

SA d'HLM NOTRE LOGIS

HALLUIN (59)



RAPPORT DE CONTRÔLE 2019

N° 2019-002

RAPPORT DE CONTRÔLE 2019
N° 2019-002
SA d'HLM NOTRE LOGIS
HALLUIN (59)

Document confidentiel

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2019-002 SA d'HLM NOTRE LOGIS – (59)

Fiche récapitulative

N° SIREN : 886 638 052

Raison sociale (*qui se rapporte au N° SIREN*) : SA d'HLM NOTRE LOGIS

Président : M. Didier MOTTE

Directeur général : M. Arnaud DELANNAY

Adresse : 221 rue de la Lys - 59250 HALLUIN

Actionnaire principal : GIALE Vallée de la LYS

AU 31 DÉCEMBRE 2017

Nombre de logements familiaux gérés	5 280	Nombre de logements familiaux en propriété:	5 280	Nombre d'équivalents logements (logements foyers...):	182
-------------------------------------	--------------	---	--------------	---	------------

Indicateurs	Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source
PATRIMOINE				
Logements vacants	1,6 %	2,3 %	3,20 %	(2)
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacances technique)	0,06 %	1,1 %	1,5 %	(2)
Taux de rotation annuel (hors mises en service)	9,3 %	10,2 %	9,8 %	(2)
Evolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	5,1 %	nc	nc	(2)
Âge moyen du parc (en années)	20	42	39	(2)
POPULATION LOGÉE				
(1)				
Locataires dont les ressources sont :				
- < 20 % des plafonds	15,9 %	22,0 %	21,2 %	(1)
- < 60 % des plafonds	53,9 %	61,4 %	59,4 %	(1)
- > 100 % des plafonds	11,5 %	10,0 %	11,2 %	(1)
Bénéficiaires d'aide au logement	51,4 %	56,9 %	47,3 %	(1)
Familles monoparentales	18,0 %	19,9 %	20,8 %	(1)
Personnes isolées	35,0 %	37,7 %	38,5 %	(1)
GESTION LOCATIVE				
Médiane des loyers mensuels (euros/m² de surface habitable)	6,1	5,5	5,6	(2)
Taux de créances inscrit au bilan (% des loyers et charges)	12,6 %		14,4 %	(3)
Taux de recouvrement (% des loyers et charges)	98,3 %			
STRUCTURE FINANCIÈRE ET RENTABILITÉ				
Autofinancement net / chiffre d'affaires	15,3%		10,6%	(3)
Fonds de roulements net global (mois de dépenses)	8,2		4,8	(3)
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	9,1			

(1) Enquête OPS 2016

(2) RPLS au 1/1/2017

(3) Bolero 2016 - organisme dont le parc est compris entre 3 000 et 6 000 logements

POINTS FORTS :

- ▶ Une gouvernance impliquée
- ▶ Une organisation en mode projet efficace
- ▶ Une croissance soutenue du parc et des opérations neuves de qualité
- ▶ Un patrimoine en bon état et bien entretenu
- ▶ Un service de proximité de qualité
- ▶ Une structure financière solide et bien pilotée

POINTS FAIBLES :

- ▶ Des loyers élevés, notamment dans le neuf, avec un reste à charge important pour les locataires
- ▶ Des locataires présentant un profil social plus privilégié que chez les autres bailleurs de la MEL
- ▶ Absence de programmation de la maintenance à moyen terme dans le PSP

IRRÉGULARITÉS :

- ▶ Les diagnostics amiante des parties privatives (DAPP) ne sont pas réalisés
- ▶ Des retards d'information des locataires sur la présence d'amiante dans le contrat de location
- ▶ Le montant du loyer maximum n'est pas mentionné sur les avis d'échéances

Précédent rapport de contrôle : n° 2011-095 d'avril 2012
Contrôle effectué du 24 Janvier 2019 au 30 avril 2019
RAPPORT DE CONTRÔLE : janvier 2020

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2019-002

SA d'HLM NOTRE LOGIS – 59

Synthèse	7
1. Préambule	9
2. Présentation générale de la société.....	10
2.1 Contexte socio-économique	10
2.2 Gouvernance et management	10
2.2.1 Évaluation de la gouvernance.....	10
2.2.2 Relations intra-groupes.....	11
2.2.3 Évaluation de l'organisation et du management	11
2.2.4 Gouvernance financière.....	13
3. Patrimoine	14
3.1 Caractéristiques du patrimoine	14
3.1.1 Description et localisation du parc	14
3.1.2 Données sur la vacance et la rotation.....	15
3.2 Accessibilité économique du parc.....	16
3.2.1 Loyers.....	16
3.2.2 Supplément de loyer de solidarité	17
3.2.3 Charges locatives	17
4. Politique sociale et gestion locative	18
4.1 Caractéristiques des populations logées.....	18
4.2 Accès au logement	18
4.2.1 Connaissance de la demande	18
4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme	18
4.2.3 Gestion des attributions	19
4.3 Qualité du service rendu aux locataires	20
4.4 Traitement des impayés	20
5. Stratégie patrimoniale.....	22
5.1 Analyse de la politique patrimoniale.....	22
5.2 Évolution du patrimoine.....	23
5.2.1 Offre nouvelle	23
5.2.2 Réhabilitations.....	23
5.2.3 Adaptation du parc au vieillissement et aux personnes en situation de handicap	24
5.3 Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage	25

5.4	Maintenance du parc.....	25
5.4.1	Entretien du patrimoine	25
5.4.2	Sécurité dans le parc.....	26
5.5	Ventes de patrimoine à l'unité.....	27
5.6	Accession sociale.....	28
5.7	Autres activités	29
6.	Tenue de la comptabilité et analyse financière.....	30
6.1	Tenue de la comptabilité	30
6.2	Analyse financière	31
6.2.1	Analyse de l'exploitation	32
6.2.2	Gestion de la dette	36
6.2.3	Gestion de la trésorerie	37
6.2.4	Résultats comptables.....	38
6.2.5	Structure financière	39
6.3	Analyse prévisionnelle.....	40
7.	Annexes.....	44
7.1	Informations générales, capital et répartition de l'actionnariat de la société.....	44
7.2	Organigramme général de la société.....	45
7.3	Sigles utilisés.....	46

SYNTHESE

Notre Logis est une société HLM historiquement implantée sur le secteur de la Vallée de la Lys au nord-ouest de la Métropole européenne de Lille (MEL). De taille modeste, mais active au sein de la MEL, elle bénéficie de l'implication forte de sa gouvernance pour mener à bien ses projets de développement. La qualité de son parc de logement et le service de proximité offert aux locataires font de notre Logis un bailleur reconnu.

La société poursuit depuis une dizaine d'années une politique de croissance soutenue de son parc qui s'est traduite par une progression d'un tiers du nombre de ses logements entre 2013 et 2017 pour atteindre 5 280 logements au 31 décembre 2017.

Elle continue son développement sur la commune de Tourcoing et a investi récemment la première couronne lilloise en s'appuyant sur une stratégie d'acquisition foncière active. Elle jouit pour y parvenir d'une bonne rentabilité d'exploitation et d'une solidité financière associées à un pilotage performant.

Sa dynamique de croissance est soutenue par les marges dégagées par la production et la vente d'opérations d'accession sociale en prêt social location-accession (PSLA). Afin de poursuivre son développement et de dégager de nouveaux financements, la société se lance dans une activité d'aménageur et de gestion locative pour le compte d'autrui.

Dans le cadre du pacte d'actionnariat conclu entre le Groupement Interprofessionnel d'Actions Logement et Emploi (GIALE) de la Vallée de la Lys et environs, son actionnaire majoritaire, et Action logement Immobilier dont elle s'est engagée à respecter les directives, elle consolide ses comptes avec ALI. Un partenariat a été conclu avec Clésence, société du groupe ALI implantée dans l'Aisne qui intervient sur d'autres départements des Hauts de France et d'Île de France, afin de renforcer sa présence dans l'agglomération Lilloise et de l'assister dans la construction de 150 logements par an à partir de 2019.

La stratégie de développement de Notre Logis conduit à la mise en service d'opérations répondant aux objectifs de mixité entre locataires et accédants, collectifs et individuels, mais aussi entre générations.

La société est engagée dans une démarche de responsabilité sociale et environnementale (RSE). Celle-ci se traduit à la fois dans son fonctionnement quotidien, avec une maîtrise de son impact environnemental, et une organisation interne en mode projet pour la réalisation des opérations neuves et de réhabilitation qui favorise la transversalité des missions et la responsabilisation du personnel. Elle mène également des actions spécifiques, tournées vers les locataires : projets engagés avec les habitants autour du « bien vivre ensemble » (par exemple : espaces et jardins partagés, animations autour de l'environnement), expérimentation du dispositif « un job, un logement » avec des entreprises locales.

Cependant malgré l'engagement de cette démarche RSE, le parc de Notre Logis demeure encore difficilement accessible économiquement aux ménages les plus modestes. En effet, les loyers sont élevés, en raison de la

jeunesse du parc (20 ans en moyenne) mais aussi de la politique d'augmentation régulière des loyers. La maîtrise des charges locatives ne permet pas de les compenser. De fait, on constate que les ménages logés dans le parc présentent des caractéristiques moins modestes que chez les autres bailleurs de la MEL. Par ailleurs, la société n'atteint pas ses objectifs en matière d'accueil des personnes prioritaires.

Bénéficiant d'une situation financière saine, la société pourrait pratiquer des loyers plus modérés permettant aux personnes dont les revenus sont les plus modestes d'accéder à son parc. La société doit procéder à un rééquilibrage de l'occupation de son parc.

Le directeur général

Pascal MARTIN-GOUSSET



1. PREAMBULE

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

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

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

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

Le précédent rapport soulignait l'efficacité de l'organisation et du management au service d'une stratégie claire et partagée avec sa gouvernance. Il mettait en valeur la capacité de la société à atteindre les engagements pris dans la convention d'utilité sociale (CUS), en matière de développement d'une offre nouvelle, de performance de sa gestion locative et de la qualité de service offerts aux locataires parallèlement à l'amélioration constante de son parc. Sa santé financière et ses bons résultats lui assuraient la capacité de faire face à l'ensemble de ses objectifs.

2. PRESENTATION GENERALE DE LA SOCIETE

Pour le présent rapport, la SA d'HLM Notre Logis est dénommée « NL » ou « la société ».

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

NL est historiquement implantée sur les communes situées le long de la Vallée de la Lys au nord de la Métropole européenne de Lille (MEL). Elle y possède la majeure partie de son parc constitué de 5 280 logements locatifs sociaux au 31 décembre 2017. Elle est particulièrement présente sur 5 communes : Roncq (7 %), Wervicq-Sud (8 %), Comines (9,5 %), Linselles (10 %) et Halluin (25 %) dans laquelle elle a installé son siège social.

Elle développe son parc sur la commune de Tourcoing et son territoire et plus récemment sur des communes situées dans la première couronne de Lille (La Madeleine, Faches-Thumesnil, Lomme). Le patrimoine de la société est implanté hors quartier politique de la ville (QPV) à l'exception de la ville de Tourcoing dans laquelle elle possède environ 75 logements.

Si les indicateurs économiques et sociaux de son territoire d'intervention tendent à se rapprocher de ceux de la MEL, le taux de chômage et les niveaux de ressources et de pauvreté y sont cependant nettement moindres à l'exception d'Armentières, d'Halluin mais aussi de la ville-centre de Tourcoing.

Indicateurs sociaux MEL

Revenus et chômage	MEL	Comines	Halluin	Linselles	Roncq	Wervicq-Sud
Nombre de ménages fiscaux	450 344	4 752	7 964	3 320	5 316	2 062
Part des ménages imposés	52,1%	51,5%	50,0%	60,9%	61,7%	55,5%
Médiane du revenu disponible par unité de consommation en 2015	19 495	19 841	19 243	22 233	22 465	20 730
Taux de pauvreté	19,3%	13,7%	16,2%	8,2%	7,7%	13,8%
Taux de chômage 15-64 ans	17,2%	13,5%	14,9%	10,2%	11,6%	14,9%

Sources : INSEE 2015

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Évaluation de la gouvernance

L'actionnaire principal de NL est le Groupement Interprofessionnel d'Actions Logement et Emploi (GIALE) de la Vallée de la Lys et environs qui détient 51 % de son capital. Le GIALE est une association loi 1901 qui a pour objet la promotion du logement et de l'emploi. Ce groupement a signé en 2017 un pacte d'actionnaires avec Action Logement qui s'est substitué à VILOGIA en 2015 et détient 49 % de son capital.

Depuis 2017, NL consolide ses comptes avec Action Logement.

NL est actionnaire de la société coopérative de production HLM Notre Foyer dont elle possède 95 % des parts. L'activité de la SCP Notre Foyer porte sur la construction en accession sociale à la propriété.

La société est administrée par un conseil d'administration (CA) constitué de 15 administrateurs dont 3 représentants des locataires et 2 représentants de la MEL, présidé par M. Didier MOTTE depuis le 14 mai 2001.

M. Arnaud DELANNAY exerce le mandat social de directeur général de la société depuis le 5 juin 2007, date de départ de son prédécesseur. Son contrat de travail a été suspendu. Sa rémunération a fait l'objet d'une délibération du CA.

Le CA se réunit 6 fois par an. Il est très impliqué dans la gouvernance. Bien informés, ses membres participent activement à l'ensemble des commissions mises en place au sein de la société en particulier la commission d'attribution de logements (CAL).

2.2.2 Relations intra-groupes

NL constitue avec la coopérative Notre Foyer, le groupe Lys Habitat. Elle lui apporte les moyens humains et matériels nécessaires à son activité et lui est liée par un ensemble de conventions. Ces dernières sont venues cadrer les contenus des prestations et les modalités de facturation sur plusieurs domaines : gestion générale de la coopérative, commercialisation et assistance au montage et suivi d'opérations.

