

SA D'HLM LOGIS MEDITERRANEE

Marseille (13)



RAPPORT DE CONTRÔLE 2018

N° 2018-031

RAPPORT DE CONTRÔLE 2018

N° 2018-031

SA D'HLM LOGIS MEDITERRANEE

Marseille (13)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2018-031 SA D'HLM LOGIS MEDITERRANEE – (13)

Fiche récapitulative

N° SIREN : 314 046 004

Raison sociale (*qui se rapporte au N° SIREN*) : Logis Méditerranée

Président du conseil de surveillance : M. Philippe Bry

Présidente du directoire : Mme Sandrine Bordin

Adresse : Résidence Hyde Park - 180, avenue Jules Cantini - CS 80006 - 13295 Marseille Cedex 08

Actionnaire principal : SA d'HLM "1 001 Vies Habitat" depuis juillet 2018 (anciennement Le Logement Français)

AU 31 DÉCEMBRE 20XX

Nombre de
logements
familiaux gérés

3 656

Nombre de logements
familiaux en propriété:

3 656

Nombre
d'équivalents
logements
(logements foyers...) :

232

Indicateurs	Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source
PATRIMOINE				
Logements vacants (%)	2,4	3,8	4,6	(2)
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacances technique) (%)	0,4	1,0	1,5	
Taux de rotation annuel (hors mises en service) (%)	6,4	7,5	9,8	
Evolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	4,1	1,8	1,4	(4)
Âge moyen du parc (en années)	20	37	38	(2)
POPULATION LOGÉE				
(1)				
Locataires dont les ressources sont (%) :				
- < 20 % des plafonds	17,7	22,9	21,2	
- < 60 % des plafonds	58,9	60,2	59,4	
- > 100 % des plafonds	0,13	11,7	11,2	
Bénéficiaires d'aide au logement	54,4	47,1	47,4	
Familles monoparentales	26,9	22,6	20,8	
Personnes isolées	26,9	33,3	38,5	
GESTION LOCATIVE				
Médiane des loyers mensuels (euros/m ² de surface habitable) (%)	6,6	5,7	5,6	(2)
Taux de créances inscrit au bilan (% des loyers et charges)	18,0	-	14,1	(3)
Taux de recouvrement (% des loyers et charges)	98,2	-	-	
STRUCTURE FINANCIÈRE ET RENTABILITÉ				
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	7,4	-	10,9	(3)
Fonds de roulements net global (mois de dépenses)	4,8	-	3,9	(3)
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	4,9	-	-	

(1) Enquête OPS 2016

(2) RPLS au 1/1/2017

(3) Bolero 2016 : ensemble des SA

(4) Evolution entre 01/01/2012 et 01/01/2017 pour les références nationales selon les données SOeS

POINTS FORTS :

- ▶ Appartenance à un groupe important
- ▶ Attractivité du patrimoine locatif social globalement récent
- ▶ Vacance locative maîtrisée
- ▶ Capacité à produire des logements neufs, acquis ou améliorés

POINTS FAIBLES :

- ▶ Absence de contrôle interne
- ▶ Loyers élevés
- ▶ Attractivité du patrimoine locatif social situé en zone tendue
- ▶ Insuffisance de transparence des décisions des CAL
- ▶ Suivi du processus d'attribution des logements
- ▶ Stock de créances locataires élevé
- ▶ Défaut dans le suivi annuel des visites d'entretien des chaudières à gaz
- ▶ Coûts de gestion élevés

IRRÉGULARITÉS :

- ▶ SLS non actualisé au 1^{er} janvier de l'année
- ▶ Règlement intérieur des CAL comportant une disposition irrégulière
- ▶ Composition des CAL irrégulière
- ▶ Nombre de candidats présentés en CAL insuffisant
- ▶ Récupération irrégulière de certains postes de charges locatives et des frais de personnel (gardiens)
- ▶ Anomalies relevées dans les diagnostics gaz et électricité non corrigées
- ▶ Non réalisation de l'ensemble des DAPP

Précédent rapport de contrôle : n° 2013-049 - Février 2014

Contrôle effectué du 27 juin 2018 au 16 avril 2019

RAPPORT DE CONTRÔLE: février 2020

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2018-031

SA D'HLM LOGIS MEDITERRANEE – 13

Synthèse	6
1. Préambule	7
2. Présentation générale de l'organisme	8
2.1 Contexte socio-économique	8
2.2 Gouvernance et management	9
2.2.1 Évaluation de la gouvernance	9
2.2.2 Évaluation de l'organisation et du management	11
2.2.3 Commande publique	12
2.2.4 Gouvernance financière	13
2.3 Conclusion	13
3. Patrimoine	14
3.1 Caractéristiques du patrimoine	14
3.1.1 Description et localisation du parc	14
3.1.2 Données sur la vacance et la rotation	15
3.2 Accessibilité économique du parc	15
3.2.1 Loyers	15
3.2.2 Supplément de loyer de solidarité	16
3.2.3 Charges locatives	17
3.3 Conclusion	18
4. Politique sociale et gestion locative	20
4.1 Caractéristiques des populations logées	20
4.2 Accès au logement	20
4.2.1 Connaissance de la demande	20
4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme	21
4.2.3 Gestion des contingents	21
4.2.4 Gestion des attributions	21
4.3 Qualité du service rendu aux locataires	23
4.3.1 Gestion de proximité et gardiennage	23
4.3.2 Visite de patrimoine	24
4.3.3 Concertation locative	25
4.3.4 Politique en direction des personnes âgées – Accessibilité	25

4.3.5	Enquêtes de satisfaction.....	26
4.3.6	Réclamations.....	26
4.3.7	Assurances	27
4.4	Traitement des impayés	27
4.5	Conclusion	29
5.	Stratégie patrimoniale.....	30
5.1	Analyse de la politique patrimoniale.....	30
5.2	Évolution du patrimoine.....	31
5.2.1	Offre nouvelle	31
5.2.2	Réhabilitations.....	31
5.3	Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage	32
5.3.1	Engagement et suivi des opérations	32
5.3.2	Analyse d'opérations	32
5.4	Maintenance du parc.....	32
5.4.1	Entretien du patrimoine	32
5.4.2	Exploitation du patrimoine.....	33
5.5	Ventes de patrimoine à l'unité.....	36
5.6	Conclusion	36
6.	Tenue de la comptabilité et analyse financière.....	37
6.1	Tenue de la comptabilité	37
6.2	Analyse financière	38
6.2.1	Analyse de l'exploitation	38
6.2.2	Gestion de la dette	40
6.2.3	Gestion de la trésorerie	40
6.2.4	Résultats comptables.....	41
6.2.5	Structure financière	41
6.3	Analyse prévisionnelle.....	43
6.4	Procédure CGLLS.....	44
6.5	Conclusion	44
7.	Annexes.....	45
7.1	Informations générales, capital et répartition de l'actionnariat de l'organisme.....	45
7.2	programme de la visite de patrimoine	46
7.3	Hypothèses et résultats de l'analyse prévisionnelle.....	47
7.4	Sigles utilisés.....	48

SYNTHESE

Filiale du groupe 1001 Vies Habitat (*groupe Logement français jusqu'à juillet 2018*), la SA d'HLM LOGIS MEDITERRANEE gère, à fin 2017, 3 656 logements sociaux situés presque exclusivement dans les Bouches-du-Rhône, à 91 % en zone tendue. Ses fonctions support sont assurées par le GIE du groupe. Le développement est réalisé par l'équipe spécifique du GIE dédiée à la région PACA. Le fonctionnement général de la société ne présente pas de difficulté. Toutefois, un contrôle interne cohérent avec celui qui sera développé pour le groupe restructuré devra y être mis en place. Concernant la gouvernance, le règlement intérieur du directoire n'est pas à jour des évolutions de la réglementation.

Le patrimoine est jeune (*20 ans*) et la vacance y est faible. Les loyers y sont plus élevés que dans le département et qu'en France métropolitaine, pour une population moins défavorisée. La gestion locative est perfectible en matière de commission d'attribution des logements (CAL) : composition des CAL irrégulière, une disposition irrégulière dans le règlement intérieur des CAL, nombre de candidats (*insuffisant*) présentés en CAL, rédaction des procès-verbaux, dont les décisions sont peu motivées. La récupération des charges locatives devra être revue, et les provisions mieux ajustées. Une attention particulière doit être entreprise pour limiter le stock d'impayés.

La qualité de service rendu aux occupants est correcte (*81 % des locataires satisfaits*), notamment en direction des personnes en perte d'autonomie. Depuis les élections de fin 2018, les locataires sont représentés au conseil de surveillance et dans les CAL.

Le parc est globalement en bon état et les réhabilitations de bonne facture. Toutefois la société devra corriger dans les meilleurs délais les anomalies relevées dans les diagnostics gaz et électricité, et faire réaliser les diagnostics amiante des parties privatives (DAPP) non encore effectués (*30 % des logements*). Enfin, le suivi des visites annuelles des chaudières à gaz devra être assuré avec davantage de rigueur.

La performance d'exploitation est correcte et la société dispose d'une bonne structure financière stable.

Enfin, et dans le contexte de regroupement des organismes imposé par la loi Elan du 23 novembre 2018, l'option de fusion de la société avec deux autres sociétés du groupe implantées en PACA, Logis Familial Varois basé à Toulon et Logis familial basé à Nice, non retenue à l'heure du contrôle, doit continuer à être étudiée avec la plus grande attention.

Le Directeur Général

Pascal MARTIN-GOUSSET



1. PREAMBULE

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

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

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

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

Le précédent rapport (n° 2013-049 – Février 2014) notait la création en 2006 de la filiale du groupe « Logement Français » dénommée « LOGIS MEDITERRANEE », ce nouvel organisme s'appuyant sur un GIE pour les fonctions support et le développement de son patrimoine. Le rapport soulignait l'amélioration nécessaire de la rédaction des comptes rendus de la commission d'analyse des offres et de la commission d'attribution des logements ainsi que l'effort à réaliser en matière de gestion des charges locatives. Au plan technique la société devait se mettre en conformité avec la réglementation « amiante » et appliquer le contenu des conventions signées avec les gestionnaires de foyers. Le rapport concluait à une structure financière solide de LOGIS MEDITERRANEE.

Un contrôle par l'ANCOLS est en cours au sein de différents organismes de la holding 1001 Vies Habitat (y compris la holding). En plus du présent contrôle, sont concernés le GIE 1 001 Vies Habitat et diverses SA d'HLM : Logement Français, Coopération et Famille, Logis Familial et Logis Familial Varois.

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Au 31 décembre 2017, LOGIS MEDITERRANEE est propriétaire de 3 656 logements familiaux et de 232 équivalents logements en résidences ou foyers. Son patrimoine est implanté quasi exclusivement dans 17 des 119 communes du département des Bouches-du-Rhône. 42 % des logements sont situés sur la commune de Vitrolles et 23 % sur celle de Marseille. En 2015, LOGIS MEDITERRANEE fait partie des seize SA d'HLM du territoire Marseille Provence¹ et compte 0,8 % de ce parc.

Département littoral de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, les Bouches-du-Rhône accueillent 2,025 millions d'habitants en 2016, dont 1,05 million à Marseille². La population y est plus jeune que le reste de la région du fait du pôle universitaire d'Aix-Marseille Provence, mais aussi du fait d'un certain dynamisme démographique grâce à un excédent naturel des communes périurbaines. Sur la période récente, l'emploi a mieux résisté dans les Bouches-du-Rhône que dans l'ensemble de la région. Porté par le secteur tertiaire, le département est fortement polarisé par Marseille et Aix-en-Provence. L'emploi industriel est davantage présent qu'au niveau régional (9,6 % des emplois contre 8,3 %). La progression de l'emploi est toutefois insuffisante pour compenser la hausse de population active. Ainsi, le chômage augmente pour atteindre 11,2 % au 2^{ème} trimestre 2017, niveau supérieur à la moyenne régionale (10,8 %) et nationale (9,2 %). La lutte contre l'exclusion sociale constitue un enjeu crucial, alors que 18,6 % des habitants du département vivent sous le seuil de pauvreté en 2016.

En 2015, 88,4 % des logements du département sont constitués de résidences principales, pour 4,4 % de résidences secondaires et 7,2 % de logements vacants. En 2016, la part du logement social (+ 13 % en volume entre 2007 et 2015) représente 17,8 % du parc des résidences principales (+ 8,9 % en taux pour la même période)³, mais il s'avère encore insuffisant.

La production de logements sociaux, pénalisée par une augmentation importante des prix du foncier, n'est pas à la hauteur de la demande. Les coûts de production élevés sont liés à de nombreux facteurs, le principal tenant à la difficulté de trouver du foncier disponible (*réserves foncières devenues rares*) et peu cher (*prix multiplié par deux entre 2002 et 2013, un des plus élevés de France*). S'ajoutent également le coût élevé de la fourniture des matériaux de construction et de leur transport, ainsi que la configuration des terrains souvent accidentée.

Au 1^{er} janvier 2017, seules neuf sur les 119 communes du département ont rempli leurs obligations au titre de l'article 55 de la loi Solidarité Renouvellement Urbains, dont Vitrolles⁴. Marseille fait également partie des communes non carencées au titre du bilan 2014-2016. La ville s'est vu notifier un objectif triennal quantitatif 2017-2019 de 7 090 logements. Elle affiche un taux de 20,63 % de logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2017.

¹ Source : atlas du parc locatif social – Territoire Marseille Provence – 8^{ème} édition – Mars 2017

² Source : données Insee

³ Source : chiffres clés du logement en PACA en 2015

⁴ Source DREAL PACA – Loi SRU article 55 – Période triennale 2017-2019 – Liste des communes concernées par la loi SRU au 1^{er} janvier 2017 dépassant le taux de logements locatifs sociaux de 25 %

Sur 81 205 demandes de logement social en stock en 2017 dans le département, dont 30 % émanaient de demandeurs déjà locataires dans le parc social, seules 11 587 attributions ont été réalisées (48 % des attributions réalisées dans la région), sachant que 51 % des demandes avaient une ancienneté inférieure à un an fin 2017⁵. Le ratio de pression de la demande sur le logement est de 6,8 pour le département en 2017⁵, identique à celui de la région PACA, il est de 4,0 au niveau national. La tension la plus forte porte sur les logements de trois pièces, qui représentent le tiers des demandes. Ces données illustrent le niveau élevé de tension du marché locatif social, confronté à une forte demande et une rareté de l'offre. Les Bouches-du-Rhône restent néanmoins le département de la région qui dispose du plus grand nombre de logements sociaux pour 10 000 habitants : 766 logements contre 499 dans les Alpes-Maritimes et 453 dans le Var.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Évaluation de la gouvernance

La SA d'HLM LOGIS MEDITERRANEE est une SA d'HLM administrée par un directoire et un conseil de surveillance. Elle a été enregistrée le 3 novembre 2006 au registre du commerce et des sociétés (RCS) de Marseille par transfert le 16 juin 2006 du siège social de la SA d'HLM Val de Somme immatriculée au RCS de Rouen. Ce transfert a fait l'objet d'un arrêté d'agrément du ministère de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement en date du 10 janvier 2007. Son siège est situé Résidence « Hyde Parc », au 180 avenue Jules Cantini à Marseille (13295 Cedex 08).

LOGIS MEDITERRANEE est détenue à hauteur de 69,92 % par la SA d'HLM 1001 Vies Habitat, actionnaire de référence et société de tête du groupe « 1001 Vies Habitat » (*anciennement Logement Français jusqu'au 1^{er} juillet 2018*). Le groupe « 1001 Vies Habitat » rassemble aujourd'hui six entreprises sociales pour l'habitat (ESH) et un groupement d'intérêt économique (GIE). Action Logement Immobilier est le second actionnaire de LOGIS MEDITERRANEE (30,07 % du capital). La métropole Marseille-Aix-Provence détient trois actions de la société⁶, le reste des actions (31 au total) étant réparti entre treize personnes physiques, dont le président et le vice-président du conseil de surveillance de la société. Au 31 décembre 2017, le capital social de LOGIS MEDITERRANEE s'élève à 6 336 900 euros, divisé en 422 460 actions de 15 euros chacune, entièrement libérées.

Le groupe est implanté sur le territoire national (*cf. ci-après figure 1*). Les trois ESH Logement Français, logement Francilien et coopération et Famille ont fusionné depuis le 1^{er} juillet 2018 et constituent la nouvelle SA d'HLM 1001 Vies Habitat.

