

**Rapport définitif n° 2014-098 Septembre 2015**  
**Société anonyme d'HLM «Lozère Habitations»**  
**Mende (48)**

# FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF

## N° 2014-098

### SA D'HLM LOZERE HABITATIONS – 48

Président : BARDON Philippe  
 Directeur général : BLANC Sébastien  
 Adresse : Immeuble le Torrent - 1 avenue Père Coudrin  
 48000 Mende

Nombre de logements familiaux gérés : 1814

Nombre de logements familiaux en propriété : 1814

Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : 0

| Indicateurs <sup>1</sup>   | Organisme          | Réf. nat. | Réf. région |
|--|--------------------|-----------|-------------|
| Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)                   | nc                 | 1.17      | 1.5         |
| Bénéficiaires d'aide au logement (%)                             | 45                 | 46.7      | 59.5        |
| Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn.(%)          | 2                  | nc        | nc          |
| Loyers mensuels (€/m <sup>2</sup> de surface corrigée)           | 32                 | 3.2       | 3.06        |
| Loyers mensuels (€/m <sup>2</sup> de surface habitable)          | 5                  |           |             |
| Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses) | 9                  |           |             |
| Fonds de roulement net global (mois de dépenses)                 | 5<br>Quartile : 3  | 3.93      |             |
| Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)                     | 1<br>Quartile : 1  | 12.1      |             |
| Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)        | 13<br>Quartile : 3 | 12.17     |             |

**Présentation générale de l'organisme** La SA d'HLM Lozère Habitations dispose d'un parc de 1 814 logements sur le département de la Lozère. Ce territoire est particulièrement détendu et la société doit faire face à une vacance importante.

**Points forts**

- Organisation renforcée,
- Occupation sociale du parc,
- Bonne maîtrise des charges et impayés,
- Entretien du parc en amélioration.

**Points faibles**

- Liens avec la société COGRA,
- Gestion locative à améliorer
- Autofinancement faible.

**Anomalies ou irrégularités particulières**

- Commande publique sans appel d'offres
- Attributions de logements sans numéro unique
- Absence de compte-rendu de la CAL au CA
- Dépassements de plafonds de loyers conventionnés
- Prêts financiers aux salariés

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

## Conclusion

**Depuis le précédent contrôle, l'organisation de Lozère Habitations a été renforcée. Au niveau de la commande publique, la société doit engager les actions nécessaires pour en respecter les règles, notamment en régularisant la relation avec la société COGRA.**

**Avec sa politique d'accueil et de maintien dans les lieux, Lozère Habitations est un acteur à dimension sociale majeur sur le département de la Lozère mais un renforcement de l'attention sur la gestion de ses attributions est nécessaire.**

**L'état du parc de Lozère Habitations s'est amélioré au cours des cinq dernières années. En axant sa politique de développement sur les logements individuels et sur une remise en état systématique des logements avant remise en location, la société se positionne pour faire face au problème de la vacance.**

**L'organisme dispose de ressources à long terme et d'une trésorerie lui permettant de mener à terme ses opérations d'investissement. La fin des grosses réhabilitations lui laisse dorénavant plus de marge pour les opérations nouvelles sous réserve de réaliser les cessions prévues.**

Inspectrices-auditrices Ancols :

Délégué territorial :

Précédent rapport Miilos : n°2009-088 de Juin 2010

Contrôle effectué du 16/09/2014 au 03/02/2015

Diffusion du rapport définitif : Septembre 2015

# RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2014-098 SA D'HLM LOZERE HABITATIONS – 48

## SOMMAIRE

|   |    |
|---|----|
| <b>1. PRÉAMBULE</b> .....   | 2  |
| <b>2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE</b> ..... | 2  |
| 2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME .....                      | 2  |
| 2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT.....                                      | 2  |
| 2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE.....                         | 4  |
| <b>3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE</b> .....                   | 4  |
| 3.1 OCCUPATION DU PARC .....  | 4  |
| 3.2 ACCES AU LOGEMENT .....   | 5  |
| 3.3 LOYERS ET CHARGES.....  | 6  |
| 3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES .....  | 6  |
| 3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES .....                       | 7  |
| 3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE .....           | 8  |
| <b>4. PATRIMOINE</b> .....  | 8  |
| 4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE .....                                | 8  |
| 4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE .....  | 8  |
| 4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE .....                                   | 9  |
| 4.4 MAINTENANCE DU PARC .....   | 9  |
| 4.5 VENTE DE PATRIMOINE .....   | 9  |
| 4.6 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE.....                        | 10 |
| <b>5. CONTRIBUTION A LA POLITIQUE DE LA VILLE</b> .....                 | 10 |
| <b>6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE</b> .....          | 10 |
| 6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE.....                                       | 10 |
| 6.2 ANALYSE FINANCIERE.....   | 12 |
| 6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE.....   | 15 |
| 6.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE .....                         | 15 |
| <b>7. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS</b> .....             | 16 |
| 7.1 PERIODE A VERIFIER.....   | 16 |
| 7.2 CONTENU DE LA VERIFICATION .....                                    | 16 |
| 7.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS ..... | 16 |
| <b>8. CONCLUSION</b> .....  | 17 |
| <b>9. LISTE DES ANNEXES</b> .....                                       | 18 |

## 1. PRÉAMBULE

L'ANCOLS exerce le contrôle de la société anonyme d'HLM « Lozère Habitations » en application de l'article L. 342-2 du code de la construction et de l'habitation. Le précédent rapport de contrôle de la société (*rapport Millos n°2009-088 de juin 2010*) avait mis en exergue l'assise financière forte de la société ; en revanche il pointait des axes d'amélioration dans le domaine de la gestion de proximité. La société s'était engagée dans une démarche qualité pour améliorer ses méthodes de travail tant du point de vue des procédures que du contrôle du respect de celles-ci.

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

### 2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME

Avec une population de 77 156 habitants et une densité de 14,5 habitants au km<sup>2</sup>, la Lozère est le département le moins peuplé de France métropolitaine. Ce département entièrement inscrit en zone de revitalisation rurale (ZRR) est relativement mal desservi et la population reste concentrée autour des trois centres urbains de Mende, Saint Chely d'Apcher et Marvejols regroupant un tiers de la population. Le taux de chômage est le plus bas de France (8 % *source RP2011*) en raison de la migration des jeunes actifs vers les autres villes et du tissu économique essentiellement tourné vers le secteur primaire, l'exploitation forestière et le tourisme. Le département compte 58 413 logements dont plus d'un tiers constitue des résidences secondaires. Le parc HLM est de 2 645 logements essentiellement collectifs (86,8 %). Les taux de mobilité (13,97 %) et de vacance (6,38 %) sont les plus élevés de la région Languedoc-Roussillon.<sup>2</sup> Le département a des taux d'équipement en foyers pour personnes âgées (224 places pour 1000 habitants de plus de 75 ans) et pour personnes handicapées supérieurs aux moyennes nationales. Le conseil général a adopté un nouveau schéma 2008-2013 pour l'hébergement des personnes handicapées dont l'un des axes concerne le développement des places d'accueil de jour et d'accueil temporaire.

Le parc social est réparti entre trois principaux bailleurs : Lozère Habitations, SAIEM de Mende Fontanilles et SA HLM Polygone dont le siège est basé à Aurillac dans le Cantal. La SA d'HLM Lozère Habitations avec 1 814 logements familiaux représente 67 % du parc. De plus, elle gère 245 logements de la SAIEM Mende Fontanilles (mandat de gestion).

### 2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

#### 2.2.1 Gouvernance

Lozère Habitations est une société administrée par un conseil d'administration composé de dix membres. Ce dernier se réunit en moyenne trois fois dans l'année avec une moyenne de participation située entre 80 % et 90 %. L'examen du registre de présence des assemblées du conseil d'administration n'appelle pas d'observation.

Le capital de la société est composé de 2 100 actions nominatives de 19 € chacune représentant un capital total de 39 900 €. Avec 55,86 % des parts détenues, le département de la Lozère est l'actionnaire majoritaire.

---

<sup>1</sup> Source INSEE 2011

<sup>2</sup> Source DRE Languedoc-Roussillon enquête PLS 2010

Par arrêté du 6 janvier 2006, la compétence de Lozère Habitations s'étend sur l'ensemble du territoire de la région Languedoc-Roussillon et sur les départements limitrophes après autorisation des communes. Son siège social est établi à : Immeuble le Torrent, 1, avenue du Père Coudrin 48 000 Mende.

Depuis le 6 mars 2000, la présidence de la société est assurée par M. Philippe Bardon et depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006, le directeur général est M. Sébastien Blanc. Celui-ci est également directeur général d'une autre entreprise sociale pour l'habitat, la société anonyme Sud Massif Central Habitat (*850 logements en locatif social*), depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014. Les conditions de ce cumul ne soulèvent pas de remarque.

## 2.2.2 Organisation et management

### 2.2.2.1 Organisation

Au 31 décembre 2013, l'organisme est composé de vingt-huit salariés et s'articule autour de cinq services (*gestion comptable et financière, gestion locative, gestion du patrimoine, service de maîtrise d'ouvrage et travaux et service juridique - cf. annexe 1.6*).

Suite à la délibération du CA en date du 14 mai 2012, Lozère Habitations est devenue membre du GIE Sud Massif Central Logements avec la SA d'HLM Sud Massif Central Habitat et la société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété Sud Massif Central. Ce groupement a pour objet la mise en commun de moyens pour :

- la réalisation de prestations comptables, administratives, techniques, juridiques, commerciales et informatiques ;
- la prise à bail de tous locaux nécessaires à l'activité des membres du groupement, le paiement des charges locatives ainsi que toutes charges relatives à la bureautique ;
- la négociation et la gestion de tous les contrats de location financière, de leasing et d'assurance ;
- la mise à disposition pour ses membres de moyens d'accueil et de secrétariat ;
- la maintenance des locaux et du matériel en général.

### 2.2.2.2 Commande publique

En tant que SA d'HLM, Lozère Habitations est soumise à l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics et à son décret d'application n°2005-1742 du 30 décembre 2005 (*article L. 433-1 du CCH*). L'organisme dispose d'une commission d'appel d'offres (CAO) dont l'actuelle composition a été arrêtée lors du conseil d'administration du 23 juin 2014

Lozère Habitations ne respecte pas systématiquement la réglementation en matière de commande publique (*non conforme aux dispositions de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 et à son décret d'application*).

L'examen des pratiques de la société pour la mise en oeuvre de la commande publique a révélé des anomalies et des irrégularités :

malgré des montants annuels cumulés élevés, les travaux de peinture sont réalisés au coup par coup sans aucune publicité et mise en concurrence

- malgré des montants supérieurs au seuil réglementaire, les marchés de la maîtrise d'œuvre de deux opérations réalisées sur la période de contrôle n'ont pas fait l'objet d'un appel d'offres avec procédure formalisée ; les opérations concernées sont le "Mas de Booz" à La Canourgue et l'EHPAD de Saint-Alban-sur-Limagnole (*respectivement 747 088,23 € et 376 250 € pour le marché de maîtrise d'œuvre*) ;
- malgré des montants supérieurs au seuil réglementaire, Lozère Habitations achète des granulés bois pour sa chaufferie à la SA COGRA 48 sans appel d'offres avec procédure formalisée.

Lozère Habitations doit prendre toutes les dispositions nécessaires pour appliquer strictement les règles de la commande publique. Dans sa réponse, l'organisme s'engage à mettre en place un marché à bons de commande pour les travaux de peinture. Concernant les deux marchés de maîtrise d'œuvre, Lozère Habitations précise qu'il s'agit de reprises d'opérations pour lesquelles la maîtrise d'œuvre était déjà désignée.

## 2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

L'organisation de Lozère Habitations a été renforcée depuis le précédent contrôle mais la mise en oeuvre de la commande publique reste déficiente.

## 3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

### 3.1 OCCUPATION DU PARC

L'analyse des profils des locataires de Lozère Habitations montre globalement une population plutôt moins fragilisée que celle du parc social du département de la Lozère. L'enquête sur

l'occupation du parc social et son évolution révèle que 90 % des ménages ont des ressources inférieures aux plafonds PLUS, la moyenne départementale se situant à 95,4 %. La part des bénéficiaires d'une aide au logement est de 47,9 % au niveau du département alors que les locataires de Lozère Habitations sont 45 % à en bénéficier. Les locataires de la SA d'HLM sont pour 55 % d'entre eux dotés d'un emploi stable (59,2 % au niveau du département). Les personnes seules représentent 52 % des locations (42,1 % au niveau du département) et 20 % des familles sont monoparentales ce qui correspond à la moyenne départementale. Les données concernant les emménagés récents (ceux ayant emménagés depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012) sont comparables à celles du département.

Les taux de vacance (cf. tableau ci-dessous) enregistrés sur la période contrôlée apparaissent particulièrement élevés par rapport aux données nationales des organismes HLM (4,4 % et 5,1% sans l'île de France - référence RPLS 2012). Ils s'expliquent en grande partie par l'absence de candidats. Les taux de rotation également très élevés confirment la situation très détendue du logement sur ce territoire.

| Vacance/Rotation (en %)           | 2009  | 2010  | 2011  | 2012  | 2013  |
|-----------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Taux de vacance                   | 5,4   | 7,5   | 8,7   | 9     | 7     |
| - dont vacance faute de candidats | 3,8   | 5,6   | 6,4   | 6,5   | 5,5   |
| Taux de rotation                  | 17,49 | 13,88 | 15,15 | 14,74 | 12,18 |

### 3.2 ACCES AU LOGEMENT

Bien que son patrimoine soit inférieur à 2 000 logements locatifs sociaux, l'organisme dispose de deux commissions d'attribution des logements (CAL). Lors du conseil d'administration en date du 23 juin 2014, elles ont été renouvelées (cf. annexe 1.8). Elles sont respectivement compétentes sur les bassins d'habitat de Mende/Langogne et de Saint-Chely/Marvejols/Florac. Il ressort du contrôle que les CAL ne jouent pas pleinement leur rôle d'instance décisionnelle avec dans 80% des cas une seule candidature à examiner par logement. Pour renforcer le rôle des CAL, l'organisme doit dissocier le travail de préparation des dossiers de celui d'examen en CAL (personnes différentes) et inviter plus explicitement le maire de la commune où se trouve le logement à participer à la CAL (cf. annexe 1.9). Les commissions d'attribution des logements examinent et attribuent des logements sans numéro unique d'enregistrement (non conforme à l'article L. 441-2-1 du CCH).

L'examen du fichier des attributions de logements sur 2013 a permis de mettre en évidence des attributions prononcées avec une date de délivrance du numéro unique postérieure à la décision de la CAL. Ces pratiques ne respectent pas les dispositions de l'article L. 441-2-1 du CCH alinéa 9 qui prévoient « qu'aucune attribution de logement ne peut être décidée, ni aucune candidature examinée par une commission d'attribution si la demande n'a pas fait l'objet d'un enregistrement assorti de la délivrance d'un numéro unique ». La méconnaissance du présent article est passible des sanctions pécuniaires prévues à l'article L. 342-14 du CCH

La commission d'attribution des logements ne rend pas compte de son activité au conseil d'administration au moins une fois par an (non conforme aux dispositions de l'article R. 441-9 alinéa 4 du CCH).

Si depuis le précédent rapport, des évolutions sont intervenues notamment avec la validation par le conseil d'administration des critères d'attribution des logements (cf. annexe 1.11), la lecture des PV de CA sur la période contrôlée a permis de mettre en évidence l'absence de rendu-compte, au moins une fois par an, de l'activité de la CAL au conseil d'administration, ce qui est en contradiction avec les dispositions de l'article R. 441-9 alinéa 4 du CCH et celles du règlement intérieur modifié (cf. annexe 1.12). Dans sa réponse, l'organisme indique avoir régularisé la situation lors du CA du 7 mai 2015 (bilan CAL 2014).

Le tableau ci-après détaille les droits des réservataires par rapport au parc de la société.

| Logements réservés | Préfet | Mairies | Conseil Général | Conseil régional | Collecteurs "1%" | Divers | Total "réservés" | Total du parc |
|--------------------|--------|---------|-----------------|------------------|------------------|--------|------------------|---------------|
| Nombre             | 437    | 101     | 0               | 0                | 131              | 118    | 787              | 1814          |
| En % du parc       | 24     | 5,6     | 0               | 0                | 7,2              | 6,5    | 43,3             | 100           |

### 3.3 LOYERS ET CHARGES

#### 3.3.1 Loyers

De 2009 à 2010, les augmentations annuelles de loyers ont été supérieures aux recommandations ministérielles.

| En % des loyers   | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
|---|------|------|------|------|------|
| Augmentation annuelle   | 2,63 | 2,25 | 0,91 | 1,77 | 1,29 |
| Recommandation ministérielle jusqu'en 2010 et ensuite hausse maximale autorisée | 2,38 | 1,00 | 1,10 | 1,90 | 2,20 |

Le loyer mensuel moyen de Lozère Habitations est de 3,98 €/m<sup>2</sup> de surface habitable, valeur inférieure à la moyenne du département de la Lozère (4,55 €/m<sup>2</sup> de surface habitable). Avec un loyer du marché évalué dans le parc privé de la Lozère à 7,4 €/m<sup>2</sup> de surface habitable<sup>3</sup>, celui pratiqué par la société Lozère Habitations reste donc attractif.

Le patrimoine de Lozère Habitations étant implanté en zone de revitalisation rurale, Lozère Habitations n'applique pas de supplément de loyer solidarité (SLS). Toutefois, un supplément de loyer forfaitaire de 7,62 € a été appliqué en cas de non réponse à l'enquête OPS. En 2013, 198 ménages se sont vu appliquer ce forfait.

Pour trois logements, le montant du loyer est supérieur au plafond conventionnel actualisé correspondant (*non conforme aux dispositions de l'article L.352-2 du CCH*).

Les dispositions de l'article L. 352-2 du CCH et de ses textes d'application ne sont pas respectées pour trois logements (*cf. annexe 1.13*). Dans sa réponse, l'organisme reconnaît que, pour deux logements (résidence Serverette), la convention initiale de 2005 n'a pas été corrigée au moment de la livraison des logements en 2008 et n'apporte aucun élément pour le troisième logement. La société doit procéder sans délai à la régularisation de ces anomalies.

#### 3.3.2 Charges

L'analyse de l'équipe de contrôle a porté sur les charges de l'exercice 2013. L'organisme a souhaité modifier le mode de régularisation des charges de chauffage. Auparavant, celle-ci intervenait à la fin de la saison de chauffe en englobant toute la période hivernale. Dorénavant, la régularisation porte sur l'ensemble des charges constatées dans l'exercice civil. Ainsi, une régularisation spécifique a eu lieu en août 2013 pour le chauffage. Les autres charges de 2013 et celles de chauffage de fin d'année ont été régularisées en mars 2014. L'analyse porte sur cette deuxième régularisation. Sur l'ensemble des programmes, la provision est supérieure de 5,71 % par rapport aux charges constatées. Cependant, le détail par programme montre des situations qui devront faire l'objet de meilleurs ajustements. Ainsi, dix-neuf programmes ont une sur-provision supérieure à 20 % et huit programmes sont sous-provisionnés de plus de 20 %. Cependant, ces écarts ramenés au logement n'engendrent pas de conséquences lourdes pour le locataire. Le montant moyen des charges de 4,95 € au mètre carré (*hors chauffage, ascenseurs et eau*) est peu élevé.

### 3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

Le traitement des impayés est géré par quatre personnes. Cependant, pour réduire les risques d'impayés, une conseillère en économie sociale et familiale (CESF) a été recrutée en 2011. Elle

<sup>3</sup> Source clameur mis à jour août 2014

intervient avant l'attribution pour évaluer la situation du demandeur et après, en cas d'impayé, pour la mise en place d'un plan d'apurement amiable. Pour les locataires partis restant en impayé, l'organisme fait appel à une société de recouvrement. Aucun protocole de cohésion sociale n'a été établi. Par contre, un plan d'apurement est exigé par la CAF et les droits maintenus jusqu'au premier passage en CAPEX qui se tient tous les deux mois.

Le tableau ci-après compare l'évolution et le niveau des créances locataires à la médiane nationale :

| En % des loyers et des charges récupérées | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | Médiane nationale des SA HLM 2012 |
|---|------|------|------|------|------|-----------------------------------|
| Evolution des créances locataires*        |      | 0,6  | 1,1  | 1,6  | 0,8  | 1,2                               |
| Créances locataires                       | 12,2 | 12,6 | 12,7 | 12,9 | 13,4 | 12,7                              |

\*  $(\text{créances ordinaires} + \text{créances douteuses} + \text{ANY})_{\text{année } n} - (\text{créances ordinaires} + \text{créances douteuses})_{\text{année } n-1}$   
(loyers quittancés + charges récupérées) année n

L'augmentation des impayés (*cf. annexe 1.14*) est due non seulement à la dégradation de la situation financière des locataires mais aussi au détachement d'une personne du service vers d'autres tâches. En 2013, les impayés correspondant aux locataires partis représentent 33 % du total des dossiers en impayé. L'organisme doit rester très vigilant sur le traitement des impayés. Dans sa réponse, l'organisme conteste le fait que le détachement d'une personne du service impayés ait eu une incidence sur l'augmentation des impayés sans, cependant, apporter d'élément nouveau.