La gestion générale de Notre Foyer (représentation, administration générale, technique, gestion et comptabilité, finances) et la commercialisation de ses logements sont refacturées au coût réel (temps passé et coûts supportés en euros pour les différents actes de gestion) ainsi que les primes de ventes pour la commercialisation.

L'assistance au montage et suivi des opérations fait l'objet d'une refacturation sur la base de 3,5 % du montant total HT de l'investissement, cette dernière faisant l'objet d'un exercice détaillé par nature de prestations.

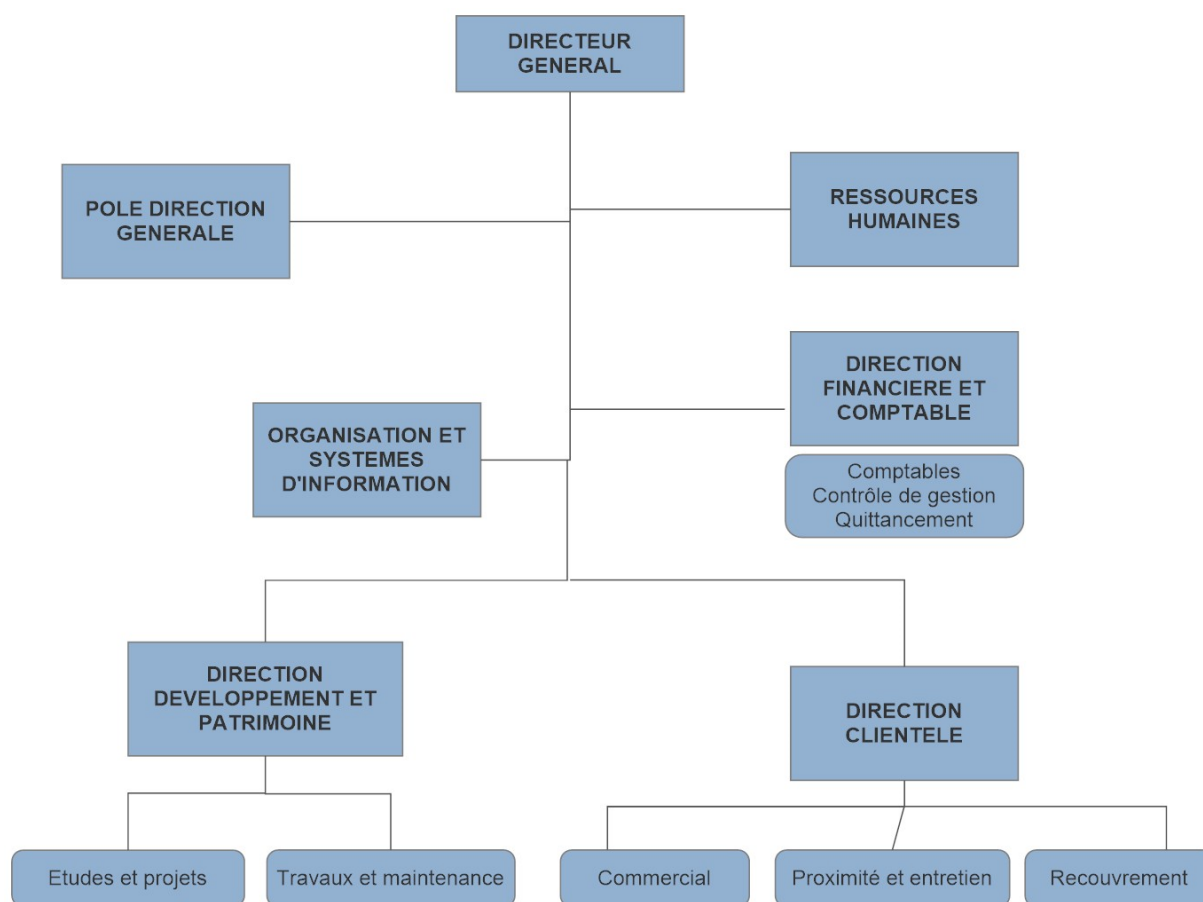
NL a consenti à sa filiale en 2018 une avance de 3 millions d'euros sous forme de mise à disposition de lignes de trésorerie dont les modalités de remboursement sont prévues par la convention.

2.2.3 Évaluation de l'organisation et du management

Au 31 décembre 2017, NL comptait 73,3 ETP dont 65,30 personnels administratifs. Cet effectif qui a légèrement augmenté en fin de période de contrôle représente 13,8 ETP pour 1 000 logements, témoignant d'une gestion des ressources humaines maîtrisée au sein de la société. A titre de comparaison, le ratio repris au rapport de branche des OPH pour l'année 2017 est de 19 ETP en moyenne pour 1 000 logements.

L'organisation de la société est efficace et favorise la transversalité et la responsabilisation des collaborateurs. Elle est structurée autour de deux directions métiers : « clientèle » et « développement et patrimoine » rassemblant la majorité des effectifs. La direction développement et patrimoine comprend deux pôles « études et projets » et « travaux et maintenance ». La direction clientèle comporte trois services ou pôles « commercial », « proximité » et « entretien et recouvrement ».

L'organisation est complétée par 4 services ou directions supports : la direction financière et comptable, l'organisation et les systèmes d'information, les ressources humaines ainsi qu'un pôle gouvernance.



La stratégie de la société repose sur la démarche SMART, initiée en 2014 dont la mise en œuvre poursuit trois objectifs :

- le développement d'une marque "Notre Logis", comme marque de référence du logement HLM ;
- le client, sa satisfaction et la qualité de service avec une priorité pour les parcours résidentiels et l'accession sociale ;
- l'adaptation du mode de gestion et de gouvernance en cohérence avec le programme local de l'habitat (PLH) de la MEL et les capacités financières de la société.

Le contrôle de gestion est structuré autour de grands indicateurs. Il assure une bonne aide au pilotage de la société. Cette dernière ne dispose pas en revanche d'un système d'audit interne. La mise en place de sa cartographie des risques est récente. Pour autant, la taille de la société et le mode de management lui ont permis jusqu'à présent de pallier cette insuffisance.

La société s'inscrit dans une démarche de responsabilité sociale de l'entreprise (RSE) à travers de nombreuses actions en faveur de l'environnement mais aussi de la prise en compte de la santé et du bien-être au travail.

Elle intègre les évolutions numériques à travers une présence sur les réseaux sociaux qui constitue un support complémentaire d'informations et d'échanges avec ses locataires sur l'actualité de la société et les difficultés rencontrées ; mais aussi par la mise en place d'un système de traitement des données pour répondre aux obligations et évolutions réglementaires. La société sécurise par ailleurs ses données dans le Règlement général sur la protection des données (RGPD).

En 2016, la société a affiché sa volonté de diversifier ses activités et de faire évoluer son modèle économique à travers le développement d'une activité d'aménageur ainsi que de l'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) et de la gestion locative pour le compte de tiers.

Elle a signé en 2017 un pacte de partenariat avec La Maison du CIL (Clésence) pour produire des logements locatifs sociaux sur la MEL. Ce partenariat s'est concrétisé récemment par deux conventions portant sur la réalisation par NL de prestations d'AMO, de suivi des travaux et de gestion locative moyennant rémunération.

2.2.4 Gouvernance financière

La présentation annuelle des comptes satisfait aux obligations d'informations légales du CA quant à la situation financière de la société. Le rapport de gestion complète utilement cette information. Les organes de gouvernance de la société sont bien informés de sa situation financière et des décisions de gestion opérées. Les documents de reporting financier exposés en CA sont complets et bien présentés.

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

3.1.1 Description et localisation du parc

Au 31 décembre 2017, NL gère en propriété 5 280 logements et 182 équivalents logements répartis essentiellement en foyers pour personnes handicapées, maisons-relais et pensions de familles.

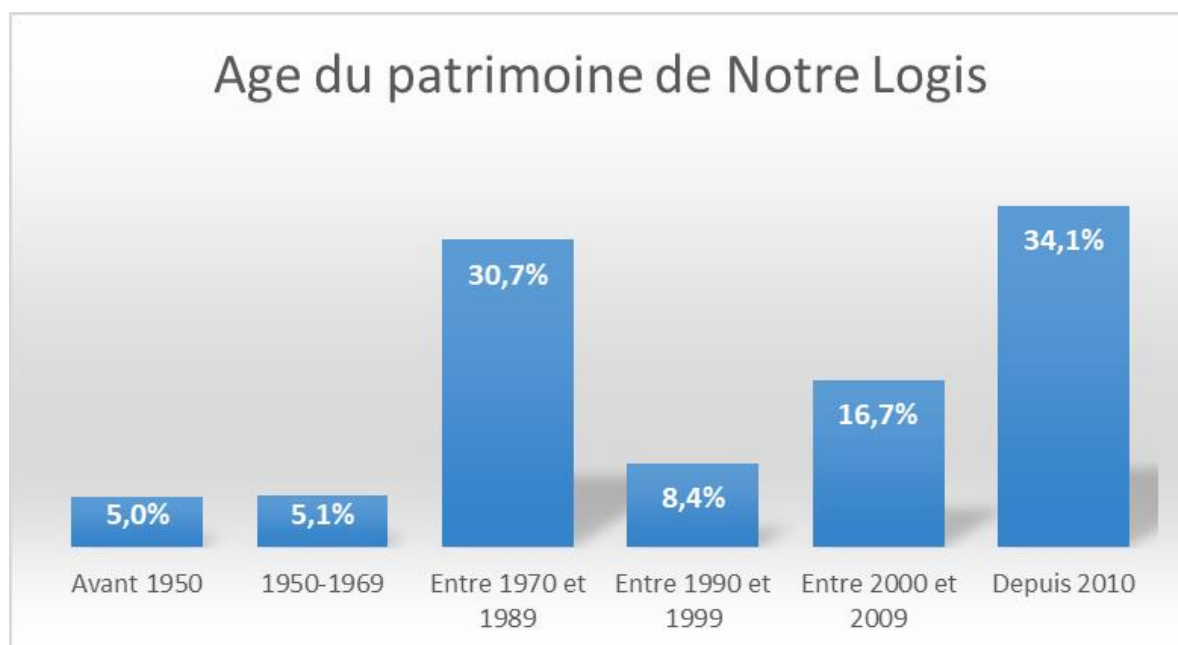
Nombre de logements en propriété / gérés

Rubriques	Logements familiaux	Logements - foyers		Total
		Unités autonomes *	Places et chambres **	
Nombre de logements en propriété gérés par la société	5 280	182	0	5 462
Nombre de logements en propriété non gérés par la société	0	0	0	0
Nombre de logements gérés pour compte d'un autre organisme	0	0	0	0
Total	5 280	182	0	5 462

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

Sources : états réglementaires

Le parc de la société est jeune. L'âge moyen des logements est de 20 ans, largement inférieur à la moyenne dans le département du Nord (40,5 ans) et dans la région Hauts-de-France (42 ans). La moitié des logements a été mise en service depuis moins de 20 ans.



Il est composé à 65 % de logements collectifs. Ces derniers constituent de petits ensembles comptant en moyenne 20 à 30 logements. Les groupes les plus importants comportent de 80 à 140 logements et sont situés sur les communes d'Halluin (Bouvier, Manoir), Comines (Apothicaire) et Linselles.

Le patrimoine de la société dispose de peu de logements de grande typologie. La majeure partie (69 %) du parc est constituée de logements de type T2 et T3 pour répondre à la demande importante. Les T5 ne représentent que 13,9 % de son parc.

Typologie du parc de Notre logis

Parc au 1er janvier	T1	T2	T3	T4	T5 et plus	Total
en nombre de logements	137	1 677	1 960	774	732	5 280
en pourcentage	2,6%	31,8%	37,1%	14,7%	13,9%	100%

Sources : Notre Logis RPLS 2018

Le parc comprend 88 % de logements financés en PLUS/PLAI, les logements financés en PLS ne représentent que 10 % de son patrimoine.

Selon les données du RPLS 2018, près d'un tiers du parc est classé en étiquette énergétique E, F, et G. Ce constat est à modérer, du fait que la société n'a pas encore remis à jour les diagnostics de performance énergétique (DPE) après réhabilitation. Par ailleurs, des travaux programmés sur des résidences de plus de 50 logements devraient contribuer à diminuer de manière importante le nombre de logements énergivores. A ce jour, d'après les informations transmises par la société, 614 logements ont été programmés ou ont fait l'objet de travaux d'amélioration ou de réhabilitation thermique, ce qui porterait à terme le taux du parc énergivore à 17,6 %.

Classe énergétique du parc de Notre logis

Parc	A, B et C	D	E, F et G
Notre Logis	36,8%	23,1%	30,2%
Tous bailleurs sociaux confondus Nord	35,0%	35,0%	30,0%

Sources : Notre Logis - RPLS au 01/01/2018

3.1.2 Données sur la vacance et la rotation

Le taux global de vacance est de 1,35 % au 1^{er} janvier 2018. Même s'il a augmenté régulièrement depuis 2013, il se situe à un niveau inférieur à celui des autres bailleurs de sa zone d'intervention. Cette vacance est constituée essentiellement de vacance technique, liée aux travaux d'amélioration et de réhabilitation dans le parc.

