

RAPPORT DEFINITIF DE CONTROLE

N° 2015-197 Novembre 2016

Société anonyme d'HLM
Partélios Habitat

Saint-Contest (14)

Rapport définitif de contrôle n°2015-197 Novembre 2016

Société anonyme d'HLM Partélios Habitat

Saint-Contest (14)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2015-197
SA D'HLM PARTELIOS HABITAT – 14

Président du Conseil de surveillance : M. Didier Maudelonde

Président du Directoire : M. Thierry Heyvang

Adresse : 2 rue Martin Luther-King – 14280 Saint-Contest

Au 31 décembre 2014 : nombre de logement familiaux gérés :	9 435
nombre de logements familiaux :	9 495
nombre de places en résidences spécialisées en propriété :	993

Indicateurs	Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source
Patrimoine				
Logements vacants (hors vacance technique) (%)	3,1	4,8	3,1	
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacance technique) (%)	1,7	3	1,6	
Taux de rotation (hors mises en service) (% annuel)	8,9	11,8	9,6	
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	1,4			
Age moyen du parc (en années)	27			
Populations logées				(1)
Locataires dont les ressources sont :				
< 20 % des plafonds (%)	6,4	16,0	19,3	
< 60 % des plafonds (%)	40,4	60,3	39,9	
> 100% des plafonds (%)	20,3	8,9	10,6	
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	39,8	53,0	50,6	
Familles monoparentales (%)	22,5	17,6	26,0	
Personnes isolées (%)	24,6	40,9	37,4	(1)
Gestion locative				
Médiane des loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	5,2	4,9	5,4	(2)
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	9	12,9	13,1	(3)
Structure financière et rentabilité				(3)
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	0,3			
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	0,9	3,5	3,7	
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	8,9	11,4	11,5	

(1) Enquête OPS 2012

(2) RPLS au 1/1/2014

(3) *Bolero 2013* : ensemble des SA

Présentation générale de l'organisme Au 1^{er} janvier 2015, la SA d'HLM Partélios Habitat gère un parc de 9 500 logements et de 1 000 équivalent-logements en établissements d'accueil spécialisé, situés quasi-exclusivement dans le département du Calvados. La société développe un haut niveau d'activité (livraison, démolition, vente HLM, promotion immobilière).

Points forts

- Patrimoine globalement attractif
- Gestion locative efficace
- Fonction de maîtrise d'ouvrage bien repositionnée
- Gestion des contrats d'entretien
- Implication et dynamisme des personnels
- Maîtrise et traitement des impayés locatifs

Points faibles

- Existence d'une part significative du parc qui n'est plus en adéquation avec les besoins (types de logement, cherté des loyers)
- Défaut de sécurisation juridique dans les prestations intra-groupe et dans l'application des règles de la commande publique
- Exercice des fonctions de gardiennage et de surveillance générale du parc perfectible
- Situation financière à surveiller

Anomalies ou irrégularités particulières

- Construction et gestion de locaux hors objet social (agences routières)
- Manque de transparence et de suivi des procédures visant à la prévention des conflits d'intérêt dans la prise de certaines décisions individuelles (mise à la retraite, conclusion de contrats de travail)
- Existence d'attributions irrégulières
- Application de loyers de meubles en dépassement (résidence étudiante)
- Location à personnes morales illicites
- Gestion des droits de réservation à régulariser
- Existence de ventes HLM présentant des irrégularités
- Gestion de la dévolution des marchés de travaux perfectible
- Défaut de saisine systématique de l'avis des domaines pour les transactions immobilières
- Procédure d'engagement et de paiement des dépenses à sécuriser
- Coût excessif de la soirée organisée pour le départ de l'ancien président du directoire

Au 1^{er} janvier 2015, la SA d'HLM Partélios Habitat gère un parc d'environ 9 500 logements et de 1 000 équivalents-logements en établissements d'accueil spécialisé, situés quasi-exclusivement dans le département du Calvados. Partélios Habitat est un bailleur social bien implanté localement, qui développe un haut niveau d'activité (livraison, démolition, vente, promotion immobilière).

Le patrimoine de la société, qui a fait l'objet d'une politique de développement très dynamique ces cinq dernières années, assortie d'une activité soutenue de réhabilitation, présente globalement un bon niveau de qualité sur le plan technique. L'accessibilité économique du parc pour les ménages disposant des plus faibles revenus s'avère limitée ; la société a cependant mieux intégré au travers de sa production neuve récente l'objectif de modération des loyers, amorçant une trajectoire de réaffirmation de sa vocation sociale qu'il conviendra d'inscrire dans la durée.

Des adaptations pertinentes de l'organisation ont été apportées au sein de la société depuis 2013, dont l'implication et le dynamisme des personnels sont à relever. Les effectifs étant restés très contenus ces dernières années malgré la forte croissance du parc, la société apparaît aujourd'hui très efficiente. Cette situation atteint cependant des limites, perceptibles en particulier sur le plan de la gestion de proximité et de la surveillance de patrimoine. Ces dernières doivent inciter la société à engager des réflexions prospectives sur les adaptations organisationnelles et l'ajustement de ses moyens rendus nécessaires par l'importante évolution de son parc.

La SA d'HLM Partélios Habitat doit par ailleurs impérativement sécuriser ses relations contractuelles avec les autres entités du groupe Partélios, au vu des situations de non-conformité réglementaire relevées vis-à-vis du droit des sociétés. Une vigilance particulière doit être apportée à la prévention des risques de conflits d'intérêt, qui apparaît insuffisamment appréhendée par les dirigeants à ce jour. Le non-respect par la société des principes fondamentaux de la commande publique auxquels elle est astreinte de par son statut d'opérateur public, constitue également une zone à risques juridiques importante, vis-à-vis de laquelle la société doit impérativement engager les mesures correctives nécessaires dans les meilleurs délais.

Malgré l'inflexion sensible de ses objectifs de construction dans les prochaines années, la société devra se montrer vigilante quant à la soutenabilité financière de son développement. Un pilotage très fin de ses fonds propres disponibles va s'imposer, du fait de la réduction conséquente des marges de manœuvre financières après plusieurs années de fort développement. La faisabilité repose également sur une hypothèse de poursuite significative de la politique de vente ; l'atteinte effective des objectifs devra de ce fait faire l'objet d'un suivi attentif.

Le contrôle a enfin révélé de nombreuses anomalies ou non-conformités, appelant des mesures correctives, dont certaines ont d'ores et déjà été apportées par la société pendant le contrôle.

Précédent rapport de contrôle : 2008-093 de novembre 2008
Contrôle effectué du 29/09/2015 au 05/01/2016

Diffusion du rapport définitif : Novembre 2016



RAPPORT DE CONTROLE N° 2015-197 SA D'HLM PARTÉLIOS HABITAT – 14

SOMMAIRE

1.	Préambule.....	3
2.	Présentation générale de l'organisme dans son contexte	3
2.1	Contexte socio-économique	3
2.2	Gouvernance et management	4
2.3	Train de vie de l'organisme.....	9
3.	Patrimoine.....	10
3.1	Caractéristiques du patrimoine	10
3.2	Accessibilité économique du parc	11
4.	Politique sociale et gestion locative	12
4.1	Caractéristiques des populations logées.....	12
4.2	Accès au logement	13
4.3	Qualité du service rendu aux locataires.....	16
4.4	Traitement des impayés.....	17
4.4.1	Prévention et traitement des impayés locatifs	17
4.4.2	L'évolution des impayés locatifs.....	17
5.	Stratégie patrimoniale.....	18
5.1	Analyse de la politique patrimoniale.....	18
5.2	Évolution du patrimoine.....	19
5.3	Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage.....	20
5.4	Maintenance du parc.....	21
5.5	Ventes de patrimoine à l'unité.....	22
5.6	promotion immobilière	23
6.	Tenue de la comptabilité et analyse financière	24
6.1	Tenue de la comptabilité	24
6.2	Analyse financière.....	25
6.3	Analyse prévisionnelle.....	30
7.	Conclusion générale	32

8.	Annexes.....	33
8.1	Informations générales, capital et répartition de l'actionnariat de l'organisme	33
8.2	Organigramme général de l'organisme	34
8.3	Organigramme du groupe d'appartenance	35
8.4	Positionnement des loyers de l'organisme au regard des valeurs de référence prises en compte pour le calcul de l'apl.....	36
8.5	Evolution temporelle des surfaces de logement développées par type de logement.....	37
8.6	Evolution temporelle des taux de loyer moyen (€/m ² de surface habitable et par mois) par type de logement.....	38
8.7	Evolution du nombre de logements livrés par nature de financement	39
8.8	Analyse des logements à bas loyers et à loyers élevés	40
8.9	Structure des loyers du parc de la sa d'hlm partélios habitat dans le calvados	41
8.10	Identification des dépassements en matière de location de meubles	42
8.11	Evolution temporelle du nombre de logements livrés par type.....	43
8.12	Liste des attributions irrégulières	44
8.13	Relevé des observations à l'issue des visites de patrimoine et actions correctrices.....	45
8.14	Evolution des impayés locatifs.....	47
8.15	Liste des opérations examinées dans le cadre du contrôle	48
8.16	Effort global de maintenance.....	49
8.17	Coûts de fonctionnement.....	50
8.18	Hypothèses et résultats de l'analyse prévisionnelle	51
8.19	Sigles utilisés	52

1. PREAMBULE

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

Le précédent rapport n° 2008-093 de février 2009 relevait la bonne santé financière de l'organisme, mise au service d'un développement soutenu et d'un bon niveau de maintenance de son parc de logements considéré comme attractif. Le rapport notait toutefois l'existence de niveaux de loyers élevés pour une part significative de la production récente de logements, limitant l'accès du parc aux ménages aux ressources les plus modestes. Enfin, il concluait par la nécessité pour la société de sécuriser les relations contractuelles avec les autres entités du groupe, auquel elle appartient, pour se mettre en conformité avec le droit des sociétés et les règles de la commande publique.

Le contrôle de la SA d'HLM Partélios Habitat, objet du présent rapport, s'effectue conjointement avec celui de « Partélios GIE ».

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME DANS SON CONTEXTE

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

La SA d'HLM Partélios Habitat est propriétaire, au 1^{er} janvier 2015, d'un parc de 9 495 logements familiaux, de 47 structures d'accueil spécialisées (étudiants, personnes âgées, handicapées ou en grandes difficultés sociales) représentant 993 équivalent-logements. La société dispose également de 39 locaux commerciaux ou professionnels et assure la gestion directe d'une résidence étudiante.

A l'exception de 130 logements situés à Carentan dans la Manche, le patrimoine de la société est implanté dans 130 communes du Calvados, et principalement sur le territoire de l'agglomération Caen la Mer (près de 25 % du parc) et des communes de Lisieux (13 %) et d'Honfleur (6 %). Partélios Habitat est un des cinq bailleurs sociaux principaux sur son territoire d'intervention.

L'évolution démographique du Calvados est régulière (+0,4 % par an sur la période 2007-2012, comme sur l'ensemble des périodes intercensitaires depuis 30 ans) et s'appuie sur un solde naturel positif, alors que le flux migratoire est quasiment neutre. Les dynamiques territoriales à l'échelle du département sont néanmoins diverses avec l'existence de zones plus fragiles.