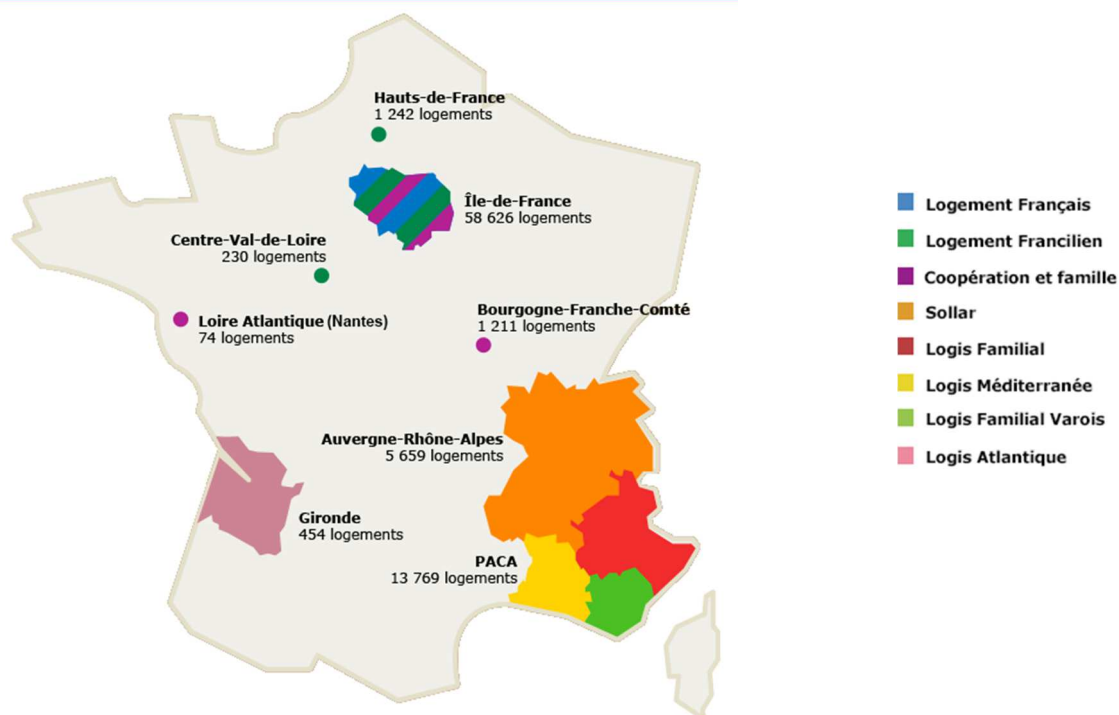
Les trois filiales implantées dans la région Provence-Alpes-Côte d'Azur (*Le LOGIS FAMILIAL VAROIS basé à Toulon, le LOGIS MEDITERRANEE à Marseille et le LOGIS FAMILIAL à Nice*) disposent toutes de l'agrément sur l'ensemble de la région. Elles bénéficient également d'un certain nombre de services mutualisés et sont dirigées par un même président de conseil de surveillance et, pour deux des trois sociétés, par un même président de directoire. Le groupe 1001 Vies Habitat n'a pour le moment pas retenu l'option de fusionner ces trois filiales contrairement à ce qui a été décidé pour les trois SA d'HLM basées en Île-de-France. Dans le contexte de la loi ELAN, cette option demeure cependant à étudier avec la plus grande attention.

⁵ Source : infocentre système national d'enregistrement – Demandes et attributions – Synthèse 2017 – Volume 1 – Indicateurs de base

⁶ Agrément du conseil de surveillance le 15 juin 2016

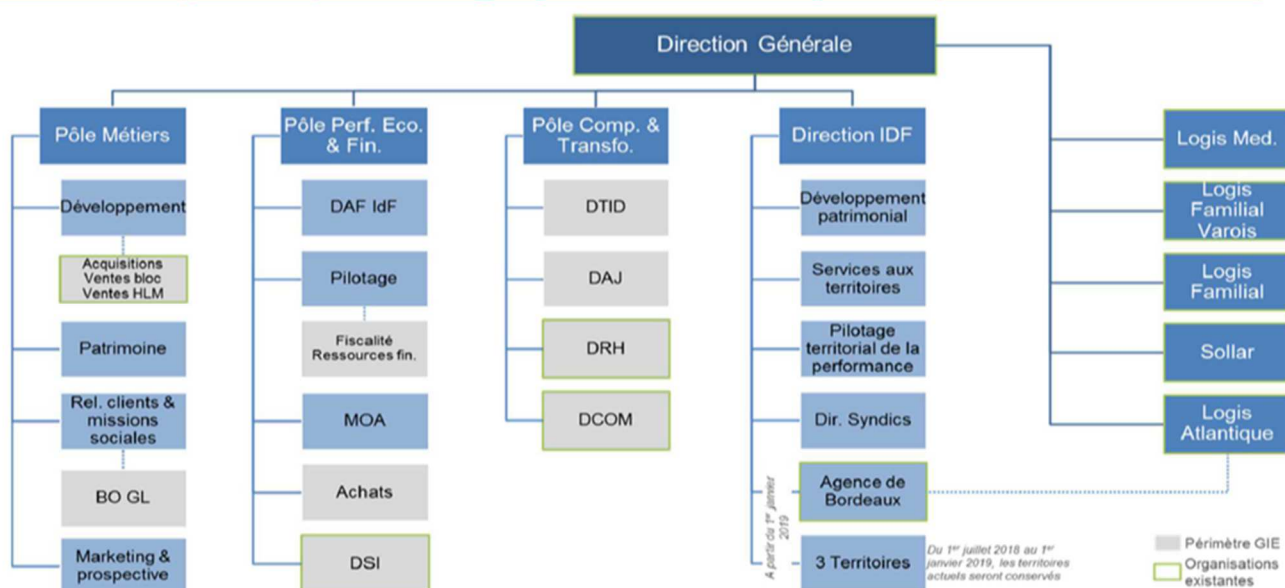
Le groupe s'articule de la manière suivante (cf. figures 1 et 2).

Figure 1 - Implantation des ESH du groupe 1001 Vies Habitat (anciennement Logement français)



Source : logement-français.fr (1^{er} juillet 2017). Les trois ESH Logement Français, logement Francilien et coopération et Famille ont fusionné au 1^{er} juillet 2018 et constituent la nouvelle SA d'HLM 1001 Vies Habitat, tête du groupe

Figure 2 - Organisation du groupe 1001 Vies Habitat depuis le 1er juillet 2018



Le conseil de surveillance (CS) de la société est actuellement composé de quatorze membres (*cf. annexe 7.1*), conformément aux dispositions de l'article L. 225-69 du Code de commerce. La représentation équilibrée des femmes et des hommes mentionnée à cet article n'est toutefois pas atteinte puisque le conseil compte dix hommes pour quatre femmes. Par ailleurs, aucun représentant des locataires n'a siégé au CS sur la période 2010-2018 en l'absence de liste des associations représentatives des locataires. Les élections de 2018 ont permis de corriger la situation.

Le directoire est composé de cinq membres, le membre le plus récent, nommé lors du dernier renouvellement du 18 juin 2018, étant le responsable du patrimoine. Le directoire s'est réuni en moyenne une fois par mois au cours des années 2015-2017, avec un taux de participation de 92 %. Conformément à l'article L. 225-68 du Code de commerce, il élabore un rapport trimestriel au CS qui traite notamment des faits marquants, de l'activité de gérance, du développement et de la requalification du patrimoine.

Le directoire est présidé par Madame Bordin depuis le 16 juin 2010. Elle bénéficie depuis le 3 février 2010 d'un contrat de travail « groupe Logement Français ». Son salaire est versé par le groupe et fait l'objet d'une refacturation sur la base d'une convention de mise à disposition en date du 10 mars 2010 entre le groupe et *LOGIS MEDITERRANEE*. Aucun avenant au contrat de travail n'a été formalisé depuis son recrutement. Sa rémunération a fait l'objet de revalorisations annuelles décidées par le CS. Elle a été renouvelée par cette même instance le 26 juin 2015 dans sa fonction de présidente du directoire, pour une durée de trois ans, puis le 16 juin 2018. Elle dispose depuis son entrée dans la société d'un véhicule de fonction mentionné dans son contrat de travail.

Le contrôle interne est inexistant (constat également dressé dans le rapport de contrôle du groupe).

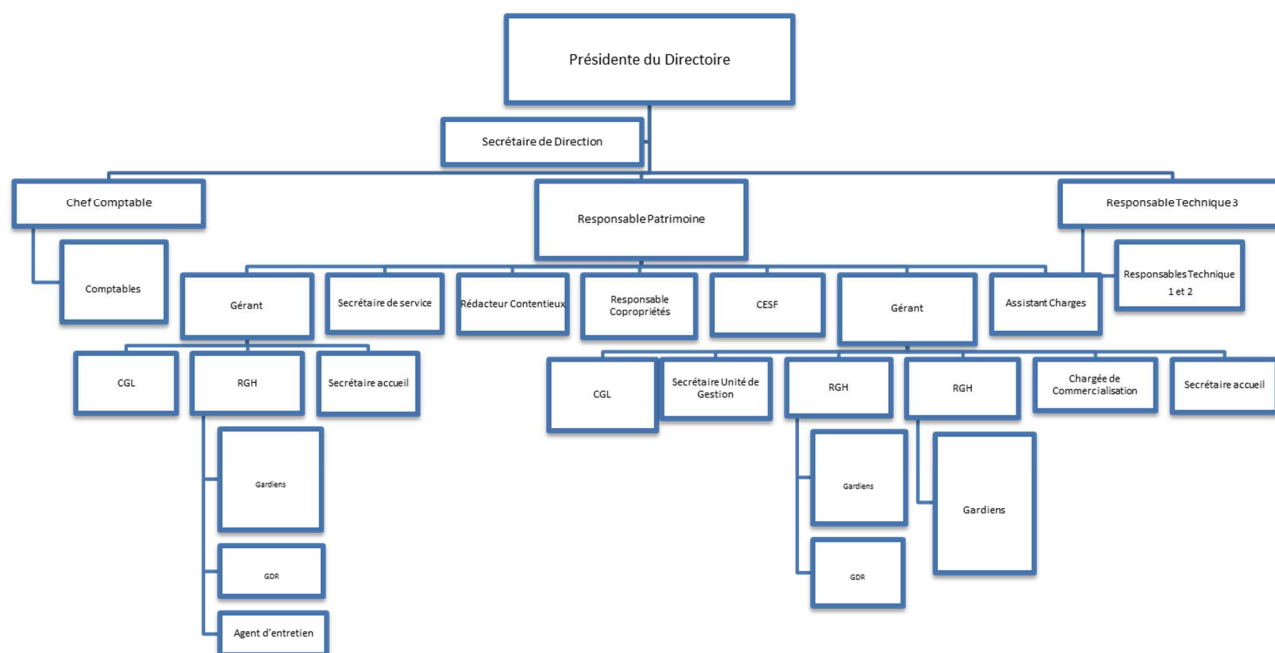
Cette situation se traduit par une mauvaise fiabilité des données de gestion. Les requêtes permettant de construire les tableaux de suivi à partir des données extraites du progiciel de gestion sont pour l'essentiel effectuées par le GIE. Les personnels de *LOGIS MEDITERRANEE* restent ainsi fortement dépendants du siège du groupe 1001 Vies Habitat sur ce sujet. À titre d'illustration, pour le contrôle des attributions de logement, l'extraction fournie comportait un nombre significatif d'attributions n'ayant pas fait l'objet d'une signature de bail. Si des procédures existent sur la commande publique ou les impayés, en revanche l'absence d'auditeur ou de contrôleur interne ne permet pas à la société de vérifier leur bonne mise en œuvre ou d'effectuer les éventuels ajustements et les mises à jour.

Dans sa réponse, la société indique effectuer une identification des processus majeurs et une revue des politiques et procédures associées. Un cabinet spécialisé a été missionné afin d'accompagner le Groupe dans sa démarche visant à mettre en place en 2020 un dispositif amélioré et adapté de maîtrise des risques et de contrôle interne.

2.2.2 Évaluation de l'organisation et du management

Au 31 décembre 2017 la société compte 49 salariés. Elle est organisée autour de trois pôles : le pôle patrimoine (*41 salariés, dont 22 personnels de proximité, soit 45 % de l'effectif de l'organisme*), le pôle technique (*3 salariées*) et le pôle comptable (*4 salariées*), dont les responsables sont directement rattachés à la présidente du directoire (*cf. figure 3 ci-après*). Le pôle patrimoine intègre la gestion locative et la maintenance du parc. Pour les trois filiales du groupe situées en région PACA, la fonction développement est externalisée au niveau du GIE PACA situé près du siège de *LOGIS MEDITERRANEE*. La gestion des ressources humaines (*rémunération, formation, gestion des emplois, relations sociales, ...*) est assurée par le GIE du groupe basé à Courbevoie dans les Hauts de Seine.

Figure 3 Organigramme de LOGIS MEDITERRANEE (septembre 2018)



Le règlement intérieur (RI) de *LOGIS MEDITERRANEE* n'a pas été mis à jour depuis 2008. En 2018, il n'intègre pas les évolutions législatives et réglementaires, notamment relatives à la réglementation en matière de référence : en effet, l'article 13 du RI « Interdiction et sanctions du harcèlement sexuel et moral » renvoie à l'article L. 112-46 du code du travail alors que cet article a été remplacé par l'article 222-31-1 du code pénal⁶. La société devra actualiser le RI.

2.2.3 Commande publique

En matière de commande publique, la société est soumise, sur la période contrôlée, aux dispositions de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 et, depuis le 1er avril 2016, aux dispositions de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 et du décret n° 2016-360 du 25 mars 2016. La société dispose du guide des achats du groupe Logement Français mis à jour le 30 mai 2016, à l'intérieur duquel pour chaque filiale, en fonction du domaine concerné (*promotion, gestion du patrimoine, ...*), est mentionnée la composition de la commission d'appel d'offres (CAO) : celle-ci est déterminée selon les fonctions, et non de façon nominative, sa composition n'a pas été modifiée depuis la délibération du CS en date du 19 juin 2013. Un document complémentaire, édité par le GIE le 4 janvier 2018, explicite les différentes étapes du processus d'achat, depuis le périmètre du projet jusqu'au suivi et à l'évaluation des fournisseurs. Le contrôle de la commande publique n'appelle pas d'observation.

Les marchés publics examinés par l'ANCOLS n'appellent pas d'observation.

⁶ Loi 2012-954 du 6 août 2012

2.2.4 Gouvernance financière

Le conseil de surveillance dispose des différentes informations comptables et financières : l'établissement et la révision du budget annuel, l'examen des comptes annuels, la communication du commissaire aux comptes, et le plan prévisionnel financier à quinze ans révisé chaque année. Les informations relatives à la gestion locative sont communiquées à l'occasion de l'examen des comptes annuels et dans les rapports trimestriels du directoire au conseil de surveillance.

Les opérations sont décidées au niveau du directoire qui a établi un comité d'engagement se réunissant tous les mois et comportant trois niveaux (*faisabilité, accords financements et lancement des travaux*). Lors de son rapport trimestriel, le directoire présente au CS des fiches d'opérations détaillées avec leur plan de financement ainsi que la clôture des opérations faisant apparaître prix prévisionnels et définitifs.

Le niveau des fonds propres investis dans les opérations est défini chaque année dans le cadre d'une délégation du CS au directoire. Le directoire a entière délégation pour souscrire tous emprunts liés aux opérations locatives sociales, et autres emprunts d'un montant inférieur à 5 millions d'euros. Au-delà, il recueille l'accord du CS, de même pour toute renégociation d'emprunt. Un suivi global de consommation des fonds propres autorisée est présenté à chaque CS.

La vente de patrimoine, qui constitue un élément essentiel de financement des investissements de la société, est communiquée de manière détaillée. Il en est de même pour les opérations de réhabilitation.

2.3 CONCLUSION

LOGIS MEDITERRANEE est une jeune société fondée en 2006 qui fait partie du groupe « 1001 Vies Habitat » depuis juillet 2018 (*anciennement Logement Français*). Elle gère 3 656 logements à fin 2017 situés à 99,5 % dans les Bouches-du-Rhône. Un contrôle interne propre à la société devra être mis en place et le règlement intérieur de la société réactualisé.

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

3.1.1 Description et localisation du parc

Au 31 décembre 2017, LOGIS MEDITERRANEE est propriétaire de 3 656 logements familiaux et de deux foyers, l'un pour personnes âgées, l'autre pour jeunes travailleurs, situés tous les deux à Vitrolles et représentant 232 équivalents logements. L'organisme gère également un foyer de 99 équivalents logements pour le compte d'autrui. LOGIS MEDITERRANEE possède enfin 34 locaux professionnels, seize bureaux, onze locaux communs résidentiels (LCR), deux crèches et 3 170 places de stationnement. En 2017⁷ les petits logements de type T1, T2 et T3 représentent 59,3 % du parc de logements, les T3 à eux seuls 37,6 %.

Tableau 1 Répartition du patrimoine au 31 décembre 2017

Rubriques	Logements familiaux	Logements - foyers		Total
		Unités autonomes *	Places et chambres **	
Nombre de logements en propriété gérés par l'organisme	3 656	96	20	3 759
Nombre de logements en propriété non gérés par l'organisme	0	0	0	0
Nombre de logements gérés pour compte d'un autre organisme	0	91	25	99
Total	3 656	187	45	3 858

* Équivalence égale à un pour un ** Équivalence égale à un pour trois

Source : données transmises par l'organisme au 31/12/2017

La société dispose d'un agrément régional, mais son parc se concentre dans le département des Bouches-du-Rhône, il ne compte hors département qu'une résidence de 18 logements acquise en 1993, à Avignon. Le parc est composé à 90 % de logements collectifs, dont trois programmes seulement totalisent plus de 100 logements (10,7 % du patrimoine). 36 % du parc est situé en quartier prioritaire de la ville (QPV).

La société est propriétaire de 57 logements non conventionnés et de deux résidences comprenant dix-neuf logements de type PLS situés à Salon-de-Provence.

L'âge moyen du parc est de 20 ans : comparativement à celui de l'ensemble des logements conventionnés en France (38 ans au 1^{er} janvier 2017), il peut être qualifié de récent.