Taux de vacance et de rotation Notre Logis et dans le département du Nord

	2014	2015	2016	2017	2018
Notre Logis : Taux de vacance globale	0,56%	0,76%	0,85%	1,63%	1,35%
Tous bailleurs: Taux de vacance globale	2,86%	2,87%	3,02%	3,14%	
Notre Logis: Taux de vacance commerciale à plus de 3 mois	0,24%	0,14%	0,07%	0,06%	0,06%
Tous bailleurs: Taux de vacance (commerciale) à plus de 3 mois	0,46%	0,47%	0,42%	0,53%	
Notre Logis : Taux de vacance technique	0,24%	0,21%	0,67%	1,52%	1,21%
Tous Bailleurs : taux de vacance technique	1,60%	1,70%	1,78%	1,81%	
Notre logis : Taux de rotation	8,78%	8,31%	8,01%	9,34%	9,59%

Sources: RPLS

3.2 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

3.2.1 Loyers

Dans le cadre de la convention d'utilité sociale (CUS), NL a procédé en 2011 à une remise en ordre des loyers plafonds de ses conventions qui a consisté à redistribuer à masse de loyers maximum constante la masse des loyers au sein du parc en tenant compte de la qualité, du niveau des charges et de leur évolution prévisible, ce qui a eu pour conséquence de diminuer ou d'augmenter les loyers pratiqués sans tenir compte du financement d'origine.

La société pratique un niveau de loyer largement plus élevé que celui des autres bailleurs de sa zone d'intervention, conséquence d'une politique d'augmentation systématique qui n'est pas justifiée par sa situation financière.

Analyse de la distribution des loyers

Rubriques	Nombre de logements	Loyer mensuel en euros par m ² de surface habitable		
		1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^e quartile
Notre Logis	5 089	5,7	6,1	6,6
Métropole européenne de Lille (MEL)	108 789	4,9	5,5	6,1
Département du Nord	239 393	4,9	5,5	6,1

Sources : RPLS au 1er janvier 2018 / données transmises par Notre Logis (Janvier 2019)

Le loyer médian pratiqué par NL s'élève à 6,1 euros/m² de surface habitable. Il est bien supérieur à celui pratiqué par les autres bailleurs de la métropole qui s'établit à 5,5 euros /m² de surface habitable. La société dispose de peu de logements à bas loyer. Le loyer médian s'établit à 410 euros.

Ces loyers, peu couverts par l'APL, occasionnent un reste à charge important pour les locataires. Plus de 77 % des logements présentent un loyer supérieur au loyer de référence APL contre 44,8 % dans la métropole. Près d'un tiers des loyers sont supérieurs de plus de 20 % contre 16 % des loyers pratiqués par les autres bailleurs dans le département du Nord.

Ce niveau élevé s'explique par le caractère récent du parc (50 % des logements ont été construits depuis 2000), mais aussi par des pratiques d'augmentation régulière des loyers lors des relocations et à l'occasion des réhabilitations.

De 2013 à 2019, NL a procédé à une augmentation de ses loyers chaque fois que la réglementation le permettait. Au 1^{er} janvier 2019, elle a augmenté ses loyers de 1,25 %.

Cette stratégie de maximisation des loyers, que ce soit à l'occasion de la mise en service de logements neufs ou au moment des réhabilitations ou encore à l'occasion des augmentations annuelles n'est ni justifiée par la situation financière de la société ni adaptée aux besoins des demandeurs les plus défavorisés.

La société indique que le niveau de loyer est conforme à la réglementation fixée par l'Etat.

Le montant du loyer maximum n'est pas mentionné sur les avis d'échéances alors qu'il s'agit d'une obligation d'information fixée à l'article R. 442-2-1 du CCH.

Le locataire ne dispose pas de l'information relative au montant du loyer maximum sur sa quittance, ce qui ne lui permet pas de vérifier le montant du loyer acquitté au regard du montant maximum fixé par la convention APL.

La société a reconnu l'absence de cette information et a fait les démarches nécessaires auprès de prestataires pour qu'elle puisse figurer sur les avis d'échéances.

3.2.2 Supplément de loyer de solidarité

NL applique le supplément de loyer de solidarité (SLS) aux locataires assujettis. Le SLS concerne 230 logements en 2017 pour un produit annuel de 131 milliers d'euros, soit une moyenne de 47 euros par logement et par mois.

Même s'ils sont peu nombreux, la société a d'ores et déjà engagé une démarche d'identification des locataires qui seraient susceptibles de perdre leur droit au maintien dans les lieux compte tenu de leurs ressources.

3.2.3 Charges locatives

NL effectue la régularisation des charges locatives dans les délais réglementaires. Le processus est bien maîtrisé. Les provisions font l'objet d'ajustements en mai et en juillet par groupe. Les contrôles sont mis en place.

Le niveau des charges est contenu. Le montant annuel moyen des charges récupérées était de 627 euros par logement en 2017 (états réglementaires au 31/12/2017).

L'analyse de la régularisation des charges de 2017 montre un sur-provisionnement de l'ordre de 25 %. S'il concerne majoritairement des résidences neuves, il porte aussi sur quelques résidences plus anciennes et peut représenter jusque 50 %. La société l'explique, pour les résidences neuves, par la mise en place des contrats d'entretien et d'exploitation mais aussi par la gestion de certaines résidences par des syndic de copropriétés. Pour autant, et sur les résidences anciennes, elle doit veiller à ajuster au mieux ses provisions. Cette situation est néanmoins atténuée par le niveau moyen raisonnable des charges récupérées.

La régularisation fait l'objet depuis deux ans de bilans annuels au CA qui est vigilant sur les montants des régularisations à la charge des locataires.

La société disposait d'un observatoire des loyers et des charges qui n'est plus actualisé, les liens ne pouvant être établis avec IKOS. Une réflexion est en cours sur la mise en place d'un nouveau dispositif.

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

Les ménages logés par la société présentent des caractéristiques moins modestes que chez les autres bailleurs de la MEL.

L'enquête d'occupation du parc social (OPS) réalisée en 2016 met en évidence une sélection opérée dans le choix des locataires. La part des ménages dont les ressources sont inférieures à 60 % des plafonds de ressources PLUS est plus faible chez NL que chez les autres bailleurs sociaux. Elle représente 54 % des locataires contre 59,7 % chez les autres bailleurs de la MEL. Concernant les ménages très modestes dont les ressources sont inférieures à 20 % des plafonds, seulement 16 % sont locataires de NL contre 21 % dans le parc social de la MEL.

Le contrôle n'a pas pu établir de comparaison avec les résultats de l'OPS 2014 qui ne peuvent être exploités.

La société conteste l'analyse compte tenu de la composition et de l'implantation de son patrimoine. L'écart avec les autres bailleurs demeure important, La société doit progresser dans l'accueil des populations les plus modestes.

Analyse sociale de l'occupation							
En %	Revenu <20 % *	Revenu <60 % *	Revenu >100 %*	Bénéficiaires d'APL + AL	Familles mono-parentales	Pers. Isolées	Ménages 3 enfants et +
OPS 2016 SA Notre logis	15,9 %	53,9 %	11,5 %	51,4 %	18,0 %	35,0 %	9,5 %
UU Lille	21,0 %	59,7 %	10,0 %	52,1 %	19,3 %	40,2 %	11,1 %
Département du Nord	21,0 %	61,0 %	9,7 %	55,2 %	19,0 %	38,1 %	11,0 %
Région Hauts de France	21,8 %	61,4 %	9,6 %	56,9 %	19,3 %	37,6 %	10,9 %

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

Sources : base de données / données transmises par l'organisme / Janvier 2019, enquête OPS 2016

4.2 ACCES AU LOGEMENT

4.2.1 Connaissance de la demande

NL intervient sur des secteurs relativement tendus, à l'exception d'Armentières.

L'enregistrement et la gestion des demandes sont effectués au siège de NL. Les premières demandes, renouvellements et demandes de mutations sont enregistrées sur le système national d'enregistrement (SNE). La société réalise les entretiens individuels réglementaires mis en place dans le cadre de la loi ALUR.

La société respecte la réglementation relative à l'enregistrement du Numéro unique et aux radiations.

4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

La société a défini sa politique d'attribution validée par le CA en 2017. Cette dernière prend en compte le cadre réglementaire et son évolution. Elle fixe les règles et critères d'attribution des logements. Ces documents et le règlement intérieur de la commission d'attribution de logements (CAL) sont régulièrement publiés sur le site internet de la société. Le CA examine chaque année le bilan des attributions.

La société a mis place un dispositif lui permettant de répondre à l'objectif fixé par la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté (LEC) imposant d'attribuer 25 % des attributions annuelles hors quartiers prioritaires de la politique de la Ville (QPV) aux demandeurs du premier quartile.

Selon les données transmises par la société, 16 % des attributions réalisées hors QPV en 2018 l'ont été aux demandeurs du premier quartile. Ce chiffre témoigne de l'investissement réalisé par NL. En 2016, avant la mise en œuvre de la loi LEC précitée, ces attributions ne représentaient que 7 % selon le bilan des attributions de la MEL.

4.2.3 Gestion des attributions

Le CA a validé la mise en place de deux CAL définies en fonction des secteurs géographiques. Elles sont composées régulièrement de 6 membres dont 2 administrateurs. Les maires ou leurs représentants sont présents au sein des CAL, démontrant le travail réalisé par la société avec les communes. Sur la période 2013-2017, NL a attribué en moyenne 650 logements par an dont 240 logements neufs. La mutation moyenne s'établit à 11,2 %.

Les CAL se réunissent tous les 15 jours afin de répondre à la réduction du délai de préavis à un mois.

Les chargés de location présentent 3 candidatures minimum par dossier répondant aux orientations du CA et permettant aux membres d'exercer un choix dans les candidatures.

La recherche de prospects se fait en lien avec le SNE, les communes, Action Logement et SYPLO (Système Priorité Logement). Les logements concernés sont identifiés dans le patrimoine. La société suit avec attention les demandes de mutations de ses locataires dans le cadre du parcours résidentiel.

Les candidats sélectionnés font l'objet d'un entretien afin de préciser leur demande. Malgré ses précautions, la société enregistre de nombreux refus après attribution qu'elle attribue, en partie à la localisation de son parc.

Si la société a bien mis en place un dispositif respectant la réglementation du CCH et qu'elle a signé l'accord collectif intercommunal (ACI) avec la MEL, l'occupation de son parc montre néanmoins qu'elle opère une sélection aux dépens des ménages les plus modestes.

Ce n'est que très récemment qu'elle a pris conscience de la nécessité de respecter les objectifs assignés par l'Etat en matière d'accueil des publics prioritaires. Si elle a doublé le nombre de ses attributions depuis 2016, elle reste toujours en dessous de son objectif.

Bilan des relogements PDALPD DALO - convention préfectorale

	2014	2015	2016	2017	2018
Objectif annuel total	124	171	113	118	120
Attributions prioritaires	15	21	50	54	46
Taux de réalisation de l'objectif annuel	13%	12%	44%	46%	38%
Taux de réalisation autres bailleurs	nc	36%	37%	57%	64%

Sources : DDTM 59 - Notre Logis

La société doit poursuivre ses efforts. Elle a, pour cela, fixé des objectifs chiffrés à ses chargés de location. Elle expérimente des projets avec des associations locales d'insertion et des entreprises de la Vallée de la Lys visant à coupler propositions d'emploi et logement afin de favoriser l'insertion de ménages modestes.

Le contrôle des dossiers portant sur l'intégralité des attributions réalisés par NL de 2015 à 2017 soit 1 826 dossiers, n'a pas révélé de dépassements des plafonds de ressources.

4.3 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

Le niveau de satisfaction globale des locataires de NL est plutôt élevé ; c'est ce qui ressort des enquêtes triennales menées par l'Association régionale des bailleurs sociaux du Nord-Pas-de-Calais et des enquêtes annuelles diligentées par la société. Ce taux élevé de satisfaction s'explique par :

- des amplitudes horaires importantes d'ouverture de l'accueil aux locataires au siège de la société ;
- un dispositif de traitement des réclamations offrant des garanties d'intervention rapide ;
- des chargés de clientèle présents sur le terrain (une chargée de clientèle pour moins de 600 logements) qui assurent des permanences sur certains secteurs et mettent en place des actions contribuant à l'animation des résidences et à la prévention des troubles de voisinage et des atteintes au bien collectif ;
- des gardiens et des employés d'immeubles présents sur les résidences les plus denses (entre 80 et 140 logements).

Une réflexion est en cours pour augmenter la présence de proximité de NL sur certaines communes, notamment à Tourcoing.

Les visites de patrimoine ont permis de constater un parc généralement bien entretenu. Néanmoins, NL doit veiller à intervenir plus régulièrement dans les cages d'escaliers dont l'entretien incombe aux locataires. Il a été constaté, lors de la visite, sur certains immeubles comportant une densité de logements plus importante, l'encombrement des paliers et un nettoyage insuffisant. L'entretien par les locataires, certes, réduit leurs charges, mais nécessite un suivi plus étroit.

Le contrôle a mis en évidence une lacune dans l'information des locataires relative à la sécurité de leur logement (amiante, diagnostic électrique et gaz) qui devrait être résolue par la mise en place d'une application destinée aux clients actuellement en phase test.

4.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

Les impayés sont maîtrisés et se situent en deçà de la médiane nationale pour les organismes de même taille, même s'ils progressent légèrement sur la période de contrôle.

Pour les besoins de la comparaison avec les autres SA d'HLM, le stock des impayés présenté ci-dessous (D) comprend également pour chaque exercice le quittance à terme échu du mois de décembre, soit 4,1 millions d'euros en 2017. Or, compte tenu de leur ancienneté, ces créances ne constituent pas des impayés. Les sommes réellement exigibles auprès des locataires et non encaissées au 31 décembre 2017 (E) s'élèvent donc à 2,1 millions d'euros. Ce montant représente 6,6 % du quittance annuel total, ce qui est assez peu élevé.