En Normandie, les secteurs de l'industrie et de l'agriculture, qui occupent une place plus importante que dans la plupart des autres régions françaises, ont connu sur une période récente des pertes d'emploi importantes, non compensées par les créations dans le secteur tertiaire. La taille relativement modeste des aires urbaines limite en effet le développement des emplois dans le domaine des services.

Le marché local de l'habitat se caractérise par l'existence d'une part significative de résidences secondaires (18 % de l'ensemble des logements) et par une proportion élevée du parc de logements locatifs (42 % du total). Les logements locatifs sociaux représentent environ 17 % de l'ensemble des logements. Les derniers bulletins sur les chiffres-clés du logement établis par la DREAL montrent

l'existence sur la période récente d'une activité foncière et de construction ralentie, ainsi que d'une évolution erratique des ventes des opérations de promotion immobilière.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Évaluation de la gouvernance

La SA d'HLM Partélios Habitat est l'ESH du groupe Partélios, dont la holding est l'association Partélios investissement et qui comprend la SA Partélios Résidence, filiale immobilière du collecteur Logiliance Ouest, la SA Partélios ingénierie (« service technique » du groupe), la SAS Citizim, commercialisateur de logements, la SARL Partélios immobilier, aujourd'hui sans activité significative, la SA Partélios holding, société de participation, et le GIE Partélios (cf. annexe n° 8.3).

Le capital social de la société s'élève à 328 224 €. Il se compose de 20 514 actions d'une valeur de 16 € chacune. L'actionnariat de référence repose sur un montage complexe. Il est constitué par l'association Partélios investissement (26,3 %), la société Partélios Holding (22,2 %) et le collecteur du 1 % Logiliance Ouest (19,8 %), liés par un pacte d'actionnaires. Les autres actionnaires principaux sont la société Carrefour proximité France qui détient 14,5 % du capital et les Villes de Deauville et de Cabourg (avec chacune un peu plus de 6 % des parts).

Le conseil de surveillance est présidé depuis juin 2015 par M. Didier Maudelonde. M. Thierry Heyvang est président du directoire depuis juin 2013.

Les procès-verbaux des réunions du conseil de surveillance, qui se tiennent quatre fois par an, et des réunions mensuelles du directoire sont factuels, décrivent la stratégie de l'organisme et relatent de manière assez précise son activité. Les critères présidant aux choix stratégiques retenus sont en revanche assez peu explicités.

Le comité stratégique et de rémunérations, associant l'ensemble des présidents des structures du groupe, constitue également une instance décisionnelle impactant les orientations de la SA d'HLM. Il convient de veiller à ce que les prérogatives relevant du conseil de surveillance soient bien exercées au niveau de ce dernier, et non au niveau du comité stratégique et de rémunérations.

L'appréhension par les instances dirigeantes de la société des sujétions imposées par la commande publique, liées à son statut d'opérateur public, n'est pas maîtrisée.

La SA d'HLM Partélios Habitat ne respecte pas les principes fondamentaux de liberté d'accès, d'égalité de traitement des candidats et de transparence des procédures dans la passation de certains de ses marchés publics.

La société est en effet défaillante en matière d'application des règles de la commande publique, régies par l'ordonnance de 2005, pour ses contrats de maîtrise d'œuvre, les missions de contrôle technique de construction, de réalisation d'études thermiques, de commercialisation de ses logements proposés à la vente avant 2013 et d'audit légal des comptes.

La quasi-totalité des contrats de maîtrise d'œuvre sont conclus de gré à gré, sans aucune mesure préalable de publicité ni de mise en concurrence. Sur la base des contrats relatifs aux 154 opérations livrées sur la période de contrôle (années 2010 à 2015) et en cours de développement, la société a travaillé avec huit prestataires différents ; ce qui est très peu par rapport à ce qui est usuellement constaté. Le cabinet d'architecture est un attributaire privilégié, au sens où il est obtient 80 % des contrats conclus (60 % en chiffre d'affaires) pour un volume d'honoraires versés de plus de 4,6 M€ sur 5 ans (source : compilation des déclarations DADS2). Cette situation est irrégulière et porteuse de risques juridiques significatifs. Les conditions économiques des contrats sont peu habituelles puisque adossées à une rémunération forfaitaire au logement et non à une quotité du prix de revient

de l'opération. Elles ne sont pas défavorables à la société en comparaison des niveaux de rémunération habituellement constatés en la matière

Par ailleurs, pour les missions les plus significatives, la société contractualise directement et de manière très systématique avec un seul prestataire pour les missions de contrôle technique de ses chantiers (plus d'1 M€ de chiffre d'affaires entre les années 2010 et 2014), pour les réalisations d'études thermiques, notamment dans le cadre des travaux d'amélioration de la performance énergétique des immeubles (plus de 1,1 M€) et pour les mandats de commercialisation avant 2013 (1,6 M€ entre 2010 et 2012).

Enfin si l'assemblée générale du 09/06/2011 a renouvelé le mandat du commissaire aux comptes (pour une durée de six exercices (2011-2016), cela n'a pas été précédé d'une procédure de mise en concurrence. De plus, aucun contrat n'a pu être présenté, la mission du commissaire aux comptes est fixée annuellement par une lettre comprenant des honoraires estimatifs par société du groupe.

L'ensemble des constats contemporains nécessite une réaction rapide et adaptée de la part de l'organisme en matière de mise en conformité de ses pratiques qui, pour certaines, étaient déjà dénoncées dans le précédent rapport de contrôle.

Dans sa réponse écrite, la société a indiqué procéder dorénavant par mise en concurrence systématique de ses partenaires. Pour le cas spécifique des contrats de maîtrise d'œuvre, il est envisagé la dissociation des commandes relatives aux missions de la phase étude conception sur la base d'un marché à bons de commande de celles correspondant à la phase d'exécution, donnant lieu à mise en concurrence. L'Agence rappelle la nécessité de respecter le périmètre de la mission de base confié à un maître d'œuvre tel que prévu dans la loi MOP. La société s'engage, par ailleurs, à mener un appel d'offres préalablement à l'assemblée générale de 2017 pour le futur mandat du commissaire aux comptes.

Sur la période de contrôle, la SA d'HLM Partélios Habitat a assuré pour le compte du Conseil Départemental du Calvados la construction de locaux administratifs et techniques de trois agences routières départementales. La société en assure la gestion dans le cadre d'un contrat de location qui prévoit la faculté pour le Conseil Départemental d'acheter à terme les bâtiments, sur la base d'un prix convenu et dégressif en fonction de l'année d'acquisition. Ces opérations n'entrent pas dans l'objet statutaire des SA d'HLM, que ce soit en matière de construction comme de gestion. La société a pris acte et s'est engagée à ne pas renouveler ce type d'opérations.

2.2.2 Relations intragroupes

La répartition des prestations mutualisées entre les sociétés du groupe Partélios se fait au détriment de la filiale dédiée au logement social.

A la suite du précédent contrôle, il a été décidé de rompre avec le modèle d'organisation basée sur le GIE employeur de l'ensemble du personnel, au regard de l'atteinte au principe d'auxiliarité de l'activité de ce type de structure. A compter du 1^{er} janvier 2010, la SA d'HLM Partélios Habitat est devenue employeur de l'ensemble du personnel dédié aux fonctions support pour les différentes entités du groupe et du personnel fonctionnel de Partélios Habitat et de Partélios Résidence. Une convention de mise à disposition de personnel a été conclue en janvier 2010 entre ces deux structures permettant la refacturation des charges de personnel dédiée à l'activité de Partélios Résidence. Les clés de répartition utilisées sont transparentes.

Dans le même temps, l'activité du GIE s'est réorientée vers la mutualisation des dépenses informatiques, de téléphonie et d'affranchissement, le collecteur Logiliance Ouest n'étant plus membre à compter du 31/12/2010. Le contrôle de l'activité et des modalités de répartition des charges du GIE n'appelle pas d'observations.

Le nouveau schéma de coopération intra-groupe répond aux principales observations formulées dans le précédent rapport, tout en procédant à une régularisation radicale qui a fait perdre au GIE sa qualité d'employeur. Il conduit à ce que la SA d'HLM supporte le coût des fonctions support (essentiellement comptabilité et vie sociale notamment) pour l'ensemble des structures du groupe (hors Partélios Résidence) sans refacturation. Cette situation n'est pas admissible, notamment au regard du droit communautaire européen, dans la mesure où la prise en charge des coûts liés aux fonctions support des activités situées hors du champ du service d'intérêt économique général (SIEG) est supportée par les fonds générés par l'activité de la SA d'HLM Partélios Habitat relevant du secteur réglementé. Depuis le 1^{er} janvier, 2016, l'activation du GIE comme employeur des personnes des fonctions support, adossée à la mise en place de clés de répartition fondées sur des critères d'activité, est de nature à régulariser la situation.

Par ailleurs, Partélios Immobilier facture à Partélios Habitat, sur la base de conventions, « diverses missions d'études et de faisabilité d'opérations et, notamment, le montage du dossier ARS ». En 2014, ces prestations s'élèvent à presque 26 k€. Après consultation des dossiers, il s'avère que la prestation a été réalisée avant la convention. Par exemple, celle concernant l'EHPAD de Trouville (Lieu Gobin) est datée du 27/09/2011, alors que la convention a été signée le 24/07/2014 et la facture quelques jours après, alors que la convention devrait précéder la mission d'études. De plus, cette dernière composée d'une seule page, retrace l'histoire de l'opération mais ne peut être considérée comme une étude de faisabilité ou le montage du dossier ARS. Enfin, cette procédure revient à facturer deux fois la prestation, car le salarié l'ayant réalisé est également rémunéré par la SA d'HLM Partélios Habitat, au titre de ses fonctions au sein de cette société. La société a indiqué mettre fin à cette pratique en réintégrant la conduite des études de ce type au sein de la SA Partélios Habitat.

Les conditions de passation des prestations commandées par la SA d'HLM auprès d'autres entités du groupe Partélios et les modalités de déclarations des conventions conclues avec ces structures ne respectent pas les dispositions applicables.

En faisant le choix d'externaliser dans des structures spécifiques certaines fonctions de maîtrise d'œuvre et de commercialisation pour la vente de logements le groupe Partélios est astreint dans ses relations de prestations intra-groupe à des sujétions au regard des règles du code de commerce et du CCH, notamment en matière de prévention des risques de conflit d'intérêt, et de l'ordonnance de 2005 relative à la commande publique. Or, ces dispositions ne sont pas respectées.

La SA d'HLM confie sans mise en concurrence des mandats de commercialisation pour la vente HLM et la promotion immobilière à Citizim (plus de 1,2 M€ d'honoraires versés en 2013 et 2014) et confie des prestations de maîtrise d'œuvre pour la construction, en tant que co-contractant avec l'architecte désigné pour la mission de conception ou l'entretien du parc à Partélios Ingénierie (6,3 M€ d'honoraires sur la période 2010-2014). La société soutient pouvoir bénéficier de l'exception relative aux contrats de quasi-régie (article 23 de l'ordonnance de 2005 et article 17 de l'ordonnance de 2015), dispensant de l'application des règles de la commande publique. Elle considère que l'appartenance commune des entités du groupe Partélios à une entité économique et sociale (UES), ainsi que l'existence d'un comité stratégique des présidents visant à garantir une coordination d'intervention sont de nature à justifier l'existence d'une relation de quasi-régie.