### 3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

#### 3.5.1 La gestion de proximité

Le patrimoine de l'ESH est divisé en deux secteurs. Le service gestion locative édite chaque semaine la liste des logements libérés, charge aux responsables de programmer les pré-visites et d'estimer le montant des travaux. Cette estimation fait l'objet d'une validation par le responsable de patrimoine. La présence des responsables de secteur lors des CAL permet d'assurer un bon timing entre la remise en état et la relocation des logements.

#### 3.5.2 Accompagnement social

Comme évoqué précédemment, la société a recruté en 2011 une CESF. Celle-ci s'occupe de la prévention et du traitement social des impayés mais également de l'amélioration de la gestion des attributions, de la gestion des conflits de voisinage et de l'accompagnement des ménages fragiles dont les personnes âgées maintenues dans leur domicile. Les cas nécessitant un accompagnement social plus poussé sont orientés vers des assistantes sociales du conseil général ou des associations spécialisées (*par exemple, l'ANPAA pour les addictions*).

#### 3.5.3 Enquête de satisfaction

La SA organise une enquête de satisfaction tous les trois ans. Sur 1 630 locataires interrogés, seulement 617 ont répondu. Dans l'ensemble, le taux de satisfaction global (74 %) s'améliore par rapport à celui relevé lors de l'enquête effectuée en 2011 (71 %). Les points forts mis en avant par l'enquête portent sur la proximité des équipements et des services, la qualité de vie et de l'accueil lors des contacts avec Lozère Habitations. Les axes d'amélioration demandés sont l'isolation phonique, la rapidité des interventions suite à des pannes ou des dégradations, la propreté des parties communes, la propreté des espaces extérieurs, le traitement des réclamations.

### 3.5.4 Concertation locative

Une élection des représentants des locataires a été organisée en 2010. Faute de candidat, un PV de carence a été établi (cf. annexe 1.15). Le conseil d'administration a constaté l'impossibilité de constituer un conseil de concertation locative. Il n'y a pas eu de réflexion complémentaire pour envisager de nouveaux modes de concertation.

### 3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE

Avec sa politique d'accueil et de maintien dans les lieux, Lozère Habitations est un acteur à dimension sociale majeur sur le département de la Lozère. Si la gestion de proximité a été renforcée depuis le précédent contrôle, l'organisme doit porter une attention particulière sur la gestion des attributions et des impayés.

## 4. PATRIMOINE

### 4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2013, le parc de Lozère Habitations est constitué de 1 814 logements. Trente-trois d'entre eux ne sont pas conventionnés. L'ensemble du parc est situé en zone de revitalisation rurale et son âge moyen est de 37,5 ans. La visite de patrimoine réalisée sur des résidences sélectionnées par sondage (cf. annexe 1.16) a permis de mettre en évidence un bon état général. Depuis le précédent contrôle, un effort a été réalisé pour l'entretien des espaces communs mais l'organisme doit continuer à renforcer sa présence sur le terrain. L'équipe de contrôle attire toutefois l'attention de la société sur la résidence "La Chan" où les parties communes du dernier étage disposent de fenêtres facilement accessibles à un enfant (*risque d'ouverture et de basculement*). Des mesures de protection doivent être prises. Une analyse de ce risque doit être également conduite sur les résidences "Le Gallion" (*bâtiment A uniquement*) et "Théophile Roussel".

### 4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE

Le plan stratégique de patrimoine (PSP) a été validé lors du conseil d'administration du 25 avril 2007. Sa validité s'étendait jusqu'en 2015. Il a fait l'objet d'une réactualisation en 2008 pour une période allant jusqu'à 2018. Le document, dont la réalisation a été confiée à un prestataire externe (HTC), n'est pas clair et n'a pas donné lieu à un véritable débat au sein du CA.

La politique de l'organisme en matière de développement est de privilégier la maîtrise d'ouvrage directe plutôt que la VEFA pour mieux maîtriser la qualité de production. La stratégie en matière de développement est de privilégier la construction de maisons individuelles plutôt que les immeubles collectifs en raison de la faiblesse de la vacance sur les livraisons neuves qui portent sur des logements individuels. Dans la continuité de cette logique, Lozère Habitations cherche à développer des programmes non collectifs d'accession sociale (PSLA).

Si, pour réduire la vacance élevée, la stratégie de la société est d'axer son développement sur les logements individuels beaucoup plus attractifs que les logements collectifs, cela doit être clairement défini dans le PSP et validé par le CA. La remarque s'applique également pour les projets de démolition de résidences à fort taux de vacance ou pour la stratégie de remise en état systématique des logements libérés. Dans sa réponse, l'organisme précise que ce point, évoqué lors du dernier CA, a permis de confirmer le choix du CA de développer les logements individuels, de continuer la remise en état des logements collectifs, ou la démolition si nécessaire, de céder du patrimoine et de développer de nouvelles activités en partenariat avec les collectivités.

### 4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

#### 4.3.1 Rythme de construction depuis les 5 dernières années et objectifs de production

Les tableaux ci-après permettent de voir l'évolution favorable de la production de logements neufs à partir de 2014. La faible production constatée sur la première partie de la période contrôlée est due en grande partie à la priorité donnée à la réhabilitation des logements du quartier Fontanilles (cf. §5).

| <b>Production réalisée</b>   | <b>2009</b> | <b>2010</b> | <b>2011</b> | <b>2012</b> | <b>2013</b> | <b>2014</b> | <b>Total</b> |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|
| Nombre de Logements familiaux mis en service en production neuve en MO directe | 0           | 0           | 4           | 10          | 11          | 39          | 64           |
| Nombre de logements familiaux mis en service en VEFA                           | 0           | 0           | 4           | 0           | 0           | 2           | 6            |
| Acquisition Amélioration   | 29          | 0           | 3           | 0           | 4           | 5           | 41           |

| <b>Production prévue</b>   | <b>2015</b> | <b>2016</b> | <b>Total</b> |
|--|-------------|-------------|--------------|
| Nombre de Logements familiaux mis en service en production neuve en MO directe | 12          | 45          | 57           |
| Nombre de logements familiaux mis en service en VEFA                           | 0           | 0           | 0            |
| Acquisition Amélioration   | 0           | 2           | 2            |

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

En matière de développement, le PSP n'est pas utilisé comme outil de pilotage. Le développement s'effectue au coup par coup au fil des opportunités. Il vise à répondre à la demande locale. L'organisme intervient en tant que partenaire des collectivités. La prospection foncière est réalisée par le directeur qui contacte les maires ou les notaires. Pour les opérations validées par le CA, la maîtrise d'ouvrage est assurée par une seule personne du montage du dossier au suivi de chantier. Le service juridique intervient également en appui sur des problématiques ciblées.

### 4.4 MAINTENANCE DU PARC

La maintenance du parc est rattachée au service « gestion du patrimoine ». Deux secteurs ont été identifiés. Le secteur I regroupe le Nord et le Nord Ouest, le secteur II comprend Mende et le Sud de la Lozère. Chaque secteur dispose d'une régie. Les agents qui y sont rattachés assurent l'entretien courant et la maintenance du parc, procèdent aux états des lieux entrants et sortants et accueillent les locataires à leur arrivée. Ils sont également en charge de la remise en état des logements avant relocation. Pour les prestations nécessitant des compétences spécifiques, des prestataires externes interviennent. Les diagnostics de performance énergétique (DPE) ont été réalisés dans leur totalité. Concernant les ascenseurs, Lozère habitations dispose de cinq appareils sur le parc des logements familiaux et de trois au niveau des résidences sociales. La société s'appuie sur un prestataire externe pour assurer le contrôle annuel de l'ensemble des installations d'ascenseurs, monte-charges et portes automatiques de garage. Les mises en sécurité obligatoires des ascenseurs (*échéances 2010 et 2014*) ont été réalisées en totalité. Concernant les diagnostics techniques amiante, il est rappelé à l'organisme qu'ils doivent être joints à chaque bail.

### 4.5 VENTE DE PATRIMOINE

Sur la période de contrôle, Lozère Habitations a procédé à treize ventes. Il s'agit de logements situés dans les programmes "La Bédaule", "Route de Boyne", "Le Réjal" et "Lous Oustalous". Trois autres ventes sur ce dernier programme restaient en cours au moment du contrôle.

#### 4.5.1 Procédure

En conformité avec les dispositions du CCH (*articles L. 443-7, L. 443-12 et R. 443-12*), le conseil d'administration délibère sur les ventes des biens. Ces délibérations résultent d'une véritable stratégie (*ventes de villas sur la commune de Massegras et de studios sur la commune d'Ispagnac*) ou d'opportunités (*cas des locataires manifestant leur intérêt pour acquérir le bien qu'ils occupent - villas "Le Rozier" par exemple*). La procédure de vente est formalisée : les avis des maires et ceux de la préfecture sont requis ainsi que l'estimation du bien par France Domaines. L'information des locataires est assurée par voie d'affichage dans les halls d'immeuble ou par une note jointe à l'avis d'appel des loyers. Un agent rattaché à la gestion locative a en charge le suivi des ventes. Concernant plus particulièrement les logements vacants, les locataires de l'ESH sont informés en priorité des ventes en cours. Une publicité dans le journal local fait suite à cette première information pour élargir les ventes aux personnes « extérieures » au parc de Lozère Habitations. Les délais sont bien de deux mois entre l'information auprès de ses locataires et les tiers. La sélection des candidats acquéreurs s'effectue par ordre d'arrivée. Il n'y a pas de commission instituée pour choisir entre plusieurs candidats intéressés par un même bien.

#### 4.5.2 Examen des ventes réalisées :

Le tableau ci-après reprend le bilan des ventes réalisées au cours de la période examinée :

| Acquéreur | Locataire occupant | Autre locataire | Extérieur | Total |
|-----------|--------------------|-----------------|-----------|-------|
| Nombre    | 1                  | 2               | 10        | 13    |

Sur les treize ventes réalisées au moment du contrôle, dix ont été réalisées auprès d'acquéreurs autres que les locataires de Lozère Habitations. Les ventes auprès des personnes physiques ont été réalisées dans la fourchette réglementaire de 35 % par rapport à l'évaluation de France Domaines.

#### 4.6 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

Depuis le précédent contrôle, l'état du parc de Lozère Habitations s'est amélioré. Cependant, la stratégie s'appuyant sur une politique de développement axée sur les logements individuels et une remise en état systématique des logements libérés avant remise en location doit préalablement être clairement validée par le conseil d'administration.

### 5. CONTRIBUTION A LA POLITIQUE DE LA VILLE

Le projet de réhabilitation du quartier "Fontanilles" à Mende qui portait sur 371 logements pour un coût total chiffré à 9 275 k€, était en cours de finalisation au moment du contrôle. Il ne soulève pas de remarques particulières.

### 6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

#### 6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

Le service comptable et financier est assuré par deux personnes qui gèrent également la régularisation des charges pour la société et pour la SAIEM des Fontanilles de Mende dans le cadre d'un mandat de gestion.

Les mandats du commissaire aux comptes et de son suppléant ont été renouvelés par l'assemblée générale du 30 juin 2011 pour une durée de six années. Les comptes des exercices 2009 à 2013 ont été certifiés réguliers et sincères.

Lors de l'exercice comptable 2012, une modification a été introduite sur la comptabilisation de la provision pour gros entretien des foyers. Auparavant, elle était enregistrée en compte de tiers. Depuis 2012, cette provision a été réintégrée en compte 15 de la même manière que la provision des logements familiaux. Ce transfert s'est effectué en soldant les comptes de tiers sans passer par le compte de résultat (*dotation*).

L'examen de la comptabilité amène quelques remarques ne remettant pas en cause la sincérité des comptes :

- la cotisation CGLLS est inscrite en 6285 (*redevances*) et non en 6281 (*cotisations*) ;
- le CA a voté l'affectation du résultat 2010 sur des chiffres erronés (824 395,54 € sur le compte 10631 réserve de prévoyance et 77 280,69 € sur le compte plus values nettes sur cessions) alors que l'affectation comptable a été respectivement de 783 302,23 € et 118 74 €.

La comptabilisation de la production immobilisée comporte des irrégularités (*non conforme aux dispositions de la réglementation comptable*).

L'organisme a fourni la justification de frais financiers pour un montant de 142 199 € sur la période 2009-2012. Les états fournis montrent des intérêts comptabilisables durant chaque année de cette période. Or, le montant de ces intérêts a été inscrit sur le seul exercice 2012 sans respecter l'annualité des exercices comptables. De plus, une somme de 38 129 € inscrite en 2010 n'a pas été justifiée.

Le montant des coûts internes de production est calculé de manière forfaitaire. Il ne reflète pas les coûts réels engagés.

Dans sa réponse, l'organisme s'engage à rectifier la comptabilisation des intérêts mais va continuer à évaluer de manière forfaitaire les coûts internes de production en contradiction avec la réglementation comptable.

L'organisme octroie des prêts au personnel sans démontrer le caractère exceptionnel ou un véritable motif d'ordre social (*non conforme aux dispositions de l'article L. 423-10 du CCH*).

Au 31 décembre 2013, trois prêts étaient en cours pour un montant restant à rembourser de 22 354 €. Ces prêts ont été consentis pour des motifs d'ordre social et ont donné lieu à contrat écrit et versement d'intérêts au taux légal. Cependant, l'équipe de contrôle rappelle que ces conventions entrent dans le champ d'application de l'article L. 423-10 du CCH et doivent être systématiquement soumises à autorisation du conseil d'administration. De plus, le caractère exceptionnel ne semble pas être tangible au regard de plusieurs prêts en cours. De plus, la note fournie à l'équipe de contrôle (*cf. annexe 1.18 - prêts consentis au personnel*) montre le caractère habituel de ces prêts. Dans sa réponse, l'organisme s'engage uniquement sur un passage préalable en CA pour l'attribution de prêts à ses salariés, sans évoquer de critère social exceptionnel pour cette pratique.

## 6.2 ANALYSE FINANCIERE

| En k€                                  | 2009       | 2010       | 2011       | 2012       | 2013       |
|--|------------|------------|------------|------------|------------|
| Marge sur accession                    | 0          | 0          | 0          | 38         | -16        |
| Marge sur prêts                        | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| Loyers                                 | 6 487      | 6 542      | 6 777      | 7 279      | 7 442      |
| Coût de gestion hors entretien         | -1 346     | -1 134     | -1 254     | -1 075     | -2 067     |
| Entretien courant                      | -68        | -494       | -594       | -814       | -107       |
| GE                                     | -1 167     | -829       | -1 174     | -1 817     | -1 322     |
| TFPB                                   | -744       | -764       | -845       | -881       | -869       |
| Flux financier                         | 258        | 246        | 253        | 282        | 271        |
| Flux exceptionnel                      | 155        | 54         | 498        | 541        | 147        |
| Autres produits d'exploitation         | 74         | 127        | 122        | 446        | 136        |
| Pertes créances irrécouvrables         | -10        | -51        | -35        | -13        | -42        |
| Intérêts opérations locatives          | -1 057     | -777       | -1 100     | -1 176     | -1 140     |
| Remboursements d'emprunts locatifs     | -1 957     | -2 190     | -2 152     | -2 366     | -2 323     |
| <b>Autofinancement net<sup>4</sup></b> | <b>625</b> | <b>730</b> | <b>496</b> | <b>444</b> | <b>110</b> |
| % du chiffre d'affaires                | 9,52%      | 11,02%     | 7,21%      | 5,89%      | 1,45%      |

Évolution de l'autofinancement net de l'organisme

L'autofinancement (110 k€ en 2013) s'est dégradé sur la période de contrôle. Il ne représente plus que 1,45 % du chiffre d'affaires. Il est plus important l'année précédente du fait d'un surplus de produits hors locatifs et de coûts de gestion moindre. Malgré tout, l'autofinancement 2012 reste très inférieur aux médianes constatées sur l'ensemble des SA d'HLM (9,8 %) ou de celles de moins de 3 000 logements (8,1 %). La faiblesse relevée en 2013 résulte à la fois d'une augmentation conséquente des coûts de gestion hors entretien et d'une diminution des flux hors exploitation. Le meilleur niveau a été atteint en 2010 grâce notamment à des intérêts locatifs et d'un ensemble coûts de gestion et d'entretien moins élevés.

### 6.2.1 Analyse des produits :

Les produits locatifs sont en progression durant la période de contrôle. Cette augmentation est due à la revalorisation annuelle et à la mise en location de nouveaux logements et de logements réhabilités sur les Fontanilles en 2012. Cependant, l'organisme est durement confronté à un problème de vacance à la fois financière sur un territoire non tendu et technique suite aux besoins de réhabilitation lourde (*mise en œuvre durant la période de contrôle*). La vacance en 2012 représente 9 % des logements créant 8,4 % de pertes financières. Les loyers annuels des logements sont réduits (2 777 €/logement en 2012 et 2 930 € en 2013) par rapport à la médiane nationale 2012 des SA d'HLM de 4 220 €.

L'activité accession amorcée ne procure pas encore l'effet escompté. Les programmes en PSLA ont du mal à trouver des acquéreurs. Sur les onze lots disponibles, un seul a fait l'objet d'une levée d'option en 2014. En 2011, l'organisme a dû transformer un logement en PLS.

Les produits des activités annexes sont constitués principalement en 2013 de la rémunération du mandat de gestion (62 k€), de facturation de prestations diverses (51 k€).

Les produits financiers sont très stables sur la période, essentiellement constitués des valeurs mobilières de placement.

Les produits exceptionnels ont connu en 2012 un dégrèvement de TFPB (520 k€) lié aux économies d'énergie réalisées suite aux réhabilitations. L'année 2013 a été impactée par un remboursement d'assurance pour un montant de 149 k€.

<sup>4</sup> L'autofinancement net est la mesure pour un organisme des ressources tirées de son activité d'exploitation au cours d'un exercice (excédents des produits encaissables sur les charges décaissables) restant à sa disposition après remboursement des emprunts liés à l'activité locative (à l'exclusion des remboursements anticipés).

Les produits de cession d'éléments d'actifs ont été particulièrement élevés en 2013 (631 k€ dont 472 k€ pour des immobilisations locatives).

### 6.2.2 Analyse des charges

Les charges sont analysées au travers des principaux postes constituant les coûts de fonctionnement (cf. annexe 1.19).

En 2012 et 2013, l'annuité est de 1 708 €/logement et 1 700 €/logement, valeurs proches de la médiane des organismes de moins de 3000 logements (1 730 €/logement) et très en-dessous de la médiane nationale des SA d'HLM (2 350 €/logement). Cependant, en 2012, en pourcentage des loyers (48,9 %), elle est comparable à ce qui est constaté dans les SA d'HLM (48,7 %). En 2013, l'âge moyen du parc locatif est de 37,5 ans (moyenne nationale 2012 des SA d'HLM de 31 ans<sup>5</sup>) ce qui peut expliquer des intérêts locatifs bien plus faibles (564 €/logement en 2012) que ceux constatés dans les SA d'HLM (1 020 €/logement). L'organisme a entamé une réflexion sur une renégociation de la dette dont le principe a été acté par le CA du 17 mai 2010. A ce jour, aucune renégociation n'a été mise en œuvre.

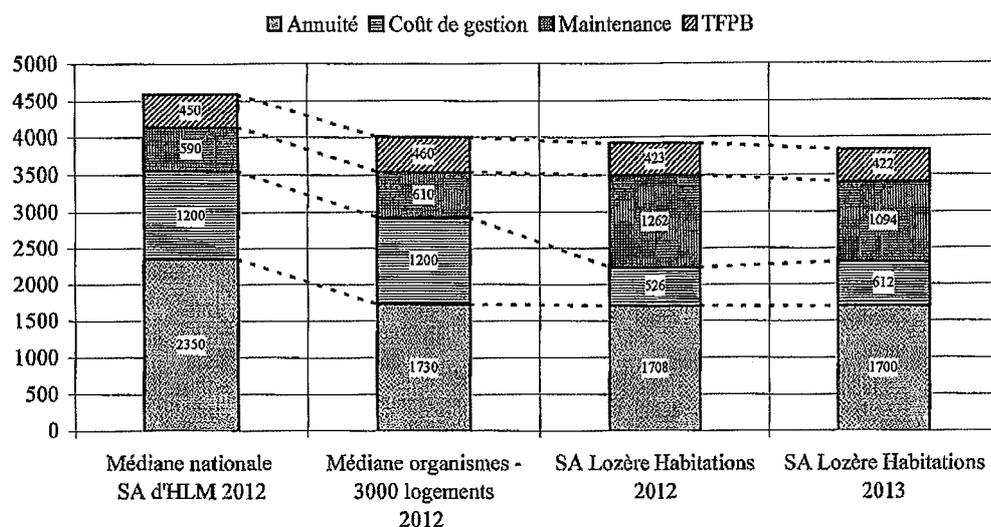
Les coûts de gestion hors TFPB, entretien courant et gros entretien, de 526 € du logement augmentent sensiblement en 2013 (612 €/logement). Ils sont très inférieurs aux médianes constatées (1 200 €/logement). Les frais de personnel, s'ils sont réduits calculés au nombre de logements (669 € en 2012 pour une médiane de 680 €), représentent par contre 18,9 % des loyers en 2012 pour une médiane des SA de 13,8 %, du fait de loyers inférieurs à ceux pratiqués dans l'ensemble des SA. Ces coûts de gestion sont impactés en 2013 par une augmentation des postes assurances, honoraires, services extérieurs et redevances, ainsi qu'une prime de licenciement (9 k€).