Evolution des créances locatives de Notre Logis entre 2013 et 2017

En milliers d'euros	2013	2014	2015	2016	2017
Loyers et charges quittancés	27 364	28 121	30 551	31 448	32 302
Créances locataires simples (C/411) (A)	1 937	2 113	2 098	2 169	2 355
dont créances appelées non exigibles (C/4112)	1 628	1 899	1 878	1 753	2 018
Créances locataires douteux (C/416) (B)	1 046	1 292	1 414	1 431	995
dont part des locataires partis	276	376	454	872	506
Créances locatives irrécouvrables passées en pertes (C/654) (C)	336	273	233	377	805
- recouvrement sur admissions en non-valeur (C/7714)	32	27	25	104	27
Total stock impayés (D = A+B+C)	2 983	3 405	3 512	3 599	3 350
soit en % des loyers et charges	12,1%	13,1%	12,3%	12,6%	12,9%
Médiane nationale *	13,3%	13,6%	14,4%	14,4%	-
Total stock créances locatives, corrigé de la fraction appelée non exigible	1 356	1 506	1 634	1 847	1 333
soit en % des loyers et charges	6,2%	6,3%	6,1%	7,1%	6,6%

* SA et OPH dont le parc est compris entre 3000 et 6000 logements - ration Boléro 14

Sources : états réglementaires

Si la part des créances dites douteuses, c'est-à-dire celles dont les risques de non-recouvrement sont avérés, diminue fortement dans le total des créances locatives, le montant des créances des locataires partis a doublé et atteint même 22 % du total des impayés en 2016. Ce montant est lié à l'augmentation de la facturation aux locataires des réparations locatives suite à l'état des lieux de sortie. La société a revu sa politique en raison de l'état dégradé de certains logements constaté au moment du départ des locataires.

Le passage en pertes des créances irrécouvrables s'effectue régulièrement et automatiquement pour les créances de locataires sortis depuis plus de 15 mois et suite à décision du juge. La très forte progression du passage en pertes en 2017 liée à des dettes anciennes impacte significativement la rentabilité de la société. En effet, de nombreux dossiers bénéficiant d'un moratoire (24 mois sans payer la dette) sont arrivés à échéance en 2016 et 2017 ; les locataires déposant à nouveau leur dossier sont très régulièrement orientés vers des effacements de créances.

Le recouvrement des créances apparaît efficace, même si la société a connu une légère dégradation de son taux de recouvrement en début de période de contrôle. Elle a alors procédé à la réorganisation de cette activité en séparant les fonctions de précontentieux et contentieux, en recrutant un nouveau chargé de précontentieux et en mettant en place un dispositif permettant de mieux mobiliser les différentes garanties et développer les partenariats (communes, CCAS, UTPAS...). La phase contentieuse, bien gérée, n'appelle pas de remarques. Le nombre d'expulsions annuelles est contenu.

Analyse Recouvrement pour Notre Logis entre 2013 et 2017

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2013	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017
Créances clients (N-1)	2 720,13	2 983,09	3 404,90	3 512,31	3 599,32
Produits des loyers (1)	24 945,41	25 508,33	27 663,20	28 133,88	28 991,55
Récupération de charges locatives (2)	2 419,00	2 612,82	2 887,67	3 314,15	3 310,17
Quittancement (3)=(1)+(2)	27 364,41	28 121,15	30 550,87	31 448,02	32 301,72
Créances clients (N)	2 983,09	3 404,90	3 512,31	3 599,32	3 350,10
Pertes sur créances irrécouvrables	- 335,70	- 273,11	- 233,11	- 377,27	- 805,41
Total encaissement (N) (4)	26 765,75	27 426,23	30 210,36	30 983,74	31 745,53
Taux de recouvrement (5)=(4) / (3)	97,81%	97,53%	98,89%	98,52%	98,28%
Valeurs de référence	97,04%	96,88%	97,67%	97,87%	98,11%

5. STRATEGIE PATRIMONIALE

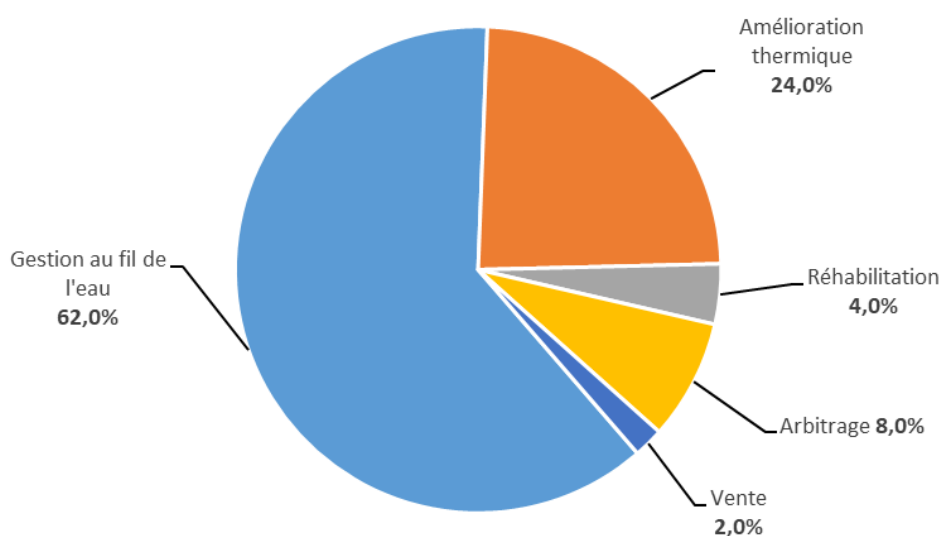
5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

La stratégie patrimoniale de NL repose sur la convention d'utilité sociale (CUS) pour la période 2011-2016 et son plan stratégique de patrimoine (PSP) actualisé en 2015 et validé au CA de mars 2016.

Elle porte prioritairement sur le développement de son offre locative neuve. Sur la période de contrôle, la société s'est fortement développée sur son territoire historique d'intervention mais également dans le Tourquennois. Elle tend désormais à se rapprocher de l'agglomération Lilloise. Elle a atteint ses objectifs de production neuve en locatif comme en accession. Les partenariats qu'elle a engagés ainsi que les réserves foncières dont elle dispose lui permettront de poursuivre sa croissance.

Dans le PSP élaboré sur la période 2016-2025, la société a procédé à un classement de son parc existant selon 5 orientations, qui compose sa stratégie d'intervention.

Stratégie d'intervention sur le parc existant



Sources : PSP Notre logis – 2015 - 2025

La programmation de l'intervention sur le parc existant antérieur à 2011 a été définie dans un plan prévisionnel d'intervention (PPI), également à horizon de 10 ans. Le PSP prévoit une enveloppe de 5 millions d'euros par an entre 2016 et 2025, ce qui est stable comparé à la période précédente (2010-2015).

Plus de 60 % des résidences sont classées dans la catégorie « gestion au fil de l'eau », avec un entretien dont la programmation s'appuie notamment sur un outil informatique prévisionnel (GIPI).

Compte tenu de la jeunesse du patrimoine, peu d'opérations de réhabilitation ont été prévues ; les interventions portent sur l'amélioration de la performance thermique des logements.

Cependant, la temporalité retenue pour l'élaboration du PPI (10 ans), document technique qui a vocation à être révisé régulièrement, n'est pas pertinente. Il pallie en réalité le manque de précisions du PSP.

La société doit se doter de deux outils complémentaires : un PSP permettant d'avoir une vision des besoins à long terme comprenant un phasage des opérations et un PPI établi sur 2 ou 3 ans, ajusté régulièrement, sur lequel est assise la provision pour gros entretien.

5.2 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

5.2.1 Offre nouvelle

La société a connu un taux de croissance élevé de son parc pendant la période de contrôle : il a ainsi progressé de 28 % pour atteindre 5 280 logements locatifs sociaux au 31 décembre 2017.

Évolution du patrimoine								
Année	Parc au 1er janvier	Construction	dont VEFA	Acquisition-amélioration	Vente	Démolition	Parc au 31 décembre	Évolution
2013	4124	240	nc	0	9	0	4 355	5,6%
2014	4 355	456	nc	1	16	0	4 796	10,1%
2015	4 796	159	36	4	4	0	4 955	3,3%
2016	4 955	171	59	3	27	8	5 094	2,8%
2017	5 094	178	42	8	0	0	5 280	3,6%
Total		1 204	137	16	56	8		28,0 %

Sources : Etats réglementaires - Notre Logis

De 2013 à 2018, NL a mis en service 1 204 logements locatifs sociaux, parmi lesquels 74 % de logements financés en PLUS et 22 % en PLAI. Les opérations en cours et en projet au 1^{er} janvier 2018 représentent 333 logements dont 218 logements locatifs.

La prospection foncière est assurée par le directeur général. Grâce à sa politique d'achat, la société dispose d'un bon stock de réserves foncières lui permettant d'atteindre ses objectifs de développement.

5.2.2 Réhabilitations

NL a investi dans la réhabilitation de son parc existant, principalement entre 2010 et 2012 et a procédé à son entretien régulier. Entre 2013 et 2017, sept opérations de réhabilitation, correspondant à 158 logements, ont été livrées.

Les travaux réalisés portent sur la réhabilitation thermique, l'aménagement des parties communes et des espaces extérieurs, des mises en conformité électrique, du remplacement de chaudières, d'appareils de production d'ECS et de sanitaires. La société a investi 4,2 millions d'euros dans les opérations de réhabilitation livrées pendant la période de contrôle avec une moyenne de 27 238 euros par logement. La mobilisation des fonds propres est très variable en fonction des opérations.

La société va consacrer 5 162 milliers d'euros à la rénovation de 362 logements (dont la résidence Apothicaire en 2023) de 2018 à 2023. Parmi les réhabilitations en projet, figure une opération importante, celle de la résidence Bouvier à Halluin (80 logements).

Cette résidence, dont la démolition avait été initialement actée, va faire l'objet d'une réhabilitation lourde, portant à la fois sur l'amélioration des performances thermiques et une nouvelle définition de l'architecture du

bâtiment et des logements. La partie thermique de cette réhabilitation s'inscrit dans le cadre d'une démarche novatrice appelée « Energie Sprong », dont le but est d'atteindre un niveau de performance énergétique comparable, voire supérieure, à celui des logements neufs. NL a obtenu, pour ce projet, des fonds européens dans le cadre du programme INTERREG Europe pour un montant de 1 230 milliers d'euros. Un pilotage social a été mis en place par la société. Les habitants ont par ailleurs été associés à une réflexion sur la mise en place d'un lieu d'échanges de services dans la future résidence remise à neuf.

5.2.3 Adaptation du parc au vieillissement et aux personnes en situation de handicap

Au 1^{er} janvier 2016, 23 % des locataires de NL étaient âgés de plus de 65 ans et 12 % de plus de 75 ans. NL a mis en place une démarche inscrite dans la CUS et dans son PSP. Dans le cadre de son projet stratégique, elle a récemment ouvert un chantier dédié aux seniors.

La démarche engagée porte sur :

- la classification des logements afin de déterminer les résidences susceptibles d'accueillir des personnes âgées ou à mobilité réduite (PMR) ;
- la prise en compte et le suivi des demandes d'adaptation des logements des locataires ;
- la réalisation d'opérations neuves comportant des logements adaptés aux personnes âgées ;
- le développement de projets d'habitat intergénérationnel.

La classification des accès et des logements est en cours d'élaboration. 115 logements adaptés ont été identifiés sur les 5 280 logements que compte le patrimoine de la société. Si la société indique réaliser des travaux d'accessibilité des parties communes, il n'existe pas de programme pluriannuel. En réalité, ces travaux ne sont réalisés que dans le cadre des réhabilitations.

En 2017 et 2018, la société est intervenue à la demande des locataires afin de réaliser des travaux d'adaptation dans les logements pour un montant de 80 milliers d'euros par an.

Afin de prendre en compte l'enjeu représenté par la population de seniors qu'elle accueille dans son parc, la société doit accélérer la démarche engagée, du point de vue de la classification et de la cotation de son parc en matière d'accessibilité d'une part et de la mise en œuvre d'un programme pluriannuel d'accessibilité des parties communes étendues aux résidences hors réhabilitation d'autre part.

En matière de mise en service de logements neufs adaptés, la société réalise dans le cadre d'opérations neuves des logements adaptés aux personnes âgées ou à mobilité réduite (PMR). Sur la période de contrôle, elle a mis en service 51 logements répartis sur 3 opérations. Actuellement 129 logements sont à l'étude, dont l'implantation sur le site d'une ancienne école à Roncq, d'un habitat intergénérationnel.

A compter de 2019, la charte senior prévoit un budget de 200 milliers d'euros pour la réalisation d'interventions en gros entretien (GE) spécifiques fléchées « plan senior » sur 8 résidences.

5.3 EXERCICE DE LA FONCTION MAITRISE D'OUVRAGE

Cette fonction est exercée par la direction « développement et patrimoine », notamment les pôles « études et projets » et « travaux et maintenance », mobilisés à la fois pour les travaux neufs et la réhabilitation.

Les projets d'opérations suivent un circuit de consultations au sein de la société avant d'être présentés à un comité d'investissement. Ce comité, présidé par un membre du CA et composé d'administrateurs, du directeur général et des directeurs clientèle et développement, décide l'engagement définitif. Cet engagement est ensuite présenté et validé en CA.

La société comptabilise initialement un surcoût de 3 % d'aléas sur toutes ses opérations et les dépassements du budget prévisionnel sont très rares. NL injecte 13 % de fonds propres dans les opérations neuves, ce qui la situe dans la moyenne des bailleurs.

L'organisation mise en place permet de garantir le bon déroulement des opérations en termes de choix, d'adaptation des produits et de coûts. La réalisation d'opérations en VEFA a permis de tenir un niveau élevé de mises en service et d'accéder à un foncier qui aurait été inaccessible autrement.

