DURAFOUR	CC Pays de Gex	30/06/2017
	Guy. BILLOUDET	Conseil départemental de l'Ain	30/06/2017
	Christian CHANEL	CA de Bourg-en-Bresse	30/06/2017
Représentants des locataires	Odile JAMBON	INDECOSA CGT	31/12/2018
	David LAURENCIN	CSF	31/12/2018
	Jean-Jacques MONNET	CSF	31/12/2018

EFFECTIFS DU PERSONNEL au : 31 décembre 2015	Cadres :	4	Total administratif et technique : 23
	Maîtrise :	11	
	Employés :	8	
	Personnel de proximité	14	Effectif total : 39 ETP

7.2 ORGANIGRAMME GENERAL DE L'ORGANISME



7.3 TABLEAU RECAPITULATIF DES INFRACTIONS AUX REGLES D'ATTRIBUTION

n° logement attribué	nom du programme	financt initial	date signature contrat location	n° demande	ressources de la famille (€)	% par rapport au plafond	loyer principal (€)
00002- 00002- 00001- 00014	TERRE DES FLEURS 1 BOURG	PLUS	12/12/2012	001041201418811126	36 708	118%	307,33
00050- 00001- 00001- 00001	VANDEINS	PLUS	07/12/2012	001111202143711168	22 015	113%	396,91
00076- 00001- 00001- 00003	CLAIR MATIN II ST REMY	PLAI	22/07/2013	001011302333611126	15 941	146%	180,38
00092- 00001- 00001- 00013	VILLIEU LOYES MOLLON	PLAI	27/09/2014	001021403577211142	16 938	154%	304,55
00221- 00001- 00001- 00006	CEYZERIAT "Le Cart"	PLAI	07/05/2015	001031504989811168	27 565	142%	403, 80
00095- 00003- 00001- 00033	ORNEX - 2EME TRANCHE	PCL	21/05/2015	001061404176718214	57 060	113%	729,13

7.4 SIGLES UTILISES

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