En 2012, les frais de maintenance, d'entretien et de gros entretien, d'un niveau de 1 262 €/logement sont largement au-dessus de la médiane des SA d'HLM (590 €/logement), conséquence de la finalisation de la réhabilitation des Fontanilles (dont une partie est comptabilisée en gros entretien) et de gros entretien sur des foyers. Ils s'élèvent encore à 1 094 €/logement en 2013. Ces frais intègrent les dépenses de personnel de la régie (sept ouvriers de maintenance justifiés par la dispersion du parc sur le département et les distances à couvrir dans une configuration rurale et montagnaise).

En 2012, la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) représente 423 €/logement. Elle est légèrement inférieure aux médianes constatées (450 €/logement et 460 €/logement) du fait des dégrèvements accordés. En 2013, 1701 logements étaient soumis à cette taxe soit 76 % du parc, des dégrèvements pour travaux d'accessibilité ont été à nouveau obtenus.

| En €/logement   | Médiane nationale<br>SA d'HLM 2012 | Médiane organismes –<br>3000 logements 2012 | SA Lozère Habitations<br>2012 | SA Lozère Habitations<br>2013 |
|-----------------|------------------------------------|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Annuité         | 2 350                              | 1 730                                       | 1 708                         | 1 700                         |
| Coût de gestion | 1 200                              | 1 200                                       | 526                           | 612                           |
| Maintenance     | 590                                | 610   | 1262                          | 1094                          |
| TFPB            | 450                                | 460   | 423                           | 422                           |

<sup>5</sup> Source DIS 2012



- Étude plus particulière des fonds disponibles

Bilans fonctionnels (cf. annexe 1.20)

| En k€  | 2009          | 2010          | 2011          | 2012          | 2013          |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Capitaux propres   | 14 425        | 18 066        | 20 528        | 21 642        | 22 261        |
| Provisions pour risques et charges                         | 4 535         | 4 956         | 4 710         | 4 469         | 4 128         |
| <i>Dont PGE</i>  | 4 242         | 4 648         | 4 399         | 4 151         | 3 840         |
| Amortissements. et provisions (actifs immobilisés)         | 25 961        | 27 601        | 29 754        | 32 091        | 34 412        |
| Dettes financières   | 30 006        | 34 611        | 41 590        | 42 292        | 40 491        |
| Actif immobilisé brut                                      | -70 001       | -78 982       | -85 902       | -91 113       | -95 927       |
| <b>Fonds de Roulement Net Global</b>                       | <b>4 926</b>  | <b>6 252</b>  | <b>10 679</b> | <b>9 381</b>  | <b>5 365</b>  |
| <b>FRNG à terminaison des opérations<sup>6</sup></b>       |               |               |               |               | <b>10 332</b> |
| Stocks (toutes natures)                                    | 0             | 104           | 540           | 1 381         | 1 450         |
| Autres actifs d'exploitation                               | 1 874         | 4 510         | 5 364         | 4 010         | 2 716         |
| Provisions d'actif circulant                               | -379          | -409          | -429          | -451          | -506          |
| Dettes d'exploitation                                      | -1 638        | -1 798        | -1 737        | -3 681        | -4 071        |
| <b>Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation</b>    | <b>-143</b>   | <b>2 407</b>  | <b>3 738</b>  | <b>1 259</b>  | <b>-411</b>   |
| Créances diverses (+)                                      | 182           | 295           | 532           | 640           | 440           |
| Dettes diverses (-)  | -1 662        | -2 026        | -2 006        | -2 020        | -2 283        |
| <b>Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation</b> | <b>-1 480</b> | <b>-1 731</b> | <b>-1 474</b> | <b>-1 380</b> | <b>-1 843</b> |
| <b>Besoin (+) ou Ressource (-) en FR</b>                   | <b>-1 623</b> | <b>676</b>    | <b>2 264</b>  | <b>-121</b>   | <b>-2 254</b> |
| <b>Trésorerie nette</b>                                    | <b>6 549</b>  | <b>5 576</b>  | <b>8 415</b>  | <b>9 502</b>  | <b>7 619</b>  |

Fin 2013, malgré une baisse (8,08 mois de dépenses en 2012), le fonds de roulement net global de 5 365 k€ (soit 5,12 mois de dépenses) reste supérieur à la médiane des SA d'HLM de moins de 3 000 logements (4,9 mois de dépenses).

Les capitaux propres sont en progression sous l'effet de résultats bénéficiaires (4 621 k€ en cumul sur la période) dont 690 k€ provenant de plus values de cessions immobilières. Le montant net des subventions d'investissement a progressé de 3 980 k€ sous l'effet des subventions obtenues pour les programmes de réhabilitation et de construction. La provision pour gros entretien a diminué du fait de la fin des travaux d'importance en 2013. De plus, une part de ces travaux, prévue au départ en gros entretien, a été comptabilisée en changement de composants. Les dettes financières progressent avec la réalisation de nouveaux emprunts depuis

<sup>6</sup> Fonds de roulement net global à terminaison : mesure de l'excédent en fin d'exercice des ressources stables de l'organisme (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts...) sur ses emplois stables (immobilisations corporelles et financières essentiellement) en se plaçant comme si les opérations engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant réglées et toutes les recettes étant encaissées.

2010 à hauteur de 19 575 k € alors que les capitaux remboursés étaient de 9 030 k€. L'actif immobilisé brut augmente de 25 926 k€ sous l'effet des mises en service.

A terminaison des opérations (*hors opérations préliminaires*), après prise en compte des dépenses restant à comptabiliser (14 783 k€), des emprunts restant à encaisser (17 271 k€) et des subventions restant à notifier (2 479 k€), le fonds de roulement net global devrait s'élever à 10 332 k€, situation nettement plus favorable que celle constatée fin 2013. Il devrait alors représenter 7,9 mois de dépenses. En fin de période, le bilan fait ressortir une ressource en fonds de roulement de 2 254 k€, les dettes à court terme étant supérieures aux créances. Au niveau de l'exploitation, les dettes à court terme résultent d'emprunts relais pour les opérations PSLA et d'une augmentation en 2013 des produits constatés d'avance sur les foyers. Les créances d'exploitation sont en diminution notamment du fait d'une baisse des subvention à recevoir (-2 507 k€ depuis 2011). Hors exploitation, les dettes sont toujours supérieures aux créances et sont majoritairement composées des dettes sur immobilisations. Les actifs nets hors exploitation progressent moins rapidement, ils sont constitués d'opérations pour le compte de tiers.

Fin 2013, la résultante du fonds de roulement et du besoin en fonds de roulement crée une trésorerie confortable de 7 618 k€ (5,8 mois de dépenses), la médiane 2012 des SA d'HLM représente 3 mois de dépenses.

### 6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

L'analyse prévisionnelle fournie porte sur les années 2012-2021 (*cf. annexe 1.21*). Elle a été mise à jour et validée par le CA fin 2011. Les projections de développement reposent sur des travaux immobilisés identifiés (4 870 k€), l'achèvement des opérations identifiées (85 logements - investissement de 13 058 k€), la réalisation d'opérations non identifiées (15 logements par an de 2015 à 2021 - investissement prévu de 15 750 k€), des travaux avec remplacement de composants (7 243 k€) et des interventions sur les foyers (17 390 k€). Le total à investir s'élève à 58 311 k€. Le total prévisionnel de fonds propres à investir est de 10 156 k€. Les hypothèses d'évolution n'appellent pas d'observation particulière. Les résultats de l'analyse se décomposent comme suit :

| En k€                           | 2012  | 2013  | 2014  | 2015  | 2016  | 2017  | 2018  | 2019  | 2020  | 2021  |
|---------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Autofinancement courant         | 57    | 624   | 628   | 676   | 711   | 801   | 943   | 1106  | 1080  | 1197  |
| Potentiel financier             | 5 056 | 4 975 | 4 269 | 3 419 | 2 820 | 2 632 | 2 558 | 2 616 | 2 617 | 2 702 |
| Fonds de roulement à long terme | 9 188 | 9 222 | 8 540 | 7 828 | 7 356 | 7 297 | 7 357 | 7 553 | 7 696 | 7 926 |

L'autofinancement courant connaît une progression faible mais constante. Cumulé sur l'ensemble de la période (7 823 k€), il devrait couvrir 77 % des besoins en fonds propres. Le potentiel financier diminue sous l'effet des fonds propres investis de manière plus importante en 2014 et 2015, et ce malgré des produits nets de cessions d'actifs pendant la période 2012-2015. Après prise en compte de la provision pour gros entretien et des dépôts de garantie dont les progressions sont régulières, le fonds de roulement long terme suit les mêmes variations sur la période que le potentiel financier. La reconstitution de fonds propres tout au long du cycle permet de maintenir un potentiel financier à un niveau correct en fin de période, à condition toutefois que les cessions d'actifs, contribuant pour 1 087 k€ au potentiel financier, soient réalisées.

### 6.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

Les marges d'autofinancement restent faibles, le développement restant limité sur un territoire peu tendu. Le développement d'autres activités, notamment l'accession, n'a pas encore prouvé son efficacité. L'organisme dispose pourtant de ressources à long terme et d'une trésorerie lui permettant de mener à terme les opérations d'investissement. La fin des grosses réhabilitations lui laisse dorénavant plus de marge pour les opérations nouvelles, sous réserve de réaliser les cessions prévues.

## **7. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS**

### **7.1 PERIODE A VERIFIER**

Le contrôle a porté sur les déclarations 2011 à 2014 pour les cotisations de base avec comme référence les exercices 2010 à 2013, et les déclarations 2012 à 2013 pour la taxe additionnelle avec comme référence les exercices 2010 à 2011.

### **7.2 CONTENU DE LA VERIFICATION**

#### **Des erreurs ont été relevées dans les différentes déclarations**

Pour les cotisations de base des années 2012 et 2013, les insuffisances de versement (*respectivement 3 636 € et 3 247 €*) résultent d'erreurs sur les déductions relatives aux nombres des bénéficiaires d'APL et des logements mis en service. Pour l'année 2014, le trop versé (*3 068 €*) correspond à des erreurs sur le montant du produit des foyers, sur le nombre des bénéficiaires d'APL et sur celui des logements mis en service.

Pour la cotisation additionnelle 2012, des erreurs ont été relevées concernant le nombre de logements locatifs et la variation du compte 16883 (*variation des intérêts compensateurs*) générant un trop versé de 767 € et, pour la cotisation additionnelle 2013, l'erreur porte sur le nombre de logements locatifs entraînant une insuffisance de versement de 56 €.

Le total cumulé des erreurs correspond à une insuffisance de versement de 3 104 € (*cf. annexe 1.22*). Dans sa réponse, l'organisme indique être entré en contact avec la CGLLS pour régulariser la situation.

### **7.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS**

L'organisme a bien procédé aux déclarations auxquelles il est soumis et ce, dans les délais impartis. Il devra néanmoins s'acquitter auprès de la CGLLS de la somme de 3 104 €.

## 8. CONCLUSION

**Depuis le précédent contrôle, l'organisation de Lozère Habitations a été renforcée. Au niveau de la commande publique, la société doit engager les actions nécessaires pour en respecter les règles**

**Avec sa politique d'accueil et de maintien dans les lieux, Lozère Habitations est un acteur à dimension sociale majeur sur le département de la Lozère mais un renforcement de l'attention sur la gestion de ses attributions est nécessaire.**

**L'état du parc de Lozère Habitations s'est amélioré au cours des cinq dernières années. En axant sa politique de développement sur les logements individuels et sur une remise en état systématique des logements avant remise en location, la société se positionne pour faire face au problème de la vacance.**

**L'organisme dispose de ressources à long terme et d'une trésorerie lui permettant de mener à terme ses opérations d'investissement. La fin des grosses réhabilitations lui laisse dorénavant plus de marge pour les opérations nouvelles sous réserve de réaliser les cessions prévues.**

Le Directeur général

  
Pascal MARTIN GOUSSET

## **RAPPORT DE CONTROLE N° 2014-098 SA D'HLM LOZERE HABITATIONS – 48**

### **9. LISTE DES ANNEXES**

- 1.1 Diligences effectuées lors du contrôle
- 1.2 Fiche récapitulative du rapport provisoire
- 1.3 Informations générales
- 1.4 Gestion locative et patrimoine
  
- 1.6 Organigramme fonctionnel de l'E.S.H.
  
- 1.8 Composition de la commission d'attribution des logement
- 1.9 Courrier adressé aux maires
  
- 1.11 Règlement intérieur de la commission d'attribution,
- 1.12 Règlement intérieur des commissions d'attribution modifié
- 1.13 Liste des logements en dépassement des plafonds conventionnels actualisés
- 1.14 Evolution du montant des impayés locatifs de 2009 à 2013
- 1.15 Procès-verbal de carence
- 1.16 Visite de patrimoine
- 1.17 Production immobilisée : frais financiers
- 1.18 Note de service sur les prêts consentis au personnel
- 1.19 Coût de fonctionnement de 2009 à 2013
- 1.20 Bilan fonctionnel
- 1.21 Synthèse analyse prévisionnelle 2012-2021
- 1.22 Vérification des cotisations CGLLS déclarées de 2012 à 2014
- 1.23 Annexes sources et sigles

**RAPPORT DE CONTROLE N° 2014-098  
SA D'HLM LOZERE HABITATIONS – 48**

**1- ANNEXES AU RAPPORT**

## **DILIGENCES EFFECTUEES LORS DU CONTROLE SA D'HLM LOZERE HABITATIONS – 48**

Ouvert le 16 septembre 2014, en présence de Monsieur Philippe Bardon, président du conseil d'administration, de Monsieur Sébastien Blanc, directeur général, de Mesdames Marie Muyor et Martine Jeansoulin, inspectrices-auditrices de la Miilos et de Monsieur Jean-François Tourel, délégué interrégional de la Miilos.

Et ayant donné lieu à compte-rendu oral des principales remarques le 25 février 2015 en présence de Monsieur Philippe Bardon, président du conseil d'administration, de Monsieur Sébastien Blanc, directeur général et de Monsieur Jean-François Tourel, délégué territorial de l'ANCOLS.

### **1. FONCTIONNEMENT GENERAL DE L'ORGANISME**

- Analyse des statuts de la société,
- Analyse de l'activité du conseil d'administration (lecture des procès verbaux de 2010 à 2013),
- Analyse de l'actionnariat,
- Examen des listes des mandats exercés,
- Analyse de l'organisation des services,
- Lecture des procédures et modes opératoires mis en place,
- Examen des règles de passation et d'attribution des marchés,
- Contrôle de dossiers d'appel d'offres

### **2. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE**

- Analyse de l'organisation du service de gestion locative,
- Analyse des populations logées : exploitation des enquêtes d'occupation sociale 2012,
- Analyse de la procédure de gestion de la demande locative du dépôt de la demande à la signature du contrat de location, de la mise en oeuvre de la réglementation sur l'attribution du numéro unique et du fonctionnement de la commission d'attribution,
- Analyse du numéro unique (enregistrement et radiation),
- Contrôle de dossiers d'attributions de logements conventionnés sélectionnés par échantillonnage,
- Analyse du fonctionnement des contingents réservataires,
- Contrôle du respect des loyers plafonds des conventions et de la politique de la société en matière d'augmentation de loyers,
- Examen de l'organisation du service en matière de gestion des impayés,
- Examen de dossiers d'impayés par sondage,

- Analyse de l'évolution du montant des impayés,
- Examen des procédures suivi par la société à partir de dossiers pris par sondage,
- Examen de l'organisation du service en matière de gestion des charges locatives,
- Examen des moyens mis en place pour le provisionnement et le suivi des charges,
- Examen des charges récupérées auprès des locataires,
- Analyse de l'organisation de la gestion de proximité et du traitement des réclamations,
- Lecture des résultats de l'enquête de satisfaction des locataires de 2012.

### **3. GESTION PATRIMONIALE ET MAITRISE D'OUVRAGE**

- Analyse de la stratégie patrimoniale : examen du plan stratégique de patrimoine et de la convention d'utilité sociale,
- Analyse de l'organisation et du fonctionnement de la maîtrise d'ouvrage,
- Organisation de la maintenance, analyse des contrats d'entretien, de maintenance et de leur suivi,
- Vérification des mesures prises en matière de sécurité (*ascenseurs, diagnostics réglementaires*),
- Visite du patrimoine : espaces extérieurs, façades, entrées et cages d'escaliers d'une partie des programmes de la société, visite d'appartements non occupés,
- Examen des procédures mises en œuvre en matière de vente de logement.

### **4. CONTROLES COMPTABLES ET ANALYSE DE LA SITUATION FINANCIERE**

- Saisies des données financières et comptables dans le logiciel de la mission,
- Lecture des procès verbaux des réunions du conseil de surveillance,
- Lecture des rapports du commissaire aux comptes,
- Lecture des rapports annuels de gestion,
- Examen de l'organisation du service comptable et financier,
- Analyse des comptes de bilan,
- Analyse des comptes d'exploitation,
- Analyse des coûts de fonctionnement,
- Contrôle des annexes réglementaires,
- Contrôle du calcul de la production immobilisée,
- Contrôle de l'actif immobilisé et du calcul des amortissements,
- Contrôle des Fiches de Situation Financière et Comptable,
- Calcul du Fonds de Roulement net Global à terminaison des opérations,

- Analyse des créances locataires,
- Analyse de la rentabilité de la société,
- Contrôle de factures par sondage,
- Contrôle des cotisations CGLLS.

## **5. ANALYSE PREVISIONNELLE DE GESTION**

- Lecture du PSP,
- Lecture de la CUS,
- Examen de l'analyse prévisionnelle pour la période 2012-2021.

**FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT PROVISOIRE**  
**N° 2014-098**  
**SA D'HLM LOZERE HABITATIONS – 48**

|   |   |
|---|---|
| <b>Présentation générale de l'organisme</b>     | La SA d'HLM Lozère Habitations dispose d'un parc de 1 814 logements sur le département de la Lozère. Ce territoire est particulièrement détendu et la société doit faire face à une vacance importante.   |
| <b>Points forts</b>                             | <ul style="list-style-type: none"><li>• Organisation renforcée,</li><li>• Occupation sociale du parc,</li><li>• Bonne maîtrise des charges et impayés,</li><li>• Entretien du parc en amélioration.</li></ul>   |
| <b>Points faibles</b>                           | <ul style="list-style-type: none"><li>• Liens avec la société Cogra, porteur de risques,</li><li>• Gestion locative à améliorer</li><li>• Autofinancement faible.</li></ul>   |
| <b>Anomalies ou irrégularités particulières</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Commande publique sans appel d'offres</li><li>• Attributions de logements sans numéro unique</li><li>• Absence de compte-rendu de la CAL au CA</li><li>• Dépassements de plafonds de loyers conventionnés</li><li>• Prêts financiers aux salariés</li></ul> |

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

**RAISON SOCIALE :** SA LOZERE HABITATIONS

|   |                            |
|---|----------------------------|
| <b>SIEGE SOCIAL :</b>                                     |                            |
| Adresse du siège : Immeuble le Torrent, 1 av Père Coudrin | Téléphone : 04.66.49.19.36 |
| Code postal : 48000                                       | Télécopie : 04.66.49.33.85 |
| Ville : MENDE   |                            |

**PRESIDENT :** BARDON Philippe

**DIRECTEUR :** BLANC Sébastien

**ACTIONNAIRE DE REFERENCE :** Département de la Lozère

**CONSEIL D'ADMINISTRATION AU :** 2013

|  | Membres<br>(personnes morales ou<br>physiques) | Représentants<br>permanents pour les<br>personnes morales | Collège d'actionnaire<br>d'appartenance |
|--|--|---|---|
| <b>Président :</b>                             | Bardon Philippe                                |   | IV                                      |
|  | Brugeron Jean-Noël                             |   | IV                                      |
|  | Kopp Michel                                    |   | IV                                      |
|  | Bonhomme Jean-Paul                             |   | I                                       |
|  | Bout Hubert                                    |   | II                                      |
|  | Chabaliér Francis                              |   | IV                                      |
|  | Montodon Ludovic                               |   | IV                                      |
|  | Rouquayrol Bernard                             |   | IV                                      |
|  | Blanc Guy                                      |   | IV                                      |
|  |  |   |   |
|  |  |   |   |
| <b>Représentants des<br/>locataires (SA) :</b> | Néant  |   |   |

|                     |                         | Catégorie | Actionnaires les plus<br>importants (% des actions) |
|---------------------|-------------------------|-----------|---|
| <b>ACTIONNARIAT</b> | Capital social :        | 39 900 €  | Département de la Lozère<br>55,86 %                 |
|                     | Nombre d'actions :      | 2 100     |   |
|                     | Nombre d'actionnaires : | 42        |   |

**COMMISSAIRE AUX COMPTES :** Audit et Conseil Gauzy Chassany

| <b>EFFECTIFS AU :</b><br>31/12/2013 | Cadres :              | 6                                     |
|-------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------|
|                                     | Maîtrise :            | 7                                     |
|                                     | Employés :            | 1                                     |
|                                     | Gardiens :            | 0                                     |
|                                     | Employés d'immeuble : | 4                                     |
|                                     | Ouvriers régie :      | 10                                    |
|                                     |                       | Total administratif et technique : 14 |
|                                     |                       | Effectif total : 28                   |

## GESTION LOCATIVE ET PATRIMOINE

## Gestion locative et politique sociale

Occupation du parc au 31/12/2014 (part des ménages en %)

|                   | ressources inférieures à 20% des plafonds | ressources comprises entre 20 et 60% | ressources supérieures à 100% | bénéficiaires d'une aide au logement | bénéficiaires des minima sociaux | familles mono-parentales | familles de 3 enfants et + |
|-------------------|---|--------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|--------------------------|----------------------------|
| organisme         | 17  | 6                                    | 31                            | 45                                   | 7                                | 7                        | 20                         |
| moyenne nationale | 20.4                                      | 46                                   | 6.2                           | 46.7                                 | 14.3                             | 19.2                     | 10.4                       |
| moyenne régionale | 30.4                                      | 46.8                                 | 3.2                           | 59.5                                 | 20                               | 24.2                     | 11.6                       |

Contingent de réservation (logements familiaux gérés)

| % de logements réservés par le préfet | % de logements réservés par les collectivités | % de logements réservés par le 1% Logement |
|---------------------------------------|---|--|
| 24.09                                 | 5.57  | 7.22                                       |

| Vacance et mobilité (en %)                     | moyenne nationale | moyenne régionale | 2013 | 2012 | 2011 |
|--|-------------------|-------------------|------|------|------|
| taux de rotation externe                       | -                 | -                 | 12   | 15   | 15   |
| taux de vacance global                         | 4.4               | 4.7               | 7    | 9    | 8    |
| taux de vacance >3 mois hors vacance technique | nc                | nc                | 2    | 3    | 2    |

| Loyers  | moyenne nationale | moyenne régionale | 2013 | 2012 | 2011 |
|---|-------------------|-------------------|------|------|------|
| taux d'augmentation (logements sociaux) (%)                     | -                 | -                 | 1    | 1    | 1    |
| taux d'augmentation recommandé (HLM) (%)                        | -                 | -                 | nc   | 1.9  | 1.1  |
| loyer mensuel moyen à la surface corrigée (€/m <sup>2</sup> SC) | 3.2               | 3.06              | 32   | 32   | 30   |

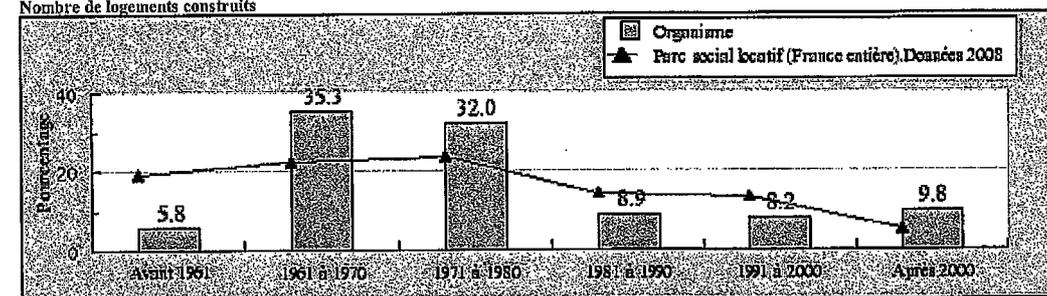
| Impayés  | médiane nationale | 2013 | 2012 | 2011 |
|--|-------------------|------|------|------|
| Taux d'impayés inscrit au bilan en % des loyers et charges | 12.17             | 13   | 13   | 13   |
| Evolution des impayés (%)                                  | 0.98              | 1    | 2    | 1    |

## Patrimoine

Caractéristiques du parc au 31/12/2014 (Logements familiaux et équivalents-logements en propriété)

| nombre de logements familiaux | nombre de places en foyers (en équivalents logements) | % logements collectifs | % logements conventionnés | zone prépondérante | % grands logements (4p. et +) | % logements en ZUS | Age moyen du parc |
|-------------------------------|---|------------------------|---------------------------|--------------------|-------------------------------|--------------------|-------------------|
| 1814                          | 0   | 91.40                  | 98.18                     | zone III           | 49.78                         | 0                  | 38 ans            |

Nombre de logements construits



Stratégie patrimoniale (activités au cours des 5 dernières années)

| date   | Durée du PSP | constructions nouvelles | achats | réhabilitations   | ventes à l'unité | ventes en bloc | démolitions | changement d'usage |
|--|--------------|-------------------------|--------|-------------------|------------------|----------------|-------------|--------------------|
| 25/04/2007                                   | 15 ans       | 25                      | 43     | 393               | 13               | nc             | 13          | 0                  |
| Maintenance du parc                          |              |                         |        | médiane nationale |                  | 2013           |             | 2012               |
| Coût de maintenance au logement (€/logement) |              |                         |        | 560               |                  | 1094           |             | 1262               |

06-86-44-19-36

**ORGANIGRAMME FONCTIONNEL  
DE L'E.S.H. « LOZERE HABITATIONS »**

**Président :** Philippe BARDON

**Directeur Général :** Sébastien BLANC

**Secrétaire de Direction :** Sonia REVERSAT

**GESTION COMPTABLE ET FINANCIERE**  
*Gestion, informatique, comptabilité locative, comptabilité générale, analytique, prévisionnelle, fournisseurs, fiches travaux.*

**Responsable :** Marie-George GOURIER  
**Assistante comptable :** Laetitia BOURDARIE

**GESTION LOCATIVE**  
*Accueil, demandes, attributions, suivi locatif, loyers et charges, impayés, précontentieux, contentieux.*

**Responsable :** Laurence BERAL → *Attitude*  
**Accueil et Secrétariat locatif :** Nicole CAUSSE  
Mikael GOMES MARTO  
Sébastien TOUZET  
Evelyne ROL → *vente de log.*  
**GESF :** Céline AMAT

**GESTION DU PATRIMOINE**  
*Maintenance - entretien courant - gros entretien - grosses réparations*

**Responsable :** Jean-François CHABERT  
**Assistante :** Elodie MEISSONNIER

**Réfection des logements :**  
Jean-Claude CHARBONNIER R. Paul Trocellier  
Patrick MARTIN + *autres avec Cécile Ballet.*

**Secteur I :**  
(Bassins d'habitat MENDE et FLORAC)  
**Chef d'équipe :** Didier COUDERC —  
**Ouvriers :** Antoine PONS  
Carol PUIG  
Matthias MEY

**Secteur II :**  
(Bassins d'habitat LANGOGNE, ST CHELY, MARVEJOLS)  
**Chef d'équipe :** Hervé CHALEIL  
**Ouvriers :** Tayeb CHAHED  
Jean-François HUGUET  
Bernard PAGES

**Entretien ménager des Immeubles (Temps partiels) :**  
CHARBONNIER Joslane  
ROUVIERE Thérèse  
MAGNE Michèle *Lozère Habitat*

**MAITRISE D'OUVRAGE TRAVAUX**  
*Constructions - Réhabilitations - Montage des opérations et suivi des travaux*

**Responsable :** Aurore BRAVO  
**Marchés :** Evelyne ROL

**JURIDIQUE - PSLA**

Evelyne ROL

**COMPOSITION DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION  
DES LOGEMENTS**

*Président des Commissions : Philippe BARDON / Sébastien BLANC*

|  | <b>COMMISSION<br/>D'ATTRIBUTION A</b>               | <b>COMMISSION<br/>D'ATTRIBUTION B</b>  |
|--|---|--|
|  | <b>Bassin d'habitat de<br/>MENDE &amp; LANGOGNE</b> | <b>Bassin d'habitat de<br/>ST-CHELY D'APCHER,<br/>MARVEJOLS &amp; FLORAC</b> |
| <b>T<br/>I<br/>T<br/>U<br/>L<br/>A<br/>I<br/>R<br/>E<br/>S</b> | Philippe BARDON                                     | Régine BOURGADE  |
|  | Régine BOURGADE                                     | Guy BLANC  |
|  | Sébastien BLANC                                     | Sébastien BLANC  |
|  | Laurence BERAL                                      | Laurence BERAL   |
|  | Céline AMAT   | Céline AMAT  |
|  | Didier COUDERC                                      | Hervé CHALEIL  |

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.



Monsieur le Maire  
A l'attention de Mlle CONSTANT  
Hôtel de Ville  
48200 ST CHELY D'APCHER

N.Ref: SB/SL/14/0923

Mende, le 22 décembre 2014

Objet : Commissions d'attribution des logements.

Monsieur le Maire,

J'ai l'honneur de vous faire parvenir ci-dessous le calendrier des réunions des commissions d'attribution des logements pour l'année 2015.

Lieu : au siège de la Société.

| 2015      | Commission A<br>Bassin d'Habitat de MENDE et LANGOGNE                 | Commission B<br>Bassin d'Habitat de ST CHELY, MARVEJOLS et FLORAC     |
|-----------|---|---|
| JANVIER   | Jeu 8 à 13 h 30<br>Jeu 29 à 13 h 30                                   | Jeu 8 à 14 h 00<br>Jeu 29 à 14 h 00                                   |
| FEVRIER   | Jeu 19 à 13 h 30  | Jeu 19 à 14 h 00  |
| MARS      | Jeu 12 à 13 h 30<br>Jeu 26 à 13 h 30                                  | Jeu 12 à 14 h 00<br>Jeu 26 à 14 h 00                                  |
| AVRIL     | Jeu 9 à 13 h 30<br>Jeu 23 à 13 h 30                                   | Jeu 9 à 14 h 00<br>Jeu 23 à 14 h 00                                   |
| MAI       | Jeu 7 à 13 h 30<br>Jeu 21 à 13 h 30                                   | Jeu 7 à 14 h 00<br>Jeu 21 à 14 h 00                                   |
| JUIN      | Jeu 4 à 13 h 30<br>Jeu 18 à 13 h 30                                   | Jeu 4 à 14 h 00<br>Jeu 18 à 14 h 00                                   |
| JUILLET   | Jeu 2 à 13 h 30<br>Jeu 16 à 13 h 30<br>Jeu 30 à 13 h 30               | Jeu 2 à 14 h 00<br>Jeu 16 à 14 h 00<br>Jeu 30 à 14 h 00               |
| AOUT      | Jeu 13 à 13 h 30  | Jeu 13 à 14 h 00  |
| SEPTEMBRE | Jeu 3 à 13 h 30<br>Jeu 17 à 13 h 30                                   | Jeu 3 à 14 h 00<br>Jeu 17 à 14 h 00                                   |
| OCTOBRE   | Jeu 1 <sup>er</sup> à 13 h 30<br>Jeu 15 à 13 h 30<br>Jeu 29 à 13 h 30 | Jeu 1 <sup>er</sup> à 14 h 00<br>Jeu 15 à 14 h 00<br>Jeu 29 à 14 h 00 |
| NOVEMBRE  | Jeu 12 à 13 h 30<br>Jeu 26 à 13 h 30                                  | Jeu 12 à 14 h 00<br>Jeu 26 à 14 h 00                                  |
| DECEMBRE  | Jeu 10 à 13 h 30<br>Jeu 24 à 13 h 30                                  | Jeu 10 à 14 h 00<br>Jeu 24 à 14 h 00                                  |

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes meilleures salutations.

Le Directeur Général

Sébastien BLANCHARD



Monsieur BLANC précise qu'à la demande des représentants des locataires, le questionnaire a été réduit afin de tenir sur une feuille A4 recto verso, mais elle doit permettre d'analyser les 5 thèmes du passé et la performance des actions mises en places.

Comme par le passé, l'enquête se fera par courrier avec une enveloppe retour pré affranchie à l'adresse de l'organisme qui traitera les données et réponses du questionnaire.

Monsieur BLANC informe le Conseil d'Administration que ce questionnaire a été présenté aux représentants des locataires.

#### **VIII REGLEMENT INTERIEUR DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION, CRITERES D'ATTRIBUTION :**

##### **Règlement :**

Suite aux dernières remarques de la MILOS, le Président informe le Conseil d'Administration qu'il est nécessaire d'ajuster le règlement intérieur de la commission d'attribution.

Monsieur le président donne la parole à Monsieur BLANC pour présenter les différentes remarques soulevées par la MILOS et les rectificatifs nécessaires (*voir document en annexe*).

Ce règlement est adopté à l'unanimité.

##### **Les critères d'attributions :**

Comme précisé dans le règlement intérieur et conformément à la circulaire de mars 1993, il appartient au Conseil d'Administration de fixer les critères d'attribution.

Après s'être assurée de l'adéquation entre le type de logement et la composition de la famille, les membres de la commission prononcent les attributions en priorité aux :

- Femmes victimes des violences,
- Ménages en situation de handicap ou ayant à leur charge une personne en situation de handicap,
- Ménages qui rencontrent des difficultés de logements pour des raisons financières,
- Ménages privés de logements ou menacés d'expulsion,
- Ménages logés en habitat insalubre,
- Ménages logés en habitat indécent,
- Ménages hébergés ou logés en établissement de transition,
- Personnes en décohabitation,
- Rapprochement du lieu de travail

- Familles monoparentales,
- Ménages en sur-occupation,
- Ménages en sous-occupation,
- Demandes les plus anciennes.

Les ménages qui ne peuvent justifier de ressources suffisantes pour assumer la charge d'un loyer ou qui ont été expulsés pour impayés de loyer pourront être logés en sous-location par l'intermédiaire d'une association.

Conformément à l'article R441-3 du CCH, toutes les attributions prononcées devront veiller à la mixité des villes et des quartiers.

**E.S.H. « LOZERE HABITATIONS »****I. REGLEMENT INTERIEUR DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION  
DES LOGEMENTS**

*Arrêté par le Conseil d'Administration le 11 avril 1996, modifié le 14 avril 2005.*

**Création :**

En vertu des dispositions des articles L. 441-2 et R. 441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, il est créé par décision du Conseil d'Administration de la Société Anonyme d'H.L.M. « LOZERE HABITATIONS », deux commissions d'attribution des logements eu égard à la dispersion géographique de son patrimoine immobilier.

**Objet :**

Chaque commission a pour objet l'attribution nominative des logements ayant bénéficié de l'aide de l'Etat ou ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement et appartenant à la Société.

**Compétence géographique :**

Les compétences géographiques de ces commissions sont les suivantes :

- 1<sup>ère</sup> commission : Bassins d'habitat de MENDE et LANGOGNE.
- 2<sup>ème</sup> commission : Bassins d'habitat de ST CHELY D'APCHER, MARVEJOLS et FLORAC.

**Composition :**

Chaque commission est composée de 6 membres nommés par le Conseil d'Administration sur la base des propositions des diverses catégories de membres, cinq membres représentant les actionnaires et un représentant les locataires.

Les représentants ne sont pas nécessairement membres du Conseil d'Administration.

Le Conseil d'Administration peut désigner toute personne qu'il juge apte à remplir cette fonction.

Les administrateurs actionnaires peuvent choisir leurs représentants, titulaires et suppléants parmi les salariés de la Société.

Les administrateurs représentant les locataires choisissent entre eux le titulaire qui les représentera aux commissions d'attribution. Le second locataire élu est désigné en qualité de suppléant.

Les représentants des administrateurs représentant les locataires doivent satisfaire aux conditions d'éligibilité exigées des administrateurs représentant les locataires.

Dans le cas où le Conseil d'Administration ne comporterait pas de représentants des locataires, les six membres de la commission sont désignés par les administrateurs actionnaires.

Les membres des commissions d'attribution peuvent être révoqués à tout moment par le Conseil d'Administration qui pourvoira immédiatement à leur remplacement.

Chaque membre de la commission peut être remplacé par un ou plusieurs suppléants dont les conditions de nomination et de révocation sont identiques à celles du membre qu'il remplace.

Le maire de la commune où sont implantés les logements attribués, ou son représentant, est membre de droit de la commission. Il dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix.

#### Durée :

La durée de chaque commission n'est pas limitée.

La durée du mandat des membres est limitée à 3 ans.

#### Présidence de chaque commission :

Les six membres de chaque commission élisent en leur sein, à la majorité absolue, un Président.

En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé est élu.

Le Président dispose, lors des séances d'une voix prépondérante en cas de partage égal des voix.

**Le président dispose, lors des séances d'une voix prépondérante en cas d'absence d'avis du maire de la Commune concernée et de partage égal des voix.**

Chaque commission fixe la durée des fonctions du Président.

Le Président est toujours rééligible.

La commission peut désigner un Vice-Président qui présidera la séance en cas d'absence du Président.

En cas d'absence ou d'empêchement du Président, la commission peut aussi désigner à chaque séance celui des membres présents qui doit présider la séance.

#### Délibérations de la commission :

Paragraphe 1, 2 et 3 : les réunions des commissions doivent être précédées de l'envoi de convocation et de l'ordre du jour, selon les modalités et les délais fixés par le règlement intérieur (circulaire du 27 mars 1993 relative aux commissions d'attribution des organismes de logement social). En conséquence, Lozère Habitations devra modifier sa procédure de convocation des membres de la commission en y insérant plus de formalisme. La formule « par tout moyen même verbalement doit disparaître.

Les membres de chaque commission sont convoqués aux séances par tous moyens même verbalement par le Président de la commission sur un ordre du jour arrêté par lui.

Le Maire de la commune où sont situés les logements à attribuer ou son représentant, est convoqué par tout moyen également, aux réunions de la commission.

Les dates et heures des commissions sont fixées à l'avance pour l'année ; elles sont communiquées aux membres de la commission et aux maires des communes sur lesquelles LOZERE HABITATIONS dispose d'un patrimoine en début d'année et valent convocation pour l'ensemble des commissions. Un ordre du jour est transmis aux membres de la commission préalablement aux séances.

Le Président de chaque commission peut également convoquer à titre consultatif, par tout moyen, les personnes de son choix (Représentant bureau d'aide sociale - C.C.A.S. - Travailleurs sociaux etc.).

Paragraphe 4 et 8 sur le quorum : la circulaire de 1993 interdit que soit fixé un quorum inférieur à la moitié au moins des membres de la CAL, c'est à dire à 3 membres (non compris le Maire). Cependant pour permettre le fonctionnement le plus souple possible, le règlement intérieur peut prévoir la possibilité pour chaque membre de recevoir plus d'un pouvoir, en plus du sien propre, car il n'est pas envisageable qu'une seule personne puisse tenir à elle seule la commission. Sur ce point encore, le règlement intérieur devra être modifié.

Chaque commission peut valablement délibérer si trois membres de la commission sont présents ou représentés et si au moins deux membres, titulaires ou suppléants sont présents.

Chaque commission peut valablement délibérer si trois membres de la commission sont présents ou représentés par au moins deux membres, titulaires ou suppléants présents.

La représentation d'un membre titulaire de la commission peut être effectuée par la présence de son suppléant ou par la délivrance d'un pouvoir à un autre membre, titulaire ou suppléant, de la commission présent lors de la séance.

Chaque membre titulaire ou suppléant de la commission ne peut bénéficier que d'un seul pouvoir.

Le Maire de la Commune où sont situés les logements à attribuer, ou son représentant, participe avec voix délibérative aux séances uniquement pour ce qui concerne l'attribution des logements implantés sur le territoire de la commune qu'il représente. Il dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés.

Les attributions sont faites en application du règlement d'attribution élaboré par le Conseil d'Administration.

Paragraphe 10 : le règlement intérieur prévoit que « la commission n'a pas pour objet de procéder à un choix parmi différentes candidatures ». Cette rédaction paraît ambiguë. En effet, cette formulation laisse penser que la CAL n'est qu'une chambre d'enregistrement. Or, l'article R 441-3 du CCH dispose que : « ... Sauf en cas d'insuffisance du nombre des candidats, les commissions examinent au moins trois demandes pour un même logement à attribuer. Par ailleurs selon la circulaire de 1993, la commission doit effectivement statuer sur l'attribution du logement à une famille déterminée, et non pas fixer de simples critères d'attribution, ni attribuer à une famille un certain type de logement, ni entériner des attributions déjà effectuées ».

Les attributions sont faites à partir de la liste dressée par les services de la Société. La commission n'a pas pour objet de procéder à un choix parmi différentes candidatures. Elle prononce l'attribution des logements aux personnes qui lui sont proposées si les conditions fixées par le règlement d'attribution sont réunies.

Les attributions sont faites à partir de la liste dressée par les services de la Société. La commission n'a pas pour objet de procéder à un choix par l'ensemble des demandes enregistrées au sein de LOZERE HABITATIONS.

En fonction des critères d'attribution définis par le conseil d'administration, elle se prononce sur les candidats qui lui sont proposés lors des séances sur l'ordre d'attribution sur un même logement, acceptation de la candidature, refus, ajournement, rejet ou radiation. Elle se prononce également sur les demandes de rattachement au bail.