La part des opérations en VEFA, majoritaires en début de période de contrôle, a progressivement diminué. Elle représente moins d'un tiers des logements produits en 2017.

Sur la base des informations communiquées par NL pour les opérations mises en service entre 2013 et 2018, le prix de revient est de 2 058 euros au m² de surface habitable pour les opérations réalisées en maîtrise d'ouvrage directe, pour une surface moyenne de 64 m², ce qui est contenu au regard du prix de revient des opérations des autres bailleurs sur la MEL.

Coût de la production

Type de maîtrise d'ouvrage	% de production	Prix TTC au m ² /SH - Notre Logis	Prix TTC au logement	SH moyenne en m ²	Prix TTC au m ² /SH - Tous bailleurs sociaux MEL
VEFA	37,0%	1 985	120 534	60	2 038
Maîtrise d'ouvrage directe	63,0%	2 058	131 801	64	2 157

Sources : Notre logis (base 1187 logements produits de 2013 à 2018 / Bilan des logements aidés (Ministère de la cohésion sociale)

5.4 MAINTENANCE DU PARC

5.4.1 Entretien du patrimoine

Le parc bénéficie d'un bon niveau de maintenance, qui a d'ailleurs été observé lors des visites de patrimoine. La société a investi 674 euros par logement en 2016, ce qui est largement supérieur à la médiane pour les organismes de même taille et élevé pour un parc jeune.

La société s'appuie sur deux outils régulièrement mis à jour : le GIPI et le module gestion technique du patrimoine. Le premier est destiné à planifier les travaux de gros entretien et de remplacement des composants. Le second est une base contenant des informations sur l'état et les composants des logements. Ces outils permettent d'élaborer un budget annuel sur la base d'un recensement effectué par les services « gestion de proximité » et « technique » correspondant aux besoins.

On constate cependant un écart entre le budget prévisionnel et les réalisations, en particulier sur le gros entretien (GE) qui fait l'objet d'un retard chronique sur la période de contrôle : un certain nombre de travaux de GE programmés dans le PPI, et faisant l'objet d'une provision réglementée, n'ont pas été réalisés, alors que d'autres, non répertoriés, ont été menés.

Effort annuel d'entretien : comparaison budget et réalisé entre 2013 et 2017

En milliers d'euros	2013	2014	2015	2016	2017
Entretien courant (NR) (c.6151)					
prévu	904	882	906	960	1 258
réalisé	807	765	880	1 160	1 174
Gros entretien (avec composant)					
prévu	2 330	2 576	2 728	2 476	3 130
réalisé	1 601	1 969	2 377	2 130	2 515
Régie					
prévu	200	246	250	222	121
réalisé	192	222	218	137	87
Total entretien					
prévu	3 434	3 704	3 884	3 658	4 509
réalisé	2 600	2 956	3 476	3 427	3 777

Sources : données Notre Logis

Consciente de ce problème, la société a pris la décision fin 2017 de procéder au solde des opérations d'entretien non réalisées les années précédentes, sans programmation nouvelle : ainsi 908 milliers d'euros de travaux prévus en 2017 ont été reportés sur 2018.

5.4.2 Sécurité dans le parc

5.4.2.1 Ascenseurs, portes et portails automatiques

NL dispose d'un parc de 167 ascenseurs. Elle a passé un contrat avec un prestataire pour l'entretien, le contrôle périodique et le dépannage. Le contrôle quinquennal des installations est régulièrement réalisé par un organisme agréé. Les enquêtes de satisfaction réalisées auprès des locataires ne démontrent pas d'insatisfaction notable.

Les ascenseurs installés lors de la construction des premières résidences collectives ont tous fait l'objet de modernisation et de remplacement entre 2004 et 2011. La société est en cours d'élaboration d'un plan pluriannuel d'investissement afin de programmer les remplacements d'ascenseurs.

5.4.2.2 Amiante

L'obligation mentionnée à l'article R. 1334-29-4 du code de la santé publique relative au diagnostic amiante dans les parties privatives (DAPP) n'est pas respectée.

Si la société a bien procédé à la réalisation et à l'actualisation des dossiers techniques amiante (DTA) des parties communes, elle n'a pas tenu compte de l'obligation de disposer des DAPP. La politique de NL consiste à réaliser un repérage au moment de la relocation et à programmer des travaux de désamiantage.

Les DAPP auraient dû être réalisés en totalité avant le 5/02/2012. Un plan de rattrapage spécifique s'avère nécessaire. D'autant que la société n'est pas à même d'indiquer le nombre de repérages déjà réalisés sur les 1 325 logements collectifs construits avant 1997 concernés.

La société reconnaît ne pas avoir réalisé les DAPP et ne pas engager de façon systématique le repérage de la liste A dans les parties communes. Elle estime que les résultats des diagnostics réalisés ne font pas apparaître de risques particuliers. Elle est en attente de la parution des décrets de la loi ALUR. La société ne s'engage pas sur la réalisation totale des DAPP.

La société ne satisfait pas à ses obligations d'informations des locataires en matière d'amiante.

L'information des locataires n'était pas encore structurée au moment du contrôle : le contrat de location ne comporte pas d'annexe faisant état de la présence ou de l'absence d'amiante. La mise à disposition des informations pour les locataires n'est pas définie. L'information des locataires devrait prochainement être améliorée grâce à la mise en place d'une plateforme d'accès aux différents documents demandés.

La société a programmé les formations nécessaires pour l'ensemble de son personnel et respecte la réglementation amiante lors de la réalisation des travaux par les sociétés ou la régie.

La société indique avoir réagi à l'issue des opérations de contrôle en annexant au bail un document portant sur les modalités de consultation des DAPP et des DTA. Elle prévoit d'ici mars 2020 d'afficher les mêmes informations dans les halls d'accueil des bâtiments collectifs.

5.4.2.3 Plomb

La société a réalisé et actualisé les contrats de risque d'exposition au plomb (CREP) dans les logements concernés.

5.4.2.4 Installations intérieures de gaz et d'électricité

Instituées par les décrets n° 2016-1104 et 2016-1105 du 11 août 2016, les diagnostics des installations intérieures de gaz et/ou électricité sont obligatoires, si celles-ci ont plus de 15 ans pour les nouveaux contrats de location :

- depuis le 1^{er} juillet 2017 pour les logements situés dans un immeuble collectif dont le permis de construire a été délivré avant le 1/01/1975 ;
- depuis le 1^{er} janvier 2018 pour tous les logements.

Les diagnostics sont réalisés au moment du départ des locataires et avant relocation.

5.4.2.5 Entretien annuel des chaudières individuelles

Deux entreprises choisies au terme d'une procédure de mises en concurrence sont en charge de l'entretien des chaudières individuelles. Un suivi des prestataires est organisé trimestriellement et permet de faire le point d'avancement des visites annuelles. La société intervient auprès des locataires n'ayant pas été visités.

5.5 VENTES DE PATRIMOINE A L'UNITE

La vente de patrimoine ne constitue pas un objectif majeur pour la société. La politique de NL vise à orienter les acheteurs potentiels vers des logements neufs en PSLA soit directement, soit par l'intermédiaire de la SCP Notre Foyer, plutôt que de mettre en vente le patrimoine existant déjà amorti et en partie situé sur des

communes carencées au regard de la loi SRU. NL s'était engagé dans la CUS à vendre 3 logements par an, suivant les opportunités.

Vente du patrimoine existant entre 2014-2018

	2014	2015	2016	2017	2018	Total
Objectifs de vente	3	3	3	3	3	15
Stocks de logements cessibles	37	47	56	30	29	199
Ventes réalisées	16	4	27	0	3	50
Plus values de cession (en milliers d'euros)	802	596	2 140	0	-	3 538

Sources : états réglementaires et données fournies par Notre Logis dans le cadre du contrôle (décembre 2018)

Cette politique s'est donc traduite par un nombre très limité de ventes aux particuliers. De 2014 à 2018, la société a réalisé 50 ventes dont la cession en bloc de 14 logements à VNF en 2014 et de 20 logements à l'OPH Partenord Habitat en 2016.

Les ventes à l'unité ont porté quasi exclusivement sur des produits en PLI et ont été réalisées auprès des occupants ou des locataires de la société pour les logements vacants.

Le CA a validé en septembre 2018 une nouvelle politique des ventes se traduisant par une augmentation de leur niveau, de 0,6 % du parc en 2019 à 1 % en 2021 afin de répondre aux objectifs fixés par Action Logement. Le CA a approuvé à cet effet la liste des 465 logements mis en vente, pour des produits nets de cessions évalués à 30 millions d'euros.

L'objectif de ventes pour NL est désormais fixé à 30 logements par an en 2019, puis 55 logements à partir de 2021 dans les communes où le patrimoine est important. Cet objectif paraît optimiste et ne correspond pas à la demande des locataires plutôt orientée vers l'activité de location-accession.

5.6 ACCESSION SOCIALE

NL réalise une activité de promotion immobilière exclusivement sous la forme de location-accession depuis 2006. Elle constitue une activité importante pour la société en termes de ressources et mobilise de la conduite d'opérations interne (seulement un tiers de la production est réalisé en VEFA).

Sur la période 2013-2017, la société a produit 163 logements et en a vendu autant, ce qui correspond à une moyenne d'environ 32 logements par an.

Production de PSLA entre 2013 et 2017

	2013	2014	2015	2016	2017
Nombre de logements terminés dans l'année (DAT)	20	34	45	49	15
Nombre de logements mis en chantier dans l'année (OS)	35	28	25	33	50
Nombre de logements vendus dans l'année (actes notariés)	41	13	20	45	44
Nombre de logements en VEFA	20	0	0	0	22

Source : états réglementaires et données Notre Logis

Les commerciaux sont associés à la phase de conception du projet. Sur la période, elle n'a pas ou peu connu de problème de commercialisation des opérations, sauf pour les programmes construits à Halluin en raison de

la concurrence sur des programmes neufs. Elle a transformé 9 logements d'une opération sur cette commune en PLS.

NL réalise des opérations aussi bien en collectif qu'en individuel et les développe dans le cadre d'opérations mixtes situées à Roncq, Bondues, Halluin et dans d'autres communes le long de la Lys.

Devant l'importance de la demande, la société a mis en place une commission interne d'attribution des logements en accession composée de la directrice clientèle, de la responsable commerciale et de la commerciale concernée. Cette commission sélectionne les futurs locataires accédants en fonction de critères de composition familiale, du montant des ressources des ménages, du montage financier et de l'attachement à la commune. Elle priorise les locataires de NL.

Notre logis vend à des profils ciblés socialement, 80 % des locataires-accédants disposaient de revenus inférieurs aux plafonds PLUS, 98 % d'entre eux aux plafonds de prêt d'accession sociale (PAS). 70 % des levées d'option ont lieu rapidement, au cours de la première année.

Le dispositif mis en place par NL respecte bien les plafonds de prix de vente, de ressources et de montant des redevances locatives et offre aux locataires l'ensemble des garanties réglementaires de rachat et de relogement.

5.7 AUTRES ACTIVITES

NL prévoit d'engager de nouvelles activités pour diversifier ses ressources, nécessaires au soutien de sa politique d'investissement.

En premier lieu, il est prévu d'intensifier l'activité d'aménageur alors qu'elle était marginale jusqu'en 2017. Deux projets sont en cours à Marquette-lez-Lille et Neuville-en-Ferrain. Au total, une dizaine d'opérations sont prévues entre 2017 et 2020.

Une activité d'AMO pour Clésence débute en 2018 avec une hypothèse de production de 150 logements par an qui devrait lui rapporter 300 milliers d'euros en 2019, associée à un mandat de gestion à partir de 2019.

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

Le contrôle n'a pas relevé d'éléments de la comptabilité générale ou de programme faisant obstacle à l'analyse financière.

Le fonctionnement de la comptabilité apparaît efficient. Les effectifs du service comptable et financier sont stables ; les agents sont en poste depuis de nombreuses années et connaissent bien leurs missions.

Le contrôle interne comptable n'est toutefois pas formalisé, ni sur les points de contrôle à mener, ni sur leur fréquence. En outre, les procédures comptables existantes sont hétérogènes, parfois anciennes, et recouvrent essentiellement des modes opératoires pour les progiciels et applicatifs comptables. Aucun audit interne n'a été mené jusqu'à présent à NL, mais un comité d'audit a été mis en place début 2019.

Plusieurs remarques sont à formuler. En premier lieu, l'annexe littéraire des comptes annuels est insuffisamment développée. Rappelons que l'objectif d'une annexe littéraire est, suivant l'instruction comptable, de donner « *toute information d'importance significative nécessaire à l'obtention de l'image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat* » de la société. Même si ces informations ont été portées à connaissance dans les rapports de gestion et les PV des CA, elles doivent être reprises à l'annexe littéraire. Ainsi, cette dernière dispense très peu de détails, voire aucun, sur :

- le provisionnement (pour dépréciation des réserves foncières, litiges ou gros entretien), et en particulier sur le calcul du report à nouveau très conséquent (4,3 millions d'euros) suite au changement de calcul de la provision pour gros entretien (PGE) en 2016 induit par la nouvelle instruction comptable de 2015 et la méthode de calcul de la PGE (la précision d'un plan d'entretien à 3 ans est par ailleurs erronée) ;
- la méthode retenue pour le changement de composants (par exemple, l'application des pourcentages « CSTB » n'est pas explicitée) ;
- le montant de la provision pour remise en état des biens en usufruit locatif social n'apparaît pas, ni la méthode d'évaluation de la production immobilisée et les produits ou dépenses exceptionnels (ex : certificats d'économie d'énergie) ;
- la liste des transactions effectuées par la société pour la SCP Notre Foyer dont elle est actionnaire majoritaire ; la liste des transactions effectuées avec les sociétés civiles immobilières (SCI) dont elle détient des participations ;
- les abandons de projet.