Or cette exception, ne trouve pas à s'appliquer puisque la SA d'HLM ne peut pas, compte tenu de l'état des liens capitalistiques existants, se prévaloir d'un contrôle sur ces deux entités comparable à celui qu'elle exerce sur ses propres services. De plus, le respect de la quotité minimale de 80 % de l'activité de la société contrôlée (Partélios Ingénierie et/ou Citizim) au bénéfice de la société commanditaire (Partélios Habitat) n'a pas été démontré. La société est invitée à engager une régularisation de cette situation, conformément au cadre de référence normatif en vigueur.

Par ailleurs, la présence d'administrateurs communs dans les trois sociétés visées impose, en matière de prévention des risques de conflits d'intérêt, la déclaration en conventions réglementées des actes

passés entre elles qui ne peuvent être considérées comme des opérations courantes conclues à des conditions normales, ainsi que le déport des intéressés au moment de l'examen de ces conventions en conseil de surveillance. Ce qui n'est pas le cas pour les conventions se rapportant aux baux professionnels conclus par la SA d'HLM avec Citizim et Partélios Ingénierie, ainsi qu'aux prestations qui leur sont commandées.

Pour ce qui concerne les transactions immobilières conclues entre Partélios Habitat et Partélios Résidence, la société ne déclare en conventions réglementées, reprises dans le rapport spécial du commissaire aux comptes, que quelques situations de baux à construction et emphytéotiques, alors qu'il existe bien d'autres transactions en matière d'aliénations immobilières et de vente d'usufruit temporaire de logements. Le périmètre des conventions réglementées, actuellement déclarées et reprises dans le rapport spécial du commissaire aux comptes, est manifestement incomplet. Il appartient à la société de définir des critères permettant de délimiter de manière cohérente, homogène et objectivée le périmètre des conventions réglementées en matière de transactions immobilières avec les autres structures du groupe. Il est nécessaire que la société fasse preuve de cohérence dans ses déclarations.

La société a régularisé ses déclarations à l'occasion de son assemblée générale du 14 juin 2016.

2.2.3 Évaluation de l'organisation et du management

Après une période de fonctionnement basé sur le lien direct entre la direction et les multiples entités fonctionnelles de la société, il a été procédé, en 2013, à une structuration de l'organisation en pôles (administration finances, relations clientèle, maîtrise d'ouvrage), qui paraît plus adaptée à la taille de l'organisme et à son niveau d'activité (cf. annexe n° 8.2).

La société compte, au 1^{er} janvier 2015, 76 salariés, ce qui constitue un effectif de taille très réduite au regard du volume de parc géré et des multiples activités développées. L'externalisation de certaines prestations dans la conduite des opérations d'investissement et le nombre minime du personnel de proximité expliquent, pour une part, le constat d'un effectif resserré, au regard d'autres opérateurs comparables. On peut néanmoins estimer que les moyens humains de la société n'ont pas fait l'objet de réajustements en adéquation avec la forte croissance du parc enregistré ces dernières années.

Pour autant, la société assure ses missions de gestion et de construction avec de bons résultats, à une réserve près.

Le mode de fonctionnement de la société pour assurer les fonctions de gardiennage et de surveillance générale du parc atteint ses limites.

La gestion de proximité repose sur des prestataires externes et sur les techniciens de patrimoine, qui assurent les missions de réalisation et de gestion budgétaire des états des lieux, de surveillance générale des immeubles, de traitement des réclamations locatives d'ordre technique et de contribution à l'élaboration du plan d'entretien. L'effectif de six techniciens répartis sur près de 11 300 logements (incluant ceux de Partélios Résidence) s'avère en situation de tension, compte tenu de l'étendue des fonctions leur incombant.

Par ailleurs, les visites de patrimoine sur le secteur de Lisieux ont montré que la gestion de la sécurisation des immeubles, des caves et de l'enlèvement des encombrants, qui dans certains secteurs nécessitent une présence quasi-quotidienne, était perfectible. Si les sites de Canteloup à Honfleur et de Hauteville à Lisieux, où la société possède du patrimoine, étaient classés en ZUS - hypothèse crédible, compte tenu de leur classement dans la géographie prioritaire -, des obligations en termes de moyens humains pour assurer le gardiennage s'imposeraient à la société (un équivalent temps-plein par tranche de 100 logements).

Consciente de l'enjeu de plus en plus exigeant du service de proximité aux locataires, la société a engagé une réflexion globale sur le fonctionnement de son pôle maîtrise d'ouvrage-patrimoine, en

lien avec une recherche de complémentarité accrue avec les services de gestion locative. Le renforcement des équipes a été initié.

Les modalités de mise à la retraite de l'ancien président du directoire de la société se sont déroulées dans des conditions qui manquent de transparence, et se sont avérées préjudiciables aux intérêts de la société.

L'ancien président du directoire de la société n'a pas été reconduit dans son mandat, à compter de juin 2013. Son contrat de travail de « directeur du groupe », suspendu pendant la période de son mandat, est repris. Un avenant à son contrat modifiant le périmètre de ses attributions (directeur des opérations) est conclu le 14 juin 2013. La société engage une démarche de mise à la retraite, effective le 8 février 2014, qui s'apparente à une rupture du contrat de travail à l'initiative de l'employeur et qui aboutit à lui verser une indemnité dont le calcul coïncide avec celui de l'indemnité de licenciement (correspondant à un peu plus de 13 mois de salaires). Consécutivement, l'intéressé signe un nouveau contrat de travail à durée déterminée (du 9/2/14 au 9/11/15) et à temps partiel, qui reprend exactement les mêmes missions que son contrat précédent.

D'une part, l'Agence considère que la question des modalités de mise à la retraite et de conclusion d'un nouveau contrat de travail aurait dû faire l'objet d'une autorisation préalable du conseil de surveillance en vertu des dispositions des articles L. 423-10 et 11 du CCH, ce qui n'a pas été le cas. La société reconnaît l'absence de formalisation, tout en avançant une parfaite information des membres du conseil de surveillance.

D'autre part, l'Agence s'interroge sur la cohérence de la démarche de la société qui procède à la rupture du contrat de travail de son dirigeant historique, pour le réembaucher immédiatement, permettant à l'intéressé de percevoir une prime supérieure à celle qu'il aurait pu escompté, s'il avait fait valoir ses droits à la retraite de sa propre initiative (11 mois de salaires).

La passation de deux contrats de travail conclus avec des mandataires sociaux de la société s'est effectuée sans respecter les dispositions applicables en matière de prévention des risques de conflit d'intérêt.

La précédente directrice du patrimoine était titulaire d'un contrat de travail, avant d'être nommée au directoire de la société à compter du 1^{er} avril 2011. Un nouveau contrat de travail a été conclu le 1^{er} janvier 2012, élargissant le périmètre de ses attributions, sans formalités préalables, alors que les dispositions des articles L. 423-10 et 11 du CCH et L. 225-86 du code de commerce imposent une autorisation préalable (convention réglementée). La société réfute avoir conclu un nouveau contrat de travail mais un avenant au contrat de travail préexistant, dans le cadre d'une poursuite d'activité. L'Agence maintient sa position sur la forme (le document conclu s'intitule « contrat de travail » et sur le fond (les fonctions de l'intéressé ont évolué de manière significative).

M. Heyvang était membre du directoire de la SA d'HLM, sans contrat de travail. Un contrat de travail de directeur adjoint est conclu le 28 mars 2013 après autorisation préalable, sollicitée auprès du conseil de surveillance. Les missions associées et les conditions financières retenues ne faisant pas l'objet d'une information précise, on peut considérer que la procédure des conventions réglementées n'a pas été respectée. En outre, la convention considérée comme étant autorisée par le conseil de surveillance n'a pas été approuvée par l'assemblée générale, suite à un oubli du commissaire aux comptes, qui ne l'a pas reprise dans son rapport spécial. La société a régularisé ce défaut d'approbation en faisant approuver a posteriori cette convention par l'assemblée générale du 14 juin 2016. Cette approbation est également de nature à couvrir la nullité de la convention liée à l'absence d'autorisation du conseil de surveillance.

La société dispose d'un ensemble d'applications informatiques métiers, développés en interne au fur et à mesure des années, et d'un progiciel de gestion immobilière utilisé pour les besoins non couverts. Ce modèle montre ses limites en termes de maintenance et de sécurité. Un des projets majeurs pour l'organisme consiste dans l'intégration des bases de données des modules spécifiques dans le progiciel. L'opération est d'ampleur mais les principaux acteurs de ce déploiement témoignent une

très bonne appréhension du sujet. Par ailleurs, la société s'engage dans un projet intéressant de recherche de conformité avec les préconisations de la CNIL.

2.2.4 Gouvernance financière

La procédure d'engagement et de paiement des dépenses doit être sécurisée.

Des délégations de signature ont été mises en place du président du directoire vers les chefs de pôle, y compris la secrétaire générale, et de ces derniers au profit des responsables de service, d'agence ou des chargés d'accueil.

Lorsque dans le cadre de leurs missions, des salariés de Partélios Habitat font intervenir des entreprises, il est souhaitable qu'ils disposent d'une délégation de signature fixant un montant plafond d'engagement, ce qui n'est pas le cas, hormis pour les bons de commande de fourniture de bureau.

En outre, un contrôle des factures a révélé l'absence très fréquente de signature attestant le service fait ou apposant le « bon à payer ». Ceci constitue une situation à risque. Une nouvelle procédure des dépenses d'entretien du patrimoine a été mise en place depuis septembre 2015 ; elle prévoit, notamment, que les factures doivent être « systématiquement visées par la personne ayant engagé les travaux », ainsi que des contrôles à différents niveaux. Désormais, un courrier est adressé au locataire pour s'assurer que les prestataires ont bien effectué les travaux prévus. Cette procédure doit être étendue à tous les autres domaines.

En réponse, Partélios Habitat précise que la procédure d'engagement et de paiement des dépenses est améliorée. Celle mise en place pour le service patrimoine sera étendue à l'ensemble de la société. Pour en contrôler l'application, le service audit interne a été renforcé et un comité d'audit créé. Par ailleurs, en ce qui concerne le suivi financier au cours de l'année, un tableau de bord est rempli mensuellement et présente les emplois, les ressources et la trésorerie disponible, ainsi que l'activité du service « recouvrement-contentieux ».

Les informations du rapport de gestion du directoire et du rapport des différentes sociétés du groupe sont sincères mais assez succinctes.

2.3 TRAIN DE VIE DE L'ORGANISME

Les dépenses liées à l'organisation de la soirée dans le cadre du départ de l'ancien président du directoire de la société sont excessives.