Les conventions de gestion entre le propriétaire et les gestionnaires de foyers n'ont jamais été mises à jour. Ces conventions datent des années 1985 à 1990. LOGIS MEDITERRANEE n'apparaît pas comme partie prenante au contrat. Un avenant devra être signé aux fins de sécurisation juridique pour la résidence Hermès. Cette résidence bénéficie de sa proximité avec un programme de logements de la société et du gardien qui y est attaché, favorisant les relations de terrain pour les réclamations techniques. Les foyers de jeunes travailleurs établis sur deux sites (Fontblanche et Prévert) ont été repris en gestion par une nouvelle association qui a également signé une convention de gestion pour la résidence « Mercadier » livrée en 2018. Il est prévu un désengagement du site de Font Blanche sous bail emphytéotique accordé par la mairie de Vitrolles. Pour la résidence Prévert les logements sont progressivement vidés en vue d'une réhabilitation.

⁷ Source RPLS au 12 février 2017

3.1.2 Données sur la vacance et la rotation

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

Tableau 2 - Evolution du taux de vacance

Vacance au 1er janvier	2014	2015	2016	2017	PACA	France
Taux de vacance	1,4 %	1,7 %	1,7 %	2,4 %	3,8 %	4,6 %
Taux de vacance de plus de 3 mois (<i>hors vacance technique</i>)	0,4 %	0,2 %	0,2 %	0,4 %	1,0 %	1,5 %
Taux de vacance commerciale (<i>hors vacance technique</i>)	1,2 %	1,0 %	0,7 %	1,8 %	2,3 %	3,0 %
Taux de vacance technique	0,2 %	0,8 %	1,0 %	0,6 %	1,6 %	1,8 %

Source : RPLS 2017 pour les données régionales et nationales

Source : RPLS au 01/01 de chaque année pour l'organisme

Sur la période contrôlée, le taux de vacance est maîtrisé et nettement inférieur à ceux constatés en région PACA et en France métropolitaine. Pour ne pas augmenter le taux de vacance, les logements de deux résidences mises en vente ont été remis à la location en 2017⁷.

En 2016, le taux de mobilité au sein de l'organisme est de 6,4 %, moins élevé que dans le département (7,0 %), qu'en région PACA (7,6 %) et qu'en France métropolitaine (9,8 %)⁸. Cette mobilité relativement faible contribue à la difficulté d'accès au logement social observée dans les Bouches-du-Rhône.

3.2 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

3.2.1 Loyers

Au 31 décembre 2017, le parc est entièrement conventionné à l'exception de 57 logements répartis en quatre programmes situés à Aix-en-Provence, Istres et Vitrolles⁹. Au 1^{er} janvier 2017, la comparaison avec les données départementales et métropolitaines fait apparaître que le niveau des loyers pratiqués par LOGIS MEDITERRANEE est nettement supérieur à celui du parc locatif social des Bouches-du-Rhône et de France métropolitaine, quel que soit le quartile concerné. La médiane du loyer au mètre carré de la société s'établit à 6,64 € alors qu'elle se situe à 5,50 € au niveau national¹⁰, et à 13 € dans le parc locatif privé des Bouches-du-Rhône en 2018¹¹. La médiane des loyers de l'organisme est également supérieure à celle de Logis Familial (463 euros contre 448). La jeunesse du parc et la typologie des logements (59,3 % du parc est constitué de logements T1 à T3) expliquent ce niveau de loyers.

⁷ Source : rapport trimestriel d'activité du directoire du 14 juin 2017

⁸ Source : chiffres RPLS 2016

⁹ Patrimoines construits entre 1977 et 1990 et financés en Prêt Locatif Intermédiaire (PLI)

¹⁰ Source RPLS au 1^{er} janvier 2016

¹¹ Source CLAMEUR, chiffres février 2019

Tableau 3 - Comparaison des loyers par rapport aux références départementales et nationales

Rubriques	Nombre de logements	Loyer mensuel au logement en euros		
		1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^e quartile
Logis Méditerranée	3 355	399	463	507
Références départementales	135 389	291	349	434
Références France métropole	4 153 165	295	356	435

Sources : RPLS 2017 (RPLS 2016 pour les données France métropole et département)

L'étude globale des loyers pratiqués en 2018 n'a pas mis en évidence de dépassements des loyers maximums autorisés (vérification corroborée par l'analyse détaillée de six conventions APL examinées par sondage).

Tableau 4 - - Hausse des loyers pratiqués de 2014 à 2018

Augmentation annuelle des loyers	2014	2015	2016	2017	2018
Hausse annuelle	0,87%	0,46 %	0,02 %	0,00 %	0,00 %
Augmentation maximale autorisée ¹²	0,90 %	0,47 %	0,02 %	0,00 %	¹³ 0,00 %

Les hausses annuelles de loyers votées en CA pour les années 2014 et 2015 sont très légèrement inférieures aux hausses maximales autorisées, comme l'indique le tableau ci-dessus. Lors du contrôle, il a été relevé que les avis d'échéance valant quittance de loyer ne comportaient pas le montant du loyer maximal, conformément à l'article R. 442-2-1 du CCH : la direction des systèmes d'information (DSI) du groupe a corrigé cette irrégularité en cours de contrôle.

3.2.2 Supplément de loyer de solidarité

Le supplément de loyer de solidarité (SLS) s'applique aux ménages dont les ressources excèdent d'au moins 20 % les plafonds de ressources pour l'attribution d'un logement social. Les logements situés en QPV ou en ZRR ne sont pas concernés par l'enquête. 64 % des logements conventionnés de LOGIS MEDITERRANEE sont situés en dehors des quartiers prioritaires de la ville (QPV) : leurs locataires sont donc susceptibles de se voir appliquer le supplément de loyer de solidarité (SLS) en fonction de leurs revenus. D'après les données locatives communiquées par la société sur les cinq dernières années, si le nombre des locataires concernés est stable, variant entre 104 et 120 suivant les années, le SLS quittancé en décembre de chaque année a augmenté de façon significative entre 2013 et les années suivantes.

Tableau 5- Evolution du SLS perçu entre 2013 et 2017

Supplément de Loyer Solidarité	2013	2014	2015	2016	2017
Nombre de locataires assujettis	104	120	120	111	119
Montant du SLS quittancé en décembre (euros)	9 575	12 932	12 409	12 715	12 599

Source : organisme

L'enquête SLS est diligentée chaque année au 1^{er} septembre. Elle est confiée à un prestataire qui envoie les enquêtes, collecte les données et effectue les relances. La facturation aux locataires concernés intervient

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

¹³ Précédemment fixé à 0,75 % par application de l'IRL, la loi de finance pour 2018 a ramené ce taux à 0 % (cf. C-III de l'article 126 de la loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017)

chaque année en février (*l'organisme indique que la facturation de 2018 est intervenue en mars à titre exceptionnel*).

Les SLS quittancés les premiers mois de l'année correspondent aux montants calculés l'année précédente et n'ont pas fait l'objet d'une régularisation (*non conforme à l'article R. 441-21 du CCH*).

Le SLS doit être actualisé au 1er janvier de chaque année et est exigible dès cette date. *LOGIS MEDITERRANEE* doit accélérer et anticiper la procédure d'enquête afin de se mettre en capacité de recouvrer le SLS dès le mois de janvier de chaque année ou, lorsque ce n'est pas possible, de procéder à la régularisation des premiers mois de l'année.

Dans sa réponse, *LOGIS MÉDITERRANÉE* indique que jusqu'en 2018, la société prenait en compte les évolutions liées aux enquêtes SLS une fois par an à compter du mois de février. À compter de 2019, le SLS est quittancé en février avec application d'une rétroactivité au mois de janvier. Par ailleurs, la facilitation de la saisie en ligne des réponses des locataires et la refonte du calendrier et des modalités de relance des locataires permettent de facturer le SLS en janvier. Le SLS 2020 a été facturé en janvier 2020.

Aucun locataire n'est concerné par la perte du droit au maintien dans les lieux. La société n'est en effet pas concernée par l'application :

- ▶ de l'article L. 442-3-3 du CCH relatif aux locataires dont les ressources sont supérieures à 150 % du plafond PLS deux années consécutives ;
- ▶ de l'article L. 442-3-4 du CCH relatif aux locataires qui ne répondent pas à l'enquête deux années consécutives. En effet, il n'est constaté qu'un seul cas de non-réponse, et ce cas concerne un colocataire âgé de plus de 65 ans.

3.2.3 Charges locatives

Dans le cadre de son rapport trimestriel au CS, le directoire fait état de l'avancée de la régularisation des charges locatives. Deux personnes traitent les charges pour les trois sociétés de la région PACA. Un collaborateur partage de manière égale son temps de travail sur Marseille et Toulon. La cellule dédiée est rattachée à la direction du patrimoine de *LOGIS MEDITERRANEE*. La répartition en « récupérable/non récupérable » est effectuée en amont au moment de la commande, soit par le gardien, soit par le responsable de gestion habitat et validée par l'encadrant. Suite à l'envoi de la régularisation des charges aux locataires, les gardiens sont formés au premier niveau de réponses à leur apporter. Les associations de locataires sont conviées à consulter les dossiers en amont du déversement, les documents restent consultables pendant une durée de six mois. Par le passé, la société a rencontré des difficultés pour parvenir à une régularisation annuelle, ce qui a donné lieu à de fortes régularisations (*quatre années de régularisation 2010 à 2013 ont été effectuées sur les années 2015 à 2017*). Le solde entre les régularisations créditrices et débitrices a porté sur un montant à payer par les locataires de 569 milliers d'euros. Des plans d'apurement ont dû être accordés (*535 plans pour les régularisations 2012 et 2013*), augmentant d'autant le stock de créances. La société a enfin résorbé son retard et l'année 2017 va pouvoir être régularisée en 2018, se conformant ainsi aux dispositions de l'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs qui indique qu'en cas de provisions, la régularisation doit être effectuée une fois par an. *LOGIS MEDITERRANEE* a pris à sa charge une partie de la dette sur les régularisations antérieures à 2012 et a régularisé les années 2012 et 2013 au fil de l'eau à compter du 1er Janvier 2015. Le contrôle a porté sur les charges de l'année 2016 (*81 programmes*) régularisées entre juin 2017 et mars 2018.

La gestion des charges n'est pas correcte, tant au niveau de l'ajustement des provisions que de la nature des charges récupérées et du taux de récupération des charges salariales.

- ▶ La société ne procède pas à un bon ajustement des provisions. En moyenne, se dégage une surprovision de 9,78 %, cet écart apparaît correct. Toutefois, quelques programmes mériteraient un meilleur ajustement, l'ensemble des logements concernés par des écarts importants entre provisions et charges réelles représente 30 % du patrimoine :
 - 21 programmes représentant 927 logements ont une provision supérieure à 20 % par rapport aux charges constatées ;
 - 9 programmes représentant 152 logements ont une provision inférieure à 20 % par rapport aux charges constatées.

Le montant annuel moyen des charges (*hors ascenseurs et chauffage*) de 11,85 € au m² des SH est élevé par rapport à la médiane France entière de l'observatoire national des charges 2015 de l'USH (9,70 €).

- ▶ Des charges sont récupérées à tort auprès des locataires (*non conforme au décret n° 87-713 du 26 août 1987*). L'examen des factures a révélé la récupération à tort d'enlèvement des encombrants, de dératisation des parties communes et d'entretien des stations de relevage. Enfin l'organisme continue de provisionner la TEOM la première année de mise en service, contrairement à l'engagement qu'il a pris en réponse au dernier contrôle.
- ▶ Les taux de récupération des charges salariales des gardiens ne sont pas justifiés au regard du décret n° 2008-1411 du 19 décembre 2008. La réglementation prévoit un taux différentiel selon que les tâches de nettoyage et de rotation de conteneurs sont assurées, par le gardien et ce, de manière exclusive. Il a été relevé des erreurs de taux de récupération (taux pratiqué de 75 %) des charges salariales pour les programmes suivants :
 - Résidences Verlaine, 4 Vents 2, du Parc et Rimbaud : le ménage des parties communes a été partagé avec l'entreprise de nettoyage ; les gardiens assurent toutefois la rotation, le taux de récupération doit être de 40 % ;
 - Résidence Vivaldi : le gardien assure de manière exclusive le nettoyage mais une société extérieure traite la rotation ; le taux maximal de récupération est de 40 %.

Ces anomalies doivent être corrigées et les trop-perçus de charges remboursés aux locataires concernés, sans préjudice d'une éventuelle action contentieuse des locataires.

Dans sa réponse, la société indique qu'à la suite des régularisations, le pôle procède chaque année à des analyses précises relatives aux budgets des résidences. La société entend poursuivre une politique de maîtrise des dépenses par la mutualisation des consultations organisées pour les trois entités PACA du groupe. Elle a corrigé l'erreur de récupération de la dératisation, trouvera d'autres solutions pour l'enlèvement des encombrants en lien avec les services municipaux et ne provisionnera plus la TEOM l'année de mise en service. Concernant l'entretien des pompes de relevage, elle relève l'incertitude de la réglementation, l'Ancols rappelle qu'il existe une jurisprudence qui confirme la non-récupérabilité. Elle a modifié l'organisation du travail des gardiens sur les résidences concernées afin de se conformer à la réglementation. La société indique vouloir procéder à un examen particulier de chaque situation et en fera un retour aux locataires.

3.3 CONCLUSION

Le parc locatif de LOGIS MEDITERRANEE est situé dans le département des Bouches-du-Rhône à 99,5 %, et en particulier sur la commune de Vitrolles (42 % du patrimoine). Le patrimoine est jeune et la vacance y est faible.

Les loyers apparaissent cependant globalement élevés au regard de ceux pratiqués dans le secteur du logement social, ce qui rend le parc de la société difficilement accessible aux ménages les plus modestes et peut fragiliser les locataires en place. Par ailleurs, la société doit se mettre en conformité pour ce qui concerne l'application du supplément de loyer de solidarité et poursuivre ses efforts quant à la l'ajustement des provisions et la bonne application de la réglementation en matière de charges locatives, tant à la nature qu'aux taux de récupération des charges salariales.

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

76,5 % des locataires ont répondu à l'enquête d'occupation du parc social (OPS) de LOGIS MEDITERRANEE en 2016, alors que 86,9 % des occupants avaient répondu à celle de 2014 : les données de la dernière enquête peuvent néanmoins être considérées comme significatives.

Tableau 6 - Enquêtes d'occupation sociale du social

Enquêtes OPS	Pers. isolées	Ménages 3 enfants et +	Familles mono- parentales	Revenu < 20% *	Revenu < 60% *	Revenu > 100%*	Bénéficiaires de l'APL / AL	Occupants de 65 ans et +
OPS 2014** Logis Méditerranée	25,8	11,4	25,1	16,4	53,5	14,1	47	NR
OPS 2016 Logis Méditerranée	26,9	11,6	26,9	17,7	58,9	13	54,4	15,5
2016 Bouches-du-Rhône	32,7	10,7	21,3	24,7	60,1	12,3	51,6	13,3
2016 PACA	33,3	11,4	22,6	22,9	60,2	11,7	47,1	13,4

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

** hors 19 logements situés dans le Vaucluse

*** 99,5 % du patrimoine est détenu dans les Bouches-du-Rhône (18 pavillons dans le Vaucluse)

Globalement l'organisme loge une population moins défavorisée que dans le département et la région. En 2016, on observe néanmoins une augmentation notable (+ 5,4 %) du nombre de locataires dont les revenus sont inférieurs à 60 % des plafonds de ressources ainsi que du nombre de bénéficiaires de l'aide personnalisée au logement (+ 7,4 %), dont le taux, voisin de celui de la région en 2014, devient supérieur à celui du département en 2016. En revanche, le pourcentage des locataires de l'enquête 2016 ayant récemment emménagé et disposant de revenus inférieurs à 60 % des plafonds est nettement supérieur au taux correspondant pour l'ensemble des ménages présents (62,8 % pour 58,9 % sur l'ensemble des locataires ayant répondu à l'enquête). L'occupation du parc de LOGIS MEDITERRANEE tend donc à se rapprocher des taux observés dans le département et la région. Enfin, les locataires âgés de plus de 65 ans sont un peu plus nombreux que dans le département et la région.

4.2 ACCES AU LOGEMENT

4.2.1 Connaissance de la demande

LOGIS MEDITERRANEE procède à l'enregistrement des demandes de logement reçues par courrier ou déposées au siège et en agence. Cette prestation est externalisée en grande majorité auprès d'une société. L'activité d'enregistrement dans le système national d'enregistrement de la demande (SNE) est limitée puisque seulement 128 nouvelles demandes (0,3 % de l'activité des guichets d'enregistrement du département) ont été saisies par l'organisme en 2018, loin derrière l'activité générée par le portail grand public (40,5 %), et par l'activité d'Action Logement services (7,9 %). L'organisme précise que le nombre de demandes déposées dans ses services a fortement diminué depuis que les candidats ont la possibilité de créer leur demande de logement sur le portail grand public. La demande est importante dans la zone d'implantation de la société, 91 % des logements étant situés en zone A tendue. Le reste du patrimoine est réparti en quatre communes en zone B1 ou B2.

La répartition du parc par type de logement - les typologies T3 représentent la typologie la plus importante de l'organisme, soit 38 % du parc - correspond à la demande majoritairement exprimée en région PACA¹⁴. 40 % des logements attribués en 2016 par l'organisme concernent des typologies T3¹⁵.