D'autre part, la société ne réalisait pas de fiches de situation lors de changements ou de création de composants, même lors de réhabilitation, alors que la quasi-majorité était financée avec des emprunts et parfois des subventions. Il n'existe pas non plus de fiches de sorties d'actif. Cependant, le suivi des immobilisations est bien effectué via SALVIA et le rapprochement effectué avec le bilan est cohérent, au prix d'opérations chronophages. La société indique que les fiches sont désormais conformes à l'instruction comptable.

La sécurité dans la chaîne de la dépense n'est pas suffisamment assurée.

Le contrôle d'un échantillon de factures a mis en évidence un risque dans la chaîne de la dépense : il est apparu que les agents du service comptable ont la capacité d'effectuer toutes les opérations sous IKOS jusqu'à la demande de mise en paiement, sans aucun blocage. En effet, une seule personne du service comptabilité a pu réaliser l'enregistrement d'une facture jusqu'à la demande de mise en paiement, incluant la validation du service fait. Il s'agissait d'un paiement à effectuer en urgence. Aucun document ou justificatif n'était pourtant annexé à la facture dans l'ERP ce qui n'est pas conforme à la procédure pour les règlements effectués d'urgence.

D'autre part, plusieurs cadres de la société peuvent autoriser la mise en paiement de factures alors qu'ils ne disposent d'aucune délégation de pouvoir ou de signature. Les commandes ne sont pas inscrites dans un circuit de validation lors de leur émission car elles s'effectuent en fonction de l'ouverture des lignes budgétaires ad hoc.

Suite au contrôle, NL déclare avoir mis en conformité son circuit de validation des factures avec les délégations de signature accordées. Il conviendra toutefois de vérifier l'adéquation des accès et permissions de son système d'information avec les droits des différents utilisateurs et revoir le paramétrage en conséquence.

6.2 ANALYSE FINANCIERE

L'analyse financière a principalement pour objet :

- d'apprécier la performance d'exploitation de l'organisme. Il s'agit de mesurer sa capacité à générer, dans le cadre de ses activités normales et courantes, les ressources nécessaires au financement de sa stratégie d'investissement, tout en assurant un service de qualité à ses locataires ;
- de présenter les modalités de financement de ses investissements, en évaluant les parts respectives des emprunts, des subventions d'investissement et des capitaux propres. Il s'agit également d'étudier l'effet de cette stratégie de financement sur la structure financière de la société ;
- d'évaluer la soutenabilité de sa structure financière, à travers une analyse de son niveau d'endettement et des équilibres de son bilan, y compris à terminaison des opérations en cours ;
- de présenter ses perspectives financières à moyen terme.

Le contrôle porte sur l'analyse des états financiers de NL pour les exercices 2013 à 2017. Les ratios de la société sont comparés aux ratios Boléro pour les organismes de même taille (parc entre 3 000 et 6 000 logements).

6.2.1 Analyse de l'exploitation

6.2.1.1 Une capacité d'autofinancement élevée

Sur l'ensemble de la période de contrôle, la capacité d'autofinancement est très élevée mais en recul. Ce recul est conjoncturel, lié essentiellement à un passage en perte massif de créances locatives anciennes (+430 milliers d'euros).

Évolution de l'autofinancement net de la société

Montants en milliers d'euros					
Rubriques	2013	2014	2015	2016	2017
Marge sur accession	1 255	867	1 165	1 459	1 917
Marge sur prêts	0	0	0	0	0
Loyers	24 592	25 347	27 347	27 773	28 579
Coût de gestion hors entretien	-4 625	-5 567	-5 971	-5 636	-6 189
Entretien courant	-873	-935	-1 012	-1 350	-1 255
GE	-2 343	-2 567	-2 406	-2 081	-2 092
TFPB	-1 180	-1 185	-1 185	-1 411	-1 425
Flux financier	342	53	182	138	-8
Flux exceptionnel	105	-33	-104	102	-86
Autres produits d'exploitation	419	352	483	524	177
Pertes créances irrécouvrables	-336	-273	-233	-377	-805
Intérêts opérations locatives	-4 381	-4 058	-3 859	-3 441	-3 591
Capacité d'Autofinancement (PCG)	12 974	12 001	14 407	15 698	15 221
Remboursements d'emprunts locatifs	-6 699	-7 353	-9 204	-9 963	-10 082
Autofinancement net HLM (1)	6 275	4 648	5 204	5 735	5 139
% du chiffre d'affaires	19,2%	15,5%	15,6%	15,3%	12,9%
Médiane des bailleurs dont le parc est compris entre 3 000 et 6 000 logements - ratio B1	10,8%	11,1%	11,5%	10,6%	-

(1) L'autofinancement net est la mesure pour un organisme des ressources tirées de son activité d'exploitation au cours d'un exercice (excédents des produits encaissables sur les charges décaissables) restant à sa disposition après remboursement des emprunts liés à l'activité locative (à l'exclusion des remboursements anticipés) hors opérations démolies, cédées ou sorties de composants. A partir de 2014, prise en compte de tous les emprunts locatifs, les remboursements anticipés étant toujours exclus.

Sources : Etats réglementaires / base de données Bolero Web

Entre 2013 et 2017, NL a dégagé 27 millions d'euros d'autofinancement net HLM représentant 15,7 % de son chiffre d'affaires cumulé. L'autofinancement net est très supérieur à la médiane des organismes de même taille.

6.2.1.2 Composantes de la capacité d'autofinancement

Les éléments repris dans les tableaux et graphiques ci-après ont essentiellement trait aux principaux postes de produits encaissables et de charges décaissables liés à l'activité de gestion locative de la société.

6.2.1.2.1 Des produits locatifs en progression

Ensemble des produits locatifs de Notre Logis sur la période 2013-2017

	2013	2014	2015	2016	2017	Evolution
Loyers des logements familiaux et sls	22 125	23 831	24 857	25 216	26 008	17,5%
Autres produits locatifs	2 820	1 677	2 806	2 557	2 571	-8,8%
Total produits locatifs	24 945	25 508	27 663	28 134	28 992	16,2%
Masse annuelle des loyers et du SLS / ensemble des produits locatifs	90,0%	94,0%	90,9%	90,8%	91,0%	1,1%

Sources : états réglementaires / base de données Bolero Web

Entre 2013 et 2017, l'ensemble des produits locatifs de NL a progressé de 16,2 %, soit 4 millions d'euros. Cette croissance repose essentiellement sur une hausse du montant global des loyers des logements familiaux quittancés (+3,8 millions d'euros) résultant du développement important du patrimoine et, accessoirement, de la politique de loyers de la société.

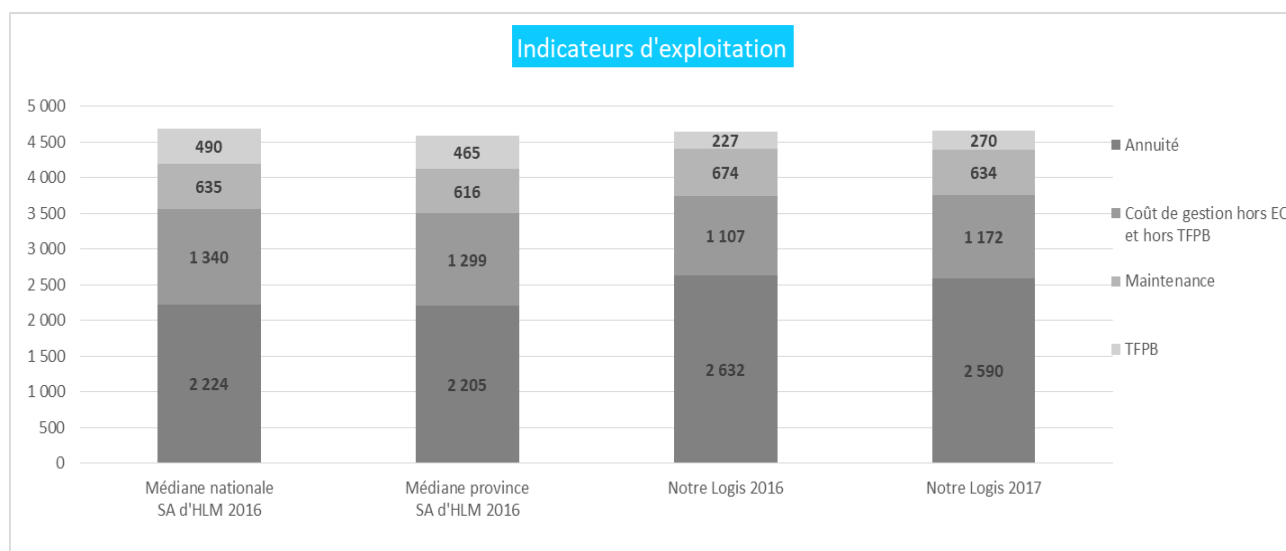
La baisse importante en 2014 des loyers des foyers n'est pourtant pas significative. Elle résulte d'une correction d'erreur liée au calcul de la PGE.

Les autres produits locatifs sont essentiellement composés des loyers des garages et parkings (47 % en 2017) et de la redevance des foyers (44 %).

La société ayant très peu de vacance, elle n'affecte donc pas les ressources locatives.

6.2.1.2.2 Des charges relativement stables

Les principaux postes de charges liées à l'activité de gestion locative sont détaillés dans le graphique ci-après (en euros par logement).



L'analyse des indicateurs met en lumière :

- une légère diminution du ratio au logement de l'annuité d'emprunt en fin de période, malgré l'importance des investissements réalisés par NL et les emprunts conséquents réalisés,
- des coûts de gestion en hausse mais inférieurs aux médianes,
- un effort de maintenance du patrimoine élevé,
- et une progression modérée de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB), qui reste très nettement en deçà de la médiane.

6.2.1.2.2.1 Un montant d'annuités en forte progression

A compter de 2015, le service de la dette a fortement progressé (+2,6 millions d'euros) pour s'établir à 13,6 millions d'euros en 2017. Il est lié à la hausse des remboursements en capital des emprunts locatifs en cours (+3,4 millions d'euros) découlant de la politique volontariste d'investissement menée par la société.

Evolution de l'annuité de la dette locative de Notre Logis entre 2013 et 2017

	2013	2014	2015	2016	2017
Intérêts des opérations locatives (en milliers d'euros)	4 381	4 058	3 859	3 441	3 591
Remboursements d'emprunts locatifs (hors remboursements anticipés) - en milliers d'euros	6 699	7 353	9 204	9 963	10 082
Total annuités locatives	11 081	11 411	13 063	13 404	13 673
Annuités locatives en euros / logt	2 457	2 305	2 637	2 632	2 590
Médiane nationale - ratio Bolero B7 *	1 950	1 720	1 820	1 680	nc
Annuités locatives en % loyers	44%	45%	47,2%	48%	47%
Médiane nationale - ratio Bolero B7 bis*	43,6%	39,9%	39,5%	39%	nc

* SA et OPH dont le parc est compris entre 3 000 et 6 000 logements

Sources: états réglementaires

Fin 2017, les annuités locatives, en volume, sont importantes et en progression. Elles représentent presque 48 % des loyers. Elles sont de 9 points supérieures aux médianes observées en 2016 pour les organismes de même taille de la France entière. Pour autant, on observe une stagnation des annuités rapportées aux loyers quittancés à partir de 2016 et, même, une légère diminution des annuités rapportées aux logements, en raison de la croissance du parc.

La capacité de désendettement de la société est de 17 années de CAF (encours de dette rapporté à la capacité d'autofinancement), ce qui est en phase avec la dynamique de production de cette société. Même, la situation est plutôt favorable car sa capacité de désendettement est largement inférieure à la durée résiduelle de vie des opérations locatives, soit 25 ans en 2017 (ratio valeur nette comptable sur dotations aux amortissements).

Le recul des intérêts d'emprunts résulte de la baisse tendancielle du taux d'intérêt du livret A sur la période, des diverses opérations de réaménagement et de renégociation des emprunts.

6.2.1.2.2 Des coûts de gestion maîtrisés

Au titre de l'année 2017, les coûts de gestion de la société, hors entretien courant et hors TFPB, et nets des cotisations CGLLS et mutualisation, s'élèvent à 5,3 millions d'euros. Ils représentent ainsi 1 019 euros par logement et 21 % des loyers quittancés.

S'ils demeurent bien inférieurs aux médianes observées au niveau national pour les organismes de même taille (1 150 euros par logement / 28,5 % des loyers), ils ont néanmoins progressé sur l'ensemble de la période contrôlée (+22 %, représentant 900 milliers d'euros).

Cette évolution, en corrélation avec la croissance de l'activité de la société, résulte de la hausse conjuguée des frais généraux et des frais de personnel, comme le montre le tableau ci-après.

Évolution du coût de gestion de Notre Logis

Montants en milliers d'euros

Rubriques	2013	2014	2015	2016	2017
Frais généraux	1 342	1 885	2 021	1 858	2 112
Impôts et taxes *	17	26	23	31	22
Charges de personnel **	1 366	1 918	2 051	1 897	2 142
Total coût de gestion (hors entretien)	4 625	5 567	5 971	5 636	6 189
Coût de gestion (hors CGLLS et mutualisation)	4 408	5 331	5 182	4 997	5 377

* Hors TFPB

** Hors régie et production immobilisée

Source : états réglementaires

Globalement les frais généraux sont maîtrisés. Les dépenses courantes sont bien encadrées et les commandes nécessitent la validation de la direction pour être effectuées. De plus, NL ayant un parc très peu dispersé, cela induit des dépenses de déplacements faibles. Sa flotte est ainsi limitée et composée de 7 véhicules de service et un de fonction. L'augmentation des frais généraux résulte en partie de la diminution de la production immobilisée sur la période de contrôle imputable à un ralentissement de la mise en chantier des opérations neuves locatives.