Si l'examen des factures de l'exercice 2014 relatives au train de vie de l'organisme n'appelle pas de remarques particulières, en revanche, l'année 2013 a été marquée par l'organisation d'une soirée le 5 décembre pour le départ de l'ancien directeur des opérations et ancien président du directoire pour un montant global de presque 100 k€ (98 867 €), soit 280 € par invité. Même si la société réaffirme que cette soirée était avant tout une manifestation de relations publiques réunissant des élus, fournisseurs, partenaires et collaborateurs de Partélios Habitat, cette dépense s'avère tout à fait excessive au regard de sa motivation affichée, à savoir marquer le départ de l'ancien dirigeant de la société. Le coût supporté n'est en effet pas compatible avec la mission d'intérêt général dévolue à la société et présente un caractère anormal par rapport aux usages habituellement constatés, y compris au titre de relations publiques.

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

3.1.1 Description et localisation du parc

Le patrimoine de la société, d'une moyenne d'âge de 27 ans, a été constitué principalement à partir des années 70 (30 %), puis s'est développé à un rythme soutenu majoritairement dans les années 90 et 2000 (près de 1 900 logements pour chacune de ces décennies). Au 1^{er} janvier 2015, le parc de Partélios Habitat est réparti en plus de 700 ensembles immobiliers principalement de taille réduite : seuls 5 % des programmes dépassent les 40 logements.

Les logements de l'organisme, à 54 % de type pavillonnaire, sont répartis de manière très diffuse sur le département, mais majoritairement dans le Pays d'Auge et dans l'agglomération caennaise. La société est propriétaire de plus de 100 logements sur les territoires de 28 communes.

La société ne détient pas de logements classés en zones urbaines sensibles (ZUS), mais possède des ensembles immobiliers dans les quartiers de Hauteville à Lisieux (478 logements), classé d'intérêt national dans le NPNRU et objet d'un contrat de ville signé en octobre 2015, et de Canteloup à Honfleur (123 logements), quartier prioritaire de la politique de la Ville.

3.1.2 Données sur la vacance et la rotation

Le taux de vacance moyen sur la période 2012-2014 s'établit à un niveau élevé, supérieur à 6 %. La vacance globale s'explique à 60 % par une vacance de type technique, en lien avec la politique de démolition et de vente développée par la société, et demeure stable dans le temps (environ 360 logements). En revanche, la vacance commerciale a presque doublé en trois ans, et concerne, au 1^{er} janvier 2015, près de 300 logements, une part prépondérante de ceux-ci (55 %) relevant d'une vacance structurelle supérieure à trois mois.

Elle concerne principalement des ensembles immobiliers collectifs anciens, considérés comme moins attractifs, situés à Lisieux, Honfleur, Saint-Pierre sur Dives, Mézidon Canon, et Douvres la Délivrande. Plus ponctuellement, elle commence à toucher des immeubles de bonne qualité en secteur tendu (rue Fresnel en centre-ville de Caen) ou neufs (logements PLS rue commandant Charcot à Trouville), en lien avec le degré d'exigence des demandeurs au regard des niveaux de loyers proposés.

La comptabilisation et l'analyse des motifs de la vacance font l'objet d'un suivi rigoureux au titre de l'élaboration du compte-rendu mensuel d'activité (cf. supra). Sur la base d'un diagnostic objectif et constructif réalisé par la responsable du pôle relations clientèle à l'automne 2014, un plan d'actions complet, cohérent et opérationnel, qui adapte l'organisation et les méthodes de la société dans une dynamique plus commerciale, a été élaboré. Il repose sur l'idée pertinente qu'il n'existe pas une solution unique pour lutter contre la vacance mais que c'est bien la compilation de « petites actions » et d'ajustements dans l'exercice des métiers de la gestion locative qui est susceptible de concourir à l'objectif. Les premiers résultats sont encourageants : les données au 30 septembre 2015 confirment une diminution de 25 % des logements vacants depuis le début de l'année. L'analyse des motifs de départ des locataires constitue, par ailleurs, une piste de progrès à explorer pour appréhender et maîtriser encore davantage les phénomènes à l'œuvre.

Le taux de rotation se situe à un niveau proche de 9 % au cours des trois dernières années soit, même s'il est en augmentation, à un seuil en dessous des moyennes départementales et régionales. Les mutations internes au parc représentent globalement un peu plus de 13 % de la mobilité globale.

3.2 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

3.2.1 Loyers

La société applique des augmentations annuelles de loyer qui correspondent aux plafonds définis dans la loi de finances de 2011, puis dans la loi Alur.

L'analyse exhaustive des fichiers de patrimoine et de quittancement indique, pour le parc conventionné, la conformité des loyers pratiqués aux loyers plafonds actualisés.

Sur la base des données de l'enquête RPLS 2014, les valeurs des taux de loyer de l'organisme sur son principal territoire d'intervention prouvent l'existence d'une distribution statistique assez similaire à celle constatée aux échelles départementales et régionales :

	Loyer mensuel en € par m ² de surface habitable			
	moyenne	1 ^{er} quartile	médiane	3 ^{ème} quartile
Partélios Habitat – patrimoine du Calvados	5,3	4,7	5,2	5,7
Ensemble du secteur HLM - Calvados	5,4	4,7	5,2	6,0
Ensemble du secteur HLM - Basse Normandie	5,0	4,3	4,9	5,6

En revanche, une analyse complémentaire (cf. annexe n° 8.4) portant sur les niveaux de loyer, par combinaison des taux et des surfaces des logements, révèle que la proportion de loyers au-dessus du niveau du plafond de référence utilisée pour le calcul de l'APL est très élevée (66 %, soit près de 20 points de plus que la référence départementale). Ainsi, pour près des deux tiers des logements, la capacité de solvabilisation des locataires par l'APL est limitée.

Les évolutions temporelles des surfaces par type de logement qui figurent en annexe n° 8.5 indiquent leur inflation constatée dans les années 90 et surtout dans les années 2000, dénoncée dans le précédent rapport de contrôle. Sur la période 2010-2014, la société est revenue à des productions de surface plus raisonnables, proches des moyennes par typologie observées pour la totalité du parc, qui mécaniquement contribuent à une meilleure maîtrise des loyers proposés aux locataires.

De façon complémentaire, on remarque sur la période récente des livraisons de logements aux taux de loyer moyens assez souvent inférieurs à ceux observés à la fin des années 80 (PLA), dans les années 90 où l'organisme a beaucoup produit sur financement moins banalisé, et au milieu des années 2000 (cf. 2 annexes n° 8.6 et 8.7).

Les productions de logements sur la période de contrôle, en lien avec les deux facteurs de détermination des loyers : taux et surface sont donc beaucoup plus en adéquation que par le passé avec l'objectif de modération des loyers.

L'analyse des logements à bas loyers, d'une part, et à loyers élevés, d'autre part, correspondant respectivement aux premier et dernier quartiles des données du tableau précédent, n'indique pas de phénomène de concentration trop marquée ni par territoire, ni par ensemble immobilier ; ce qui permet à la société de disposer de véritables marges de manœuvre pour infléchir sa politique de peuplement (cf. infra). Les résultats de cette analyse figurent à l'annexe n° 8.8.

Enfin, la structure complète des loyers de l'organisme par typologie et par financement est consignée à l'annexe n° 8.9.

La société pratique des loyers qui dépassent de manière conséquente les valeurs maximales autorisées pour la location de meubles d'une résidence étudiante.

La société loue en effet 112 logements meublés (79 T1, 23 T3 et 10 T4) à Epron (Maison de l'ingénieur) dans le cadre des dispositions de l'article L. 442-8-3-1 du CCH et applique pour la location des meubles des tarifs très largement supérieurs, de 152 à 184 %, à ceux fixés dans l'arrêté du 7 décembre 2009, pris en application des dispositions de l'article du CCH susvisé (cf. annexe n° 8.10). A titre indicatif, celui-ci prévoit l'application d'un loyer maximum de 24 €, actualisé sur la base de l'évolution de l'IRL, soit 25,88 € au 1^{er} janvier 2015, pour des logements de type 1, alors que la société appelle

des loyers de 69,70 €. La société a remboursé les trop-perçus dès janvier 2016 et a intégré les nouvelles valeurs de référence pour son quittance.

Dans le cadre de la rénovation énergétique de son patrimoine, la société applique le principe d'une contribution financière du locataire au partage de l'économie de charges escomptée (239 locataires concernés au moment du contrôle), qui représente en moyenne une troisième ligne de quittance de 27 € par mois. Dans 19 cas, la contribution dépasse 50 € par mois. Même si ces montants résultent de l'application d'un calcul normalisé, l'attention de la société est attirée sur la nécessité de conserver la contribution à un niveau supportable pour ses locataires.

3.2.2 Supplément de loyer de solidarité

Au 1^{er} janvier 2015, 507 ménages sont concernés par l'application d'un supplément de loyer de solidarité (SLS), hors ceux n'ayant pas encore répondu à l'enquête ressources. Les bases de calcul de l'organisme, qui applique le barème national, ont été vérifiées et sont conformes à la réglementation. La société n'engage pas d'action particulière vis-à-vis des ménages acquittant le SLS.

3.2.3 Charges locatives

Le processus de gestion des charges est globalement satisfaisant. L'ensemble des postes de charges fait l'objet d'une régularisation en mars. La société ajuste très correctement les provisions appelées, puisque l'écart global avec les dépenses constatées, au moment de la régularisation, est passé de 5 % en 2011 à moins de 1 % pour l'année 2014.

Les écarts les plus significatifs relevés entre provisions et dépenses concernant 52 ensembles immobiliers ont été justifiés de manière exhaustive par la société, principalement soit par des difficultés d'estimation à la mise en service de nouveaux immeubles, soit par des fluctuations de consommation de chauffage difficilement maîtrisables par le bailleur.

Les charges de chauffages élevées (supérieures à 12€/m² de surface habitable) constatées pour sept immeubles (183 logements) s'expliquent par des performances thermiques médiocres, à corriger. Le niveau des charges générales (hors consommation d'eau) est élevé et appelle de la vigilance quant à sa nécessaire maîtrise.

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

Les données relatives à l'enquête sur l'occupation du parc social dressent un « portrait social » des locataires de la société très différents de celui de l'ensemble du parc social à l'échelle départementale et régionale :

En %	Revenu < 20% *	Revenu < 40% *	Revenu < 60% *	Revenu > 100% *	Personnes seules	Familles monopar.	Bénéfic. APL
Partélios Habitat - 2012	6,4 %	18,8 %	40,3 %	20,3 %	26,6 %	22,5 %	39,8 %
Calvados - 2012	17,1 %	36,4 %	60,0 %	8,5 %	36,2 %	17,8 %	54,0 %
Basse Normandie - 2012	17,9 %	36,8 %	60,4 %	0 %	40,9 %	17,6 %	53,0 %
Partélios Habitat - 2014	6,8 %	19,1 %	40,8 %	18,7 %	25,7 %	22,9 %	38,7 %

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

Le nombre de ménages bénéficiaires d'APL, en retrait par rapport aux valeurs de référence, est en lien avec le niveau de ressources des locataires, beaucoup moins défavorable que celui observé pour la totalité des ménages du parc social et ce, à toutes les strates de revenus. Ainsi, on peut noter une proportion de ménages en dessous de 60 % des plafonds de ressources de 20 points inférieure à celle de l'ensemble

des locataires du département et de la région. L'accueil de ménages bénéficiaires de minima sociaux, en dessous de 20 % des plafonds, est très nettement en-deçà de ce que réalisent les autres bailleurs sociaux. Le fait de disposer de peu de logements dans la ville centre peut expliquer une part du constat.