Après chaque réunion, il est dressé un procès-verbal qui est signé par le Président de séance et par un autre membre de la commission.

Ces procès-verbaux sont conservés par ordre chronologique dans un registre spécial.

#### Gratuité des fonctions des membres de chaque commission :

La fonction de membre de chaque commission est exercée à titre gratuit et cela même pour le membre de la commission qui en exerce la présidence.

#### Périodicité et lieux des réunions :

Sur la périodicité des réunions : cette information doit être précisée dans le règlement intérieur.

Chaque commission se réunira autant que de besoin.

Chaque commission se réunira au minimum toutes les trois semaines.

Conformément à la circulaire du 27 mars 1993, en cas d'extrême urgence, un ménage peut être accueilli dans un logement et l'attribution prononcée ultérieurement à la commission.

Les réunions se dérouleront au siège de la Société. Sur décision du président de chaque commission, elles pourront se tenir en un autre lieu.

**Compte rendu de l'activité de la commission :**

Chaque commission rend compte de son activité, au moins une fois par an, au Conseil d'Administration.

**Confidentialité :**

Compte tenu du caractère nominatif des attributions, toutes personnes appelées à assister aux réunions d'une commission d'attribution sont tenues à une obligation absolue de discrétion à l'égard des informations qui sont portées à leur connaissance.

Arrêté par le Conseil d'Administration  
de l'E.S.H. « LOZERE HABITATIONS »

A Mende, le 9 décembre 2010

Le Président,

Philippe BARDON

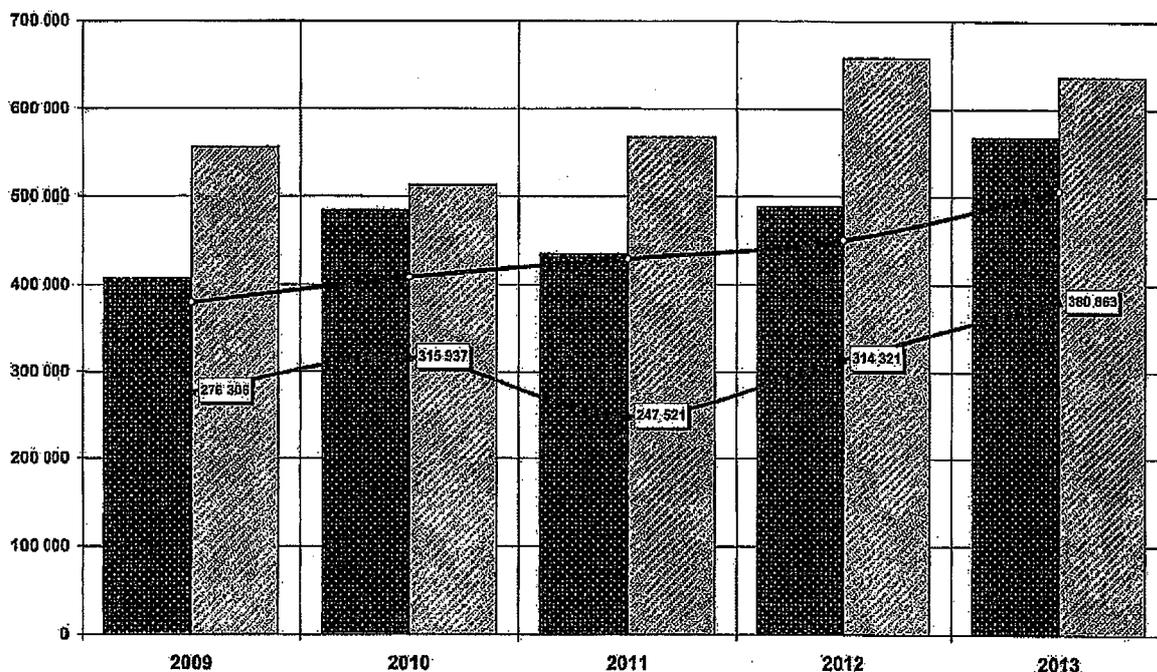
## Logements en dépassement des plafonds conventionnels actualisés

| Nom de l'opération  | Commune    | Années de mise en service | Convention |        | Taux de loyer pratiqué | Taux de loyer maximal actualisé | Taux de loyer pratiqué | Marge potentielle % | Montant quitance | Montant disponible (taux max) | Marge potentielle (€) |
|---------------------|------------|---------------------------|------------|--------|------------------------|---------------------------------|------------------------|---------------------|------------------|-------------------------------|-----------------------|
|                     |            |                           | Date       | Taux   |                        |                                 |                        |                     |                  |                               |                       |
| H.L.M. Le Mazet B&F | MENDE      | 01/01/1977                | 22/09/03   | 26,670 | 43,794                 | 33,54 €                         | 43,79 €                | -23,42%             | 4.291,79 €       | 3.286,57 €                    | -1.005,22 €           |
| H.L.M. Les Remparts | SERVERETTE | 01/01/2007                | 25/04/08   | 4,190  | 4,730                  | 4,62 €                          | 4,73 €                 | -2,25%              | 433,84 €         | 424,08 €                      | -9,76 €               |
| H.L.M. Les Remparts | SERVERETTE | 01/01/2007                | 25/04/08   | 4,190  | 4,730                  | 4,62 €                          | 4,73 €                 | -2,25%              | 433,84 €         | 424,08 €                      | -9,76 €               |

## Annexe n°

## EVOLUTION DU MONTANT DES IMPAYES LOCATIFS DE 2009 A 2013

| NOM ORGANISME (N° SIREN)   | 2009           | 2010           | 2011             | 2012             | 2013             |
|--|----------------|----------------|------------------|------------------|------------------|
| Loyers et charges logements quittancés : (A)   | 7 903 398      | 7 886 212      | 8 201 475        | 8 885 644        | 8 982 244        |
| Correction éventuelle (à saisir avec son signe):   | 0              | 0              | 0                | 0                | 0                |
| <b>MONTANT DES CREANCES DOUTEUSES (C/416 brut)</b>   | <b>397 394</b> | <b>434 993</b> | <b>439 459</b>   | <b>477 817</b>   | <b>527 144</b>   |
| Ajouter montant des admissions en non valeur (C/654)   | 9 934          | 50 899         | 34 897           | 13 002           | 42 085           |
| Déduire recouvrements sur admissions en non valeurs (C/7714) (à saisir ligne 118 des Produits) | 442            | 1 985          | 39 429           | 2 400            | 2 400            |
| <b>CREANCES DOUTEUSES (C/416) corrigées des A.N.V.</b>   | <b>406 886</b> | <b>483 907</b> | <b>434 927</b>   | <b>488 419</b>   | <b>566 829</b>   |
| En jours de quittancement  | 18,8 jours     | 22,4 jours     | 19,4 jours       | 20,1 jours       | 23,0 jours       |
| % locataires douteux par rapport aux produits (A)  | 5,15%          | 6,13%          | 5,30%            | 5,50%            | 6,31%            |
| <b>P.M.:</b>   |                |                |                  |                  |                  |
| DOTATION A LA PCD  | 101 483        | 115 207        | 123 186          | 111 279          | 162 967          |
| REPRISE SUR LA PCD   | 80 246         | 85 459         | 102 467          | 89 925           | 107 571          |
| PROVISION POUR CREANCES DOUTEUSES (C/491)  | 378 895        | 408 643        | 429 362          | 450 716          | 506 112          |
| <b>MONTANT DES LOCATAIRES SIMPLES (C/4111)</b>   | <b>554 879</b> | <b>512 197</b> | <b>566 825</b>   | <b>659 084</b>   | <b>637 178</b>   |
| Correction éventuelle (à saisir avec son signe):   | 0              | 0              | 0                | 0                | 0                |
| <b>VOLANT DE RETARD (C/411) corrigé :</b>  | <b>554 879</b> | <b>512 197</b> | <b>566 825</b>   | <b>659 084</b>   | <b>637 178</b>   |
| En jours de quittancement  | 25,6 jours     | 23,7 jours     | 25,2 jours       | 27,1 jours       | 25,9 jours       |
| % locataires simples par rapport aux produits (A)  | 7,02%          | 6,49%          | 6,91%            | 7,42%            | 7,09%            |
| <b>TOTAL RETARDS LOGEMENTS (C/411+C/416+ C/654-C/7714) :</b>                                   | <b>961 765</b> | <b>996 104</b> | <b>1 001 752</b> | <b>1 147 503</b> | <b>1 204 007</b> |
| Terme échu total de décembre (créances non exigibles) :  |                |                |                  |                  |                  |
| (C/412 Annexe Ventilation des C/ locataires, à saisir ligne 136 de l'Actif)                    | 685 459        | 680 167        | 754 231          | 833 182          | 823 144          |
| Correction éventuelle (à saisir avec son signe):   |                |                |                  |                  |                  |
| <b>TOTAL DES RETARDS LOGEMENTS Corrigés terme échu</b>   | <b>276 306</b> | <b>315 937</b> | <b>247 521</b>   | <b>314 321</b>   | <b>380 863</b>   |
| En jours de quittancement (corrigé terme échu)   | 14,0 jours     | 16,0 jours     | 12,1 jours       | 14,2 jours       | 17,0 jours       |
| % retards totaux par rapport aux produits (A) (corrigé terme échu)                             | 3,83%          | 4,38%          | 3,32%            | 3,90%            | 4,67%            |
| <b>FLUX ANNUEL DES RETARDS corrigé:</b>  |                | <b>49 123</b>  | <b>-19 502</b>   | <b>62 268</b>    | <b>77 144</b>    |



CREANCES DOUTEUSES (C/416) corrigées des A.N.V.  
 VOLANT DE RETARD (C/411) corrigé :  
 PROVISION POUR CREANCES DOUTEUSES (C/491)  
 TOTAL DES RETARDS LOGEMENTS Corrigés terme échu



**ELECTION DES REPRESENTANTS DES LOCATAIRES**

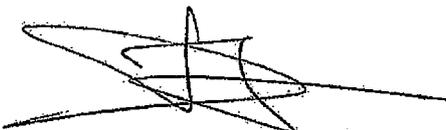
**AU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

**PROCES-VERBAL DE CARENCE**

Le vingt octobre deux mille dix, en exécution des prescriptions de l'article R 422-2-1 du Code de la Construction et de l'Habitation relatif à la représentation des locataires au Conseil d'Administration des Sociétés Anonymes d'H.L.M., la Commission Electorale composée de Monsieur Philippe BARDON, Président du Conseil d'Administration et Madame Régine BOURGADE, Administrateur du Conseil d'Administration, a constaté qu'aucune liste de candidats ne s'était déclarée avant la date limite du 20 Octobre 2010, et a donc décidé de procéder à l'annulation des élections programmées pour le 14 décembre 2010.

Une copie du présent procès-verbal sera déposée pour information à la Préfecture de la LOZERE.

**Philippe BARDON**  
Président



**Régine BOURGADE**  
Administrateur




## Lozère Habitation - Visite de Patrimoine

| Code interne                | Nom programme | Commune           | N° D'apt | Zone géographique 1-4 bis-23 | ZUS ZRR | Nature du programme (N-AA-VEFA) | Conventioné ? OUI/NON | Nature du financement | Nbre logt en collectif | Nbre logt total | Année mise en service | Année de réhabilit. |
|-----------------------------|---------------|-------------------|----------|------------------------------|---------|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|-----------------|-----------------------|---------------------|
| 2 HLM Les Carnes            |               | MENDE             | 48       |                              | 3 ZRR   |                                 | OUI                   | APELO                 | 32                     | 32              | 01/01/1958            | 01/01/1997          |
| 4 HLM Roussel - MARVEIOLS   |               | MARVEIOLS         | 48       |                              | 3 ZRR   |                                 | OUI                   | APELO                 | 24                     | 24              | 01/01/1960            | 01/01/2002          |
| 7 HLM Lou Deyverou          |               | MENDE             | 48       |                              | 3 ZRR   |                                 | OUI                   | PRR                   | 48                     | 48              | 01/01/1961            | 01/01/1992          |
| 10 Bellevue 3 et 5          |               | ST-CHERY-D'ARCHER | 48       |                              | 3 ZRR   |                                 | OUI                   | APELO                 | 28                     | 28              | 01/01/1964            | 01/01/1995          |
| 17 HLM Bellevue Bât 4       |               | ST-CHERY-D'ARCHER | 48       |                              | 3 ZRR   |                                 | OUI                   | APELO                 | 16                     | 16              | 01/01/1965            | 01/01/1995          |
| 28 HLM Fontanilles D        |               | MENDE             | 48       |                              | 3 ZRR   |                                 | OUI                   | HLMG                  | 90                     | 90              | 01/01/1971            |                     |
| 40 HLM La Fode - BT B2 B3   |               | MARVEIOLS         | 48       |                              | 3 ZRR   |                                 | OUI                   | HLMG                  | 26                     | 26              | 01/01/1974            | 01/01/2002          |
| 44 HLM Fontanilles Bât. K   |               | MENDE             | 48       |                              | 3 ZRR   |                                 | OUI                   | HLMG                  | 31                     | 31              | 01/01/1975            | 01/01/2013          |
| 47 HLM La Chen              |               | LANGOGNE          | 48       |                              | 3 ZRR   |                                 | OUI                   | HLMG                  | 73                     | 73              | 01/01/1972            | 01/01/2002          |
| 60 HLM Le Mazal             |               | MENDE             | 48       |                              | 3 ZRR   |                                 | OUI                   | PIA                   | 58                     | 58              | 01/01/1977            | 01/01/2003          |
| 66 HLM Truc de Bringer      |               | ST-CHERY-D'ARCHER | 48       |                              | 3 ZRR   |                                 | OUI                   | PIA                   | 16                     | 16              | 01/01/1978            | 01/01/2003          |
| 72 HLM La Tillerie          |               | LANGOGNE          | 48       |                              | 3 ZRR   |                                 | OUI                   | PIA                   | 40                     | 40              | 01/01/1981            | 01/01/2001          |
| 73 HLM Le Prout             |               | ST-CHERY-D'ARCHER | 48       |                              | 3 ZRR   |                                 | OUI                   | PIA                   | 14                     | 14              | 01/01/1980            | 01/02/2008          |
| 77 HLM Rochevalet           |               | MARVEIOLS         | 48       |                              | 3 ZRR   |                                 | OUI                   | PIA                   | 16                     | 16              | 01/01/1981            |                     |
| 83 HLM P.S.R.               |               | ST-CHERY-D'ARCHER | 48       |                              | 3 ZRR   |                                 | OUI                   | PRR                   | 16                     | 16              | 01/01/1966            | 01/01/1982          |
| 86 HLM Gestevalle           |               | MARVEIOLS         | 48       |                              | 3 ZRR   |                                 | OUI                   | PIA                   | 20                     | 20              | 01/01/1983            | 01/01/2000          |
| 87 HLM Montpalair           |               | MARVEIOLS         | 48       |                              | 3 ZRR   |                                 | OUI                   | PIA                   | 13                     | 13              | 01/01/1983            |                     |
| 88 HLM Cité Kowler          |               | MENDE             | 48       |                              | 3 ZRR   |                                 | OUI                   | ALT                   | 33                     | 33              | 01/01/1971            | 01/01/1996          |
| 94 HLM Le Galion            |               | MARVEIOLS         | 48       |                              | 3 ZRR   |                                 | OUI                   | PIA                   | 10                     | 10              | 01/01/1999            |                     |
| 97 HLM La Gléane            |               | ST-CHERY-D'ARCHER | 48       |                              | 3 ZRR   |                                 | OUI                   | PIA                   | 12                     | 12              | 01/01/1992            |                     |
| 132 Résidence C.L.O.C.F.    |               | MENDE             | 48       |                              | 3 ZRR   |                                 | OUI                   | ALT                   | 30                     | 30              | 01/01/2003            | 01/01/1995          |
| 151 Immeuble Marcel Prietel |               | MARVEIOLS         | 48       |                              | 3 ZRR   |                                 | OUI                   | PIA                   | 17                     | 17              | 28/09/2009            |                     |

## CLOTURE 2012

162 - ST ALBAN - EHPAD

Journal CDC

## Production immobilisées de Frais Financiers

| DATE MOUVMT | Somme de ANNUEL | SUBVENTIO  | REAL EMPRUNTS | SOLDE JOUR  | CUMUL SOLDE PPL | PPL + INTERET | TX INTERET PERIOD | J PERIOD | Montant Interêts | PPL pour |
|-------------|-----------------|------------|---------------|-------------|-----------------|---------------|-------------------|----------|------------------|----------|
| 29/05/2009  | 1 597,74        |            |               | 1 597,74    | 1 597,74        | 1 597,74      | 0,008%            |          |                  | 1,75     |
| 15/06/2009  | 717,60          |            |               | 717,60      | 2 315,34        | 2 315,34      | 0,008%            | 16       | 1,93             | 1,75     |
| 15/07/2009  | 1 806,06        |            |               | 1 806,06    | 4 121,40        | 4 126,63      | 0,008%            | 30       | 5,23             | 1,75     |
| 31/07/2009  | 85 000,00       |            |               | 85 000,00   | 89 121,40       | 89 126,97     | 0,008%            | 16       | 4,97             | 1,75     |
| 19/08/2009  | 6 428,05        |            |               | 6 428,05    | 95 549,45       | 95 653,84     | 0,008%            | 19       | 104,39           | 1,75     |
| 21/08/2009  | 50 178,11       |            |               | 50 178,11   | 145 727,56      | 145 739,35    | 0,008%            | 2        | 11,79            | 1,75     |
| 31/08/2009  | 2 646,15        |            |               | 2 646,15    | 148 373,71      | 148 463,55    | 0,008%            | 10       | 89,84            | 1,75     |
| 15/09/2009  | 5 095,68        |            |               | 5 095,68    | 153 469,39      | 153 606,67    | 0,008%            | 15       | 137,28           | 1,75     |
| 16/10/2009  | 1 357,01        |            |               | 1 357,01    | 154 826,40      | 155 119,94    | 0,008%            | 31       | 293,54           | 1,75     |
| 16/11/2009  | 130 543,22      |            |               | 130 543,22  | 285 369,62      | 285 656,49    | 0,008%            | 30       | 286,87           | 1,75     |
| 02/12/2009  | 174 545,08      |            |               | 174 545,08  | 459 914,70      | 460 196,44    | 0,008%            | 16       | 281,74           | 1,75     |
| 04/12/2009  | -240,56         |            |               | -240,56     | 459 674,14      | 459 730,88    | 0,008%            | 2        | 56,74            | 1,75     |
| 23/12/2009  | 418,60          | 300 000,00 |               | -299 581,40 | 160 092,74      | 160 602,85    | 0,008%            | 13       | 510,11           | 1,75     |
| 12/02/2010  | 133 359,89      |            |               | 133 359,89  | 293 452,63      | 293 947,64    | 0,008%            | 50       | 495,01           | 1,75     |
| 25/03/2010  | 46 635,00       |            |               | 46 635,00   | 340 087,63      | 340 866,79    | 0,008%            | 43       | 779,16           | 1,75     |
| 13/04/2010  | 1 196,00        |            |               | 1 196,00    | 341 283,63      | 341 661,85    | 0,008%            | 18       | 378,22           | 1,75     |
| 07/05/2010  | 99 552,50       |            |               | 99 552,50   | 440 836,13      | 441 341,60    | 0,008%            | 24       | 505,47           | 1,75     |
| 01/06/2010  | 210 687,07      |            |               | 210 687,07  | 651 523,20      | 652 176,14    | 0,008%            | 24       | 652,94           | 1,75     |
| 24/06/2010  | 115 766,18      |            |               | 115 766,18  | 767 289,38      | 768 214,04    | 0,008%            | 23       | 924,66           | 1,75     |
| 09/07/2010  |                 | 350 000,00 |               | -350 000,00 | 417 289,38      | 417 999,71    | 0,008%            | 15       | 710,33           | 1,75     |
| 13/07/2010  | 14 297,34       |            |               | 14 297,34   | 431 586,72      | 431 689,79    | 0,008%            | 4        | 103,07           | 1,75     |
| 30/07/2010  | 18 199,29       |            |               | 18 199,29   | 449 786,01      | 450 238,40    | 0,008%            | 17       | 452,39           | 1,75     |
| 12/08/2010  | 1 480,88        |            |               | 1 480,88    | 451 266,89      | 451 673,95    | 0,008%            | 12       | 407,06           | 1,75     |
| 19/08/2010  | 302 683,38      |            |               | 302 683,38  | 753 950,27      | 754 188,48    | 0,008%            | 7        | 238,21           | 1,75     |
| 16/09/2010  | 35 892,39       |            |               | 35 892,39   | 789 842,66      | 791 376,87    | 0,008%            | 27       | 1 534,21         | 1,75     |
| 30/09/2010  | 1 614,60        |            |               | 1 614,60    | 791 457,26      | 792 292,00    | 0,008%            | 14       | 834,74           | 1,75     |
| 15/10/2010  | 331 290,60      |            |               | 331 290,60  | 1 122 747,86    | 1 123 643,26  | 0,008%            | 15       | 895,40           | 1,75     |
| 22/10/2010  |                 |            | 92 565,60     | -92 565,60  | 1 030 182,26    | 1 030 774,87  | 0,008%            | 7        | 592,61           | 1,75     |
| 29/10/2010  | 157 023,61      |            |               | 157 023,61  | 1 187 205,87    | 1 187 749,50  | 0,008%            | 7        | 543,63           | 1,75     |
| 23/11/2010  | 13 293,97       |            |               | 13 293,97   | 1 200 499,84    | 1 202 647,55  | 0,008%            | 24       | 2 147,71         | 1,75     |
| 09/12/2010  | 5 000,00        |            |               | 5 000,00    | 1 205 499,84    | 1 206 949,61  | 0,008%            | 16       | 1 449,77         | 1,75     |
| 17/12/2010  | 199 340,97      |            |               | 199 340,97  | 1 404 840,81    | 1 405 568,29  | 0,008%            | 8        | 727,48           | 1,75     |
| 17/01/2011  | 142 182,18      |            |               | 142 182,18  | 1 547 022,99    | 1 550 199,96  | 0,008%            | 30       | 3 176,97         | 1,75     |
| 31/01/2011  | 56 600,98       |            |               | 56 600,98   | 1 603 623,97    | 1 605 259,11  | 0,008%            | 14       | 1 635,14         | 2,00     |
| 15/02/2011  |                 |            | 61 710,40     | -61 710,40  | 1 541 913,57    | 1 543 892,66  | 0,008%            | 15       | 1 979,09         | 2,00     |
| 16/02/2011  | 69 409,73       |            |               | 69 409,73   | 1 611 323,30    | 1 611 450,20  | 0,008%            | 1        | 126,90           | 2,00     |
| 28/02/2011  | 61 906,41       |            |               | 61 906,41   | 1 673 229,71    | 1 674 819,09  | 0,008%            | 12       | 1 589,98         | 2,00     |
| 16/03/2011  | 55 591,47       |            |               | 55 591,47   | 1 728 821,18    | 1 731 023,68  | 0,008%            | 16       | 2 202,50         | 2,00     |
| 01/04/2011  | 37 552,91       |            |               | 37 552,91   | 1 766 374,09    | 1 768 508,23  | 0,008%            | 15       | 2 134,14         | 2,00     |
| 04/04/2011  |                 | 313 236,87 |               | -313 236,87 | 1 453 135,22    | 1 453 571,29  | 0,008%            | 3        | 496,07           | 2,00     |
| 18/04/2011  | 160 416,54      | 350 000,00 |               | -189 583,46 | 1 263 551,76    | 1 265 224,36  | 0,008%            | 14       | 1 672,60         | 2,00     |
| 02/05/2011  | 147 990,61      |            |               | 147 990,61  | 1 411 542,37    | 1 412 998,24  | 0,008%            | 14       | 1 455,87         | 2,00     |
| 15/05/2011  |                 |            | 61 710,40     | -61 710,40  | 1 349 831,97    | 1 351 341,75  | 0,008%            | 13       | 1 509,78         | 2,00     |
| 18/05/2011  | 85 564,26       |            |               | 85 564,26   | 1 435 396,23    | 1 435 729,44  | 0,008%            | 3        | 333,21           | 2,00     |
| 26/05/2011  | 1 480,87        |            |               | 1 480,87    | 1 436 877,10    | 1 437 821,14  | 0,008%            | 8        | 944,04           | 2,00     |
| 01/06/2011  | 41 035,76       |            |               | 41 035,76   | 1 477 912,86    | 1 478 503,75  | 0,008%            | 5        | 590,89           | 2,00     |
| 08/06/2011  | 1 075,78        |            |               | 1 075,78    | 1 478 988,64    | 1 479 839,29  | 0,008%            | 7        | 850,65           | 2,00     |
| 16/06/2011  | 262 881,22      |            |               | 262 881,22  | 1 741 869,86    | 1 742 842,91  | 0,008%            | 8        | 973,05           | 2,00     |
| 01/07/2011  | 34 712,08       |            |               | 34 712,08   | 1 776 581,94    | 1 778 730,65  | 0,008%            | 15       | 2 148,71         | 2,00     |