4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

LOGIS MEDITERRANEE a rédigé un document sur les orientations concernant la politique d'attribution des logements qui intègre les dernières évolutions réglementaires, et notamment les dispositions relatives à la loi égalité et citoyenneté du 27 janvier 2017 (*loi LEC*). Ce document a été présenté au CS du 18 juin 2018. Il reprend les publics prioritaires définis à l'article L. 441-1 du CCH, sans les prioriser, mais détaille à l'article 8-3 du règlement intérieur de ses commissions d'attribution des logements (*CAL*) des critères de priorité au regard de l'urgence et de la nécessité à loger les familles. Par ailleurs, compte tenu du nombre important de logements réservés au profit d'Action Logement (*cf. § 4.2.4*), la mixité sociale est réalisée en partie par ce biais. La société se montre vigilante sur ce point pour favoriser une cohabitation harmonieuse des résidents.

4.2.3 Gestion des contingents

Au 21 juin 2018, le parc de *LOGIS MEDITERRANEE* est majoritairement réservé par Action Logement, le préfet et les communes du département (*cf. tableau ci-après*). La part de logements non réservés (31,6 %) laisse une marge d'attribution à la société. Pour le parc dont la société dispose en raison de son contingent propre, elle recherche les demandes sur le serveur national d'enregistrement.

Tableau 7- Contingents réservés sur les logements familiaux conventionnés

Réservataires	Nombre de logements réservés (2018)	Logements réservés (% du parc)
Action Logement	998	24,8%
Etat fonctionnaire et Armées	958	23,8%
Communes et collectivités territoriales	795	19,8%
Total	2 751	68,4%

4.2.4 Gestion des attributions

Les *CAL* se réunissent deux fois par mois sous la présidence du gérant des deux unités de gestion. Un rapport d'activité de la *CAL* est présenté chaque année au CS : s'il est détaillé, il ne comporte cependant ni le nombre de *CAL* tenues dans l'année, ni le nombre de demandes de logement déposées.

La gestion des attributions des logements nécessite des rectifications :

- La composition des *CAL* est irrégulière (non conforme à l'article R. 441-9-II du CCH). Telle que prévue dans l'annexe de son règlement intérieur, la *CAL* comporte sept membres au lieu des six prévus par le CCH et précisés dans l'article 4 du règlement intérieur de la société. De plus, quatre d'entre eux sont désignés comme membres « réguliers », et trois comme membres « occasionnels ». *LOGIS MEDITERRANEE* devra désigner nominativement deux nouvelles commissions composées de six membres permanents, et le cas échéant des suppléants. Jusqu'en 2016, la composition des *CAL* était mise à jour chaque année lors du CS du 2^{ème} trimestre. Au CS du 2^{ème} trimestre 2018 (*PV du 18 juin*

¹⁴ Source : Infocentre du SNE – Demande et attributions – Synthèse 2017 Volume 1 – Indicateurs de base – Taille des logements demandés

¹⁵ Source : rapport d'activité 2016 de la *CAL*

2018), les membres ont été désignés nominativement¹⁶ pour deux ans, à titre rétroactif pour 2017. Aucun administrateur n'est membre des CAL (cf. § 4.3.2). Jusqu'aux élections des représentants des locataires en 2018, aucun représentant d'entre eux n'y était représenté (cf. § 2.2.1). LOGIS MEDITERRANEE est invité à modifier l'annexe du règlement intérieur de la CAL en y introduisant les membres représentant les locataires, et en distinguant explicitement les membres à voix délibérative de ceux à voix consultative, conformément à l'article R. 441-9 du CCH ;

- Le règlement intérieur des CAL présente une disposition contraire à la réglementation. Elle concerne le point 4 de l'article 8-5 du règlement intérieur (*décisions des commissions d'attribution et motifs utilisables*) relatif à la non-attribution du logement proposé. Parmi les motifs listés, celui concernant « l'agression physique ou verbale » ne peut être considéré comme un motif de *refus (non conforme à l'article R. 441-3 du CCH)* et doit être supprimé ;
- Les PV de CAL n'apportent pas toute la transparence nécessaire sur les décisions de la commission. Dans les PV de CAL récents (*à compter de 2017*) examinés, la motivation des non-attributions est précisée, mais en cas de classement des candidats sur un même logement, aucune indication ne précise la motivation du classement : le procès-verbal de CAL manque de lisibilité. La CAL doit mieux justifier ses choix de classement. Interrogée sur ce sujet, la société a déclaré, à dossier équivalent, privilégier les candidats hébergés et ceux dont la demande est la plus ancienne. Le critère d'ancienneté de la demande n'est pas mentionné dans le RI de la CAL, et les candidats hébergés ne viennent qu'en dernière position dans le RI (*article 8-3-4*). L'organisme doit se conformer plus strictement au RI que le CS a validé ;
- Le nombre de candidats examinés par logement en CAL est insuffisant (*non conforme à l'article R. 441-3 du CCH*). L'examen des CAL des trois dernières années indique que le nombre moyen de candidats présentés par dossier est de 2,4 candidats en 2015, 2,3 en 2016 et 2,3 en 2017. Par ailleurs, un examen par sondage sur trois CAL prises à des dates différentes et concernant des communes situées en zone tendue a permis d'établir que le nombre de candidats requis par logement n'était pas non plus respecté :
 - CAL du 27 mars 2014 (*attribution de 24 logements en zone tendue à Vitrolles*) : sur 23 logements proposés, dix ont réuni au moins trois candidats ;
 - CAL du 3 septembre 2015 (*attribution de sept logements dont six en zone tendue à Marseille et communes du département*) : sur sept logements proposés, un a réuni au moins trois candidats (*le PV ne précisait pas systématiquement les réservataires jusqu'à fin 2016*) ;
 - CAL du 12 mai 2017 (*attribution de 10 logements en zone tendue à Marseille, Istres, Martigues et Aubagne*) : sur dix logements proposés, un a réuni au moins trois candidats (*différents réservataires*).

LOGIS MEDITERRANEE doit présenter trois candidats par logement, soit sur indications suffisantes du réservataire, soit en puisant dans le stock des demandeurs recensés dans le SNE. Enfin, pour matérialiser la transparence des décisions, il est souhaitable que l'édition informatique du PV de CAL prévoie un champ permettant de préciser la motivation des attributions et non-attributions ;

- La société n'est pas correctement organisée pour le suivi des attributions des logements. L'organisme n'a pas été en capacité de communiquer le fichier exhaustif des attributions avec les renseignements demandés. En effet, la répartition des tâches entre la société et la maison mère ne permet pas un suivi correct des attributions de logements (*impossibilité d'avoir des tableaux de synthèse correctement*

¹⁶ À l'inverse de la CAO

renseignés). Il est rappelé que le rapport d'audit des CAL, rédigé par un prestataire en date du 29 mai 2015, pointait déjà l'incomplétude des données qui lui étaient fournies. Il est donc impératif que l'organisme solutionne cette problématique de transmission et de conservation de données qui perdure depuis plusieurs années.

Dans sa réponse, la société indique que le document d'orientation en matière d'attribution des logements, approuvé par le conseil de surveillance du 18 juin 2019, a modifié les critères d'appréciation de la demande de logement. Son ancienneté est désormais prise en compte. Le nouveau règlement intérieur de la CALEOL, approuvé à la même date par le conseil de surveillance, intègre les dernières évolutions législatives. Il distingue les membres de la CALEOL à voix délibérative de ceux à voix consultative. Le nombre de membres désignés par le Conseil a été réduit à six. Le chantier de révision des procédures relatives à l'attribution des logements programmé en 2020 prévoit de faire évoluer le contenu du formalisme des procès-verbaux d'attribution. Par ailleurs, le motif de refus pour agression physique ou verbale a été supprimé.

Malgré l'absence de tableaux de synthèse correctement renseignés, il a été possible d'examiner 60 dossiers ciblés d'attribution de logements sur les 603 dossiers d'attributions consultables entre 2013 et 2017, Aucune attribution irrégulière n'a été relevée.

4.3 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

4.3.1 Gestion de proximité et gardiennage

La gestion de proximité de l'organisme est assurée au niveau des deux unités de gestion (UG) de Marseille et Vitrolles, les deux dirigées par le même gérant sous l'autorité du responsable du patrimoine. Celui-ci organise une réunion hebdomadaire avec le gérant. Il est à noter que les deux chargées de clientèle sont affectées chacune dans une UG. Trois responsables de gestion de l'habitat (RGH)¹⁶, qui supervisent un patrimoine de 800 à 1 200 logements, encadrent chacun deux gestionnaires de résidence (GDR) gérant de 300 à 400 logements, ainsi que les 22 gardiens et l'agent d'entretien affecté à la résidence de « La Visitation », rachetée en 2018 à LOGIREM. Le gérant tient huit réunions annuelles, d'une part avec les GRH, et d'autre part avec les gardiens. Les GRH organisent régulièrement des visites programmées ou non sur les sites.

Les gardiens disposent d'une loge informatisée, d'un téléphone portable et d'un téléphone fixe. Les gardiens traitent les réclamations techniques (*cf. ci-dessous*) et disposent d'une subdélégation annuelle de signature du RGH¹⁷ jusqu'à 1 500 euros pour signer les bons de commande et bons de travaux. Cet acte prévoit le montant total des engagements financiers que le gardien est autorisé à réaliser dans l'année et les entreprises qu'il peut solliciter.

L'entretien des parties communes est effectué, soit par le gardien, soit par une entreprise de nettoyage unique pour l'ensemble du parc dont le dernier contrat a été signé en 2017 (*cf. § 3.2.3*). Le temps de gardiennage pour les résidences (*Les Néréides et la Frescoule*) concernées par la réglementation sur les effectifs minimaux réglementaires de gardiennage (*article R. 127-1 du CCH et les articles L. 271-1, R. 271-1 et suivants du code de*

¹⁶ L'un des RGH dépend de l'UG de Marseille, les deux autres de l'UG de Vitrolles.

¹⁷ Le RGH dispose d'une délégation de signature du responsable Patrimoine pour les bons de commande jusqu'à 4 000 euros et pour les conventions de remise en état des logements jusqu'à 1 000 euros.

la sécurité intérieure) est inférieur au seuil d'un équivalent temps plein pour plus de cent logements. L'organisme doit s'organiser pour rectifier cette situation.

4.3.2 Visite de patrimoine

La visite de patrimoine a porté sur une partie du patrimoine marseillais et vitrollais de l'organisme, soit 776 logements collectifs, 20 pavillons et un foyer pour personnes âgées de 45 logements (cf. annexe 7). Le parc de *LOGIS MEDITERRANEE* est constitué d'une partie « historique », rachetée à différents bailleurs sociaux (*SAVEM* et *HMP* à Vitrolles, *LOGIREM* à Marseille), et d'une partie de constructions en propre ou en VEFA (22 % du patrimoine détenu à Marseille au 1^{er} janvier 2018). Cette visite a montré pour la majeure partie des résidences visitées un parc en bon état, bien arboré et correctement entretenu.

La société met en œuvre la réhabilitation des résidences rachetées afin d'en améliorer l'attractivité : c'est le cas de la résidence visitée « La Frescoule » (162 logements à Vitrolles, rachat en 2011) qui a fait l'objet de deux tranches de réhabilitation (dont réhabilitation thermique) en 2015 et 2017 avec la création d'un jardin partagé. La résidentialisation de ce patrimoine doit être reprise à côté du jardin pour éviter l'entrée de personnes extérieures. Deux résidences visitées à Marseille, « La Visitation » (215 logements) et « Eugène Pottier (146 logements)¹⁸ ont été rachetées à la SA d'HLM *LOGIREM* le 29 décembre 2017 et mises en gestion le 1^{er} janvier 2018¹⁹ : il est prévu qu'elles fassent l'objet de réhabilitation après une période d'observation technique et sociale.

« La Visitation » est qualifiée de résidence difficile aux plans technique et social : elle présente des épaufrures aux balcons. Les locaux intérieurs n'ont pas été pourvus de VMC au rez-de-chaussée. Des éclatements de béton laissent apparaître les armatures dans les plafonds des halls d'entrée ainsi que des remontées d'humidité jusqu'au 3^{ème} étage : dans l'attente de la réhabilitation, *LOGIS MEDITERRANEE* a décidé, puisque la résidence est pourvue d'un chauffage collectif, d'augmenter la température des logements pendant la période de chauffe. Des contacts réguliers et fructueux ont été noués entre le gestionnaire de la résidence et deux associations de médiation urbaine. Un gardien spécialisé dans les réhabilitations est affecté à ce groupe : compte tenu d'un problème informatique, sa loge est la dernière à n'avoir pas encore été informatisée. Il est à noter que le site comprend trois locaux d'encombrants. Des câbles dénudés repérés dans une gaine technique des bâtiments B et F devront être protégés sans délai.

La visite de « Eugène Pottier » a permis de constater la propreté des parties communes, les locataires en assurent eux-mêmes l'entretien dans certaines cages d'escalier. Toutefois, des excréments groupés à un endroit des espaces verts ont été observés : une vigilance particulière doit être exercée à ce niveau pour éviter ce type de nuisance sanitaire. Deux épaves de véhicules ont également été vues : l'organisme applique les procédures prévues, y compris la saisine de la police.

Le dernier patrimoine marseillais visité, « Les Terrasses de la Cabucelle » (78 logements collectifs) fait l'objet d'une réhabilitation en conception-réalisation à partir de l'automne 2018, avec notamment un volet énergétique dont l'étude a été confiée à un prestataire extérieur : le label BBC Rénovation qui est visé permettra de passer d'une performance énergétique de classe D à une performance de classe A. Cette résidence est

¹⁸ La résidence Eugène Pottier est située dans la proximité immédiate de l'îlot Hoche-Caire (projet de rénovation urbaine Centre-Nord de Marseille) à l'intérieur duquel la programmation de 10 logements PLAI et de 38 logements PLUS CD a été actée sous maîtrise d'ouvrage *LOGIS MEDITERRANEE*

¹⁹ Elles ne sont donc pas intégrées aux 3 656 logements comptabilisés à fin 2017

gardiennée à temps partiel, le site disposant d'une loge. Les encombrants observés seront enlevés à l'occasion de la réhabilitation.

Le foyer « Les Hermes », à Vitrolles, réhabilité en 2012, accueille 45 locataires autonomes âgés de 65 à 98 ans. *LOGIS MEDITERRANEE* intervient sur demande du gestionnaire par le canal de fiches adressées au gardien dont la loge est située en toute proximité (*résidence voisine « Les Hespérides »*).

Le reste du patrimoine visité à Vitrolles ne fait pas l'objet d'observation particulière.

4.3.3 Concertation locative

LOGIS MEDITERRANEE a signé un nouveau plan de concertation locative (PCL) avec les organisations représentatives des locataires le 30 juin 2016. Ce plan est assorti d'un règlement intérieur. Il a été complété d'un avenant en date du 15 septembre 2016 qui définit les moyens de fonctionnement alloués au conseil de concertation locative (CCL) à hauteur de 1,50 € par logement. Ce montant n'a pas été mis à jour avec la parution de la loi Egalité Citoyenneté (LEC) du 27 janvier 2017²⁰, qui fixe ce montant à 2 € au plus tard le 1^{er} janvier 2019. La prochaine délibération pour la signature d'un nouveau PCL avait été fixée par la direction des affaires juridiques du groupe au 1^{er} juin 2020, date qui n'aurait pas respecté la nouvelle réglementation. Suite au contrôle de l'ANCOLS, la date de cette délibération a été avancée afin que le nouveau PCL respecte la réglementation.

Malgré la carence de représentants de locataires entre 2010 et 2018, le conseil de concertation locative a été réuni régulièrement sous la présidence du responsable du patrimoine. Y participaient des représentants non élus des fédérations du logement et des associations de locataires. En 2015 et 2016, il s'est réuni quatre fois au cours de l'année, six fois en 2017. Les questions d'actualité réglementaire (*PSP, CUS, sous-occupation, ...*) et de préoccupations des locataires (*révision de la grille de vétusté, augmentations de loyer, projets de réhabilitation et de développement, ...*) y sont évoquées. Les procès-verbaux de séance sont validés par l'ensemble des membres du conseil.

4.3.4 Politique en direction des personnes âgées – Accessibilité

Le PSP 2010-2020 comporte un volet Vieillesse Accessibilité qui prévoit à l'horizon 2025 une population de personnes âgées de plus de 60 ans multipliée par trois, principalement sur la commune de Vitrolles. En 2010, 13 % des occupants du parc étaient âgés de plus de 60 ans. En 2018, elle représente 14,3 % des occupants. Un budget de 1,3 million d'euros était prévu d'être consacré à la mise en accessibilité des résidences ciblées prioritaires. A fin 2018, les dépenses réalisées s'établissent à 1,6 million d'euros, confirmant la politique volontariste de *LOGIS MEDITERRANEE* sur cette thématique.

Le volet Accessibilité devrait être poursuivi dans le prochain PSP compte tenu de l'évolution de cette population à l'horizon 2025.

Les deux tiers du patrimoine de *LOGIS MEDITERRANEE* sont améliorables par des interventions légères. Différentes options sont étudiées selon que l'accessibilité est possible en fauteuil roulant ou avec une canne. Les logements adaptables concernent, soit ceux qui font suite à une demande du locataire (*15 logements adaptés dans ce cadre dans onze résidences*), soit ceux réalisés dans le cadre de réhabilitations lourdes : les trois résidences concernées sont celles de la Frescoule (*33 adaptations légères ou globales de salle de bains et onze poses de volets roulants dans l'appartement*), des Hespérides, et des Néréïdes : pour ces deux dernières

²⁰ Articles 93 et 94

résidences, 26 logements ont été adaptés, soit en raison de l'âge des locataires, soit en raison de la présence d'une personne à mobilité réduite dans le logement.