Parallèlement, alors que les locataires aux revenus dans la tranche entre 60 et 100 % des plafonds constituent le « cœur » de la population logée, une part significativement supérieure de locataires en dépassement des plafonds est également relevée.

Ces constats, qui interpellent directement la stratégie de la société en matière de peuplement, ne sont pas débattus au sein des instances dirigeantes. Les écarts significatifs observés par rapport aux moyennes ont pourtant vocation à susciter une inflexion de la politique d'attribution en direction des ménages les plus défavorisés.

La proportion moindre de personnes seules accueillies s'explique principalement par la structure du parc de logements, composé à 36 % de logements de type 3 et 42 % de type 4, davantage propice à l'accueil de familles.

4.2 ACCES AU LOGEMENT

4.2.1 Connaissance de la demande

La délivrance du numéro unique d'enregistrement et la gestion de la demande s'effectuent au travers du fichier départemental commun, via l'outil Imhoweb depuis 2013. La société satisfait à ses obligations réglementaires en la matière.

Sur la base d'une extraction du fichier au 15 septembre 2015, réalisée dans le cadre du contrôle, le nombre de demandeurs sollicitant un logement dans le département du Calvados s'établit à plus de 19 700 ménages. La demande s'exprime principalement sur la ville de Caen (31%). La part de demandeurs déjà logés dans le parc HLM est de 40 %, traduisant la nécessité d'un traitement qualitatif de la demande, au-delà de sa stricte appréhension quantitative.

Le caractère encore très récent de la mise en place du fichier commun ne permet pas encore de dégager des grandes tendances en terme d'évolution de la demande locative sociale départementale.

La structure actuelle du parc de logements familiaux de Partélios Habitat, en termes de typologie de logements, est en décalage par rapport à l'expression de la demande contemporaine, orientée vers des petits logements à plus de 40 %. Cette situation est le produit de la constitution « historique » d'un patrimoine à dominante familiale. Les données sur les types de logement livrés par la société entre 2010 et 2014 montrent une forme de prise en compte de l'écart avec la demande actuelle, par une production plus importante de petits logements (cf. annexe n° 8.11).

4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

Il n'existe pas de compte-rendu d'activité de la CAL au conseil de surveillance, tel que prévu à l'article R. 441-9 du CCH. En outre, le règlement intérieur de la CAL explicite assez peu les orientations applicables à l'attribution des logements. La société s'est engagée en cours de contrôle à réfléchir à une meilleure formalisation sur ces deux sujets. Dans cette optique, l'accueil des ménages les plus défavorisés (cf. supra) nécessite une volonté clairement exprimée.

4.2.3 Gestion des attributions

4.2.3.1 Analyse de la gestion des attributions

L'organisme a mis en place deux commissions d'attribution de logement, compétentes sur les territoires couverts respectivement par l'agence de Lisieux (un peu plus de 3 800 logements) et par le service gestion locative du siège de la société pour le reste du patrimoine. La composition de ces commissions et leurs règles de fonctionnement sont réglementaires. Elles se réunissent environ deux fois par mois.

En termes de fonctionnement, la CAL examine la situation des candidats sélectionnés pour l'attribution d'un logement sur la base d'informations issues du fichier commun de la demande et les classe par ordre de priorité. Le logement est ensuite proposé aux ménages suivant l'ordre de classement. Les débats en CAL sont constructifs et transparents, notamment vis-à-vis des représentants des collectivités. Ils s'inscrivent dans la recherche de la meilleure adéquation possible entre l'offre et la demande, au vu des critères de l'ancienneté de la demande et de l'urgence sociale, et à des conditions économiques acceptables pour les ménages.

En amont, la sélection des candidats par les services s'effectue, hors réservation, le cas échéant avec les collectivités d'implantation des logements, mais dans le respect de la prérogative de l'organisme en matière décisionnelle. La société a très largement développé le principe d'une visite préalable du logement aux candidats pressentis, lui permettant ainsi de ne positionner en CAL que des ménages susceptibles d'accepter le logement proposé. Ce mode de fonctionnement peut expliquer dans certains cas le caractère non systématique de la présentation de trois candidats en commission. Dans ce cadre, il serait souhaitable que les procès-verbaux des commissions mentionnent systématiquement le nombre de ménages prospectés par les services pour chaque logement à attribuer, ainsi que le nombre de candidats ayant visité le logement.

Le pôle relations clientèle a été progressivement restructuré pour intégrer une dimension plus commerciale dans l'approche des demandeurs et dans la gestion des attributions. Le contrôle a mis en évidence la bonne maîtrise générale par les services des dispositions réglementaires applicables aux métiers de la gestion locative et la complétude des dossiers locataires.

L'organisme a procédé à des attributions qui contreviennent aux dispositions des articles R. 441-1 et suivants du CCH et qui constituent des irrégularités passibles de la sanction financière prévue à l'article L. 342-14-1 du CCH.

L'analyse du fichier de l'ensemble des attributions prononcées sur la période 2012-2014 (2997) et d'une sélection ciblée de 102 dossiers a conduit à identifier 10 situations d'attributions irrégulières à un ménage dépassant les plafonds de ressources (cf. annexe n°8.12), dont huit sont relatifs à une mauvaise application des conditions de dérogation en cas de baisse de revenus. En effet, la société apprécie la conformité aux plafonds de ressources sur la base de la situation contemporaine du ménage (revenus du mois de passage en CAL). Or, les textes en vigueur prévoient que la diminution de revenus s'examine soit sur la base de l'avis d'imposition de l'année précédente, soit sur la reconstitution des ressources sur les douze derniers mois. La société a corrigé à l'issue du contrôle sa procédure en ce sens.

Enfin, pour deux situations, l'attribution du logement et la signature du bail ont été conclues sans passage en CAL, dans le cadre d'un processus ultérieur de vente du logement (cf. infra). Le premier cas concerne un logement vacant, proposé à la vente, qui a été attribué à un ménage qui l'a acheté trois mois plus tard. Du fait de l'absence de grille de prix de vente, il n'a pas été possible à l'équipe de contrôle d'apprécier l'éventuel avantage procuré par la courte période locative préalable. Le logement a été vendu à 89 % de l'estimation des domaines. Le second cas concerne une vente du logement en tant que local professionnel (cf. infra).

L'organisme ne respecte pas les dispositions des articles L. 442-8-4 et L. 441-2-1 pour la location aux étudiants.

Pour trois ensembles immobiliers dédiés totalement ou partiellement à l'accueil des étudiants, Partélios Habitat ne procède ni à l'enregistrement de la demande (pas de délivrance du numéro unique) ni à l'attribution sous l'égide d'une CAL, ne respectant pas ainsi les dispositions législatives en la matière. Sur la période 2012-2014, ce constat concerne 437 attributions. Un échantillon de 10 attributions réalisées en septembre 2014 a été constitué dans le cadre du dossier d'infraction (cf. annexe n° 8.12). La société a modifié sa pratique.

L'organisme procède à des locations à personne morale illicites.

La société loue deux logements de son parc conventionné à la communauté de communes (Cœur Côte fleurie) au bénéfice d'agents territoriaux et au titre d'un logement de fonction, en contravention avec le principe selon lequel le contrat de location des logements conventionnés ne saurait être l'accessoire d'un contrat de travail (article R. 441-11 du CCH).

Deux logements non conventionnés sont également gérés par l'organisme dans le cadre d'un contrat de location et d'un bail emphytéotique avec la mairie de Douvres-la-Délivrande pour loger des agents communaux. Cette location à personne morale ne relève pas de l'objet social de la société. Cette dernière louait également deux logements conventionnés à la société des hôtels et des casinos de Deauville (prêt conventionné), un logement conventionné à la communauté de communes de Blangy Pont l'Evêque (prêt conventionné), et au SDIS à Lisieux (16 logements), avant leur récente dénonciation par les structures concernées. Ces locations à personne morale ne relevaient pas des situations permises par le CCH en matière de dérogation au principe de l'attribution des logements HLM à des personnes physiques, prononcé par une CAL et se traduisant par un bail nominatif.

La société a annoncé l'engagement de démarches de régularisation de ces locations illicites.

La sanction financière applicable pour l'ensemble des attributions à caractère irrégulier (observations 10, 11 et 12) s'élève au maximum à 171 382,78 €.

La société loue au GIE Partélios un logement transformé en local pour les besoins du groupe (informatique de secours et salle de formation). La nécessaire procédure de changement d'usage du logement qui n'avait pas été menée auprès des services locaux de l'Etat a été initiée en cours de contrôle.

La société est propriétaire de 318 logements non conventionnés (source : enquête RPLS 2015), construits ou acquis sur fonds ou sur prêts libres, qu'elle n'attribue pas en CAL et pour lesquels elle ne retient pas de critères particuliers en termes de revenus des ménages. Compte tenu de la mission d'intérêt général qui incombe à l'organisme, en référence à l'article L. 411-2 du CCH, l'agence ne peut que recommander que la société soumette ces logements non conventionnés à des plafonds de ressources, quand bien même la réglementation, en l'état actuel, ne lui en fait pas l'obligation. En outre, l'Agence préconise pour des questions de transparence et d'homogénéité de traitement des candidats l'attribution en CAL pour l'ensemble du patrimoine, conventionné ou non. Dans sa réponse, la société indique que désormais l'ensemble des logements non conventionnés est transmis à la CAL pour examen préalable.

4.2.3.2 Gestion des contingents

Au 1^{er} janvier 2015, 53 % des logements du patrimoine relèvent d'un droit de réservation : 30 % au bénéfice de collecteurs du 1 % logement et 23 % pour des collectivités territoriales. Il convient d'y ajouter un volant de 11 % au titre du contingent préfectoral, qui est donc partiellement identifié en « stock » par les services de l'organisme alors que jusqu'à présent il s'exerce en flux annuel d'attributions (cf. infra).

La gestion des droits de réservation présente de nombreuses anomalies et nécessite des régularisations.

De manière générale, la société accorde un droit de réservation aux collectivités territoriales d'implantation de ses logements sans le formaliser par convention, contrevenant ainsi aux dispositions de l'article R. 441-5 du CCH. La passation d'une convention précisant les modalités de mise en œuvre de la réservation présente en effet un caractère obligatoire.

Sur le fond, si la quotité maximale de logements réservés pour les collectivités territoriales est de 20 % en contrepartie de l'octroi de la garantie financière des emprunts contractés pour la construction des programmes, la SA d'HLM Partélios Habitat concède pour 210 ensembles immobiliers une proportion de réservation supérieure, voire même dans quelques situations jusqu'à 100 %. Sur la base d'un échantillon représentatif de 17 programmes, un travail en commun avec l'organisme a permis d'identifier trois cas de figure : l'existence d'une aide supplémentaire justifiant d'une compensation (minoration de la charge foncière), l'absence de contrepartie réelle (accord oral en vue de l'acceptation par

la collectivité de l'implantation de logements sociaux) et, enfin, des erreurs de comptabilisation. Chaque situation appelle une normalisation adaptée, la proportion maximale ne pouvant dépasser 70 %, compte tenu de la « préemption » du contingent préfectoral au titre de la convention APL.

La société a indiqué entamer un processus global de régularisation.