Concernant les frais de personnel, ils augmentent sur la période de contrôle, surtout en 2017. Pour cette année-là, des postes supplémentaires ont été créés en direction clientèle. La croissance du patrimoine a nécessité l'embauche de personnels supplémentaires. Une politique de rattrapage salariale a également été mise en œuvre, et la taxe sur les salaires a augmenté.

Pour autant, les charges de personnel rapportées au logement évoluent favorablement sur la période et deviennent inférieures aux référents nationaux en 2016.

Évolution des frais de personnel par logement de Notre Logis

Rubriques	2013	2014	2015	2016	2017
Charges de personnel (hors personnel régie) - en euros / logement	750	763	793	736	768
Médiane nationale - ratio Bolero B17	720	740	750	750	

Source : états réglementaires

Il convient aussi de noter la hausse de la TFPB sur la période (+21 %), en grande partie due à l'augmentation de la part départementale (+117 milliers d'euros en 2016).

6.2.1.2.2.3 Des coûts de maintenance élevés

Les dépenses liées à la maintenance (entretien courant et gros entretien) sont relativement stables en volume sur la période de contrôle. Cependant, le coût de la maintenance rapporté au logement est en diminution constante, même s'il reste supérieur aux référents nationaux, soit 674 euros par logement en 2016, pour une médiane nationale à 580 euros.

Evolution du coût de maintenance au logement géré de Notre Logis entre 2013 et 2017

En milliers d'euros	2013	2014	2015	2016	2017
Entretien courant (NR)	683	687	772	1 199	1 123
Gros entretien	2 343	2 567	2 406	2 081	2 092
Régie EC-GE	190	249	240	151	132
Coût total maintenance NR (EC + GE)	3 216	3 502	3 418	3 431	3 347
Coût de la maintenance au logement (euros /logement)	739	730	690	674	634
Médiane des bailleurs dont le parc est compris entre 3 000 et 6 000 logements*	560	590	580	580	nc

* Ratio Boléro B8

Source : états réglementaires

6.2.1.2.3 Une marge sur accession non négligeable

Elle a progressé de plus de 660 milliers d'euros entre 2013 et 2017, soit 53 % d'augmentation. Elle représente en 2017 presque 5% du chiffre d'affaires de la société.

Evolution de la marge accession de Notre Logis entre 2013 et 2017

En milliers d'euros	2013	2014	2015	2016	2017
Marge sur accession	1 255	867	1 165	1 459	1 917
Chiffre d'affaires	32 622	29 509	33 082	37 182	39 426
% du CA	3,8%	2,9%	3,5%	3,9%	4,9%

Source : Etats réglementaires

L'activité de location-accession constitue une ressource désormais importante pour NL. Au sein du groupe, les opérations mixtes sont assurées par NL, la SCP Notre Foyer assurant uniquement la production d'accession.

Les marges sur l'accession s'établissent à plus de 8 % voire 13 % sur certaines opérations.

La société prévoit de produire annuellement 50 à 100 PSLA.

6.2.2 Gestion de la dette

La gestion de la dette fait l'objet de présentations transparentes et régulières au CA.

En 2018, l'encours de la dette s'élève à 256 millions d'euros, dont 225 millions d'euros consacrés à l'offre nouvelle, 14 millions d'euros pour la location-accession, presque 6 millions d'euros pour les réhabilitations et 6,7 millions d'euros pour le nouveau siège. La durée résiduelle moyenne est de 29 ans, avec 67 % à plus de 30 ans.

La société mène une politique de gestion active et prudente de sa dette dont la ligne directrice est de sécuriser ses emprunts avec des taux fixes et d'accélérer l'amortissement des emprunts. En 2018, 27 % de la dette est réalisée à taux fixe ou à taux variable couvert.

La gestion financière de la dette est jugée globalement qualitative sur la période contrôlée. Des démarches de réaménagement successives ont été menées essentiellement auprès de la Caisse des dépôts et consignations (CDC), principal prêteur :

- 77 millions d'euros d'emprunts CDC ont été réaménagés en 2014, en deux tranches. La première (14,6 millions d'euros) a permis de changer d'index pour passer sur un taux variable, plus faible. Deux contrats de couverture de taux (swaps), à risque faible (cotation « A » Gissler), ont été mis en place par la suite en 2016 au Crédit Agricole pour couvrir à taux fixe cette dette. La deuxième tranche, 62,4 millions d'euros, a eu pour objectif de modifier le profil d'amortissement des prêts afin d'en réduire les frais financiers ;
- 17,3 millions d'euros d'encours de dettes PLS ont été renégociés en 2017 auprès de plusieurs établissements bancaires pour un taux fixe, accompagné pour partie d'une réduction de la durée des prêts. Le gain d'intérêts est estimé à plus de 2 millions d'euros (avec une hypothèse de livret A à 2 %), frais de remboursement anticipé déduits ;
- un allongement de 5 à 10 ans de certains emprunts accordés par la CDC, portant sur 3,2 millions d'euros ; ce qui conduit à une baisse d'annuités de 129 milliers d'euros par an à compter du 01/07/2018.

Enfin, la société a contracté deux prêts de haut de bilan bonifié (PHBB) auprès de la CDC : le premier en 2016-2017 pour la réhabilitation de la résidence Bouvier (80 logements) et la construction de 79 logements supplémentaires ; et le second en 2018-2019.

En outre, la société a procédé à des remboursements anticipés liés à la cession en bloc de logements à Houplines.

Pour la production de PSLA, NL a recours à des emprunts sur 5 ans, à taux fixe, avec remboursement anticipé suivant les levées d'option.

6.2.3 Gestion de la trésorerie

La trésorerie de la société fait l'objet d'un suivi régulier et précis. Les disponibilités n'ayant pas vocation à être rapidement mobilisées sont placées sur des supports conformes à la réglementation. Ainsi, 13,5 millions d'euros sont placés sur des dépôts à terme (DAT) en 2018, disponibles sous 30 jours, à des taux qui varient entre 1 et 1,65 %.

En 2018, des lignes de trésorerie à hauteur de 20 millions d'euros ont été mises en place afin d'accompagner l'activité (la société assure 44 millions d'euros de portage d'opérations d'investissement) et de profiter de taux intéressants (0,35 %).

Les produits financiers s'élevaient à 281 milliers d'euros en 2017.

6.2.4 Résultats comptables

La capacité d'autofinancement (CAF) progresse en continu grâce à l'augmentation des marges sur l'accession et à la mise en service des nouveaux logements.

Les résultats comptables sont bénéficiaires sur la période avec d'importantes fluctuations, liées en majeure partie aux variations des plus-values de cessions. Celles-ci ont contribué à la formation du résultat de la société. Sur la période 2013-2017, elles représentent en moyenne plus de 18 % du résultat comptable réalisé.

Résultats comptables et plus-values de cessions

Montants en milliers d'euros

En milliers d'euros	2013	2014	2015	2016	2017
Capacité d'autofinancement (CAF)	12 976	12 003	14 407	15 698	15 221
- Dotations aux amortissements et aux provisions (C/68)	10 578	12 084	11 599	11 459	12 446
+ Reprises sur amortissements et provisions (C/78)	1 864	2 468	1 140	644	1 152
+ Subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice (C/777)	737	836	1 057	981	997
Plus ou moins-values de cessions	1 892	796	585	2 132	-2
Résultat exercice	6 890	4 020	5 591	7 997	4 921
Dont part des plus-value de cessions	27,5%	19,8%	10,5%	26,7%	0,0%

Sources: états réglementaires

6.2.5 Structure financière

L'analyse fonctionnelle du bilan comptable a pour objectif de vérifier que les ressources détenues à long terme financent au moins l'actif immobilisé, que le cycle d'exploitation dégage une ressource en fonds de roulement ou, dans le cas contraire, que le besoin en fonds de roulement est financé par l'excédent des ressources à long terme sur les biens durables, et que la situation de trésorerie est positive.

Les bilans fonctionnels pour les exercices 2013 à 2017 sont présentés dans le tableau ci-dessous :

Bilans fonctionnels					
Montants en milliers d'euros					
Rubriques	2013	2014	2015	2016	2017
Capitaux propres	109 510	112 982	120 647	132 809	137 859
Provisions pour risques et charges	5 245	5 526	5 461	938	1 182
- Dont PGE	5 232	5 505	5 392	928	1 135
Amortissements et provisions (actifs immobilisés)	103 815	111 761	120 121	129 558	140 647
Dettes financières	198 844	226 789	241 493	245 833	251 401
Actif immobilisé brut	399 081	432 478	453 900	471 297	490 283
Fond de Roulement Net Global (FRNG)	18 332	24 580	33 822	37 841	40 806
FRNG à terminaison des opérations (1)					42 302
Stocks (toutes natures)	7 893	11 030	11 726	11 187	10 488
Autres actifs d'exploitation	12 450	12 203	8 897	9 173	10 951
Provisions d'actif circulant	854	1 085	1 247	1 410	995
Dettes d'exploitation	11 445	12 866	18 914	16 013	13 158
Besoin (+) ou Ressources (-) en FR d'exploitation	8 044	9 282	462	2 937	7 286
Créances diverses (+)	1 966	2 075	2 476	2 427	6 494
Dettes diverses (-)	7 450	7 228	5 575	6 676	7 097
Besoins (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	-5 484	-5 153	-3 100	-4 249	-602
Besoin (+) ou Ressources (-) en FR (2)	2 560	4 129	-2 638	-1 312	6 684
Trésorerie nette	15 772	20 451	36 460	39 154	34 122

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

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

Source : états réglementaires

Au 31 décembre 2017, la structure financière de la société apparaît très saine dans la mesure où les ressources qu'elle détient à long terme (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts) sont supérieures à son actif immobilisé et couvrent son besoin en fonds de roulement, lui permettant ainsi de disposer d'une trésorerie confortable et positive.

6.2.5.1 Fonds de roulement net global et à terminaison

La société présente une solidité financière. Le fonds de roulement net global (FRNG) de NL est très important, largement supérieur aux référents nationaux. Il s'accroît de façon très significative sur la période (+55 %) sous l'effet combiné de l'augmentation constante des capitaux propres, des dettes et des amortissements de l'actif immobilisé et s'élève à plus de 40 millions d'euros fin 2017, représentant 8,7 mois de dépenses. A terminaison des opérations, le FRNG représente 9,1 mois de dépenses, pour plus de 42 millions d'euros.

Le besoin en fonds de roulement (BFR) d'exploitation connaît de fortes variations en 2015 et 2016 en raison de l'activité de location-accession et des emprunts pour le préfinancement des opérations PSLA (9 millions d'euros en 2015 et 4,5 millions d'euros en 2016). La ressource en fonds de roulement hors exploitation (RFR) tend à diminuer fortement entre 2013 et 2017 avec la croissance des créances. En 2017, l'avance de trésorerie de 3 millions d'euros à la SCP Notre Foyer génère un RFR de 602 milliers d'euros.

6.2.5.2 Variations du FRNG

Flux de trésorerie entre 2014 et 2017

Montant en milliers d'euros

Rubriques	Flux de trésorerie	Fonds de roulement
Fonds de roulement fin 2014 (A)		18 332
Autofinancement de 2014 à 2017 (B)	20 726	
Dépenses d'investissement (C)	-97 641	
Financements comptabilisés (D)	130 055	
Remboursement anticipés d'emprunts locatifs (démolitions, cessions...) (G)	-19 677	
Autofinancement disponible après investissements (E = B-C+D)	33 463	
Cessions d'actifs (F)	4 893	
Autres ressources (+) ou emplois (-) (H)	-15 882	
Flux de trésorerie disponible (J = E-F+G+H)	22 474	
Fonds de roulement fin 2017 (K = A + J)		40 806

Source : états réglementaires

Entre 2014 et 2017, la société a investi 97 millions d'euros, dont 89 millions d'euros consacrés aux immobilisations locatives. Pour réaliser ses investissements, elle mobilise des financements extérieurs importants : 5,4 millions d'euros de subventions et surtout 124 millions d'euros d'emprunts.

Le décalage apparent entre les dépenses d'investissement et les financements comptabilisés (130 millions d'euros) résulte du portage financier des opérations sur les fonds propres, avec un encaissement des emprunts tardifs, mais aussi de la politique de renégociation de la dette (cf. supra).

6.2.5.3 Trésorerie

La trésorerie nette des concours bancaires est très élevée et atteint 34 millions d'euros, ce qui couvre 7,3 mois de dépenses. Elle a plus que doublé sur la période de contrôle. Cette situation très confortable permet à la société de préfinancer ses opérations d'investissement sur sa trésorerie, à l'exception des opérations en PLAI qui sont préfinancées par emprunt.

6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

L'analyse prévisionnelle sur 10 ans est réalisée avec l'outil VISIAL par le responsable administratif et financier, en lien avec le service développement pour les hypothèses en matière de construction et d'entretien, le service clientèle pour le taux de vacance et l'impayé et le contrôle de gestion pour le calcul des loyers.

La dernière présentation au CA de la projection à 10 ans a été réalisée en mars 2017, avec l'intégration du nouveau PSP. Une nouvelle version, actualisée pour prendre en compte les effets de la Loi de finances pour 2018 et de la réduction de loyer de solidarité (RLS), doit être exposée au CA en juin 2019. Pour autant, la prévisionnelle a été revue dans cet intervalle en prenant en compte l'impact des nouvelles mesures financières. Elle a été présentée en comité de direction en avril 2018.