2012

162 - ST ALBAN - EHPAD

nal CDC

**Production immobilisées de Frais Financiers**

| DATE       | Somme de     | SUBVENTIO    | REAL         | SOLDE JOUR    | CUMUL SOLDE   | PPL INTERET  | TX      | J      | Montant    | TX   |
|------------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|--------------|---------|--------|------------|------|
| MOIS/AN    | ANNUEL       |              | EMPRUNTS     |               | PPL           |              | INTERET | PERIOD | Interests  | pour |
| 18/07/2011 | 167 129,08   |              |              | 167 129,08    | 1 943 711,02  | 1 946 196,37 | 0,008%  | 17     | 2 485,95   | 2,00 |
| 01/08/2011 | 6 124,12     |              |              | 6 124,12      | 1 949 835,14  | 1 951 914,64 | 0,009%  | 19     | 2 079,50   | 2,25 |
| 16/08/2011 | 150 379,63   |              |              | 150 379,63    | 2 100 214,77  | 2 102 821,78 | 0,009%  | 15     | 2 607,01   | 2,25 |
| 07/09/2011 | 70 072,24    |              |              | 70 072,24     | 2 170 287,01  | 2 174 219,00 | 0,009%  | 21     | 3 931,99   | 2,25 |
| 15/09/2011 |              |              | 61 710,40    | -61 710,40    | 2 108 576,61  | 2 110 125,37 | 0,009%  | 8      | 1 548,76   | 2,25 |
| 20/09/2011 | 31 022,52    |              |              | 31 022,52     | 2 139 599,13  | 2 140 538,57 | 0,009%  | 5      | 939,44     | 2,25 |
| 30/09/2011 | 15 243,30    | 400 000,00   |              | -400 000,00   | 1 739 599,13  | 1 741 123,90 | 0,009%  | 8      | 1 524,77   | 2,25 |
| 19/10/2011 | 1 299,87     |              |              | 1 299,87      | 1 756 842,43  | 1 755 152,49 | 0,009%  | 2      | 310,06     | 2,25 |
| 21/10/2011 | 77 729,70    |              |              | 77 729,70     | 1 833 872,00  | 1 834 185,27 | 0,009%  | 19     | 2 969,33   | 2,25 |
| 16/11/2011 | 129 630,16   |              |              | 129 630,16    | 1 963 502,16  | 1 967 585,11 | 0,009%  | 25     | 4 082,95   | 2,25 |
| 30/11/2011 | 16 592,29    |              |              | 16 592,29     | 1 980 094,45  | 1 982 547,19 | 0,009%  | 14     | 2 452,74   | 2,25 |
| 16/12/2011 | 140 417,20   |              |              | 140 417,20    | 2 120 511,65  | 2 123 936,10 | 0,009%  | 16     | 2 824,45   | 2,25 |
| 26/12/2011 | 77 626,47    |              |              | 77 626,47     | 2 198 138,12  | 2 200 028,76 | 0,009%  | 10     | 1 890,64   | 2,25 |
| 16/01/2012 | 51 110,47    |              |              | 51 110,47     | 2 249 248,59  | 2 253 166,45 | 0,009%  | 20     | 3 917,86   | 2,25 |
| 31/01/2012 | 11 369,95    |              | 30 855,20    | -19 485,25    | 2 229 763,34  | 2 232 772,71 | 0,009%  | 15     | 3 009,37   | 2,25 |
| 13/02/2012 | 1 435,20     |              |              | 1 435,20      | 2 231 198,54  | 2 233 783,05 | 0,009%  | 13     | 2 584,51   | 2,25 |
| 01/03/2012 | 59 723,11    |              |              | 59 723,11     | 2 290 921,65  | 2 294 501,82 | 0,009%  | 18     | 3 580,17   | 2,25 |
| 19/03/2012 | 42 272,62    |              |              | 42 272,62     | 2 333 194,27  | 2 336 871,76 | 0,009%  | 18     | 3 677,49   | 2,25 |
| 30/03/2012 |              |              | 1 000 000,00 | -1 000 000,00 | 1 333 194,27  | 1 335 483,12 | 0,009%  | 11     | 2 288,85   | 2,25 |
| 16/05/2012 |              | 306 761,13   |              | -306 761,13   | 1 026 433,14  | 1 031 903,13 | 0,009%  | 46     | 5 489,99   | 2,25 |
| 31/05/2012 | 3 453,45     |              |              | 3 453,45      | 1 029 886,59  | 1 031 264,82 | 0,009%  | 15     | 1 378,23   | 2,25 |
| 24/07/2012 | 750,00       |              |              | 750,00        | 1 030 636,59  | 1 035 595,14 | 0,009%  | 54     | 4 958,55   | 2,25 |
| 19/11/2012 | 807,30       |              |              | 807,30        | 1 031 443,89  | 1 042 048,10 | 0,009%  | 115    | 10 604,21  | 2,25 |
| 21/12/2012 | 49 905,45    |              | 700 000,00   | -650 094,55   | 381 349,34    | 384 318,46   | 0,009%  | 32     | 2 969,12   | 2,25 |
| 31/12/2012 |              |              |              |               |               |              | 0,008%  |        | 0,00       | 2,25 |
|            | 4 409 901,34 | 2 020 000,00 | 2 008 552,00 | 381 349,34    | 87 454 974,75 |              | 0,01    | 1 285  | 114 314,08 |      |

Finances 6274402  
 Co FF 852011  
 CR = 4426000  
 FF 1111000 48

**CLOTURE 2012**

gpe **059 -FPA MARGERIDE**

Journal CDC

**Production immobilisées de Frais Financiers**

| DATE MM/AA | Somme de ANNUEL | real SUBVENTI ONS | REAL EMPR UNITS | SOLDE JOUR  | CUMUL SOLDE PPL | PPL + INTERET | TX INTERET | M INTE R PERC | montant: Interêts | PLA pour mémoire |
|------------|-----------------|-------------------|-----------------|-------------|-----------------|---------------|------------|---------------|-------------------|------------------|
| 15/06/2009 | 1 435,20        |                   |                 | 1 435,20    | 1 435,20        | 1 435,20      | 0,008%     |               | 0,00              | 1,75             |
| 01/08/2009 |                 |                   |                 | 0,00        | 1 435,20        | 1 435,20      | 0,006%     | 46            | 4,97              | 1,25             |
| 30/07/2010 | 930,39          |                   |                 | 930,39      | 2 365,59        | 2 365,59      | 0,006%     | 359           | 31,76             | 1,25             |
| 01/08/2010 |                 |                   |                 | 0,00        | 2 365,59        | 2 370,56      | 0,008%     | 1             | 0,15              | 1,75             |
| 16/09/2010 | 6 252,69        |                   |                 | 6 252,69    | 8 618,28        | 8 650,04      | 0,008%     | 45            | 8,04              | 1,75             |
| 30/09/2010 | 1 912,72        |                   |                 | 1 912,72    | 10 531,00       | 10 531,15     | 0,008%     | 14            | 9,12              | 1,75             |
| 15/10/2010 | 961,70          |                   |                 | 961,70      | 11 492,70       | 11 500,74     | 0,008%     | 15            | 11,90             | 1,75             |
| 17/12/2010 | 2 201,77        |                   |                 | 2 201,77    | 13 694,47       | 13 703,59     | 0,008%     | 62            | 53,72             | 1,75             |
| 01/02/2011 |                 |                   |                 | 0,00        | 13 694,47       | 13 706,37     | 0,008%     | 44            | 45,43             | 2,00             |
| 16/02/2011 | 1 455,78        |                   |                 | 1 455,78    | 15 150,25       | 15 203,97     | 0,008%     | 15            | 16,90             | 2,00             |
| 16/03/2011 | 4 402,19        |                   |                 | 4 402,19    | 19 552,44       | 19 597,87     | 0,008%     | 30            | 37,49             | 2,00             |
| 01/06/2011 | 813,28          |                   |                 | 813,28      | 20 365,72       | 20 382,62     | 0,008%     | 75            | 120,81            | 2,00             |
| 01/07/2011 | 85 587,55       |                   |                 | 85 587,55   | 105 953,27      | 105 990,76    | 0,008%     | 30            | 50,26             | 2,00             |
| 22/07/2011 | 69 486,74       |                   |                 | 69 486,74   | 175 440,01      | 175 560,82    | 0,008%     | 21            | 182,94            | 2,00             |
| 01/08/2011 | 1 045,00        |                   |                 | 1 045,00    | 176 485,01      | 176 535,27    | 0,008%     | 9             | 129,87            | 2,25             |
| 07/09/2011 | 92 425,83       |                   |                 | 92 425,83   | 268 910,84      | 269 093,78    | 0,008%     | 96            | 565,88            | 2,25             |
| 20/09/2011 | 17 747,43       |                   |                 | 17 747,43   | 286 658,27      | 286 788,14    | 0,008%     | 13            | 311,48            | 2,25             |
| 21/10/2011 | 112 847,77      |                   |                 | 112 847,77  | 399 506,04      | 400 071,92    | 0,008%     | 31            | 791,61            | 2,25             |
| 16/11/2011 | 16 197,76       |                   |                 | 16 197,76   | 415 703,80      | 416 015,25    | 0,008%     | 25            | 890,57            | 2,25             |
| 30/11/2011 | 44 597,85       |                   |                 | 44 597,85   | 460 301,65      | 461 093,26    | 0,008%     | 14            | 518,59            | 2,25             |
| 16/12/2011 | 141 060,62      |                   |                 | 141 060,62  | 601 362,27      | 602 252,84    | 0,008%     | 16            | 656,90            | 2,25             |
| 26/12/2011 | 9 675,71        |                   |                 | 9 675,71    | 611 037,98      | 611 556,57    | 0,008%     | 10            | 595,25            | 2,25             |
| 16/01/2012 | 9 416,50        |                   |                 | 9 416,50    | 620 454,48      | 621 111,38    | 0,008%     | 20            | 1 089,07          | 2,25             |
| 31/01/2012 | 11 528,78       |                   |                 | 11 528,78   | 631 983,26      | 632 519,51    | 0,008%     | 15            | 829,57            | 2,25             |
| 13/02/2012 | 62 149,21       |                   |                 | 62 149,21   | 694 132,47      | 695 221,54    | 0,008%     | 13            | 732,16            | 2,25             |
| 01/03/2012 | 40 849,53       |                   |                 | 40 849,53   | 734 982,00      | 735 811,57    | 0,008%     | 18            | 1 114,26          | 2,25             |
| 03/04/2012 | 12 442,00       |                   |                 | 12 442,00   | 747 424,00      | 748 156,16    | 0,008%     | 32            | 2 096,56          | 2,25             |
| 16/04/2012 | 10 832,88       |                   |                 | 10 832,88   | 758 256,88      | 759 371,14    | 0,008%     | 13            | 866,02            | 2,25             |
| 02/05/2012 | 64 981,76       |                   |                 | 64 981,76   | 823 238,64      | 825 335,20    | 0,008%     | 16            | 1 081,84          | 2,25             |
| 16/05/2012 | 7 590,68        |                   |                 | 7 590,68    | 830 829,32      | 831 695,34    | 0,008%     | 14            | 1 028,84          | 2,25             |
| 31/05/2012 | 50 518,24       |                   |                 | 50 518,24   | 881 347,56      | 882 429,40    | 0,008%     | 15            | 1 110,83          | 2,25             |
| 15/06/2012 | 1 629,93        |                   |                 | 1 629,93    | 882 977,49      | 884 006,33    | 0,008%     | 15            | 1 178,59          | 2,25             |
| 13/07/2012 | 59 880,14       |                   |                 | 59 880,14   | 942 857,63      | 943 968,46    | 0,008%     | 28            | 2 203,96          | 2,25             |
| 31/07/2012 |                 | 293 992,80        |                 | -293 992,80 | 648 864,83      | 650 043,42    | 0,008%     | 18            | 1 512,94          | 2,25             |
| 24/08/2012 |                 | 83 150,25         |                 | -83 150,25  | 565 714,58      | 567 918,54    | 0,008%     | 24            | 1 389,13          | 2,25             |
| 17/09/2012 | 45 829,71       |                   |                 | -45 829,71  | 611 544,29      | 613 057,23    | 0,008%     | 23            | 1 163,07          | 2,25             |
| 28/09/2012 | 46 215,64       |                   |                 | 46 215,64   | 657 759,93      | 659 149,06    | 0,008%     | 11            | 600,46            | 2,25             |
| 15/10/2012 | 1 337,73        |                   |                 | 1 337,73    | 659 097,66      | 660 260,73    | 0,008%     | 17            | 997,75            | 2,25             |
| 18/10/2012 |                 |                   | 18 331,88       | -18 331,88  | 640 765,78      | 641 366,24    | 0,008%     | 3             | 176,37            | 2,25             |
| 31/10/2012 | 13 442,55       |                   |                 | 13 442,55   | 654 208,33      | 655 206,08    | 0,008%     | 13            | 742,40            | 2,25             |
| 30/11/2012 | 11 873,41       |                   |                 | 11 873,41   | 666 081,74      | 666 258,11    | 0,008%     | 30            | 1 750,21          | 2,25             |
| 21/12/2012 | 30 303,09       |                   |                 | 30 303,09   | 696 384,83      | 697 127,23    | 0,008%     | 21            | 1 245,81          | 2,25             |
| 31/12/2012 |                 |                   |                 | 0,00        |                 |               |            |               |                   |                  |
|            | 1 091 859,76    | 395 474,98        | 0,00            | 606 384,83  |                 |               |            | ###           | 27 884,50         | 2,554%           |

*Handwritten notes:*  
 2,554%  
 14/12/12  
 3L KE



S.A. D'H.L.M.  
"LOZÈRE HABITATIONS"

## PRETS CONSENTIS AU PERSONNEL

**PRINCIPE :** Prêts à caractère exceptionnel consentis pour motif d'ordre social.

**BENEFICIAIRES EXCLUSIFS :** Salariés permanents (Cadres, Employés, Personnel de maintenance).

**OBJET :**

- ☞ Co-financement de la résidence principale exclusivement,
- ☞ Justifié par une situation particulière ou critique du bénéficiaire.

**MONTANT MAXIMUM :** 75 000 F.

**DUREE MAXIMUM :** 5 ans (7 ans à titre exceptionnel)

**TAUX :**

- ☞ Taux du Livret A en vigueur à la date de réalisation du prêt, majoré de 1,2 % (référence CDC)
- ☞ Ce taux reste fixé pour toute la durée du prêt.

**ANNUITES :** Constantes.

**CAUTION :** Le conjoint ou le concubin, bénéficiaire indirect du prêt, doit se constituer caution personnelle et solidaire : voir article « caution » dans le contrat et mention manuscrite devant précéder la signature de la caution.

**CONTRAT DE PRET :** Voir modèle ci-joint.

**MONTANT MAXIMUM D'ENCOURS POUR LA SOCIETE :** 200 000 F.

**OBSERVATIONS :**

- ☞ Un « tour de rôle » est établi entre les salariés pour l'attribution éventuelle d'un prêt,
- ☞ Les demandes sont instruites dans l'ordre chronologique d'arrivée,
- ☞ Les salariés ayant déjà bénéficié d'un prêt ne sont pas prioritaires,
- ☞ Un deuxième prêt ne peut être éventuellement consenti au même bénéficiaire qu'après un délai de 5 ans après le règlement de la dernière échéance du prêt précédemment consenti.