La convention de réservation des logements relative au contingent préfectoral, signée en 2012, et l'accord collectif départemental identifient pour la société des objectifs annuels de relogement, d'une part, au profit des ménages relevant du PDALPD (76) et, d'autre part, des ménages reconnus prioritaires par la commission de médiation ou par la Codesi, commission partenariale locale d'analyse des situations (41). Il convient de souligner la démarche volontariste de l'organisme, qui dépasse largement les objectifs généraux, sur la période 2012-2014. En revanche, s'agissant des ménages les plus défavorisés, le nombre de relogements effectifs réalisés par la société est inférieur aux engagements (de 25 à 33 ménages concernés chaque année pour un objectif de 41). A terme, le développement accru de petits logements à Caen et dans son agglomération, qui caractérisent la demande du public visé, devrait permettre à la société d'être en capacité de satisfaire à ses obligations.

4.3 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

Les quatre visites de patrimoine, organisées sur l'ensemble des secteurs d'intervention de l'organisme, ont permis de constater la bonne tenue générale des ensembles immobiliers (pas de retard d'entretien « technique » manifeste, propreté des abords, des parties communes, et des logements proposés à la relocation), avec néanmoins deux réserves :

- le niveau de maintenance et de propreté des parties communes des immeubles L'Eider et le Doris à Honfleur (quartier Canteloup) et Houlgate, rue du stade ;
- l'inexistence ou la pauvreté de l'information dispensée aux locataires par voie d'affichage dans l'ensemble des immeubles.

Un certain nombre de situations anormales et touchant à des questions de sécurité ont été relevées (cf. annexe n° 8.13). En outre, il a été également constaté l'absence récurrente de l'affichage des plans de sécurité dans les halls d'immeubles dans le secteur de l'agence de Lisieux et le défaut de constitution des registres de sécurité (article R. 111-13 du CCH et arrêté du 31 janvier 1986 – art. 101 et 103). Les réponses apportées en cours de contrôle par l'organisme sur ces sujets ont été rapides et professionnelles. Elles ont été de nature à corriger tous les désordres ou dysfonctionnements relevés.

L'enquête de satisfaction des locataires menée sous l'égide de l'USH en 2014 montre un taux de satisfaction générale plutôt élevé, notamment en matière d'appréciation des relations avec l'organisme et des suites apportées aux demandes d'intervention. Les items en retrait concernent principalement la propreté des parties communes (halls d'entrée, cages d'escalier et d'ascenseur, caves et sous-sol) et des abords des immeubles.

Il n'a pas été possible de mesurer la performance globale de l'organisme en matière de gestion des réclamations techniques, compte tenu de l'absence de l'information systématique de la date d'achèvement des travaux par le prestataire dans l'application informatique utilisée. Les délais de traitement par l'organisme (entre l'enregistrement de la demande et la prise en compte par l'intervenant) ont en revanche pu être mesurés et sont très satisfaisants.

Le conseil de concertation locative se réunit une fois par an. La lecture des comptes rendus des réunions, sur la période 2013-2015, témoigne de l'attention portée à la qualité du dialogue et de l'échange d'informations avec les représentants des locataires.

4.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

4.4.1 Prévention et traitement des impayés locatifs

La prévention et le traitement des impayés sont rattachés au pôle « relations clientèle ». Le service « recouvrement-contentieux » est composé de trois sections : la médiation locative, l'accompagnement social et le contentieux. La première s'occupe notamment des problèmes de voisinage et la seconde se déplace à domicile pour le recouvrement. Le troisième comprend trois personnes qui interviennent chacune sur un secteur, à la fois sur le précontentieux, le contentieux et les locataires partis.

La procédure débute à M+1 par l'envoi d'une lettre recommandée dite « 48h » correspondant au délai donné à son destinataire pour régulariser sa situation. A la fin du mois, les dossiers sont analysés par secteur. Ils sont dirigés vers le conseiller social pour enquête, visite sur place, relance téléphonique et proposition d'un plan d'apurement. La garantie Logiliance est éventuellement mise en jeu. En cas d'échec du recouvrement ou si le plan d'apurement n'est pas respecté, le commandement de payer est délivré, ce qui ouvre la phase contentieuse.

Après un travail en collaboration avec les collectivités locales et les services préfectoraux, la procédure peut exceptionnellement aller jusqu'à une expulsion. Un représentant de la société est présent aux audiences, ce qui permet de diminuer les frais de procédure et cela est plutôt bien perçu par les magistrats, grâce à la bonne connaissance des dossiers. Le nombre des expulsions effectuées se situe entre 5 et 10 par an depuis 2012. Dans ce cadre, la société s'assure au préalable que toutes les solutions alternatives sont mises en œuvre : proposition de mutation, protocole Borloo... C'est pourquoi, sauf cas exceptionnel, le concours de la force publique est accordé. On peut en outre noter que 14 nouveaux baux ont été signés en 2014, suite à une résiliation de bail lorsque la dette locative a été soldée.

Dans le domaine de la prévention, la présence d'un représentant du service contentieux à la commission d'attribution des logements (CAL) est à souligner de façon positive. Cette pratique permet de prendre en compte le risque d'impayés des différentes candidatures et le cas échéant de prévoir un suivi social personnalisé.

En outre, une procédure facilitant le maintien dans les lieux a été mise en place. Elle permet une diminution de 45 € sur le loyer ou de 20 % du loyer brut, afin d'aider un locataire de bonne foi confronté à des difficultés ponctuelles pour une durée normalement limitée à 6 mois, souvent en attente de mutation.

La rédaction d'une « charte du bon locataire » est en projet. Elle serait remise au moment de la signature du bail et mentionnerait l'existence d'une cellule d'accompagnement social mais aussi de contentieux.

En ce qui concerne les locataires partis, il est peu fait appel aux sociétés de recouvrement. Après le décompte définitif adressé au locataire avec éventuellement un échéancier, une procédure de prise de titre exécutoire est lancée, qui prend la forme d'une injonction de payer et peut aboutir le cas échéant à l'intervention d'un huissier de justice.

4.4.2 L'évolution des impayés locatifs

Corrigés des admissions en non-valeur, les restes à recouvrer enregistrent sur la période du contrôle une hausse en passant de 9,6 jours en 2010 à presque 14 jours de quittance en 2014. (cf. annexe n° 8.14). Néanmoins le taux d'impayés inscrit au bilan (pourcentage des loyers et des charges) est de 9 % en 2013, ce qui est sensiblement inférieur à la médiane des SA de Province, à savoir 12,8 %.

Évolution du montant des créances locatives

En %	2010	2011	2012	2013	2014
Créances loc/loyers et charges récupérées	8,7	8,9	8,9	9	9,5
Evolution créances loc/loyers et charges récupérées	0	0,7	0,4	0,5	0,8

L'évolution de ces créances par rapport aux produits est très maîtrisée, proche de 0,5 % en moyenne annuelle sur la période 2010-2014, alors que la médiane pour des organismes de taille comparable est de 1,4 %.

Le suivi des locataires en situation d'impayés est réalisé avec un réel souci de parvenir au recouvrement des sommes dues à la société et permet d'obtenir de bons résultats.

L'augmentation des impayés, au cours des dernières années, traduit la situation financière précaire d'un nombre croissant de locataires, mais la sortie des lieux indique également la hausse des dettes liées aux dégradations et donc aux réparations locatives. On assiste aussi à une augmentation des « petites dettes », inférieures à deux mois de loyers ainsi que des retards de paiement.

Le suivi de l'activité du service recouvrement-contentieux est précis et intégré dans le tableau de bord mensuel de la société. Concernant la structure des impayés, la part des créances sur les locataires partis est importante, puisqu'elle représente, fin 2014, un quart des locataires débiteurs mais surtout 44 % de l'encours. 28 locataires ont une dette supérieure à 5 000 €. En moyenne 500 lettres recommandées sont envoyées par mois au titre de l'activité précontentieuse.

De son côté, la cellule de médiation locative a traité 410 dossiers en 2014 et les conseillères sociales ont effectué 1242 visites. Sur ce même exercice, la résiliation de quatre baux a été obtenue sur le fondement du trouble anormal de voisinage. C'est la première fois que cela arrive pour un autre motif que le non-paiement des loyers.

Les abandons de créance représentent en 2014 la somme de 77 k€. Ces derniers sont essentiellement composés de PRP (plan de rétablissement personnel) et, dans une moindre mesure, de décès sans succession ou renonciation à héritage, de locataires partis sans laisser d'adresse ou en cas d'attestation d'irrecouvrabilité délivrée par un huissier.

5. STRATEGIE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

Le diagnostic du PSP, élaboré en 2010 dans le cadre de l'établissement de la convention d'utilité sociale, se fonde sur le classement du patrimoine, établi à partir de critères pondérés liés à l'environnement des ensembles immobiliers, à la qualité de leur conception et à leur état d'entretien.

Les objectifs ambitieux en matière de développement, de vente et de démolition sont clairement exprimés et cohérents. Ils ont été tenus sur la période du contrôle contrairement au programme de réhabilitation, qui n'a pas connu le même degré de réalisation pour l'instant.

En matière de maintenance et travaux de rénovation, la société a opté, pour intégrer dans son plan d'amélioration, les logements en étiquette énergétique D en plus de ceux classés en E, F et G, directement concernés par les engagements du Grenelle de l'environnement.

5.2 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

5.2.1 Offre nouvelle

Sur la période 2010-2014, la SA d'HLM Partélios Habitat a développé une activité tout à fait remarquable, avec 260 logements familiaux livrés en moyenne par an, menée conjointement avec un haut niveau de vente et de démolition de logements anciens :

	Nombre de logements livrés	Dont construction sous MO directe	Dont VEFA	Dont acquisition amélioration	Vente	Démolition
2010	276	276	0	0	11	0
2011	297	277	20	0	37	16
2012	252	218	34	0	180	74
2013	112	35	77	0	55	56
2014	365	215	99	51	137	88
Total	1 302	1 070	232	51	420	234

Une part de la production de logements de la société (18 %) a été opérée en VEFA, très majoritairement sous la forme de l'acquisition de l'usufruit sur 15 ans de programmes commercialisés auprès d'investisseurs. Ce mode de développement permet à Partélios Habitat d'implanter temporairement des logements locatifs sociaux dans des zones où la charge foncière ne le permettrait pas à des coûts raisonnables (territoire des communes de Deauville et Trouville-sur-Mer, notamment).

Conformément aux engagements inscrits dans la CUS, la société a augmenté son niveau de production de logements financés en PLAI. Elle a également eu recours au financement PLS pour logements familiaux, plus par défaut d'agrément des autres financements que par volonté de créer du logement intermédiaire :

	PLUS	PLAI	PLS
Répartition des logements livrés par mode de financement	58 %	23 %	19%

La société a livré des logements très majoritairement en zone 3, avec néanmoins un début de réorientation en fin de période vers l'agglomération caennaise et la ville-centre. L'organisme souhaite y développer son implantation ; ce qui paraît judicieux au regard de l'expression des besoins.

Parallèlement, il convient de mettre en exergue l'attention que porte la société à développer la construction d'établissements d'accueil spécialisés. Sur la période de contrôle, 14 structures collectives (Ehpad, CHRS, foyer d'accueil pour adultes handicapés...) ont été livrées.