Le socle de cette étude est la production de 200 logements par an et 52 PSLA. Elle intègre ensuite des variantes portant sur le niveau de PSLA produit, le volume de production en locatif et le taux de fonds propres investi dans les opérations, afin d'en tester l'évolution.

L'analyse prévisionnelle d'octobre 2018 repose, pour la période de projection 2016-2026, sur les hypothèses macro-économiques suivantes :

- une inflation évoluant de 1 % par an ;
- un indice des coûts de la construction évoluant de 1,40 % par an ;
- un livret A rémunéré à 1,25 % par an, à compter de 2019.

En termes d'exploitation, la simulation de base intègre :

- 1 embauche par an et 1,5 poste créé tous les 600 logements supplémentaires, ce qui engendre 1,2 million d'euros supplémentaires de frais de personnel ;
- des frais de gestion maîtrisés avec une augmentation globale de 17 % sur les 10 ans, représentant moins de 300 milliers d'euros ;
- un taux de vacance estimé à 1,2 % des loyers sur la période ;
- un effort de maintenance marqué par une augmentation forte et constante des dépenses. Ainsi, la simulation affiche une hausse de 42 % entre 2017 et 2026 et totalise 52 millions d'euros cumulés ;
- un effort important sur le gros entretien (GE) accompagnant les réhabilitations entre 2019 et 2023. Au global, 27 millions d'euros sont prévus sur la période pour le GE ;
- de nouveaux produits d'exploitation :
 - une production de logements pour le compte de Clésence impliquant une perception d'honoraires à hauteur de 1,5 % du prix de revient des opérations (avec une hypothèse de 150 logements par an), associé à un mandat de gestion à compter de 2019, rémunéré à 8 % des loyers, conduisent à terme un revenu global de presque 700 milliers d'euros ;
 - le développement de l'activité d'aménageur devrait permettre de percevoir 100 milliers d'euros par an ;
- 4 ventes par an, d'où des plus-values de cessions limitées, ce qui ne correspond pas à la nouvelle politique de vente validée en CA de septembre 2018, dont l'objectif tend désormais vers la vente annuelle de 30 logements dès 2019, puis tendre vers 1% du parc en 2021.

En ce qui concerne l'investissement, la simulation repose, pour le scénario de base, sur les hypothèses suivantes :

- un rythme soutenu de construction avec 200 livraisons par an (65 % PLUS et 30 % PLAI), ce qui porterait le parc à 7 320 logements ;
- une moyenne de 16 % de fonds propres pour les investissements. Les fonds propres investis dans les opérations nouvelles s'élèvent à 50 millions d'euros et à plus de 13 millions d'euros pour les travaux ;
- aucune démolition n'est programmée.

Les résultats de cette étude montrent que le poids des annuités d'emprunts augmente jusqu'en 2020 à 52 % du montant des loyers puis décroît (effet des réaménagements de dette) pour revenir à 47 %, taux de début de période.

En milliers d'euros	2016	2017	2018	2019	2020
Annuités patrimoine de référence	-13 343	-13 233	-13 697	-13 748	-13 108
Incidence des Ventes et Démol. sur les annuités		0	0	0	0
Annuités des Travaux & Renouvl de Composan		0	0	-1	-121
Annuités des Opérations nouvelles		-98	-831	-1 348	-2 348
Total annuités emprunts locatifs	-13 343	-13 331	-14 528	-15 097	-15 577

En milliers d'euros	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Annuités patrimoine de référence	-11 209	-11 100	-10 996	-10 814	-10 335	-9 926
Incidence des Ventes et Démol. sur les annuités	0	0	0	0	0	0
Annuités des Travaux & Renouvl de Composan	-395	-455	-497	-551	-555	-560
Annuités des Opérations nouvelles	-3 486	-4 290	-5 111	-5 933	-6 763	-7 609
Total annuités emprunts locatifs	-15 090	-15 844	-16 604	-17 298	-17 653	-18 095

Concernant les résultats de la simulation, on note un repli de l'autofinancement net à entre 2018 et 2021, qui demeure élevé, autour de 15 % de l'ensemble des loyers quittancés.

Evolution structure financière en milliers d'euros courants	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Autofinancement net		6 307	2 048	3 308	3 427	4 946
Rembours emprunts non locatifs		-383	-384	-379	-337	-330
Produits de cessions		0	357	457	512	595
Fonds propres investis en travaux		0	-1 621	-1 411	-1 261	-1 874
Fonds investis en démolitions		0	0	0	0	0
Fonds propres investis en opérations nouvelles		-2 930	-11 673	-4 293	-4 353	-4 414
Autres var pot Fi y cis provisions, dette IComp et ACNE		-4 495	591	4 372	-321	-257
Potentiel financier à terminaison (OS) 31/12	54 834	53 333	42 651	44 704	42 370	41 036
Prov (PGE, IDR, SWAP) et dette IComp	2 472	2 922	3 000	3 000	3 000	3 000
Dépôts de garantie	2 308	2 385	2 422	2 515	2 627	2 701
FDR long terme à terminaison (OS) 31/12	59 614	58 640	48 073	50 219	47 997	46 737

Evolution structure financière en milliers d'euros courants	2022	2023	2024	2025	2026
Autofinancement net	4 879	4 979	4 969	5 511	5 735
Rembours emprunts non locatifs	-328	-340	-340	-336	-336
Produits de cessions	511	457	452	607	599
Fonds propres investis en travaux	-1 725	-1 941	-970	-1 164	-1 083
Fonds investis en démolitions	0	0	0	0	0
Fonds propres investis en opérations nouvelles	-4 476	-4 539	-4 602	-4 667	-4 732
Autres var pot Fi y cis provisions, dette IComp et ACNE	-303	-198	98	-468	-220
Potentiel financier à terminaison (OS) 31/12	39 593	38 011	37 618	37 102	37 064
Prov (PGE, IDR, SWAP) et dette IComp	3 064	3 098	3 182	3 285	3 357
Dépôts de garantie	2 776	2 853	2 929	3 007	3 085
FDR long terme à terminaison (OS) 31/12	45 433	43 961	43 729	43 394	43 507

Source : données Notre Logis

Le fonds de roulement à terminaison se dégrade très fortement jusqu'en 2022, puis se stabilise.

Au final, au vu de sa solidité financière, la société paraît totalement en mesure d'assumer sa politique d'investissement et de maintenance, malgré l'impact de la RLS (865 milliers d'euros en 2018). D'autre part, l'augmentation conséquente des réserves foncières (25 millions d'euros en 2018 contre 13 millions d'euros en 2017), dont l'achat a été entièrement porté sur les fonds propres, offre un potentiel de construction de plus de 1 300 logements qui rend cohérent ses hypothèses de développement de l'offre nouvelle.

Concernant le niveau de maintenance envisagé, et en particulier de gros entretien, il semble ambitieux au vu des difficultés à suivre la programmation durant la période de contrôle, et en particulier concomitamment à

une activité de construction maintenue à un niveau très dynamique, ce qui nécessiterait une mobilisation supplémentaire des moyens humains sur les activités de maîtrise d'ouvrage et de maintenance.

La simulation montre également que la société est en capacité de réaliser sa stratégie d'investissement sans recourir au niveau de ventes souhaité par Action Logement (c'est-à-dire un objectif de 30 logements vendus par an en 2019 et 55 à partir de 2021). Les produits de cessions ont été estimés par la société à 30,7 millions d'euros sur 10 ans.

7. ANNEXES

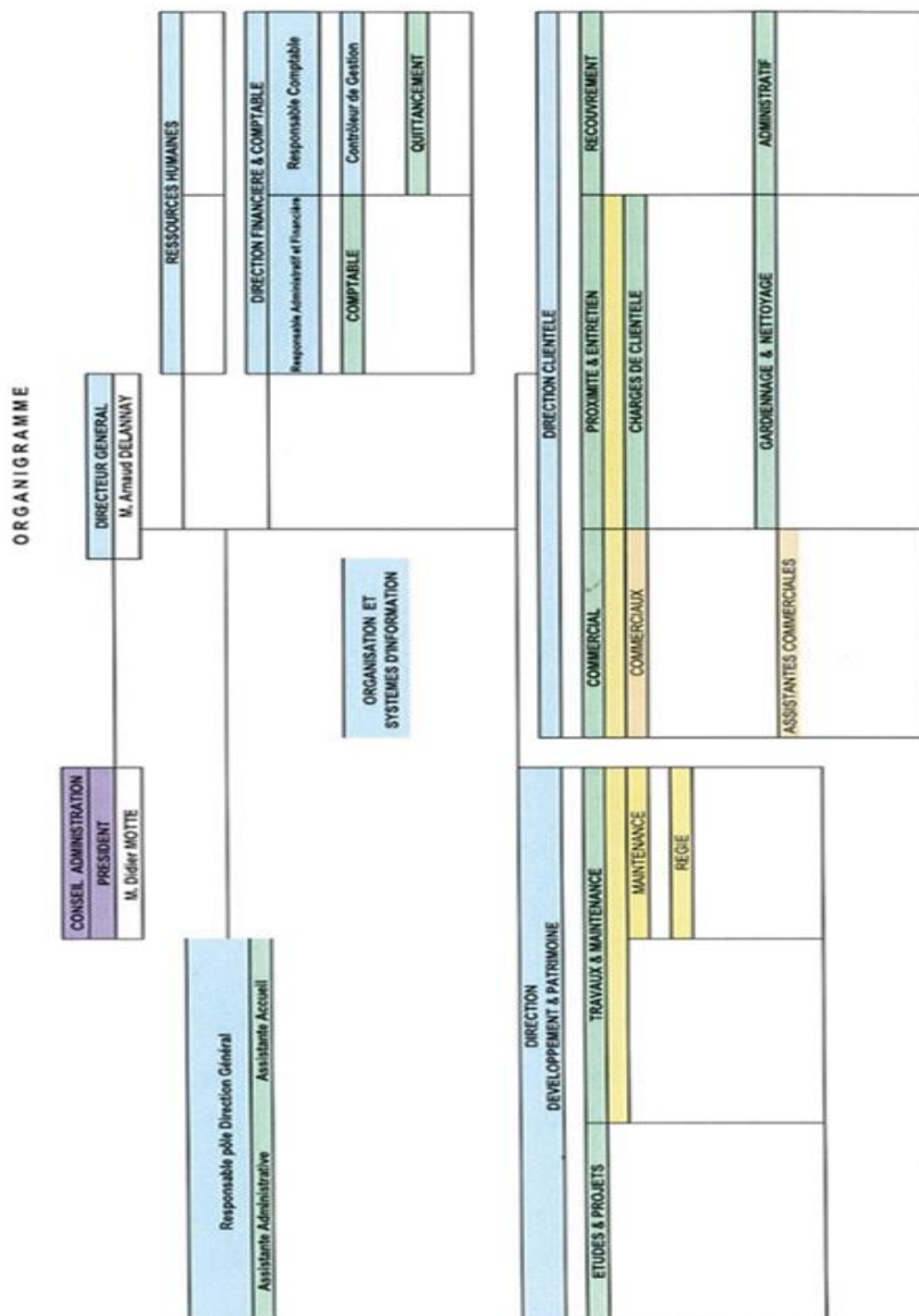
7.1 INFORMATIONS GENERALES, CAPITAL ET REPARTITION DE L'ACTIONNARIAT DE LA SOCIETE

(SA avec conseil d'administration)

RAISON SOCIALE :		SA D'HLM NOTRE LOGIS	
SIEGE SOCIAL :			
Adresse du siège :		221 rue de la Lys	Téléphone : 03 20 03 02 01
Code postal :		59250	Télécopie : 03 59 81 16 22
Ville :		HALLUIN	
PRESIDENT : M. Didier MOTTE			
DIRECTEUR GENERAL : M. Arnaud DELANNAY			
ACTIONNAIRE DE REFERENCE : GIALE Vallée de la Lys et environs			
CONSEIL D'ADMINISTRATION AU : 31/12/2017			
	Membres (personnes morales ou physiques)	Représentants permanents pour les personnes morales	Collège d'actionnaire d'appartenance
Président :	M. MOTTE Didier		
	M. COUSIN François		
	M. FELTZ Henri		
	M. HACOT Benoît		
	MEL	M. JACOB Jean-Gabriel	2
	Mme MEFLAHI Chantal		
	M. LEHEMBRE Jean-Michel		
	MEL	Mme LEYS Annie	2
	M. LEMAIRE Jean-Luc		
	ACTION LOGEMENT	M. ROUSSEL Frédéric	4
	M. VANDENHOVE Bertrand		
	GIALE	M. VERHAEGHE Marc-Antoine	1
	M. LEFEVRE Patrice		
	M. GERARD Bernard		
Représentants des locataires (SA) :	M. DANCOISNE Hervé		3
	M. GODERIS Philippe		3
	M. JEWSNSKI Edouard		3
ACTIONNARIAT		Catégorie	Actionnaires les plus importants (% des actions)
	Capital social :	3 555 000 euros	GIALE (51,02)
	Nombre d'actions :	237 000	
	Nombre d'actionnaires :	16	
COMMISSAIRE AUX COMPTES : KPMG 159 avenue de la Marne 59700 MARCQ-EN-BAROEUL			
EFFECTIFS AU : 31/12/2017	Cadres :	17,6	Total administratif et technique : 65,3
	Maîtrise :	38,7	
	Employés :	9	
	Gardiens :	3	Effectif total : 73,3
	Employés d'immeuble :	3	
	Ouvriers régie :	2	

7.2 ORGANIGRAMME GENERAL DE LA SOCIETE

au 31 décembre 2018



7.3 SIGLES UTILISES

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

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

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