**COUT DE FONCTIONNEMENT DE 2009 à 2013**

| NOM ORGANISME (N° SIREN)                  |  | 2009             | 2010             | 2011             | 2012             | 2013             |
|---|--|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>RATIOS AU LOGEMENT</b>                 |  |                  |                  |                  |                  |                  |
|   | MONTANT DES CHARGES (TTC) par Logt   | 2 069            | 2 003            | 2 067            | 2 084            | 2 069            |
|   | CHARGES GÉNÉRALES (sans charges personnelles)  | 1 146            | 1 041            | 1 112            | 1 093            | 1 149            |
|   | MONTANT DES REVENUS (TTC) par Logt   | 504              | 500              | 490              | 419              | 439              |
|   | COUT DE GESTION HORS ENTRETIEN HORS TAXES FONCIÈRES (hors charges personnelles)            | 633              | 499              | 622              | 674              | 686              |
|   | ENTRETIEN COURANT (hors charges personnelles)  | 33               | 274              | 281              | 195              | 246              |
|   | CHARGES PERSONNELLES (hors charges personnelles)   | 663              | 754              | 834              | 806              | 835              |
|   | CHARGES PERSONNELLES (hors charges personnelles)   | 568              | 719              | 793              | 787              | 786              |
|   | TAXES FONCIÈRES (hors charges personnelles)  | 360              | 712              | 409              | 443              | 422              |
|   | <b>COUT DE FONCTIONNEMENT TOTAL avec TFPB</b>  | 1 607            | 1 543            | 1 573            | 1 526            | 1 577            |
| P.M.                                      | Total charges personnel comptabilisées (RNHR) par Logt                                     | 518              | 516              | 653              | 670              | 701              |
| P.M.                                      | Cout total imputations AIR (EG + GE + GR + Régie) par Logt                                 | 697              | 713              | 920              | 1 282            | 1 116            |
| P.M.                                      | Cout Total Régie (NR) par Logt   | 0                | 259              | 343              | 437              | 431              |
| P.M.                                      | Cout Total Personnel Régie (NR) par Logt   | 0                | 169              | 227              | 251              | 184              |
| <b>POSTES DE CHARGES NON RECUPERABLES</b> |  | <b>2009</b>      | <b>2010</b>      | <b>2011</b>      | <b>2012</b>      | <b>2013</b>      |
| <b>FRAIS GÉNÉRAUX</b>                     |  |                  |                  |                  |                  |                  |
| 602                                       | Achats stocks approvisionnement  | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| 602                                       | Variation de stocks approvisionnement  | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| 602                                       | Achats non stockés de matières et fournitures  | 159 329          | 164 813          | 178 322          | 245 708          | 285 322          |
| F.Maintenance                             | Moins consommations de la Régie  | 0                | -177 105         | -199 784         | -318 041         | -263 200         |
|   | Maintenance, et frais généraux Régie   | 0                | -130 418         | -42 744          | -71 871          | -246 046         |
| 61428                                     | Travaux réalisés à l'étranger  | 40 570           | -24 378          | -38 028          | 79 846           | 60 389           |
| 614                                       | Droit bail mobilier et immobilier  | 1 472            | 1 472            | -1 472           | 1 503            | 1 489            |
| 61589004                                  | Autres travaux d'entretien (biens mobiliers, informatique)                                 | 4 031            | -9 698           | 8 174            | 8 850            | 8 785            |
| 617                                       | Frais d'assurance  | 57 948           | 61 074           | 64 168           | 71 044           | 83 635           |
| 621                                       | Rémunération d'intermédiaires et honoraires  | 106 812          | 110 179          | 83 149           | 71 833           | 88 015           |
| 623                                       | Publicité, publications, journaux, publications  | 7 339            | 13 698           | 11 576           | 18 202           | 9 614            |
| 625                                       | Dépense de matériel et réceptions  | 44 541           | -41 382          | -50 289          | 31 426           | 43 438           |
| 626                                       | Réductions (SA)  | -18 567          | 92 147           | 95 255           | 108 121          | 150 522          |
| Autres 61-62                              | Autres services extérieurs   | 103 702          | -97 062          | 94 816           | 98 431           | 102 577          |
| 631-638                                   | Rédemptions et charges de gestion courante   | 553              | 0                | 0                | 20               | 0                |
| Autres 632                                | Moins Autres provisions immobilières   | -197 738         | -172 677         | -296 594         | -214 376         | -326 446         |
| Ecart de récup.                           | Ecart de Récupération des Charges récupérables (v)   | -24 940          | 77 680           | 130 719          | 53 056           | 116 180          |
|   | Corrections éventuelles à saisir avec son signe  | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
|   | <b>TOTAL FRAIS GÉNÉRAUX</b>  | <b>286 904</b>   | <b>164 146</b>   | <b>220 878</b>   | <b>161 040</b>   | <b>86 273</b>    |
| <b>IMPÔTS ET TAXES</b>                    |  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Autres 63-638                             | Impôts (hors TFPB et hors taxes sur salaires)  | 18 768           | 18 193           | 10 823           | 13 698           | 15 241           |
|   | <b>TOTAL IMPÔTS TAXES (hors TFPB et Taxes sur salaires)</b>                                | <b>18 768</b>    | <b>18 193</b>    | <b>10 823</b>    | <b>13 698</b>    | <b>15 241</b>    |
| <b>CHARGES DE PERSONNEL</b>               |  |                  |                  |                  |                  |                  |
| 631                                       | Personnel extérieur à la société   | 38 457           | 24 010           | -14 832          | 16 704           | 47 284           |
| 705                                       | Moins Récup. de charges imput. à d'autres organ. HLM (SA)                                  | -18 147          | -14 287          | -10 888          | -21 268          | -18 237          |
| 631-638                                   | Rémunération   | 649 381          | 668 430          | 645 342          | 681 282          | 879 680          |
| 636-641-646                               | Charges sociales   | 291 184          | 300 349          | 383 985          | 388 088          | 393 032          |
| 631-638                                   | Sur rémunérations  | 82 617           | 73 874           | -118 574         | 130 243          | 123 608          |
| 68  | Participation des salariés   | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| F.Maintenance                             | Moins total charges de personnel de la Régie   | 0                | -224 217         | -469 860         | -524 060         | -379 292         |
|   | Corrections éventuelles à saisir avec son signe  | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
|   | <b>TOTAL DES CHARGES DE PERSONNEL</b>  | <b>1 043 452</b> | <b>920 249</b>   | <b>868 365</b>   | <b>850 029</b>   | <b>1 047 288</b> |
|   | Ajuster charges régie amortisation et travaux non effectués                                | 0                | 0                | 20 545           | 21 208           | 62 602           |
| <b>A</b>                                  | <b>COUT DE GESTION HORS ENTRETIEN</b>  | <b>1 346 122</b> | <b>992 587</b>   | <b>1 120 811</b> | <b>1 065 873</b> | <b>1 211 601</b> |
| <b>ENTRETIEN COURANT</b>                  |  |                  |                  |                  |                  |                  |
| 6161                                      | Entretien et réparations courantes sur biens immobiliers                                   | 67 726           | 34 894           | 30 988           | 55 018           | 106 703          |
| F.Maintenance                             | Dépenses assimilées à l'entretien courant  | 0                | 69 067           | 8 038            | 8 932            | 30 240           |
| F.Maintenance                             | Plus charges de la régie affectées à l'entretien courant                                   | 0                | -458 402         | 893 423          | 789 278          | 369 949          |
| <b>B</b>                                  | <b>TOTAL ENTRETIEN COURANT</b>   | <b>67 726</b>    | <b>663 363</b>   | <b>602 482</b>   | <b>823 228</b>   | <b>506 892</b>   |
| <b>A+B</b>                                | <b>COUT DE GESTION AVEC ENTRETIEN (LOLA) (EG + IMPÔTS + PERSONNEL + ENTRETIEN COURANT)</b> | <b>1 413 848</b> | <b>1 655 950</b> | <b>1 723 293</b> | <b>1 889 093</b> | <b>1 718 493</b> |
| <b>EFFORT DE MAINTIENANCE GE + GR</b>     |  |                  |                  |                  |                  |                  |
| 6162                                      | Gros entretien sur biens immobiliers   | 1 167 196        | 828 761          | 1 173 773        | 1 685 261        | 1 322 109        |
| F.Maintenance                             | Plus charges de la régie affectées au GE   | 0                | -72 398          | 125 420          | 131 158          | 454 787          |
| F.Maintenance                             | Dépenses assimilées au GE  | 0                | 0                | 0                | 21 288           | 14 581           |
| 6163                                      | Grosses réparations sur biens immobiliers  | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| F.Maintenance                             | Plus charges de la régie affectées aux GR  | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| <b>C</b>                                  | <b>TOTAL GE + GR</b>   | <b>1 167 196</b> | <b>901 099</b>   | <b>1 299 193</b> | <b>1 847 817</b> | <b>1 791 477</b> |
| <b>A+B+C</b>                              | <b>COUT DE FONCTIONNEMENT hors TFPB (EG + IMPÔTS + PERSONNEL + EG + GE + GR + Régie)</b>   | <b>2 581 044</b> | <b>2 457 049</b> | <b>3 022 286</b> | <b>3 736 916</b> | <b>3 509 940</b> |
| <b>TAXES FONCIÈRES</b>                    |  |                  |                  |                  |                  |                  |
| 6402                                      | Taxes Foncières sur les Propriétés Bâties  | 744 386          | 784 052          | 844 523          | 880 808          | 889 328          |
| <b>D</b>                                  | Corrections éventuelles à saisir avec son signe  | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
|   | <b>TOTAL TFPB</b>  | <b>744 386</b>   | <b>784 052</b>   | <b>844 523</b>   | <b>880 808</b>   | <b>889 328</b>   |
| <b>A+B+C+D</b>                            | <b>COUT DE FONCTIONNEMENT TOTAL avec TFPB</b>  | <b>3 325 430</b> | <b>3 221 101</b> | <b>3 866 809</b> | <b>4 617 724</b> | <b>4 399 268</b> |

Annexe N°

| 1 - BILAN FONCTIONNEL  |                   |                   |                   |                    |                    |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| NOM ORGANISME (N° SIREN)   | 2009              | 2010              | 2011              | 2012               | 2013               |
| Capital et réserves (SA)   | 8 448 398         | 8 214 658         | 10 118 232        | 10 953 724         | 12 299 077         |
| Détails et réserves (OP)   | 0                 | 0                 | 0                 | 0                  | 0                  |
| Rapports-pourvus   | 0                 | 0                 | 0                 | 0                  | 0                  |
| Résultat de l'exercice   | 785 168           | 901 870           | 637 482           | 1 313 952          | 804 125            |
| <b>Situation nette</b>   | <b>9 233 566</b>  | <b>9 116 528</b>  | <b>10 755 714</b> | <b>12 267 676</b>  | <b>13 103 202</b>  |
| Subventions d'équipement   | 5 210 000         | 7 848 000         | 8 673 000         | 8 375 700          | 9 180 400          |
| Provisions réglementées  | 0                 | 0                 | 0                 | 0                  | 0                  |
| Autres participations (SA)   | 0                 | 0                 | 0                 | 0                  | 0                  |
| <b>Capitales propres</b>   | <b>14 424 857</b> | <b>18 065 862</b> | <b>20 527 607</b> | <b>21 842 441</b>  | <b>22 281 229</b>  |
| Provisions pour risques et charges   | 4 833 320         | 4 858 216         | 4 709 887         | 4 468 140          | 4 127 808          |
| Amort. et Provisions pour dépréciation de l'actif immobilisé   | 25 961 212        | 27 050 622        | 28 731 992        | 32 081 573         | 34 412 276         |
| Empirants et déléts financiers (hors I.C.N.E, intérêts compensatoires et dépôts)                                 | 27 519 193        | 32 208 410        | 39 149 092        | 41 418 854         | 39 892 810         |
| Empirants et déléts financiers   | 363 408           | 383 081           | 377 964           | 381 000            | 418 463            |
| Dépôts sur immobilisations   | 0                 | 0                 | 0                 | 0                  | 0                  |
| Empirants et déléts financiers diverses (hors I.C.N.E)   | 2 122 848         | 2 838 858         | 2 088 757         | 483 584            | 387 592            |
| Intérêts compensatoires  | 458               | 0                 | 0                 | 0                  | 0                  |
| <b>Ressources stables</b>  | <b>74 927 419</b> | <b>85 233 656</b> | <b>95 580 626</b> | <b>100 494 771</b> | <b>101 291 799</b> |
| Immobilisations incorporelles (VI)   | 250 880           | 254 411           | 283 322           | 287 710            | 305 441            |
| Immobilisations corporelles (VI)   | 62 985 982        | 68 328 373        | 76 491 579        | 83 910 181         | 88 988 960         |
| Immobilisations financières  | 0                 | 0                 | 0                 | 0                  | 0                  |
| Immobilisations corporelles déduites (VI)  | 4 044 910         | 6 960 897         | 5 088 683         | 6 653 234          | -4 044 078         |
| <b>Immobilisations d'exploitation</b>  | <b>67 281 772</b> | <b>76 237 481</b> | <b>81 771 524</b> | <b>90 851 125</b>  | <b>95 250 323</b>  |
| Immobilisations financières  | 2 341 010         | 2 341 010         | 801 860           | 631 868            | 281 873            |
| Prêts accésion   | 0                 | 0                 | 0                 | 0                  | 0                  |
| Autres prêts, dépôts et caution, versés (hors I.C.N.E AGU)   | -398 308          | 403 440           | 318 822           | 308 434            | 288 278            |
| <b>Immobilisations financières</b>   | <b>2 739 316</b>  | <b>2 744 450</b>  | <b>1 114 782</b>  | <b>1 110 400</b>   | <b>580 752</b>     |
| Autres actifs immobilisés (Charges à répartir hors intérêts compensatoires, primes de remboursement, indemnités) | 468               | 0                 | 0                 | 0                  | 0                  |
| Charges différées: intérêts compensatoires   | 0                 | 0                 | 0                 | 0                  | 0                  |
| <b>Fonds de roulement non affecté (FRNG)</b>   | <b>1 026 313</b>  | <b>1 026 313</b>  | <b>1 026 313</b>  | <b>1 026 313</b>   | <b>1 026 313</b>   |
| Fonds d'approvisionnement et autres stocks   | 0                 | 103 819           | 845 038           | 1 241 468          | 1 450 358          |
| Polices et autres débiteurs  | 0                 | 847 180           | 1 004 234         | 1 139 807          | 1 184 322          |
| Crédites clients et fournisseurs   | -852 273          | -847 180          | -1 004 234        | -1 139 807         | -1 184 322         |
| Autres créances d'exploitation (avec I.C.N.E Actif)  | 810 988           | -3 858 432        | 4 355 703         | 2 854 329          | 1 845 989          |
| Charges constatées d'avance d'exploitation   | -400              | 4 248             | 3 210             | 7 538              | 6 274              |
| Dépenses à classer ou à régulariser d'exploitation   | 0                 | 0                 | 0                 | 0                  | 0                  |
| Provisions de l'actif circulant (hors provisions financières)  | -378 193          | -428 643          | -428 392          | -460 718           | -504 113           |
| <b>Actifs d'exploitation nets</b>  | <b>1 484 854</b>  | <b>4 204 888</b>  | <b>5 475 022</b>  | <b>4 940 200</b>   | <b>3 660 019</b>   |
| Adossés et acceptés par les coassurés  | 1 034 654         | -1 604 652        | 803 337           | 1 289 454          | 1 289 627          |
| Dettes sur achats d'exploitation   | -400 694          | 808 320           | 428 508           | 423 891            | 338 028            |
| Dettes fiscales et sociales  | -196 881          | 227 327           | 272 458           | 288 870            | 318 158            |
| Produits constatés d'avance d'exploitation   | 0                 | 0                 | 137 690           | 187 468            | 691 924            |
| Marchés à classer ou à régulariser d'exploitation  | 0                 | 0                 | 0                 | 0                  | 0                  |
| Empirants accésion relatifs et préfinancement, opérations d'aménagement  | 0                 | 0                 | 0                 | 1 462 708          | 1 172 878          |
| <b>Dettes d'exploitation</b>   | <b>1 638 199</b>  | <b>1 798 215</b>  | <b>1 737 321</b>  | <b>3 661 141</b>   | <b>4 070 825</b>   |
| <b>Besoin de fonds de roulement d'exploitation</b>   | <b>1 439 215</b>  | <b>2 906 623</b>  | <b>2 717 014</b>  | <b>3 268 261</b>   | <b>4 160 106</b>   |
| Créances diverses  | 182 058           | 294 707           | 632 016           | 640 267            | 439 837            |
| Dépenses constatées d'avance hors exploitation   | 0                 | 0                 | 0                 | 0                  | 0                  |
| Dépenses à classer ou à régulariser hors exploitation  | 0                 | 0                 | 0                 | 0                  | 0                  |
| <b>Créances diverses Hors Exploitation</b>   | <b>182 058</b>    | <b>294 707</b>    | <b>632 016</b>    | <b>640 267</b>     | <b>439 837</b>     |
| Dettes diverses sur immobilisations  | 1 009 870         | -1 483 890        | 1 142 870         | 1 005 824          | 1 249 893          |
| Autres dettes diverses   | 41 742            | 354               | 158 548           | 257 238            | 888 630            |
| Intérêts courus non échus (hors compensations)   | 814 318           | -631 621          | 708 954           | 767 614            | 684 289            |
| Produits constatés d'avance hors exploitation  | 0                 | 0                 | 0                 | 0                  | 0                  |
| Récépissés à classer ou à régulariser hors exploitation  | 0                 | 0                 | 0                 | 0                  | 0                  |
| Différences d'inventaire Passif  | 0                 | 0                 | 0                 | 0                  | 0                  |
| <b>Dettes diverses Hors Exploitation</b>   | <b>1 661 931</b>  | <b>2 025 445</b>  | <b>2 009 373</b>  | <b>2 019 866</b>   | <b>2 282 775</b>   |
| <b>Besoin de fonds de roulement Hors Exploitation</b>  | <b>1 378 072</b>  | <b>1 630 738</b>  | <b>1 377 697</b>  | <b>1 378 595</b>   | <b>1 642 868</b>   |
| <b>Besoin de fonds de roulement</b>  | <b>2 817 287</b>  | <b>4 537 361</b>  | <b>4 094 711</b>  | <b>4 646 856</b>   | <b>5 802 974</b>   |
| Valeurs mobilières de placement (hors des prêts, financements)   | 4 248 211         | 3 147 271         | 3 238 741         | 3 311 658          | 6 683 263          |
| Disponibilités (Valeur nette)  | 2 009 039         | 2 468 443         | 8 178 432         | 8 190 481          | 2 664 932          |
| <b>Trésorerie active</b>   | <b>6 257 250</b>  | <b>5 615 714</b>  | <b>11 417 173</b> | <b>11 502 139</b>  | <b>9 348 195</b>   |
| Comptes bancaires et autres créances de banque   | 0                 | 0                 | 0                 | 0                  | 0                  |
| <b>Trésorerie passive</b>  | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| <b>Trésorerie nette</b>  | <b>6 257 250</b>  | <b>5 615 714</b>  | <b>11 417 173</b> | <b>11 502 139</b>  | <b>9 348 195</b>   |
| <b>RECAPITULATION FONDS DE ROULEMENT DU BILAN</b>  | <b>2009</b>       | <b>2010</b>       | <b>2011</b>       | <b>2012</b>        | <b>2013</b>        |
| FRNG   | 1 026 313         | 1 026 313         | 1 026 313         | 1 026 313          | 1 026 313          |
| FRNG BRUTS DE DEPENSES   | 1 026 313         | 1 026 313         | 1 026 313         | 1 026 313          | 1 026 313          |
| FRNG NETS DE DEPENSES  | 1 026 313         | 1 026 313         | 1 026 313         | 1 026 313          | 1 026 313          |
| FRNG PAR LOUPEMENT COURR   | 2 381             | 3 048             | 5 186             | 8 802              | 2 808              |
| PART DU FRNG DANS LA TRÉSORERIE (H)  | 79%               | 112%              | 127%              | 99%                | 70%                |
| TRÉSORERIE EN MOIS DE DEPENSES   | 9,0 mois          | 3,9 mois          | 6,3 mois          | 7,1 mois           | 6,8 mois           |