Pour les logements adaptés, *LOGIS MEDITERRANEE* avait prévu dans la CUS la livraison de 50 logements adaptés (*indicateur B2*). Cet engagement a été partiellement tenu. En effet, la société a signé une convention avec l'association Handitoit Provence le 17 juin 2011, renouvelée le 15 février 2017. Cette dernière convention prévoit notamment la location de 10 % de logements adaptés aux personnes à mobilité réduite au sein de ses programmes neufs livrés chaque année. Cette convention a déjà permis d'adapter 28 logements répartis sur neuf résidences, dont un seul est situé à Marseille, alors que le parc marseillais représente 22,6 % du patrimoine de la société au 31 décembre 2017. L'organisme devra chercher avec l'association à augmenter la proportion des logements adaptés sur Marseille.

4.3.5 Enquêtes de satisfaction

Une enquête de satisfaction des locataires est lancée chaque année : bien que les résultats 2017 soient très honorables, la comparaison réalisée entre les années 2013 et 2017 (*enquêtes réalisées par des prestataires différents*), laisse apparaître un léger fléchissement du taux de satisfaction des locataires, qui passe de 83,8 % à 81 %. Son évolution de 12 points à la hausse entre 2015 et 2017 sous-entend néanmoins un investissement particulier et récent de la société en faveur de cette satisfaction. Le fonctionnement des équipements collectifs est plus satisfaisant (+ 3 points), avec une hausse de 11 % pour la propreté des ascenseurs (*présence du personnel de proximité et exigence envers les prestataires*).

En revanche, les demandes d'intervention techniques engendrent une importante augmentation de locataires insatisfaits (9 % en 2013 contre 35 % en 2017). Selon l'organisme, ces résultats doivent être pondérés des réponses négatives dans l'enquête lorsque les coûts des interventions restent à la charge des locataires. La satisfaction concernant la qualité des travaux réalisés a cependant progressé de 10 points sur la période, ainsi que le jugement des locataires sur le traitement de ces demandes (+ 3 %).

La moitié des locataires interrogés sur leurs demandes de mutation se déclarent insatisfaits : ce score est historiquement élevé dans l'organisme, même si les mutations au sein de *LOGIS MEDITERRANEE* sont supérieures à celles du groupe. La société justifie cette insatisfaction par le fait que le parc de l'organisme est réservé à 68 %, ce qui restreint les possibilités de reloger les locataires pour des demandes de confort. En revanche, les demandes ayant trait à une accessibilité réduite et à une sur- ou sous-occupation sont examinées par la conseillère en économie sociale et familiale (CESF) et traitées en fonction des priorités et des possibilités sur le parc non réservé.

Enfin, l'enquête 2017 affiche un maintien de la satisfaction des clients par rapport à 2016 (81 %), avec une augmentation du nombre de locataires « très satisfaits » (+ 8 points) par rapport aux « satisfaits », ce qui dénote une amélioration de la qualité du service rendu par la société. Elle se situe à un meilleur niveau que le groupe (74 %). Toutefois, elle indique une augmentation importante de l'insatisfaction des habitants à propos des troubles de voisinage (53 % en 2017 contre 25 % en 2016).

4.3.6 Réclamations

Les demandes de réclamations techniques et administratives sont enregistrées sur le progiciel qui permet d'en assurer la traçabilité. Une procédure est formalisée, prévoyant l'envoi d'un courrier de confirmation au locataire et la clôture de la demande par le gardien sous un mois avec remise de quitus. Dans les faits, on observe en 2017 un délai de traitement des réclamations techniques, qui portent majoritairement sur le logement lui-même, allant d'une semaine à deux mois suivant le type de travaux à réaliser. Les délais de réponse pour les

réclamations administratives, qui portent essentiellement sur le loyer et les charges, sont plus rapides (*de deux jours à un mois*).

4.3.7 Assurances

Sur les sujets administratifs, le gérant organise une réunion hebdomadaire avec les équipes administratives des UG. Le suivi des assurances y est traité. Une procédure a été rédigée en 2018 pour relancer les locataires qui ne sont pas à jour de leur attestation annuelle d'assurance habitation. Ils sont relancés le 26 du mois à partir d'un fichier Excel. Une mise en demeure s'ensuit après un mois resté sans réponse du locataire, et un courrier recommandé après deux mois. Des relances téléphoniques ou par le biais du gardien sont prévues à ce stade. L'organisme déclare ne pas avoir eu à poursuivre de procédure jusqu'à l'expulsion des locataires sur le fondement d'absence d'attestation d'habitation à jour.

LOGIS MEDITERRANEE ne souscrit pas d'assurance locative de substitution à ses locataires non assurés.

L'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 impose au locataire l'obligation « de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier lors de la remise des clefs puis, chaque année, à la demande du bailleur ... ». Le tableau de bord d'août 2018 de LOGIS MEDITERRANEE indique que 77 % des locataires ont transmis leur attestation d'assurance ; celui de décembre indique un taux de 86 %. La société n'a pas initié de démarche visant à souscrire une assurance pour compte des locataires non assurés (*cf. loi 2014-366 du 24 mars 2014, article 1, I ; 10°-d*). LOGIS MEDITERRANEE est invité à corriger cette situation afin de protéger ses intérêts et ceux de ses locataires.

Dans sa réponse, l'organisme précise qu'il est vigilant sur la collecte des attestations d'assurance habitation remises par les locataires. Il procède systématiquement à la relance des résidents qui ne l'ont pas remise. Il souligne également que la souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des locataires est une faculté, mais pas une obligation. Il cite l'article 7 g modifié de la loi n° 86-1290 du 6 juillet 1989 modifié : « À défaut de la remise de l'attestation d'assurance et après un délai d'un mois à compter d'une mise en demeure non suivie d'effet, le bailleur peut souscrire une assurance pour compte du locataire, récupérable auprès de celui-ci. ». Il indique avoir fait le choix de ne pas souscrire une telle assurance et est assurée en cas de sinistre survenant sur ses biens, le défaut de recours possible contre l'assureur du locataire au titre de sa responsabilité locative ne constituant pas un défaut de garantie au titre de sa propre couverture Dommages.

4.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

Le précontentieux est organisé tout au long d'une chaîne allant du gardien aux responsables de gestion locative, avec des rappels téléphoniques suite aux lettres de relance. Cette gestion est décentralisée au niveau des unités de gestion. Au siège, une conseillère en économie sociale et familiale (CESF) assure le suivi social et peut mobiliser les aides du fonds de solidarité du logement (FSL). En cas de besoin, elle effectue des visites à domicile. Une seule association (*association vitrolaise pour l'entraide sociale*) intervient auprès des locataires en l'absence de centre communal d'action sociale (CCAS) sur la commune de Vitrolles. Une commission locale d'impayés réunit chaque mois le responsable de la gestion locative, le chargé de gestion locative, le gestionnaire de résidence, la CESF et la chargée de contentieux afin de décider du déclenchement de la procédure judiciaire. L'organisme a signé en avril 2017 une convention avec la CAF des Bouches-du-Rhône dans le cadre du dispositif « IDEAL ». Cette procédure vise à faciliter l'accès aux droits pour l'allocataire tout en simplifiant et sécurisant la gestion du dossier par le bailleur. Selon l'organisme, cette procédure a

considérablement raccourci les délais d'ouverture des droits, évitant ainsi des impayés dès l'entrée dans les lieux.

La part des prélèvements pour règlement du loyer est passée de 41 % en 2015 à 46 % en 2017. Les locataires ont aussi la possibilité de régler leur loyer sur Internet. En 2016, 54,4 % des locataires bénéficiaient des APL (47 % en 2014) qui représentent 38 % du montant des loyers quittancés des logements conventionnés. Les plans amiables sont accordés presque systématiquement, dès le premier mois de retard. Au-delà de six mois, la validation du plan doit être accordée par le responsable du service. Les procédures FSL sont enclenchées dès que les conditions peuvent être réunies. Depuis le début de l'année 2018, 54 dossiers ont été déposés dont vingt ont été acceptés et quatre refusés. Le suivi des dossiers est entièrement dématérialisé dans le progiciel de gestion locative. Un travail supplémentaire sur tableur permet de surveiller les délais de procédure car le progiciel n'émet pas d'alertes.

L'organisme n'a pas conclu de protocoles de cohésion sociale.

Pour les recherches sur les locataires partis, l'organisme a mis fin aux prestations de cabinets privés et fait appel à un huissier. La représentation devant les tribunaux est effectuée par un avocat.

Depuis 2016, conformément à la nouvelle réglementation, la société a modifié le mode de comptabilisation des dépréciations des créances douteuses. Le changement de méthode a induit un surcroît de dépréciation impactant le report à nouveau pour un montant de 166 milliers d'euros.

Le stock de créances locataires est trop élevé.

Tableau 8- Evolution des créances locataires

En % des loyers et charges récupérées	2013	2014	2015	2016	2017	Médiane nationale des SA d'HLM 2016
Évolution des créances locataires	-	1,0	2,7	2,0	1,5	1,2
Créances locataires	19,4	19,2	20,3	21,9	18,0	14,1

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

Fin 2016, le stock de créances locatives est à son niveau le plus élevé (21,9 %) et très supérieur à la médiane nationale des SA d'HLM (14,1 %). La baisse constatée en 2017 provient en grande partie du « nettoyage » des créances opéré en 2016 pour plus d'un million d'euros de créances irrécouvrables concernant des locataires partis avant 2011. Corrigé de la créance de décembre, exigible en N+1, le stock de créances se situe à 16,4 % en 2016 et 12,8 % en 2017. A fin 2017, les créances des locataires partis représentent 16,2 % du total des créances exigibles. 64 % des créances des locataires présents concernent des dettes supérieures à un an.

Le volume des créances locatives est également impacté par la régularisation tardive des charges locatives pour près de 750 milliers d'euros déversés sur les comptes 2015 à 2017 et ayant donné lieu à des plans d'apurement. Corrigés de l'impact de ces créances, le niveau d'impayés est tout de même supérieur à la médiane (*respectivement sur les trois ans 2015- 2017 de 19,1 ; 21,5 et 17,4 %*). Le taux de recouvrement qui indique les flux d'encaissements par rapport au quittancement est de 98 % en 2016 et de 98,5 % en 2017 en progression de 0,5 point. Les passages en perte restent très prudents. Ils sont validés chaque année par le directoire. Hormis les locataires décédés ou ceux pour lesquels un certificat d'irrécouvrabilité a été produit, sont concernés les locataires partis depuis plus de trois ans et sans aucun mouvement de compte, excepté ceux dont la procédure contentieuse est en cours. Le maintien des créances à l'actif peut en partie expliquer le

niveau élevé du stock. Le niveau constaté plus élevé des loyers et des charges par rapport aux médianes (cf. 3.2.1), les aides au logements qui ne couvrent que 35 % des loyers conventionnés sont des facteurs augmentant le reste à charge des locataires et donc le niveau des créances. L'examen des créances des locataires présents montre un taux de 30 % de locataires présentant une situation de retard. Parmi les résidences ayant plus de dix locataires en impayés, on relève neuf résidences pour lesquelles le taux de locataires en impayés est supérieur à 45 %. Parmi elles, des résidences acquises à Coopération et Famille présentaient déjà, lors du dernier contrôle de la Miilos, une situation analogue. L'organisme devra porter une attention particulière aux situations d'impayés dans ces programmes. L'examen de cinquante dossiers d'impayés n'appelle pas de remarque particulière.

Dans sa réponse, la société indique constater une baisse des créances locatives en 2018 (17 % des loyers et charges). Elle indique avoir engagé différentes actions afin d'améliorer son taux de recouvrement qui est de 98,68 % au 31/12/2019 tels qu'un plan de formation des collaborateurs sur le traitement de l'impayé et une expérimentation IZI : recherche de performance opérationnelle dans le parcours client.

4.5 CONCLUSION

Bien qu'en légère décroissance dans la dernière enquête de satisfaction, la qualité de service rendu par l'organisme est appréciée par 81 % de ses locataires et la concertation mise en œuvre malgré l'absence de représentants de locataires jusqu'en 2018. En revanche, en ce qui concerne la gestion locative, la composition des CAL devra être revue et la traçabilité des attributions mieux explicitée, tant au plan des documents à conserver qu'à celui du nombre des dossiers par logement à présenter en CAL ou sur la motivation des décisions. LOGIS MEDITERRANEE devra également initier une démarche visant à souscrire une assurance pour le compte des locataires non assurés. Bien que la gestion des impayés de loyers soit correcte, la vigilance devra être accrue pour maintenir un taux de créances acceptable.

5. STRATEGIE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

La politique patrimoniale de 1001 Vies Habitat correspond à une volonté du groupe d'acquérir des portefeuilles immobiliers afin d'accroître rapidement son patrimoine, de renforcer la présence de ses filiales par territoire, et d'optimiser ses coûts de structure. Elle est fondée à la fois sur une politique de développement soutenue, mais également sur une politique d'acquisition et de vente de patrimoine : ce dernier volet représente un apport financier significatif permettant de financer en partie ses investissements patrimoniaux (cf. § 6.2.4).

La société a élaboré un plan stratégique de patrimoine (PSP) 2011-2020²² qui a servi de base à la rédaction de la convention d'utilité sociale (CUS) signée le 23 juin 2011 couvrant la période 2011-2016. Un avenant à la CUS concernant les logements foyers a été signé le 6 juillet 2012.

Le PSP 2010-2020 ne présente pas les perspectives de développement du patrimoine de l'organisme (*non conforme à l'article L. 411-9 du CCH*). Seule la CUS annonce un volume de production de 702 logements sur 6 ans et 50 places en résidences sociales, étudiantes et foyers. Le PSP indique également des ratios relatifs à la maintenance, à l'amélioration et au renouvellement du patrimoine : 100 euros par logement et par an en provision pour gros entretien, 20 000 euros au logement pour la réhabilitation du bâti, 30 000 euros pour une réhabilitation incluant les espaces extérieurs, 50 000 euros par logement pour une restructuration lourde. L'ensemble de ces interventions est programmé sur dix ans pour un montant total de 18 millions d'euros dont 13 millions en investissement financés par l'emprunt. La CUS prévoit également un budget annuel moyen de 129 000 euros consacré à l'adaptabilité-accessibilité des logements (*en 2018, 1,6 million d'euros y a été consacré – cf. § 4.3.3*), la vente effective de 90 logements sur 6 ans et le traitement des 46 logements énergivores (*étiquette E*) d'ici 2016 pour un coût total de 260 000 euros. Excepté une mention précisant que les budgets sont cohérents avec le plan à quinze ans, aucune analyse sur la faisabilité financière des orientations mentionnées ci-dessus n'est jointe au PSP.

Par ailleurs, un plan pluriannuel de travaux 2014-2026 détaille par résidence, par type de travaux et par année la programmation des dépenses : sur la seule première partie du plan (2014-2021), le total des dépenses s'élève à 21,7 millions d'euros.

La visite de patrimoine a permis de constater la réhabilitation de la résidence de la « Frescoule » (8,2 millions d'euros, soit 57,7 milliers d'euros par logement) ; le début de la réhabilitation de la résidence des « Terrasses de la Cabucelle » a commencé en 2018 avec un an de décalage (*montant estimé à 1,9 million d'euros, soit 24 360 euros par logement*). Sur la seconde partie du plan 2022-2026, 3,4 millions d'euros sont déjà programmés, dont un million pour la restructuration de la résidence « Prévert » (*y compris le foyer jeunes travailleurs*) dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) et 500 000 euros pour le ravalement de la façade de la résidence des « Jardins Suspendus », programmes situés à Vitrolles.

Au moment du contrôle, l'actualisation du PSP nécessaire pour l'élaboration de la CUS 2019-2024 n'était pas aboutie. La date légale de transmission du projet de convention et la date d'effet de la CUS 2019-2024 ont été repoussées au 1^{er} juillet 2019 (cf. article 104 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique – loi ELAN). Des travaux pour l'élaboration d'une stratégie

²² Comportant un volet Vieillesse-Accessibilité (cf. § 4.3.3)

patrimoniale et d'une stratégie d'utilité sociale au niveau du groupe 1001 Vies Habitat ont été menés. Ces stratégies ont été déclinées dans les PSP de chacune des filiales La délibération du directoire de *LOGIS MEDITERRANEE* est intervenue le 14 mars 2019 à l'issue des diligences de l'ANCOLS. Le PSP 2016-2025 envisage :

- ▶ un programme de développement à hauteur de 250 logements neufs et 100 logements en acquisition-amélioration par an sur la durée du plan ;
- ▶ un programme d'accèsion de trente logements par an ;
- ▶ un programme de cession de 200 logements en bloc et de quinze logements par an en vente HLM.

5.2 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

5.2.1 Offre nouvelle

Le tableau ci-dessous retrace l'évolution du patrimoine sur la période contrôlée (2013-2017) :

Tableau 9 - Évolution des logements en propriété (hors foyers)

	Parc au 1er janvier	Construction	VEFA	Acquisition amélioration	Vente	Transformation d'usage	Démolition	Parc au 31 décembre	Évolution
2013	2 992	60	0	0	9	0	0	3 043	1,7 %
2014	3 043	0	46	233	10	0	0	3 312	8,8 %
2015	3 312	29	67	69	25	0	0	3 452	4,2 %
2016	3 452	44	91	0	14	0	0	3 573	3,5 %
2017	3 573	75	69	0	47	0	14	3 656	1,0 %
		208	273	302	105	0	14		22,2 %

Source : données transmises par l'organisme (chiffres au 31/12/2017)

La période a été marquée par un volume important de logements :

- ▶ acquis - précédemment conventionnés -, qui représentent 39 % du développement du patrimoine ;
- ▶ acquis par le service promotion PACA du GIE en vente en l'état de futur achèvement (VEFA), qui représentent 57 % des constructions neuves : les opérations de ce type permettent à LOGIS MEDITERRANEE de s'implanter sur des territoires nouveaux : elles font donc partie intégrante de la politique de développement de la société.