L'état des projets en cours de chantier, d'étude ou de montage, en novembre 2015, permettent d'envisager un volume de production pour les années 2015, 2016 et 2017 assez similaire à la moyenne constatée pour les 5 années précédentes, à savoir environ 220 logements par an. Un rythme de 150 logements est ensuite envisagé, pour tenir compte d'une diminution de la demande.

5.2.2 Réhabilitations

Partélios Habitat affiche une politique ambitieuse de requalification de son parc, en lien direct avec l'amélioration de la performance énergétique des logements. Ainsi, les réhabilitations, conçues comme la réalisation d'un bouquet de travaux coordonnés, comprennent systématiquement un volet dédié à l'amélioration thermique. L'objectif très volontariste de mise à niveau de 450 logements par an n'a pas été tenu, l'organisme n'en réalisant que la moitié en moyenne annuelle sur la période 2011-2015. La problématique de repérage et de traitement des matériaux amiantés a ralenti la dynamique d'intervention en 2012 et 2013. Les services de la société considèrent qu'ils seront désormais en capacité de réhabiliter thermiquement environ 350 logements par an.

5.3 EXERCICE DE LA FONCTION MAÎTRISE D'OUVRAGE

5.3.1 Engagement et suivi des opérations

Le processus d'engagement des opérations n'est pas défini. Ni les procès-verbaux de conseil de surveillance ni ceux de réunions de directoire n'indiquent, en opportunité, les motivations et l'intérêt pour la société de développer les programmes envisagés. Il n'existe pas non plus en interne d'instance de type « comité d'engagement », associant l'ensemble des parties prenantes au choix d'engagement des opérations. L'instauration d'un principe de formalisation et de meilleure traçabilité des critères de décisions constitueraient une marge de progrès pour l'ESH.

La société fonctionne avec un service « investissements », rattaché au pôle « maîtrise d'ouvrage », qui a en charge le montage des dossiers aux plans foncier, financier et technique jusqu'à l'attribution des marchés de travaux. La société Partélios Ingénierie intervient au stade des études avec le maître d'œuvre de la conception des ouvrages et assure la gestion de la phase d'exécution et de réception des travaux.

Le coût de construction moyen s'établit à 136 800 € par logement (surface médiane de 71 m²) et à 1 915 €/m² de surface habitable ; ce qui constitue une bonne performance au regard des prix constatés par ailleurs dans le secteur HLM sur le territoire d'intervention de la société.

Les coûts de production sont très bien maîtrisés. Une diminution moyenne et homogène de 5 % entre les prix de revient prévisionnels (au stade de l'appel d'offres des marchés de travaux) et définitifs est constatée, sur une assiette de chiffre d'affaires de plus de 164 M€.

Les opérations acquises en VEFA en pleine propriété ressortent à un niveau de prix moins élevé (1 890 €/m² de surface habitable), ce qui est d'autant plus remarquable qu'elles sont localisées dans des secteurs à charge foncière plus élevée. Les opérations d'acquisition en VEFA de l'usufruit temporaire de logements sur 15 ans affichent des coûts moyens de 1 205 €/m².

Hors VEFA et établissements collectifs, les coûts de construction se répartissent en moyenne de manière assez usuelle : 76 % pour le bâtiment, 16 % de charge foncière et 8 % d'honoraires, avec néanmoins des variations significatives d'une opération à une autre. La charge foncière notamment connaît des niveaux extrêmement divers (de quelques points à parfois plus de 30 % du prix total), témoignant de la disparité de la tension des marchés locaux de l'habitat dans le Calvados.

Le financement des opérations est structuré en moyenne autour d'une mobilisation d'emprunt à hauteur de 85 % de leur coût, d'un apport de subventions de 5 % et d'un abondement en fonds propres de 10 %. La société motivait la mise en place de son plan de vente, notamment, par la nécessité d'augmenter la mise de fonds de propres de 10 à 20 %, pour garantir les conditions d'équilibre des programmes. Force est de constater qu'il n'a pas été indispensable de recourir à cette orientation, l'arbitrage se faisant, dans la mesure du possible, sur le montant de l'emprunt.

L'équilibre économique des programmes immobiliers est apprécié sur la base du solde de trésorerie cumulée à terminaison du remboursement du prêt principal, calculée dans le cadre de l'établissement d'un compte d'exploitation prévisionnel. La société adopte de ce fait une position souple, non uniquement centrée sur l'appréciation d'une garantie de rentabilité annuelle.

5.3.2 Analyse d'opérations

Les conditions d'acquisition en VEFA examinées pour six opérations (cf. annexe n° 8.15) n'appellent pas d'observations particulières, au regard des règles de la commande publique et de la jurisprudence administrative.

Les dossiers complets de deux opérations de construction et d'un programme de réhabilitation (cf. annexe n° 8.15) ont été examinés dans le cadre du contrôle. Nonobstant l'observation n°1 relative au non-respect de la commande publique, le montage technique, administratif et juridique des opérations est satisfaisant.

La gestion de la désignation des entreprises attributaires des marchés de travaux est perfectible.

En effet, outre la question de la mise en concurrence des prestations de maîtrise d'œuvre (cf. infra), pour les opérations examinées, la société ne prononce pas formellement l'attribution des marchés de travaux par un PV de commission. Le rapport d'analyse des offres établi par le maître d'œuvre, qui, par ailleurs, gère avec une relative autonomie l'éventuelle phase de négociation avec les candidats soumissionnaires, est dans ce cadre considéré comme décisionnel.

Or, il ressort des prérogatives d'un maître d'ouvrage, d'une part, de procéder aux choix des prestataires retenus et, d'autre part, d'encadrer la phase de négociation, afin de garantir la traçabilité de l'égalité de traitement des candidats et la transparence de la procédure.

La société a défini un processus interne plus formalisé depuis le 1^{er} janvier 2016.

La société ne sollicite pas systématiquement l'avis préalable du directeur des services fiscaux (avis des domaines) pour ses opérations d'acquisitions immobilières.

La société n'a pas été en capacité de produire, de manière exhaustive, l'avis du directeur des services fiscaux, à requérir préalablement à l'acquisition foncière des terrains d'assiette des programmes locatifs ou à l'achat en VEFA d'ensembles immobiliers, en vertu des dispositions de l'article L. 451-5 du CCH. La société a remédié à cette carence pour ses nouvelles opérations.

5.4 MAINTENANCE DU PARC

5.4.1 Entretien du patrimoine

Jusqu'en 2015, l'établissement du programme de réhabilitation, de gros entretien et de renouvellement de composants s'effectuait conjointement avec le maître d'œuvre interne au groupe « Partélios Ingénierie ». Depuis peu, la société a réaffirmé son positionnement de maître d'ouvrage et donc de commanditaire en la matière. Le plan d'entretien 2015-2017 constitue donc le premier, élaboré dans le respect des prérogatives des deux sociétés protagonistes. Il a été réalisé sans l'appui de la base de données support, administrée par Partélios Ingénierie. Pour autant, il apparaît adapté aux besoins et cohérent avec les budgets alloués et la capacité à faire en termes de moyens humains.

Les dépenses de maintenance immobilière hors investissements (gros entretien et entretien courant) s'élèvent en moyenne à 4,3 M€ par an sur la période 2010-2014, soit environ 460 € par logement et par an (cf. annexe n° 8.16). Ce niveau de dépenses, qui se situe au niveau du 3^{ème} décile des valeurs de référence « Boléro » pour les SA d'HLM de province, est cohérent avec l'ancienneté du parc de la société.

Les travaux de réinvestissement sur le parc, dont le remplacement de composants, s'accomplissent de manière non linéaire dans le temps et se situent à un niveau significatif, sans pour autant atteindre les objectifs de la CUS.

Les travaux à la relocation s'effectuent dans le cadre d'un suivi budgétaire très scrupuleux mais un peu rigide (budget mensuel par technicien), qui gagnerait à introduire un peu de souplesse, afin de s'adapter aux demandes particulières liées à la promotion « commerciale » des logements plus difficiles à relouer.

Le suivi extracomptable de l'état de consommation des provisions pour travaux, acquittés par les gestionnaires d'établissements au travers de la redevance locative, constituerait une piste de progrès, dans l'optique d'une programmation de travaux plus transparente à leur égard.

5.4.2 Exploitation du patrimoine

Les contrats d'entretien et d'exploitation du parc font l'objet de procédures de mise en concurrence et sont pour la plupart relativement récents, à l'exception de contrats d'entretien des installations de chauffage collectif pour quelques ensembles immobiliers, datés pour le plus ancien de 1974 et

pour les autres du début des années 2000. Ces contrats, reconduits d'année en année, ont vocation à être renégociés dans un cadre global respectueux des règles de la commande publique.

La société a réalisé sur la période de contrôle un travail judicieux de regroupement et de rationalisation de ses contrats d'exploitation à l'échelle de l'ensemble de son parc ou par secteur territorial. Elle a souscrit des contrats d'assistance technique à maîtrise d'ouvrage auprès de bureaux d'études spécialisés, respectivement dans la maintenance des ascenseurs et des équipements de chauffage collectif.

Au 1^{er} janvier 2015, l'organisme gère un parc de 81 ascenseurs et assure le suivi de leur maintenance. L'examen des relevés d'interventions annuels des prestataires et des derniers contrôles techniques quinquennaux, pour un échantillon de cinq ensembles immobiliers, fournit des gages quant à l'efficacité du dispositif de gestion de la sécurité des appareils.

Les travaux à la relocation, suite à état des lieux de sortie, sont encadrés par un marché à bon de commande. Le délai de relocation lié à la vacance technique pour travaux s'établit en moyenne à 30 jours, valeur assez habituellement constatée.

La société a réalisé les dossiers techniques amiante (DTA) pour les parties communes de ses immeubles, mais n'a pas pour l'instant effectué leur mise à jour. Elle n'effectue pas non plus de suivi particulier quant à l'état de conservation des matériaux, quand le DTA le préconise. La société est en cours de structuration organisationnelle, pour satisfaire à ses obligations en la matière, à brève échéance. Les diagnostics amiante des parties privatives (DAPP) sont quant à eux accomplis à la relocation des logements.

5.5 VENTES DE PATRIMOINE A L'UNITE

La société s'est engagée, à compter de l'année 2010, dans une politique de vente résolue et ambitieuse, qui s'appuie à la fois sur la définition d'un plan de vente ciblé sur quelques programmes et sur la possibilité offerte à l'ensemble des locataires de pavillons de plus de 10 ans de solliciter l'acquisition de leur logement. L'ensemble du dispositif est soumis aux accords des collectivités d'implantation des logements, qui parfois ont fixé des limites annuelles, et s'inscrit dans une logique de reconstitution de l'offre locative sur le même territoire.

Les critères présidant à l'établissement du plan de vente défini n'ont jamais été explicités. Une réflexion interne est en cours, afin de se donner les moyens d'identifier l'ensemble des indicateurs permettant d'opérer une sélection, en fonction des objectifs que se donne la société.