**SYNTHESE DES RESULTATS PREVISIONNELS**

Visiàl 2012- Simulation de base n° 1- 2012 à 2021

Etat n°01

| en milliers d'euros courants                        | Rappel<br>2011 | Résultats prévisionnels |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
|---|----------------|-------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|   |                | 2012                    | 2013          | 2014          | 2015          | 2016          | 2017          | 2018          | 2019          | 2020          | 2021          |
| Loyers patrimoine de référence                      | 6 067          | 6 162                   | 6 265         | 6 391         | 6 518         | 6 649         | 6 782         | 6 917         | 7 056         | 7 197         | 7 341         |
| Effet des cessions et démolitions                   | 0              | 0                       | -34           | -69           | -68           | -73           | -75           | -76           | -78           | -79           | -81           |
| Impact des travaux immobilisés identifiés           | 0              | 142                     | 174           | 177           | 179           | 183           | 186           | 188           | 190           | 191           |               |
| Impact des travaux immobilisés non identifiés       | 0              | 1                       | 3             | 5             | 6             | 10            | 13            | 15            | 18            | 21            |               |
| Loyers des opérations nouvelles                     | 53             | 118                     | 235           | 501           | 647           | 734           | 824           | 917           | 1 013         | 1 113         |               |
| <b>Loyers théoriques logements</b>                  | <b>6 067</b>   | <b>6 215</b>            | <b>6 493</b>  | <b>6 743</b>  | <b>7 133</b>  | <b>7 410</b>  | <b>7 634</b>  | <b>7 863</b>  | <b>8 098</b>  | <b>8 339</b>  | <b>8 585</b>  |
| Pertes de loyers / vacants                          | -477           | -465                    | -429          | -415          | -422          | -428          | -439          | -442          | -452          | -463          |               |
| <b>Loyers quittancés logements</b>                  | <b>6 590</b>   | <b>6 730</b>            | <b>6 963</b>  | <b>7 320</b>  | <b>7 719</b>  | <b>8 088</b>  | <b>8 424</b>  | <b>8 767</b>  | <b>9 124</b>  | <b>9 497</b>  | <b>9 885</b>  |
| Redevances Foyers                                   | 944            | 1 333                   | 1 378         | 1 378         | 1 954         | 1 986         | 1 986         | 1 966         | 1 966         | 1 966         |               |
| Autres loyers                                       | 243            | 258                     | 259           | 259           | 259           | 259           | 259           | 259           | 259           | 259           |               |
| <b>Total loyers</b>                                 | <b>6 777</b>   | <b>7 321</b>            | <b>7 700</b>  | <b>7 995</b>  | <b>8 932</b>  | <b>9 213</b>  | <b>9 436</b>  | <b>9 649</b>  | <b>9 882</b>  | <b>10 112</b> | <b>10 347</b> |
| Production immobilisée                              | 297            | 394                     | 200           | 240           | 240           | 176           | 123           | 127           | 130           | 134           | 138           |
| Autres produits                                     | 0              | 75                      | 60            | 60            | 60            | 60            | 60            | 60            | 60            | 60            | 60            |
| Marges sur autres activités                         | 108            | 268                     | 187           | 250           | 190           | 192           | 194           | 196           | 198           | 200           | 202           |
| Produits financiers                                 | 263            | 282                     | 250           | 250           | 250           | 250           | 250           | 250           | 250           | 250           | 250           |
| <b>Produits courants</b>                            | <b>7 435</b>   | <b>8 340</b>            | <b>8 397</b>  | <b>8 774</b>  | <b>9 672</b>  | <b>9 891</b>  | <b>10 087</b> | <b>10 282</b> | <b>10 610</b> | <b>10 750</b> | <b>10 987</b> |
| Annuités patrimoine de référence                    | -3 253         | -3 472                  | -3 356        | -3 182        | -3 114        | -2 904        | -2 764        | -2 618        | -2 463        | -2 419        | -2 294        |
| Effet des cessions et démolitions logis et foyers   | 0              | 0                       | 5             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             |
| Annuités des trx immob. identifiées logis et foyers | 0              | 0                       | 0             | -46           | -70           | -127          | -127          | -127          | -127          | -127          | -127          |
| Annuités des trx immobilisés non identifiés logis   | 0              | 0                       | 0             | -17           | -34           | -51           | -70           | -88           | -108          | -127          | -148          |
| Annuités des opérations nouvelles logis et foyers   | -108           | -373                    | -771          | -1 552        | -1 778        | -1 865        | -1 956        | -2 048        | -2 143        | -2 242        |               |
| Annuités des renouvellements de composants          | 0              | 0                       | 0             | -28           | -28           | -28           | -28           | -28           | -28           | -28           |               |
| <b>Total annuités emprunts locatifs</b>             | <b>-3 253</b>  | <b>-3 580</b>           | <b>-3 724</b> | <b>-4 043</b> | <b>-4 768</b> | <b>-4 885</b> | <b>-4 864</b> | <b>-4 816</b> | <b>-4 763</b> | <b>-4 645</b> | <b>-4 439</b> |
| <b>Solde après annuités</b>                         | <b>4 182</b>   | <b>4 760</b>            | <b>4 674</b>  | <b>4 730</b>  | <b>4 874</b>  | <b>5 003</b>  | <b>5 203</b>  | <b>5 466</b>  | <b>5 766</b>  | <b>5 911</b>  | <b>6 468</b>  |
| TFPB  | -845           | -868                    | -878          | -890          | -907          | -924          | -943          | -962          | -982          | -1 002        | -1 023        |
| <b>Solde après annuités et TFPB</b>                 | <b>3 337</b>   | <b>3 892</b>            | <b>3 796</b>  | <b>3 840</b>  | <b>3 967</b>  | <b>4 079</b>  | <b>4 260</b>  | <b>4 503</b>  | <b>4 774</b>  | <b>4 908</b>  | <b>5 445</b>  |
| Maintenance courante                                | -130           | -480                    | -469          | -457          | -467          | -476          | -491          | -510          | -532          | -574          | -594          |
| Gros entretien                                      | -1 810         | -1 830                  | -1 183        | -1 217        | -1 254        | -1 290        | -1 335        | -1 384        | -1 438        | -1 522        | -1 578        |
| Maintenances du parc (y compris régle)              | -1 940         | -2 290                  | -1 652        | -1 674        | -1 721        | -1 766        | -1 826        | -1 893        | -1 970        | -2 096        | -2 172        |
| <b>Solde après annuités TFPB maintenance</b>        | <b>1 397</b>   | <b>1 602</b>            | <b>2 143</b>  | <b>2 167</b>  | <b>2 247</b>  | <b>2 313</b>  | <b>2 434</b>  | <b>2 610</b>  | <b>2 804</b>  | <b>2 813</b>  | <b>2 965</b>  |
| Frais de personnel                                  | -1 275         | -1 378                  | -1 367        | -1 394        | -1 422        | -1 450        | -1 479        | -1 509        | -1 539        | -1 570        | -1 601        |
| Correction régle d'entretien                        | 484            | 484                     | 494           | 504           | 514           | 524           | 534           | 545           | 556           | 567           | 578           |
| Frais de gestion                                    | -463           | -465                    | -474          | -484          | -493          | -503          | -513          | -524          | -534          | -545          | -556          |
| Charges non récupérées                              | -110           | -158                    | -141          | -133          | -133          | -135          | -137          | -140          | -141          | -145          | -148          |
| Intérêts des autres emprunts                        | 0              | 0                       | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             |
| Autres charges                                      | 0              | 0                       | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             |
| Coût des impayés                                    | 5              | -31                     | -32           | -32           | -36           | -37           | -38           | -39           | -40           | -40           | -41           |
| <b>AUTOFINANCEMENT COURANT</b>                      | <b>- 38</b>    | <b>57</b>               | <b>624</b>    | <b>628</b>    | <b>676</b>    | <b>711</b>    | <b>801</b>    | <b>943</b>    | <b>1 106</b>  | <b>1 080</b>  | <b>1 197</b>  |
| en % des loyers                                     | 0,6            | 0,8                     | 8,1           | 7,9           | 7,6           | 7,7           | 8,5           | 9,8           | 11,2          | 10,7          | 11,6          |
| Taux moyen de vacance                               | 3,9            | 7,8                     | 6,6           | 6,2           | 5,8           | 5,7           | 5,6           | 5,6           | 5,5           | 5,4           | 5,3           |

|  | 2011         | 2012         | 2013         | 2014         | 2015         | 2016         | 2017         | 2018         | 2019         | 2020         | 2021         |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>POT FINANCIER débet d'exercice à la livraison</b> |              | <b>3 448</b> | <b>6 066</b> | <b>4 975</b> | <b>4 269</b> | <b>3 419</b> | <b>2 820</b> | <b>2 532</b> | <b>2 588</b> | <b>2 618</b> | <b>2 617</b> |
| Autofinancement exploitation courante                |              | 57           | 624          | 628          | 676          | 711          | 801          | 943          | 1 106        | 1 080        | 1 197        |
| Eléments exceptionnels d'autofinancement             |              | 570          | 270          | 20           | 20           | 20           | 20           | 20           | 20           | 20           | 20           |
| Affectation à la PGE                                 |              | 839          | -113         | -10          | -116         | -120         | -123         | -127         | -131         | -135         | -139         |
| Produits nets de cession des actifs                  |              | 576          | 120          | 194          | 197          | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            |
| Fonds propres investis en locatif                    |              | -409         | -912         | -1 518       | -1 697       | -1 181       | -865         | -861         | -907         | -934         | -962         |
| Remboursements en capital emprunts non locatifs      |              | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            |
| Autres variations du potentiel financier             |              | -23          | -70          | -20          | -30          | -30          | -30          | -30          | -30          | -30          | -30          |
| <b>POY FINANCIER fin d'exercice à la livraison</b>   | <b>3 448</b> | <b>6 066</b> | <b>4 975</b> | <b>4 269</b> | <b>3 419</b> | <b>2 820</b> | <b>2 532</b> | <b>2 588</b> | <b>2 618</b> | <b>2 617</b> | <b>2 702</b> |

|   |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Provision pour gros entretien               | 4 589        | 3 750        | 3 863        | 3 872        | 3 968        | 4 108        | 4 231        | 4 358        | 4 489        | 4 624        | 4 762        |
| Dépôts de garantie                          | 378          | 382          | 384          | 399          | 421          | 428          | 434          | 441          | 448          | 455          | 462          |
| <b>FONDS DE ROULEMENT LT à la livraison</b> | <b>8 419</b> | <b>9 188</b> | <b>9 222</b> | <b>8 640</b> | <b>7 828</b> | <b>7 369</b> | <b>7 297</b> | <b>7 367</b> | <b>7 583</b> | <b>7 698</b> | <b>7 928</b> |

| Rappel des taux d'évolution | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 à 2021 |
|-----------------------------|------|------|------|-------------|
| Taux d'inflation            |      | 2,00 | 2,00 | 2,00        |
| Taux d'évolution d'ICC      |      | 3,00 | 3,00 | 3,00        |
| IRL                         |      | 2,15 | 2,20 | 2,00        |
| Taux livret A               | 2,25 | 2,25 | 2,50 | 2,50        |

| Autres hypothèses                   |           |
|-------------------------------------|-----------|
| Plafonnement des loyers             | Oui       |
| Consommation des Fonds propres      | Livraison |
| Tx de prod. immob. construct. neuve | 4,00      |
| Tx de prod. immob. réhabilitation   | 4,00      |

| VERIFICATION DES COTISATIONS CGLLS DECLAREES DE 2012 A 2014   |  | 19/01/2015                   |                              |                    |
|---|--|------------------------------|------------------------------|--------------------|
| NOM ORGANISME (N° SIREN)  |  |                              |                              |                    |
| <b>ANNEE DE LA DECLARATION :</b>  |  | 2012                         | 2013                         | 2014               |
| Date de la déclaration :  |  | 15/05/2012                   | 14/05/2013                   | 11/04/2014         |
| Date limite réglementaire de versement :  |  | 20/05/2012                   | 13/05/2013                   | 11/04/2014         |
| Exercice comptable de référence :   |  | 2011                         | 2012                         | 2013               |
| F.M. : Nb. Logements familiaux propriété de l'organisme   |  | 1 822 Lgt.                   | 1 839 Lgt.                   | 1 814 Lgt.         |
| F.M. : Nb. Logements familiaux soumis à cotisation selon l'organisme  |  | 1 806 Lgt.                   | 1 808 Lgt.                   | 1 789 Lgt.         |
| Loyers des logements à usage locatif (Loyers conventionnés, Non convention. et S.L.S)                                 |  | 5 590 049 €                  | 5 787 726 €                  | 6 032 687 €        |
| Indemnités d'occupation (C/704B pour partie; pour la part assimilable à des loyers)                                   |  | 0 €                          | 0 €                          | 0 €                |
| Déductions (valeur absolue):  |  | 0 €                          | 0 €                          | 0 €                |
| <b>Total A</b>  |  | <b>5 590 049 €</b>           | <b>5 787 726 €</b>           | <b>6 032 687 €</b> |
| Loyers des Logements-Foyers (C/704B)  |  | 944 011 €                    | 1 233 358 €                  | 1 144 813 €        |
| Déductions (valeur absolue):  |  | 0 €                          | 0 €                          | 0 €                |
| <b>Total B</b>  |  | <b>944 011 €</b>             | <b>1 233 358 €</b>           | <b>1 144 813 €</b> |
| Assiette de calcul de la cotisation C (=A+B):   |  | 6 534 060 €                  | 7 021 084 €                  | 7 177 500 €        |
| Taux de cotisation  |  | 1,31%                        | 1,27%                        | 1,27%              |
| Montant de la cotisation avant réductions (D=C x Taux) :  |  | 85 586 €                     | 89 168 €                     | 91 154 €           |
| <b>REDUCTIONS :</b>   |  |                              |                              |                    |
| Nombre de bénéficiaires des aides sociales (APL ou AL) compris Foyers   |  | 862 Loc.                     | 810 Loc.                     | 810 Loc.           |
| Taux unitaire:  |  | 36 €/ Loc.                   | 36 €/ Loc.                   | 36 €/ Loc.         |
| Montant réduction APL/AL :  |  | 31 032 €                     | 29 160 €                     | 29 160 €           |
| Nombre de lgts. Locatifs et lgts. Foyers (Unités-Lits) situés en ZUS  |  | 0 Lgt.                       | 0 Lgt.                       | 0 Lgt.             |
| Taux unitaire   |  | 29 €/ Loc.                   | 29 €/ Loc.                   | 29 €/ Loc.         |
| Montant réduction ZUS :   |  | 0 €                          | 0 €                          | 0 €                |
| Nombre de lgts. Locatifs et lgts. Foyers (Unités-Lits) mis en service au cours de l'année                             |  | 11 Lgt.                      | 40 Lgt.                      | 16 Lgt.            |
| Taux unitaire:  |  | 720 €/ Loc.                  | 720 €/ Loc.                  | 720 €/ Loc.        |
| Montant réduction mises en service :  |  | 7 920 €                      | 28 800 €                     | 11 520 €           |
| Montant total des réductions (E) :  |  | 38 952 €                     | 57 960 €                     | 40 680 €           |
| <b>MONTANT DE LA COTISATION APRES REDUCTIONS (D - E) :</b>  |  | <b>46 634 €</b>              | <b>31 208 €</b>              | <b>50 474 €</b>    |
| Montant réglé à la CGLLS par l'organisme  |  | 43 008 €                     | 27 981 €                     | 53 542 €           |
| Différence : versement insuffisant (-) ou excédentaire (+)  |  | -3 626 €                     | -3 247 €                     | 3 068 €            |
| <b>COTISATION ADDITIONNELLE due par les seuls organismes HLM (assiette: comptes de l'avant dernier exercice clos)</b> |  |                              |                              |                    |
|   |  | DECLARATION 2012 (Ref. 2010) | DECLARATION 2013 (Ref. 2011) |                    |
| Date de règlement :   |  | 11/02/2013                   | 16/12/2013                   |                    |
| Date limite réglementaire de versement ou de validation du paiement (télédéclaration) :                               |  | 15/02/2013                   | 19/12/2013                   |                    |
| Taux Partie fixe :  |  | 6 €/ Lgt.                    | 3,5 €/ Lgt.                  |                    |
| Nb. de logements familiaux propriété de l'organisme (avant dernier exercice clos) :                                   |  | 1 808 Lgt.                   | 1 822 Lgt.                   |                    |
| Nb. d'Unités Foyer (avant dernier exercice clos) :  |  | 150 Lgt.                     | 287 Lgt.                     |                    |
| Montant partie fixe:  |  | 11 748 €                     | 7 382 €                      |                    |
| <b>(Voir Informations Tableau de ventilation des charges et produits par activités)</b>                               |  |                              |                              |                    |
| Résultat de l'activité locative (Tableau de ventilation des charges et des produits retraité) :                       |  | 895 136 €                    | 897 491 €                    |                    |
| + Dotations aux amortissements et provisions au titre gestion locative (C/68) :                                       |  | 3 407 681 €                  | -3 337 187 €                 |                    |
| - Reprises sur amortissements et provisions au titre gestion locative (C/78) :  |  | -1 066 785 €                 | -1 246 838 €                 |                    |
| + Valeurs comptables des éléments d'actif cédés au titre gestion locative (C/675) :                                   |  | 192 719 €                    | 71 128 €                     |                    |
| - Produits des cession d'éléments d'actif au titre gestion locative (C/775) :   |  | -270 000 €                   | -123 082 €                   |                    |
| - Quote part des subventions d'investissement virées au résultat au titre gestion locative :                          |  | -183 624 €                   | -228 124 €                   |                    |
| - Remboursements en capital des emprunts locatifs (uniquement code 2.21 depuis 2008) hors P.A. :                      |  | -2 190 072 €                 | -2 151 472 €                 |                    |
| - Subventions reçues en produits dans l'exercice dans le cadre d'un protocole CGLLS :                                 |  | 0 €                          | 0 €                          |                    |
| - Subventions de l'ANRU notifiées pendant l'exercice; au titre de l'équilibre des opérations de démolition            |  | 0 €                          | 0 €                          |                    |
| - Indemnités d'assurances reçues pendant l'exercice au titre des catastrophes naturelles                              |  | -23 176 €                    | -23 782 €                    |                    |
| +/- Variation du compte 16883 :   |  | -488 €                       | 0 €                          |                    |
| - Transfert de charges financières C/763 :  |  | 0 €                          | 0 €                          |                    |
| Autofinancement retraité, Assiette de calcul de la part variable :  |  | 751 381 €                    | 472 508 €                    |                    |
| Plafond d'autofinancement :   |  | 654 239 €                    | 542 156 €                    |                    |
| Montant de l'autofinancement net au delà du plafond :   |  | 97 142 €                     | 0 €                          |                    |
| Montant partie variable :   |  | 10 687 €                     | 0 €                          |                    |
| <b>TOTAL COTISATION ADDITIONNELLE A LA CGLLS :</b>  |  | <b>22 435 €</b>              | <b>7 382 €</b>               |                    |
| Montant additionnel réglé à la CGLLS par l'organisme :  |  | 23 202 €                     | 7 326 €                      |                    |
| Différence : versement insuffisant (-) ou excédentaire (+)  |  | 767 €                        | -56 €                        |                    |

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

| <b>Indicateurs</b>   | <b>Organisme</b> | <b>Réf. nat.<br/>données au :</b>                       | <b>Réf. Région<br/>données au :</b>                     |
|--|------------------|---|---|
| Évolution du parc depuis 5 ans (% annuel)                        | données 2014     | 01/01/2010<br>(moy. de<br>l'ensemble des<br>organismes) | 01/01/2010<br>(moy. de<br>l'ensemble des<br>organismes) |
| Bénéficiaires d'aide au logement (%)                             | données 2014     | 01/01/2009<br>(moy. de<br>l'ensemble des<br>organismes) | 01/01/2009<br>(moy. de<br>l'ensemble des<br>organismes) |
| Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn. (%)         | données 2013     | 01/01/2010<br>(moy. de<br>l'ensemble des<br>organismes) | 01/01/2010<br>(moy. de<br>l'ensemble des<br>organismes) |
| Loyers mensuels (€/ m <sup>2</sup> de surface corrigée)          | données 2013     | 01/01/2010<br>(moy. de<br>l'ensemble des<br>organismes) | 01/01/2010<br>(moy. de<br>l'ensemble des<br>organismes) |
| Loyers mensuels (€/ m <sup>2</sup> de surface habitable)         | données 2013     |   |   |
| Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses) | données 2013     |   |   |
| Fonds de roulement net global (mois de dépenses)                 | données 2013     | 31/12/2009<br>(méd. des<br>SAHLM)                       |   |
| Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)                     | données 2013     | 31/12/2009<br>(méd. des<br>SAHLM)                       |   |
| Taux d'impayés inscrit au bilan en % des loyers et charges       | données 2013     | 31/12/2009<br>(méd. des<br>SAHLM)                       |   |

**Sources**

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

## - SIGLES UTILISES

| Sigle        |  | Sigle           |   |
|--------------|--|-----------------|---|
| <b>AAH</b>   | Allocation pour Adultes Handicapés             | <b>ORU</b>      | Opération de Renouvellement Urbain  |
| <b>ANRU</b>  | Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine    | <b>PALULOS</b>  | Prime à l'amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale        |
| <b>APL</b>   | Aide Personnalisée au Logement                 | <b>PLAI</b>     | Prêt Locatif Aidé d'Intégration   |
| <b>ASLL</b>  | Accompagnement Social Lié au Logement          | <b>PLATS</b>    | Prêt Locatif Aidé Très Social   |
| <b>CAL</b>   | Commission d'Attribution des Logements         | <b>PLI</b>      | Prêt Locatif Intermédiaire  |
| <b>CCH</b>   | Code de la Construction et de l'Habitation     | <b>PLR</b>      | Programme à Loyer Réduit  |
| <b>CGLLS</b> | Caisse de Garantie du Logement Locatif Social  | <b>PLUS</b>     | Prêt Locatif à Usage Social   |
| <b>CHRS</b>  | Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale | <b>PSP</b>      | Plan Stratégique de Patrimoine  |
| <b>CMP</b>   | Code des Marchés Publics                       | <b>PSR</b>      | Programmes Sociaux de Relogement  |
| <b>CUS</b>   | Conventions d'Utilité Sociale                  | <b>RHI</b>      | Résorption de l'Habitat Insalubre   |
| <b>DALO</b>  | Droit Au Logement Opposable                    | <b>RMI</b>      | Revenu Minimum d'Insertion  |
| <b>DTA</b>   | Dossier technique d'amiante                    | <b>SA d'HLM</b> | Société Anonyme d'HLM   |
| <b>FRNG</b>  | Fonds de Roulement Net Global                  | <b>SCI</b>      | Société Civile Immobilière  |
| <b>FSL</b>   | Fonds de Solidarité Logement                   | <b>SCLA</b>     | Société Coopérative de Location Attribution   |
| <b>GIE</b>   | Groupement d'Intérêt Économique                | <b>SCP</b>      | Société Coopérative de Production   |
| <b>GPV</b>   | Grand Projet de Ville                          | <b>SEM</b>      | Société anonyme d'Economie Mixte  |
| <b>HBM</b>   | Habitation à Bon Marché                        | <b>SRU</b>      | Solidarité et Renouvellement Urbain (loi du 13 décembre 2000)                       |
| <b>HLM</b>   | Habitation à Loyer Modéré                      | <b>TFPB</b>     | Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties   |
| <b>HLMO</b>  | Habitation à Loyer Modéré Ordinaire            | <b>USH</b>      | Union sociale pour l'Habitat (union des différentes fédérations d'organismes d'HLM) |
| <b>MOUS</b>  | Maîtrise d'Ouvrage Urbaine et Sociale          | <b>VEFA</b>     | Vente en État Futur d'Achèvement  |
| <b>OPH</b>   | Office Public de l'Habitat                     | <b>ZUS</b>      | Zone Urbaine Sensible   |