La part de logements LOGIS MEDITERRANEE répond par ailleurs à des consultations de l'établissement public foncier. Le bilan de la CUS a établi que l'organisme a partiellement rempli ses engagements en matière de développement patrimonial : la CUS prévoyait la livraison de 702 logements en six ans et, sur les années 2013-2017, la société a mis en location 481 logements. Par ailleurs, 302 logements acquis sur la période étaient des logements déjà conventionnés.

5.2.2 Réhabilitations

La CUS 2011-2016 prévoyait plus de 18 millions d'euros pour l'entretien et l'amélioration du patrimoine sur la durée de la convention, soit six ans. Jusqu'en 2016, la moyenne annuelle se situait autour de 3 millions d'euros. Ce chiffre a nettement augmenté en 2017 pour passer à 4,3 millions d'euros. La part la plus importante (45 %) concerne les dépenses d'investissement. Le total des dépenses réalisées sur la période contrôlée 2013-2017, soit cinq ans, s'élève à 16,6 millions d'euros (cf. § 5.4.1). Sur la base des chiffres concernant la période 2013-2017, on peut considérer que la société a atteint l'objectif qu'elle avait affiché dans la CUS.

5.3 EXERCICE DE LA FONCTION MAÎTRISE D'OUVRAGE

5.3.1 Engagement et suivi des opérations

La fonction maîtrise d'ouvrage est externalisée au sein du GIE, dans son service promotion PACA, situé à Marseille dans des locaux différents de ceux de LOGIS MEDITERRANEE. Ce service travaille exclusivement pour les trois sociétés du groupe implantées dans la région (*LOGIS MEDITERRANEE, Logis Familial Varois implanté à Toulon et Logis Familial basé à Nice*). Le montant des prestations effectuées correspond à la charge salariale de ce service. Il fait l'objet d'une facturation aux trois sociétés précitées, opération par opération, en s'appuyant sur le caractère VEFA ou Maîtrise d'ouvrage directe et sur une clé de répartition liées au nombre de logements (*un point d'amélioration pourrait consister ici en une comptabilisation plus rationnelle prenant en considération rigoureusement le temps effectivement passé par chacun des responsables de projet sur chacune des opérations dans l'année considérée*). Avant transmission officielle, cette facturation fait l'objet d'un projet qui est validé par LOGIS MEDITERRANEE.

Au sein du GIE, le service promotion PACA, par le biais de ses développeurs, est force de proposition et travaille en étroite collaboration avec LOGIS MEDITERRANEE qui, au travers de son comité d'investissement et de son directoire, assure la responsabilité stratégique et juridique de la fonction de maître d'ouvrage.

Dans un cadre qui a fait l'objet d'une validation par le comité d'engagement, les chargés d'opération sont pilotes de l'obtention des financements et de la trésorerie des opérations dont ils ont la charge. Tous les trois mois, la comptabilité de la société leur fournit un point particulier.

5.3.2 Analyse d'opérations

Elle a porté sur la construction de la résidence « Les jardins de Claudel » à Martigues, programme de 75 logements (*53 PLUS et 22 PLAI*). Cette opération a été consignée dans le rapport du directoire au conseil de surveillance du 12 mai 2013. Les travaux ont débuté en septembre 2015 après passage en second comité d'engagement et le programme a été livré en mai 2017, conformément au calendrier prévisionnel. Le suivi de l'opération n'appelle pas d'observation en matière de maîtrise des coûts et des délais. Dans sa décision de financement du 10 novembre 2014, l'État finançait l'opération à hauteur de 10 463 845 euros HT, dont 2 831 629 euros pour la seule charge foncière, soit 27,1 % du coût total du projet. En janvier 2019, des soldes de financements (*subventions Etat et Conseil départemental, subventions surcharge foncière Etat et collecteur 1 %*) restaient à percevoir pour un montant de 204 563 euros. L'état des dépenses se chiffrait à 10,1 millions d'euros, certains paiements restant à intervenir pour permettre d'établir le décompte global définitif (*DGD*) de l'entreprise.

5.4 MAINTENANCE DU PARC

5.4.1 Entretien du patrimoine

L'effort de maintenance du patrimoine a été contenu et constant sur la période 2013-2016, puis a fortement augmenté en 2017, essentiellement expliquée par l'investissement, comme l'indique le tableau suivant.

Tableau 10- Effort de maintenance du patrimoine

En milliers d'euros	2013	2014	2015	2016	2017	Total
Entretien courant	567	694	754	620	721	3 356
Gros entretien	1 006	1 274	1 111	1 107	1 220	5 718
Dépenses d'investissement	1 587	1 122	1 111	1 418	2 318	7 556
Total charge de maintien du patrimoine	3 160	3 090	2 976	3 145	4 259	16 630

Sources : états financiers et données transmises par la société

Au total sur la période 2013-2017, les dépenses d'intervention sur le patrimoine se répartissent en 20 % pour l'entretien courant, 34 % en gros entretien et 46 % en investissement.

Sur la dernière année (2017), les dépenses d'investissement sont nettement plus importantes en raison de la réhabilitation de la résidence de « La Frescoule ». Les dépenses de maintenance ont été prioritairement consacrées²³ aux ravalements et aux parties communes (42 %) et à la réfection des étanchéités (36 %). Les dépenses de gros entretien concernent principalement les mises aux normes et conformités (57 %) : états de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, contrôle technique quinquennal des ascenseurs...

La présidente du directoire, le responsable Patrimoine et la responsable technique effectuent une visite annuelle du patrimoine.

5.4.2 Exploitation du patrimoine

Ascenseurs

Au 31 décembre 2017, le parc compte 68 ascenseurs répartis sur 32 résidences. Les appareils sont entretenus par deux prestataires, dont l'un qui a en charge 63 des 68 appareils du parc. Les mises aux normes ont été effectuées et les contrôles techniques quinquennaux sont réalisés.

Les visites de surveillance du fonctionnement des installations prévues toutes les six semaines sont en principe respectées (*article R. 125-2 du CCH*). Une vérification opérée par échantillonnage de trois résidences sur les rapports annuels d'activité du prestataire principal a permis d'établir que pour « Les Jardins Suspendus » il a été observé un délai supérieur à six semaines à deux reprises en 2017²⁴, même si le nombre total de visites de maintenance dans l'année est satisfaisant. LOGIS MEDITERRANEE doit assurer un suivi attentif des visites périodiques effectuées par le prestataire et du délai d'intervalle entre deux visites.

Entretien des chaudières individuelles au gaz

La société compte 1 923 chaudières individuelles au gaz réparties sur 46 programmes dont l'entretien est confié à un prestataire unique avec un taux de pénétration de 92 % en 2017.

LOGIS MEDITERRANEE ne remplit pas pleinement ses obligations relatives au suivi de la sécurité des chaudières individuelles au gaz (*non conforme aux dispositions des articles R. 224-41-4 et suivants du code de l'environnement*).

²³ Source : rapport de gestion 2017

²⁴ Entre le 19 juin et le 18 août, et entre le 18 octobre et le 7 décembre 2017

Une résidence de 32 logements (*programme 551 « Les Sorbiers »*) présente un taux de pénétration de 78 % sur l'exercice 2017. Par ailleurs, un locataire du « Patio Massilia » à Marseille et cinq locataires du « Palatin » à Istres n'ont pas fait l'objet de visite d'entretien de leur chaudière deux années consécutives. Il appartient à la société, en lien avec le GIE, de veiller à assurer la consolidation des bilans des visites d'entretien des chaudières individuelles au gaz. LOGIS MEDITERRANEE doit faire un bilan régulier de son application.

Dans sa réponse, la société indique avoir mis en place une procédure en 2017 : lorsque le prestataire en charge de la vérification annuelle des chaudières individuelles au gaz ne peut accéder aux logements à la suite de trois passages infructueux, un courrier en recommandé avec accusé de réception est adressé au locataire absent. Sans réponse, le dossier est transmis au service contentieux de l'organisme pour délivrer une sommation d'huissier.

Pour mémoire, l'Agence régionale de santé (ARS) a constaté en PACA, en 2015, 91 épisodes d'intoxication au monoxyde de carbone (CO), avec un bilan de trois décès, 177 personnes intoxiquées dont 140 ont été hospitalisées en urgence et 82 sont passées en caisson hyperbare (*source bilan 2015 ARS PACA*).

Détecteurs autonomes avertisseurs de fumée (DAAF)

Un marché relatif à la pose des DAAF sur l'ensemble du parc a été signé en septembre 2014 avec un prestataire unique. Suite à des dysfonctionnements sur le déroulement de sa mission, le marché a été clôturé à l'amiable en juillet 2014 avant le terme du marché alors qu'il restait 205 DAAF à poser. En mai 2019, il restait 19 DAAF à poser pour lesquels LOGIS MEDITERRANEE a adressé en fin de contrôle un courrier en recommandé aux locataires.

Diagnostics de performance énergétique

Les DPE ont été réalisés en totalité, y compris dans les foyers. La performance énergétique est satisfaisante puisqu'elle est plus de deux fois supérieure aux références nationales pour les étiquettes A à C (76 % de son patrimoine pour 36 % au niveau national, le patrimoine de LOGIS MEDITERRANEE étant deux fois plus récent que le parc national). La mise à jour des DPE est prévue dans le cadre d'un contrat Groupe qui doit débuter en décembre 2018.

Tableau 11 - Ventilation des étiquettes énergie au 31 décembre 2017

Etiquette énergie (DPE)	Nombre de logements	Pourcentage	Références nationales 2017
A  ≤50	489	13 %	2 %
B  51 à 90	581	16 %	6 %
C  91 à 150	1 715	47 %	28 %
D  151 à 230	665	18 %	40 %
E  231 à 330	226	6 %	18 %
F  331 à 450	0	0 %	5 %
G  >450	0	0 %	1 %

Source : données organisme et RPLS France (2017)

Par ailleurs, le PSP 2016-2025 contient des mesures d'amélioration de la performance thermique des bâtiments avec comme axe majeur la réhabilitation de copropriétés et le traitement des résidences dont l'étiquette énergétique est en D, ainsi que l'éradication des étiquettes en E.

Constats de risque d'exposition au plomb (CREP)

Quatre programmes (*maisons de village*) situés à Roquevaire et totalisant 15 logements collectifs ont été construits avant 1949 et sont donc soumis à la réglementation prévue par les articles L. 1334-6 et suivants du code de la santé publique, qui dispose que des CREP doivent être réalisés. L'un des trois programmes doit être démoli. Les trois autres résidences font l'objet d'une réhabilitation en 2018. Deux d'entre elles (*Le Presbytère* et *Le Regain*) contenaient dans leurs revêtements une teneur de plomb supérieure à la limite réglementaire selon les rapports de mission de repérage rédigés en 2017 : lors du contrôle de l'agence, les travaux ont été réalisés.

Obligations liées à la recherche et la présence d'amiante

La réglementation amiante s'impose aux propriétaires d'immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997. La société identifie 54 groupes d'habitation collectifs (*foyers compris*) représentant 2 376 logements concernés pour lesquels les repérages d'amiante en parties communes et la constitution des dossiers techniques amiante (DTA) ont été réalisés en deux vagues (1^{ère} vague en 2005/2006 et deuxième vague entre 2014 et 2017).

Une vérification par sondage sur deux résidences (*les Ormeaux* et *les Néréides*) a permis de relever que des actions correctives de niveau AC1 (*Ormeaux*) et AC2 (*Néréides, produits de liste B, local non accessible aux occupants et signalé aux techniciens*) devaient être réalisées (*dossiers DTA de 2015*). Les actions correctives ont depuis été conduites aux Ormeaux. L'évaluation périodique des DTA des Néréides est programmée avant la fin 2018.

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

La constitution des DAPP n'a pas été réalisée en moyenne pour 30 % des logements construits avant le 1^{er} juillet 1997, alors qu'elle aurait dû l'être au 5 février 2012. Ces repérages obligatoires depuis 1999 interviennent parfois sur la totalité du parc (*résidence du Parc à Saint-Victoret*), parfois sur la presque totalité (*Les Hespérides à Vitrolles – 92 %*), parfois en partie –pourcentage variable d'un groupe à l'autre –, parfois aucunement (*FPA les Hespérides à Vitrolles, ce qui paraît surprenant puisque les deux ensembles sont contigus*). En l'absence de ces repérages, les obligations réglementaires relatives à l'information des occupants ne sont en conséquence pas respectées.

Dans sa réponse, l'organisme précise que Groupe 1001 Vies Habitat s'est doté d'une politique amiante prévoyant la réalisation d'un repérage dans les parties privatives lors de chaque relocation, avec remise du rapport au locataire entrant. Ce repérage est également fait à la demande de tout locataire occupant. Au 29 janvier 2020, aucun repérage effectué n'a révélé la présence d'amiante. L'objectif de réalisation de 100 % des DAPP a été fixé au 31 décembre 2020, la société ayant atteint un taux de 63% au 31 décembre 2019.

Sécurité dans le parc

Les décrets 2016-1104 et -1105 du 11 août 2016 prescrivent la réalisation de diagnostics de l'état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz concernant les locations signées à compter du 1^{er} juillet 2017 pour les logements construits avant le 1^{er} janvier 1975, et concernant les locations signées à compter du 1^{er} janvier 2018 pour les autres logements. La société compte cinq résidences construites avant 1975 (*83 logements au total*).

La société n'a pas réalisé les travaux permettant de lever les anomalies relevées par les diagnostics de l'état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz.

Un échantillonnage de deux résidences (*le Presbytère – 4 logements*-, *le Parc -68 logements*) a permis d'établir que les diagnostics d'électricité réalisés respectivement en 2014 et 2013 ont fait apparaître des anomalies qui n'avaient pas donné lieu à la mise en œuvre de mesures compensatoires lors du contrôle. Les attestations Consuel ont été délivrées en août 2018 pour les logements du Presbytère. Pour la résidence du Parc, l'anomalie n'a pas été levée, la réhabilitation étant prévue en 2019/2020. L'état de l'installation intérieure de gaz de cette dernière résidence comporte également une anomalie sur un échantillonnage de huit logements.

Dans sa réponse *LOGIS MÉDITERRANÉE* indique qu'un contrat d'entretien des chaudières individuelles au gaz et de la VMC est en place au sein de la résidence « Le Parc », où des travaux de réhabilitation sont prévus en 2020. Aucune des anomalies repérées ne présente un danger grave et immédiat pour le locataire. Dans le cas contraire, la société aurait veillé à ce que l'entreprise en charge de l'entretien procède immédiatement à la remise aux normes.

5.5 VENTES DE PATRIMOINE A L'UNITE

L'intérêt d'un programme de vente à l'unité réside dans la capacité pour l'organisme d'apporter des fonds propres afin de contribuer au développement de l'offre locative et d'améliorer la mixité sociale. Le conseil de surveillance délibère annuellement sur la politique de vente aux locataires. L'objectif que la société s'est fixé dans la CUS correspond à la vente de 90 logements sur la durée de la convention. Sur la période 2012-2016, soit cinq ans, *LOGIS MÉDITERRANÉE* a vendu 84 logements. L'objectif à ce stade peut donc être considéré comme atteint en l'absence des données de la dernière année de la CUS.

Une vérification (*évaluation du bien et prix de vente effectif*) a porté sur le prix de vente de quinze pavillons de la résidence « Collet Redon » à Rousset, elle n'appelle pas d'observation particulière.

5.6 CONCLUSION

Le PSP 2011-2020 était incomplet ; le volet développement n'était pas abordé et il n'y avait pas d'analyse jointe sur sa faisabilité financière. À la date du contrôle, des travaux préalables étaient en cours pour l'élaboration d'une stratégie patrimoniale au niveau du groupe 1001 Vies Habitat. Cette stratégie devait ensuite être déclinée pour *LOGIS MÉDITERRANÉE*. En mars 2019, le conseil de surveillance a validé le PSP 2016-2025 nécessaire à la constitution de la CUS 2019-2024. Au-delà de la cohérence d'ensemble avec l'étude financière prévisionnelle, ce document n'a pas été analysé par l'équipe de contrôle. La société a partiellement rempli ses objectifs de développement. La visite de patrimoine a fait ressortir un parc globalement en bon état d'entretien. Les mesures préconisées en cas de présence d'amiante dans un état dégradé devront être systématiquement mises en œuvre par la société et les DAPP devront être complétés au plus tôt. L'organisme devra également s'astreindre à assurer un suivi précis des visites annuelles d'entretien des chaudières à gaz du patrimoine.

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

Le service comptable est composé, hors la responsable, de trois collaborateurs dont un CDD. L'équipe permet de couvrir l'ensemble des tâches incombant au service. Au niveau local, le service établit le budget et le plan prévisionnel sur une maquette établie par le groupe. Le budget est suivi en continu. Un point est établi entre les chefs de service tous les quinze jours. Depuis le dernier contrôle de la Miilos, la société a recruté en 2017 une responsable copropriétés. Elle exerce l'activité de syndic au sein du service patrimoine. Le service comptable doit gérer la comptabilité des copropriétés quand il n'y a pas de syndic externe.

Le GIE assure un rôle de conseil. Pour les besoins de consolidation des données et d'uniformisation, la société utilise les modèles du groupe pour les indicateurs de gestion, les budgets et le plan prévisionnel à 15 ans. Les procédures sont également élaborées au niveau du groupe.

Le service promotion PACA, situé à Marseille, travaille exclusivement pour les trois sociétés implantées dans cette région. Il est rattaché au GIE. Le montage d'opérations est facturé directement par le GIE à la société.

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

Le règlement des factures s'effectue à 45 jours fin de mois. Le détail du solde de la dette fournisseur en fin d'année, figurant au rapport de gestion 2017, indique que 1,82 % des factures n'étaient pas réglées à la date de clôture et que 4,38 % des factures réglées ont connu un retard de paiement dont 0,59 % dans un délai supérieur à 60 jours.

La création de fournisseurs et les rapprochements bancaires sont segmentés et validés par la responsable.

L'examen de la comptabilité des années 2013 à 2017 n'appelle pas de remarque tendant à remettre en cause la régularité et la sincérité des comptes qui ont été certifiés sans réserve par le cabinet Compagnie Européenne de Commissariat jusqu'en 2016 puis Ernst & Young pour l'année 2017.

Il convient de noter que :

- ▶ le plan de compte, uniformisé au niveau du groupe, impose l'utilisation du compte 655 pour la redevance payée au GIE au lieu du compte 628 ; de fait, pour l'analyse financière, un retraitement est effectué pour intégrer dans les charges d'exploitation les montants payés au GIE (*hors frais relatifs aux opérations ou de commercialisation*) ;
- ▶ l'annexe CAF (*capacité d'autofinancement*) est erronée car elle ne prend pas en compte la variation des intérêts compensateurs telle qu'elle ressort du compte 16883, mais la variation du compte de charges des intérêts compensateurs ; pour des raisons de paramétrage du logiciel ou d'erreurs comptables, le compte 168 n'a pas été correctement débité et a été crédité à tort ;
- ▶ la comptabilisation des créances douteuses s'effectue en compensant les dotations et les reprises, l'organisme indiquant que le logiciel ne permet pas la décomposition ; ce fait récurrent est relevé chaque année par le commissaire aux comptes qui préconise une évolution du logiciel ; cette préconisation n'a toujours pas été prise en compte ;
- ▶ l'organisme ne comptabilise pas de provision pour gros entretien. Le choix a été fait de prendre en compte certaines dépenses en investissement par la création de composants, notamment les composants parties communes, parties privatives et résidentialisation ; le reste des dépenses n'est pas suffisamment significatif pour faire partie d'une programmation et donc d'une inscription en provision.
- ▶ un contrôle par sondage a révélé l'enregistrement de certaines subventions sur un exercice postérieur à celui de la notification.

6.2 ANALYSE FINANCIERE

Les ratios indiqués dans l'analyse sont comparés aux médianes nationales 2016 des SA d'HLM.

6.2.1 Analyse de l'exploitation

Tableau 12- Évolution de l'autofinancement net

Rubriques	2013	2014	2015	2016	2017
Marge sur accession	0	0	0	-5	0
Marge sur prêts	0	0	0	0	0
Loyers	18 104	19 095	20 067	20 684	21 633
Coût de gestion hors entretien	-4 386	-4 699	-4 837	-5 784	-6 164
Entretien courant	-567	-694	-754	-620	-721
GE	-1 006	-1 274	-1 111	-1 107	-1 220
TFPB	-2 172	-2 289	-2 432	-2 132	-2 209
Autres produits d'exploitation	183	390	480	842	513
Pertes créances irrécouvrables	-123	-69	-21	-1 198	-287
Excédent brut d'exploitation	10 033	10 460	11 392	10 680	11 545
Flux financier	194	94	-116	-187	-71
Flux exceptionnel	285	-24	-107	20	533
Intérêts opérations locatives	-4 250	-3 421	-2 998	-2 731	-2 921
Capacité d'autofinancement	6 262	7 109	8 171	7 782	9 086
Remboursements d'emprunts locatifs	-4 639	-4 982	-5 776	-6 349	-7 475
Autofinancement net (1)	1 623	2 127	2 395	1 433	1 611
% du chiffre d'affaires	8,8 %	11,0 %	11,8 %	6,7 %	7,4 %

Source : comptes financiers

Dans le tableau ci-avant, la quote-part versée au GIE est intégrée au coût de gestion hors entretien.

L'excédent brut d'exploitation progresse de manière modérée, même si le produit locatif est en augmentation et l'écart entre les produits et les quatre grands postes de charges que sont les coûts de gestion, l'entretien courant, le gros entretien et la TFPB s'améliore. Il est donc affecté par des éléments conjoncturels tel le passage plus massif de créances irrécouvrables en 2016 (*1 million d'euros pour des créances antérieures à 2011*).

L'amélioration de la capacité d'autofinancement est plus significative, car elle profite d'une nette diminution des intérêts de la dette. Les flux financiers sont affectés par des intérêts liés aux préfinancements. En 2017, les flux exceptionnels, bénéficient des dégrèvements d'impôts.

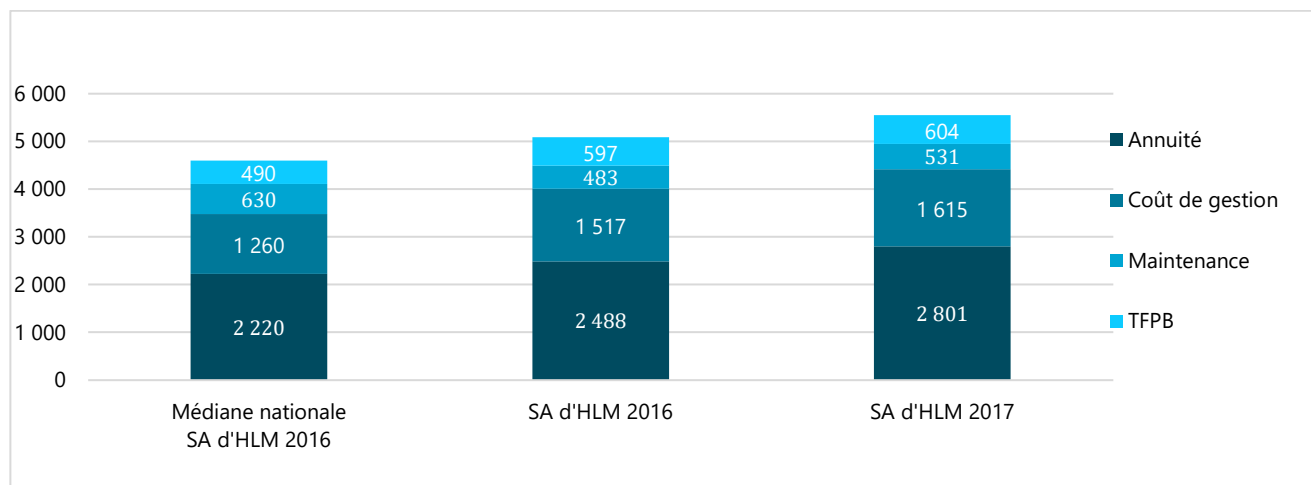
Les recettes

Les loyers sont en progression régulière sur la période contrôlée, sous l'effet du développement. Le niveau de loyers de 5 337 € au logement en 2017, 5 255 € en 2016, est plus élevé que la médiane de 4 350 € (cf. § 3.2.1). La majorité des logements (79,5 %) a bénéficié de financements PLUS, et près de 77 % du parc est constitué de T3 et plus. Le taux de vacance à plus de trois mois hors vacants technique est très faible. Il varie entre 0,2 et 0,4 % sur les trois dernières années et n'a que peu d'impact sur le produit locatif.

Les dépenses

Le tableau ci-après retrace les principaux postes de dépenses. L'ensemble des quatre indicateurs est supérieur à la médiane et en augmentation importante en 2017 (+ 8 %).

Figure 4 - Indicateurs de gestion



6.2.1.1.1 Les coûts de gestion :

Les coûts de gestion, impactés des facturations du GIE, sont élevés.

Les coûts de gestion sont déterminés en ajoutant au coût de gestion intrinsèque, les coûts facturés par le GIE et portant sur l'exploitation. Ils sont calculés hors cotisations CGLLS. Ils s'élèvent en 2016 à 1 517 € au logement et à 1 615 € en 2017 pour une médiane de 1 260 €.

Les années 2016 et 2017 supportent un surcroît de frais généraux, impactés notamment par les charges de mutualisation du secteur HLM (+ 160 milliers d'euros en solde de charge et produit en 2017). Dans une moindre mesure, les postes de rémunération d'intermédiaires et honoraires et de publicité participent à l'augmentation des frais généraux, tandis que les frais de missions réceptions demeurent stables.

Les frais de personnel, hors coût du personnel du GIE qui est intégré, par retraitement de l'agence dans les coûts de gestion, ressortent à 660 € au logement en 2016 (médiane 743 €) et 657 € en 2017. En intégrant les frais de personnel du GIE affectés à LOGIS MEDITERRANEE (hors frais de personnel du service promotion) on obtient un montant de 795 € en 2016 et 802 € en 2017. En volume, ces coûts passent de 2 842 milliers d'euros en 2016 à 2 935 milliers d'euros en 2017.

Dans sa réponse, la société indique que dans le cadre de la convention d'utilité sociale 2019-2024, elle s'est fixé comme objectif de réduire de près de 16 % les coûts de gestion sur la période de référence en s'appuyant sur le projet de transformation Smart du Groupe.

6.2.1.1.2 Les coûts de maintenance :

Les coûts de maintenance (*entretien courant et gros entretien*) de 483 € au logement en 2016 et 531 € en 2017, sont très réduits par rapport à la médiane de 630 €. Toutefois, il convient de noter que d'une part, l'âge relativement récent du parc, et d'autre part, le choix de comptabiliser certaines dépenses en composants (*cf. remarque sur la comptabilité*), font baisser d'autant les dépenses de maintenance.

6.2.1.1.3 La TFPB :

La charge de TFPB est élevée et représente 597 € au logement en 2016 (*médiane 490 €*) et 604 € en 2017. Elle absorbe respectivement 10,3 % et 10,2 % des loyers (*médiane 9,5 %*). Cependant, par rapport aux années précédentes, la taxe, ramenée au nombre de logements ou aux loyers, est en diminution sur la période contrôlée du fait des exonérations liées au développement. Au 31 décembre 2017, 71 % de logements étaient assujettis à la taxe. En 2018, le nombre de logements soumis va fortement augmenter du fait du rachat de patrimoine ancien sorti de l'assujettissement. De plus, les hypothèses d'évolution de taux retenues sont évaluées à + 5 % en 2018, 3 % en 2019 et 2,20 % à partir de 2020.

Pour autant, des dégrèvements ont été obtenus pour travaux d'économie d'énergie (*144 milliers d'euros en 2016 et 1 187 milliers d'euros pour 2017*) dans le cadre d'une opération de réhabilitation.

6.2.1.1.4 L'annuité :

L'annuité locative représente 2 488 € au logement en 2016 (*médiane 2 220 €*) et 2 801 € en 2017. Elle représente 43 % des loyers contre 45,3 % en médiane, mais ce ratio passe à 47,3 % en 2017.

Cependant, la baisse des taux et le réaménagement de la dette ont permis le maintien de la charge d'annuité malgré l'augmentation de plus de 22 % du patrimoine sur la période contrôlée. L'annuité représentait 2 830 € au logement en 2013 soit 47,6 % des loyers.

Les intérêts locatifs accusent une baisse importante passant de 1 323 €/logement en 2013 (*22,2 % des loyers*) à 770 € au logement pour une médiane de 630 € et 13 % des loyers en 2017, proche de la médiane de 12,6 %.

6.2.2 Gestion de la dette

Conséquence du développement, le montant net de la dette est passé de 154 millions d'euros en 2013 à 224 millions d'euros en 2017 dont 24 millions d'euros pour le préfinancement. A fin 2016, la dette se répartit à 80,9 % au taux du livret A, 2 % à taux variable autre que le livret A et 17,1 % à taux fixe. L'organisme n'a pas contracté d'emprunts complexes.

Durant la période contrôlée, la société a procédé à un réaménagement de sa dette CDC qui a pris effet au 1er janvier 2014. Il a porté sur un périmètre de 45 prêts, pour un encours de 56 millions d'euros, avec réduction de marges et allongement de la durée. Ce réaménagement devait générer une baisse de l'annuité de 397 milliers d'euros en 2014 (*soit 2% des loyers*) et de 3, 9 millions d'euros sur les 10 années suivantes.

La demande de prêt de haut de bilan a fait l'objet d'une convention entre le groupe et la CDC. L'enveloppe a été ensuite répartie entre les filiales du groupe. *LOGIS MEDITERRANEE* a obtenu 1 million d'euros.

6.2.3 Gestion de la trésorerie

Les placements ne rapportent plus que 0,5 % des loyers pour une médiane à 0,7 % et 32 € au logement en 2016, soit l'équivalent de la médiane (33 €), et 24 € au logement en 2017.

6.2.4 Résultats comptables

Tableau 13- Part des plus-values de cession dans le résultat comptable

Rubriques	Montants en milliers d'euros				
	2013	2014	2015	2016	2017
Résultats comptables	3 814	3 659	5 694	5 020	6 147
Montant des plus-values de cessions	995	1 086	2 193	1 270	2 228
- Dont part des plus-values de cessions en %	26,08 %	29,67 %	38,51 %	25,30 %	36,25 %

Sources : base de données / données transmises par l'organisme (date d'extraction, service...)

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

Le résultat comptable est en évolution favorable sur la période 2013-2017. La politique d'investissement repose en partie sur la vente de patrimoine afin de fournir les fonds propres nécessaires au développement. Ces orientations se traduisent par un nombre important et régulier de ventes dont les plus-values constituent un apport non négligeable dans le résultat comptable en constituant a minima 25 %.

6.2.5 Structure financière

Tableau 14 - Bilans fonctionnels

Rubriques	Montants en milliers d'euros				
	2013	2014	2015	2016	2017
Capitaux propres	45 311	51 510	60 559	67 582	77 558
Provisions pour risques et charges	260	456	352	511	528
- Dont PGE	0	0	0	0	0
Amortissements et provisions (actifs immobilisés)	29 471	33 667	37 870	42 729	46 587
Dettes financières	156 313	174 934	193 017	202 212	225 509
Actif immobilisé brut	-213 562	-232 876	-270 055	-291 236	-324 191
Fond de Roulement Net Global (FRNG)	17 793	27 691	21 743	21 798	25 991
FRNG à terminaison des opérations (1)					26 458
Stocks (toutes natures)	0	0	0	0	0
Autres actifs d'exploitation	18 510	15 197	17 812	16 763	17 441
Provisions d'actif circulant	-1 790	-2 163	-2 761	-2 165	-2 327
Dettes d'exploitation	-3 928	-3 527	-2 872	-3 761	-4 130
Besoin (+) ou Ressources (-) en FR d'exploitation	12 792	9 507	12 179	10 837	10 984
Créances diverses (+)	1 305	484	1 382	900	3 090
Dettes diverses (-)	-3 807	-6 860	-7 773	-4 944	-3 659
Besoins (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	-2 502	-6 376	-6 391	-4 044	-569
Besoin (+) ou Ressources (-) en FR (2)	10 290	3 131	5 788	6 793	10 415
Trésorerie nette	7 503	24 560	15 955	15 005	15 576

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

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

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

Le fonds de roulement net global de 26 millions d'euros à fin 2017 est confortable, il représente 5,5 mois de dépenses en 2016 et 4,8 mois en 2017, pour une médiane de 3,9 mois. Les capitaux propres bénéficient d'un cumul de résultat de 24 millions d'euros. Les dettes financières sont conséquentes en lien avec le fort développement. Le fonds de roulement couvre largement les besoins du bas de bilan et procure un excédent de trésorerie de 15 millions d'euros, soit 2,9 mois de dépenses ratio inférieur à la médiane de 3,4 mois.

La capacité de remboursement de la dette (*endettement net de la trésorerie et des titres immobilisés/CAF brute*) est de presque 23 ans en 2017, et en moyenne de 22 ans sur la période contrôlée (*moyenne à 18 ans dans le secteur du logement social*) traduisant un niveau d'endettement supportable grâce à la CAF dégagée qui représente 41,80 % du chiffre d'affaires en 2017 (*valeur de référence ESH de province 42,73 %*). De même, la proportion de ressources internes sur les capitaux permanents est réduite (*25,2 % en 2016 et 25,7 % en 2017 ; médiane à 33,4 %*). Cette situation s'explique par la jeunesse de la société.

Fonds de roulement net global et à terminaison

Le fonds de roulement à terminaison des opérations non soldées et en cours ressort à 26,5 millions d'euros soit un gain de 0,5 million d'euros par rapport à la situation au 31 décembre 2017, preuve d'une sollicitation des ressources externes par l'intermédiaire des emprunts relais ou des emprunts définitifs, au fur et à mesure des besoins. Il représente 4,9 mois de dépenses. Les fonds disponibles à terminaison (*FRNGT – dépôts – provisions pour risques – ACNE*) ressortent à 15,9 millions d'euros, soit l'équivalent de la trésorerie au 31 décembre 2017.

Variations du FRNG

Tableau 15 – Variation du fonds de roulement

Rubriques	Montant en milliers d'euros	
	Flux de trésorerie	Fonds de roulement
Fonds de roulement fin 2013		17 793
Autofinancement de 2014 à 2017	7 564	
Dépenses d'investissement	-119 696	
Financements comptabilisés (<i>y compris crédits relais</i>)	109 844	
Autofinancement disponible après investissements	15 505	
Remboursements d'emprunts non locatifs (bâtiments administratifs...) et crédits relais	0	
Cessions d'actifs	12 303	
Remboursements anticipés d'emprunts locatifs (démolitions, cessions...)	-1 816	
Autres ressources (+) ou emplois (-)	0	
Flux de trésorerie disponible	8 199	
Fonds de roulement fin 2017		25 992

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

L'autofinancement ne participe qu'à hauteur de 6,3 % aux dépenses d'investissement. Les financements comptabilisés ajoutés aux financements issus de l'exploitation laissent un flux disponible après les opérations d'investissement de 15 millions d'euros. Les cessions d'actif, diminuées des remboursements anticipés procurent 10,5 millions d'euros, nettement au-dessus des 7,6 millions générés par l'exploitation et participent à hauteur de 8,8 % aux dépenses d'investissement.

Besoin ou ressource en fonds de roulement

Le cycle d'exploitation crée un besoin en fonds de roulement sur l'ensemble de la période 2013-2017. Ce besoin reste toutefois assez stable.

Hors exploitation, la ressource de bas de bilan de 2,5 millions d'euros existant à fin 2013 a progressivement diminué pour n'être plus que de 569 milliers d'euros à fin 2017, conséquence d'une forte augmentation de créances à court terme en 2017. Il s'agit notamment d'une vente en bloc à un organisme (24 logements), réalisée en décembre, et dont le prix restait à payer. Le besoin en fonds de roulement global est sensiblement le même qu'en début de période.

Trésorerie

La trésorerie a plus que doublé sur la période contrôlée, et elle est stable depuis 2015. En 2016, elle couvrait 3,8 mois de dépenses pour une médiane de 3,5 mois. Cette couverture des dépenses est en diminution l'année suivante. Le recours au préfinancement est régulier. Au total, 49 millions d'euros ont été mobilisés sur la même période dont 40 millions d'euros ont été remboursés. Par contre le recours au concours bancaire n'est que ponctuel et sur de petits montants (133 milliers d'euros en 2015).

6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

Une étude financière à 15 ans est actualisée et validée par le directoire en principe chaque année. Le CS a validé pour la dernière fois le plan présenté à son instance du 10 décembre 2015. Le dernier plan actualisé présenté ci-dessous couvre la période 2018-2032. Les éléments analysés ci-dessous ne tiennent pas compte du dernier PSP validé par le directoire le 14 mars 2019. Cependant, les objectifs de travaux du nouveau PSP restent cohérents avec ceux du plan analysé.

Le groupe 1001 Vies Habitat définit les orientations de développement, sous réserve de la capacité financière des organismes, et fournit la maquette aux fins d'harmonisation et de consolidation entre les sociétés.

L'étude prévisionnelle 2018-2032 basée sur l'exercice 2017, prend en compte l'impact de la loi de Finances 2018 (RLS et TVA à 10 % sur les opérations d'investissement) et une hausse pérenne des cotisations CGLLS. Elle intègre les gains liés au réaménagement de la dette CDC pour la période 2014 à 2027 et met en œuvre des hypothèses d'évolution communes au groupe, sauf pour ce qui concerne les indicateurs de gestion propres à chaque ESH (vacance, impayés ...) et le développement. Les coûts de structure restent stables.

La stratégie de développement est définie au niveau du groupe en concertation avec les trois sociétés de PACA qui font partie du comité de groupe. Elle se décline pour LOGIS MEDITERRANEE par :

- ▶ des opérations identifiées ou engagées : 913 logements jusqu'en 2021 ; un développement non identifié : 300 logements en production neuve en 2021 puis 250 logements par an ensuite, et 100 logements par an en acquisition. Le développement de la société sera conséquent avec l'atteinte de 9 090 logements en 2032 ;
- ▶ un plan de cession de 188 logements en 2018 puis 15 logements par an. Sur la période contrôlée, les ventes étaient en moyenne de 18 logements par an ;
- ▶ Des travaux d'amélioration pour 24 millions d'euros financés en moyenne par emprunt (57 %) et fonds propres (40 %) et l'obtention de subventions pour les 3 % restants.

Le total des investissements à réaliser est chiffré à 682 millions d'euros. Ce plan est financé à 85,66 % par les emprunts, 4,86 % par les subventions et un apport de fonds propres à hauteur de 9,48 %.

L'application de ces paramètres fait ressortir :

- ▶ un autofinancement net très faible en 2020 avec 2,39 % des loyers quittancés mais qui progresse ensuite régulièrement avec un dépassement de 10 % atteint en 2031, les deux dernières années du plan profitant pleinement des nouvelles ressources locatives ;
- ▶ un niveau de la dette impacté par le développement soutenu. L'annuité sur les loyers quittancés atteint son maximum (55,08 %) en 2027 pour diminuer ensuite jusqu'à 51,98 % en 2032 ; l'organisme devra rester vigilant sur la capacité à faire face à son endettement ;
- ▶ des fonds propres apportés par les ventes (21 millions d'euros) et un autofinancement HLM (38 millions d'euros) qui ne couvrent pas les fonds propres mobilisés pour l'amélioration et le développement (68 millions d'euros), le conduisant à mobiliser ses fonds disponibles à hauteur de neuf millions d'euros.

À l'horizon 2032, l'étude financière prévisionnelle montre ainsi que les objectifs d'investissement de la société seraient réalisables, en mettant en tension toutefois la situation financière, nécessitant un pilotage resserré et un appui éventuel du groupe.

6.4 PROCEDURE CGLLS

Un protocole d'accompagnement à la reprise de patrimoine en date du 11 février 2009 pour la période 2009-2013 a été accordé par la CGLLS pour l'achat et la réhabilitation de 1 669 logements appartenant à l'ESH Coopération et Famille. Les travaux prévus pour un montant de 16 millions d'euros ont été réalisés et clôturés en 2014 hormis des travaux de ravalement de façade de la résidence Prévert qui sont inscrits dans le NPNRU. Les financements ont été obtenus, il restait toutefois un reliquat de subvention de 6 milliers d'euros non notifié par l'EPCI du Pays d'Aix. Par lettre du 3 octobre 2014, la CGLLS a décidé de procéder à la clôture de la procédure.

6.5 CONCLUSION

La performance d'exploitation reste correcte en raison d'un bon niveau de loyers et d'une vacance maîtrisée et ce malgré des coûts de gestion et un niveau de TFPB élevés. La structure financière apparaît équilibrée malgré le poids de l'endettement et assez stable depuis les trois dernières années. Le modèle économique basé sur un fort développement, rendu possible en partie par les ventes de patrimoine, est opérant dans l'état actuel de la conjoncture. Toutefois, du fait de ressources d'exploitation modérées et d'un endettement significatif, une certaine fragilité pourrait éventuellement émerger si le rythme des ventes devait ralentir ou les conditions de crédit se détériorer, autant pour l'organisme que pour les acquéreurs. Le plan de développement va fortement impacter les ressources de la société.

7. ANNEXES

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

RAISON SOCIALE :	SA d'HLM LOGIS MEDITERRANEE
-------------------------	-----------------------------

SIÈGE SOCIAL :			
Adresse du siège :	Résidence Hyde Park 180 avenue Jules Cantini	SIREN :	314 046 004
Code postal :	13295	Téléphone :	04 91 35 74 75
Ville :	Marseille cedex 08	Internet :	https://www.1001vieshabitat.fr

PRESIDENCE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE :	M. Philippe Bry
PRÉSIDENTE DU DIRECTOIRE :	Mme Sandrine Bordin

ACTIONNAIRE DE RÉFÉRENCE :	Logement Français (1 001 Vies Habitat depuis juillet 2018)
-----------------------------------	--

CONSEIL DE SURVEILLANCE AU : 20 juin 2018			
	MEMBRES (PERSONNES MORALES OU PHYSIQUES)	REPRESENTANTS PERMANENTS POUR LES PERSONNES MORALES	CATÉGORIES D'ACTIONNAIRES
	1001 Vies Habitat	Michel Ogliaro	1
	Métropole Aix-Marseille-Provence	Pascale Morbelli	2
			2
			2
	Action Logement Immobilier	François Pitussi	4
	Claude Bertolino		4
	Philippe Bry		4
	Pascal Friquet		4
	Bernard Oliver		4
	Gérard Seigné		4
	Arlette Fructus		4
	Xavier Guillon		4
	Yves Mesnard		4
	Nathalie Lefebvre		4
	Pierre-André Peyvel		4
	Vincent Roche		
REPRÉSENTANTS DES LOCATAIRES (SA) :	Grim (CGL)		-
	Laura (CLCV)		-
ACTIONNARIAT	CAPITAL SOCIAL	CATÉGORIE	ACTIONNAIRES LES PLUS IMPORTANTS (% ACTIONS)
	Montant du capital : 6 336 900 EUR	Privé	1001 Vies Habitat (69,9 %)
	Nombre d'actions : 422 460	Privé	Action Logement Immobilier (30,1 %)
	Nombre d'actionnaires: 16		
COMMISSAIRES AUX COMPTES:	Ernst & Young - RCS Nanterre 344 366 315 – Siège à Courbevoie - Titulaire depuis 2017 Compagnie européenne de Commissariat – Siège au Havre		
EFFECTIFS AU : 31/12/2017	Cadres :	9	Total administratif et technique : 26
	Maîtrise :	16	
	Employés :	1	
	Gardiens :	22	Effectif total : 49
	Employés d'immeuble :	1	

7.2 PROGRAMME DE LA VISITE DE PATRIMOINE

												2788	201	796		
Code interne	Nom programme	Adresse	Commune	Dept	Zone géographique 1-1bis-2-3	QPV ZRR	Nature du programme (N - AA - Acq - VERA)	Nbre logs en collectif	Nbre logs en individuel	Nbre logs total	Année mise en service	Année de réhabilitation				
519	VITROLLES JARDINS SUSPENDUS	15 RUE J. GOULON BT A JARD SUSP.	VITROLLES	13	2		N	89	20	109	1990					
558	VITROLLES LA FRESCOULE	12 AVENUE DU 8 MAI 1945	VITROLLES	13	2	QPV	N	108		108	1985	2015-2017				
558	VITROLLES LA FRESCOULE	12 AVENUE DU 8 MAI 1945	VITROLLES	13	2	QPV	N	54		54	1994	2015-2017				
600	MARSEILLE LA CABICELLE	40 BOULEVARD MARIE JOSEPH	MARSEILLE 15E ARR	13	2	QPV	AA	78		78	1987	2018				
570	MARSEILLE LE PATIO MASSILIA	40 BOULEVARD GRAUD	MARSEILLE 14E ARR	13	2	QPV	N	10		10	2015					
570	MARSEILLE LE PATIO MASSILIA	40 BOULEVARD GRAUD	MARSEILLE 14E ARR	13	2	QPV	N	9		9	2015					
570	MARSEILLE LE PATIO MASSILIA	40 BOULEVARD GRAUD	MARSEILLE 14E ARR	13	2	QPV	N	10		10	2015					
622	MARSEILLE LA VISITATION	80 AVENUE DES AIGUADES	MARSEILLE 14E ARR	13	2	QPV	AA	215		215	1991					
547	MARSEILLE LES TROUVIERES	25 TRAVERSE CAPRON - BAT A	MARSEILLE 12E ARR	13	2		N	57		57	1995					
623	MARSEILLE EUGENE POTIER	9 RUE EUGENE POTIER	MARSEILLE 3E ARR	13	2	QPV	AA	146		146	1991					

Commune	Nom du groupe	Ville	Catégorie (FPA, FJT, rés. Univer., résid. Sociales	Nombre de chambres	Equivalents logements	Surfaces habitables	Année de construction	Année de réhabilitation
VITROLLES	0510 Les Thermes	VITROLLES	EHPA	45	32	1 240	01/07/1985	2012

Commune	Nom du groupe	Ville	Catégorie (FPA, FJT, rés. Univer, résid. Sociales)	Nombre de chambres	Equivalents logements	Surfaces habitables	Année de construction	Année de réhabilitation
VITROLLES	0510 Les Hermines	VITROLLES	EHPA	45	32	1 240	01/07/1985	2012

7.3 HYPOTHESES ET RESULTATS DE L'ANALYSE PREVISIONNELLE

LOGIS MEDITERRANEE	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Loyers quittancés	21 353	22 305	23 482	22 883	23 163	23 394	23 722	24 125	24 535	24 952	25 377	25 808	26 247	26 683	27 147	27 608
Vacances et loyers impayés	-510	-547	-717	-724	-731	-739	-749	-762	-775	-788	-801	-815	-829	-843	-857	-872
Charges d'exploitation du patrimoine	-5 805	-6 810	-7 121	-7 214	-7 378	-7 938	-8 096	-8 300	-8 480	-8 646	-8 939	-9 242	-9 590	-9 846	-10 064	-10 288
Mutualisation	-202	0														
Marge brute gestion patrimoine	14 836	14 947	15 644	14 955	15 463	14 717	14 877	15 063	15 281	15 519	15 636	15 751	15 828	16 004	16 225	16 447
Produits autres activités	134	171	174	176	178	181	184	188	192	196	200	204	209	213	218	222
Coûts de structure	-3 407	-3 657	-3 412	-3 461	-3 512	-3 563	-3 621	-3 685	-3 750	-3 817	-3 884	-3 953	-4 023	-4 094	-4 167	-4 263
Excédent brut d'exploitation	11 563	11 461	12 406	11 669	11 120	11 335	11 440	11 566	11 722	11 888	11 952	12 003	12 013	12 122	12 276	12 406
Solde éléments exceptionnels	500	60	61	62	63	63	65	66	67	69	70	72	73	75	76	78
Produits financiers	88	83	83	138	138	138	138	220	220	220	220	220	220	220	220	220
Amortissements	-10 560	-11 002	-10 542	-11 557	-12 000	-10 780	-10 622	-10 331	-10 224	-10 318	-10 302	-10 209	-10 200	-10 126	-9 464	-9 045
CAF nette au fil de l'eau	1 592	602	2 007	312	-80	756	1 020	1 520	1 785	1 889	1 940	2 065	2 107	2 291	3 108	3 658
CAF nette cumulée au fil de l'eau	-8 380	-7 779	-5 771	-5 460	-5 540	-4 784	-3 764	-2 243	-458	1 411	3 351	5 437	7 544	9 835	12 943	16 601
Fonds propres sur plan d'amélioration	-400	-500	-510	-570	-582	-593	-605	-617	-630	-642	-655	-668	-681	-695	-709	-723
Amortissements sur plan d'amélioration			4	-41	-89	-156	-213	-271	-328	-386	-443	-500	-558	-615	-686	-885
Potentiel financier après plan d'amélioration	1 192	102	1 493	-300	-760	7	201	632	828	842	842	917	868	981	1 734	2 289
Fonds propres sur livraisons identifiées	-2 462	-3 507														
CAF sur opérations identifiées			437	1 020	705	31	38	-46	-201	-205	-214	-187	-159	-131	-102	-73
Potentiel financier après opérations de développement identifiées	-1 270	-3 405	1 931	720	-55	38	240	587	626	637	628	730	709	850	1 632	2 197
Tresorerie nette sur vente	2 123	5 250	1 050	1 061	1 071	1 082	1 093	1 104	1 115	1 126	1 137	1 148	1 160	1 171	1 183	1 195
Autres flux de trésorerie	2 120	-504														
Perte de CAF sur logements vendus ou démolis			-382	-373	-389	-405	-421	-437	-454	-470	-586	-619	-733	-747	-761	-775
Potentiel financier après vente/démol	2 973	1 341	2 999	1 407	827	715	911	1 253	1 287	1 293	1 179	1 259	1 135	1 274	2 054	2 617
Potentiel fi. cumulé après vente aux locataires	2 973	4 313	6 912	8 319	8 946	9 661	10 572	11 825	13 112	14 405	15 594	16 843	17 978	19 253	21 306	23 923
Consommation développement promotion NON identifiées		-3 300	-2 786	-2 814	-2 842	-2 870	-2 899	-2 928	-2 957	-2 987	-3 017	-3 047	-3 077	-3 108	-3 139	-3 170
CAF sur opérations promotion non identifiées				66	149	266	266	426	623	860	1 141	1 466	1 837	2 253	2 718	3 222
Consommation développement acquisition NON identifiées			-707	-714	-721	-728	-736	-743	-750	-758	-766	-773	-781	-789	-797	-805
CAF sur opérations acquisition non identifiées			151	310	477	482	500	533	577	632	699	778	869	973	1 090	1 220
Potentiel financier après développement NON identifiées	2 973	-1 959	-743	-1 810	-2 383	-2 252	-1 957	-1 459	-1 221	-959	-763	-517	-17	604	1 926	3 094
Total CAF nette après développement NON identifiées	1 592	602	2 210	1 227	681	858	1 190	1 726	2 002	2 302	2 537	3 023	3 363	4 024	5 387	6 597
Total Fonds propres après développement NON identifiées	1 381	-2 561	2 953	3 037	3 073	3 110	3 147	3 185	3 223	3 261	3 300	3 340	3 380	3 420	3 462	3 503
Potentiel financier cumulé après développement NON identifiées	2 973	-1 959	-2 702	-4 512	-6 905	-9 157	-11 114	-12 573	-13 794	-14 753	-15 516	-16 033	-16 850	-18 247	-19 321	-20 227

7.4 SIGLES UTILISES

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

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

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