Le tableau ci-après détaille pour les cinq dernières années le rythme de ventes effectives :

	2010	2011	2012	2013	2014
Nombre de logements vendus dans l'année/plan de vente	0	28	179	39	111
Nombre de logements vendus sur demande du locataire	8	3	0	2	25

Sur la période 2010-2014, la société a vendu 395 logements, au bénéfice de locataires occupants - ou de leurs descendants - (67 %), d'autres locataires de son parc (6 %) et de tiers (27 %).

Les logements vendus sont à plus de 60 % des logements individuels de type 4. Les ventes sont intervenues sur les territoires de 53 communes, mais 9 d'entre elles (Lisieux, Argences, Dozulé, Ifs, Demouville, Carentan, Cambes-en-Plaine, Cuverville et Pont-l'Évêque) concentrent plus de la moitié des aliénations.

Les conditions de prix correspondent en moyenne à un peu moins de 100 000 € pour un logement de type 3 et autour de 120 000 € pour un type 4, et se situent à un niveau de 77 % en dessous de l'estimation des domaines. Ce niveau de décote, associé à une véritable force de vente, a vraisemblablement fortement contribué au succès de la politique de vente de la société.

Pour autant, la société ne formalise pas de grille de prix de vente, approuvée par ses instances dirigeantes ; ce qui nuit à la transparence générale du dispositif. L'établissement d'un prix de référence est pourtant prévu dans le mandat de commercialisation conclu avec Citizim. Au final, il convient de noter qu'il n'y a pas de différenciation de prix suivant la nature des acheteurs qui bénéficient dans les faits, en moyenne, de la même décote, qu'ils soient locataires occupant, locataires de l'organisme ou personnes extérieures.

Outre ce point particulier de principe, le montage technico-juridique des opérations n'appelle pas d'observations. Les modalités de mise en œuvre de la vente des logements, appréciées sur un échantillon de 37 dossiers, sont menées conformément à la réglementation, à l'exception de quelques situations.

La société a procédé à des ventes de logement qui présentent un caractère irrégulier.

Deux dossiers de vente aux descendants des locataires en place, qui s'effectue sous plafonds de revenus (article L. 443-11 du CCH), ne contiennent pas l'avis d'imposition des acheteurs, permettant de vérifier le respect des conditions de ressources.

En outre, la société a vendu, à Cagny, un logement conventionné au médecin qui l'occupait depuis huit mois et qui l'utilisait comme local professionnel. L'opération s'est réalisée sur requête de l'intéressé et de la mairie de Cagny. La SA d'HLM Partélios Habitat a effectué l'ensemble des démarches réglementaires et obtenu les accords pour la vente, sans stipuler le changement d'usage du logement et comme s'il s'agissait d'un logement à usage d'habitation. Il apparaît au minimum nécessaire de procéder au reversement des aides directes et indirectes de l'Etat dont a bénéficié l'organisme pour la construction de ce logement conventionné, au prorata temporis.

Enfin, l'organisme a réalisé deux ventes sous la forme d'un « pacte de préférence », sans obtention d'une estimation contemporaine des domaines ni autorisation d'aliéner des services de L'Etat. L'opération consiste en la conclusion d'un contrat de location d'un logement avec promesse de vente à terme, sur la base d'un prix défini à l'avance. La SA d'HLM Partélios Habitat gère la vente sur le plan juridique au même titre qu'une opération de location-accession. Or, l'acte de levée d'option relève d'un processus classique de vente HLM, régi par les articles L. 443-7 et suivants du CCH. La vigilance de la société sur la conformité réglementaire est requise à l'occasion de la future réalisation des « pactes de préférence » déjà conclus. La société a annoncé son intention de renforcer sa vigilance quant à la régularité de ses procédures.

5.6 PROMOTION IMMOBILIERE

En complément de son activité locative et de son programme de vente de logements anciens, la société développe une activité de promotion immobilière qui s'exerce sous plusieurs supports juridiques. Le tableau qui suit récapitule les volumes de vente par nature, sur la période 2010-2014 :

	Location- accession	VEFA accession sociale via le Pass foncier	Terrains lotis	Vente à investisseur « classique »	Vente à investisseur - démembrement de propriété et usufruit temporaire²	Autres locaux	Total
Nombre de lots vendus	18	56	17	46	26	2	165

Si les ventes réalisées par la société répondent à son objet statutaire, une partie significative d'entre elles (91 lots, soit 55 % du total des ventes) s'effectue au profit de ménages sans critères sociaux (investisseurs et vente de parcelles de terrains à bâtir) ; ce qui questionne la stratégie de la société au regard de sa vocation sociale.

² Le montage communément utilisé consiste en la vente de la nue-propriété à un investisseur personne physique et à la cession de l'usufruit temporaire du logement à Partélios Résidence qui le loue pendant 15 ans à un ménage.

Le respect des prix de vente maxima applicables et des plafonds de ressources des ménages acquéreurs, conformément aux dispositions de l'article R. 443-34 du CCH pour la location-accession et la VEFA « accession sociale », a été vérifié à partir du fichier des ventes et de l'examen d'une sélection de 24 dossiers. Néanmoins, pour quatre situations relevant de la VEFA, la société n'a pas été en mesure de produire l'avis d'imposition du ménage acquéreur, pourtant nécessaire pour apprécier la conformité aux conditions de ressources.

Les logements développés sont de qualité.

La société propose un dispositif complet de sécurisation pour les accédants sociaux, avec les garanties de rachat du logement, de revente et de relogement en cas de difficultés économiques et sociales.

Sur la période de contrôle, Partélios Habitat s'est très souvent inscrit dans une logique assez peu prudentielle de lancement des travaux de ses opérations sans phase de pré-commercialisation. Même si la commercialisation des programmes a toujours été plutôt satisfaisante, il existe des opérations qui ont nécessité des conversions de logements en secteur locatif ou qui ont conduit la société à vendre l'usufruit temporaire de logements sans acheteur de la nue-propriété. Une pré-commercialisation de 50 % est désormais appliquée avant de signer les ordres de service.

Pour les opérations de location-accession, la phase locative est parfois réduite à 6 mois ; ce qui dévoie l'esprit de ce mode d'accession à la propriété.

La société a procédé à la vente d'un logement destiné à la résidence secondaire du ménage acquéreur ; ce qui contrevient à son objet social.

La SA d'HLM Partélios Habitat a vendu en 2011 un logement situé à Trouville-sur-Mer à un couple de retraités, qui l'acquiert en vue de l'occuper en tant que résidence secondaire. Les actes juridiques et le dossier administratif ont été constitués en toute connaissance de cause. Il n'entre pas dans l'objet social de la société de conclure ce type d'opération.

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

6.1.1 Généralités

La responsable du pôle administration finances est en fonction depuis septembre 2013 et exerce également les missions de contrôle-audit. Le pôle comprend deux services, l'un consacré à la comptabilité-finances et l'autre aux systèmes d'information.

Le service de comptabilité-finances est composé de 10 salariés dont 2 en contrat de professionnalisation. Sa responsable, présente depuis 1983 dans le groupe Partélios, est très expérimentée et compétente. Les missions du service comprennent, outre celles qui sont exercées pour toutes les sociétés du groupe (gestion de trésorerie, arrêté des comptes), la comptabilité des fournisseurs, des travaux et le traitement des factures correspondantes, les régularisations de charges, la taxe foncière et le suivi des frais généraux.

L'absence de contrôle interne formalisé est perceptible au travers des lacunes en matière de sécurité des procédures (cf. supra § 2.2.4) et c'est pourquoi un recrutement est prévu dans ce domaine. Il existe toutefois un guide interne à la comptabilité pour le paiement des factures des fournisseurs et des factures travaux.

La mission de commissariat aux comptes est exercée pour la période 2011-2016 par le cabinet KPMG Audit Normandie. Comme cela a déjà été précisé, à défaut de contrat, une lettre de mission annuelle fixe le cadre de l'intervention du prestataire. En attendant le renouvellement du choix du prestataire, qui

devra faire l'objet d'une mise en concurrence, la société est invitée à formaliser le contrat en cours. Enfin les délais de paiement des fournisseurs sont conformes à la réglementation en vigueur.

6.1.2 Provision pour créances douteuses

Si l'organisation du service est efficace et la tenue de la comptabilité n'appelle pas de remarques particulières, la méthode retenue pour la provision des créances douteuses (loyers impayés) s'avère sur-prudentielle.

Pour les locataires partis et ceux présents dont la dette est supérieure à 1 an, la provision est de 100 %, ce qui est conforme à la réglementation (art. R. 423-1-5 du CCH), mais elle est également de 100 % pour les créances impayées échues, ce qui ne reflète pas la probabilité de non-recouvrement de ces créances et, en outre, contribue à diminuer le résultat de la société. A l'avenir, la dépréciation des créances de moins d'un an pour les locataires présents devra s'appuyer si possible sur une étude dossier par dossier, ou à défaut sur une approche statistique, en s'appuyant sur une analyse historique des recouvrements et donc du sort des impayés des exercices précédents.

6.2 ANALYSE FINANCIERE

6.2.1 Analyse de l'exploitation

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Marge sur accession	686	176	784	-1 492	11
Loyers	48 136	50 423	51 861	53 259	53 751
Coût de gestion hors entretien	-6 587	-9 051	-11 054	-7 619	-11 559
Entretien courant	-1 786	-1 986	-1 399	-1 652	-2 044
GE	-2 432	-3 083	-1 992	-2 267	-2 980
TFPB	-3 357	-4 094	-4 241	-4 272	-4 287
Flux financier	315	530	301	339	253
Flux exceptionnel	-254	-112	-263	-423	-459
Autres produits d'exploitation	771	727	2 597	1 014	1 769
Pertes créances irrécouvrables	-91	-72	-120	-148	-77
Intérêts opérations locatives	-11 143	-12 861	-13 541	-12 050	-10 223
Remboursements d'emprunts locatifs	-19 660	-20 954	-18 954	-19 639	-21 406
Autofinancement net²	4 197	-357	3 978	5 051	2 750
% du chiffre d'affaires	6,52%	-0,64%	6,96%	8,95%	4,93%

La rentabilité d'exploitation est analysée sur la base de l'autofinancement net (voir tableau ci-dessus). La SA d'HLM Partélios Habitat tire la grande majorité de ses produits d'exploitation de l'activité de gestion locative mais deux autres activités ne sont pas marginales. Il s'agit de la vente de patrimoine et de l'accession à la propriété. En 2014, la première représente presque 18 % des recettes d'exploitation (6,4 % en 2013) et la seconde 1,6 % (3,2 % en 2013).

Sur les cinq années du contrôle, il est en moyenne de 5,3 %, un niveau assez faible, en dessous de la médiane des SA de province qui était de 11,42 % en 2013 pour 8,95 % à Partélios Habitat. Si les produits locatifs sont bons, ils représentent 4 482 € par logement en 2013 pour une médiane des organismes comparables à 4 247 €, bénéficiant d'un taux de vacance maîtrisé et d'impayés faibles, l'endettement de la société est important (voir infra).

² 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).

En 2011, l'autofinancement est légèrement négatif, du fait notamment de la livraison d'opérations au cours de cet exercice qui a entraîné le remboursement de nouveaux emprunts. De plus, cette année est marquée par un effort sur le gros entretien et par des taux d'intérêts élevés sur les emprunts indexés sur l'inflation.

6.2.1.1 Le coût de gestion

Le coût de gestion sans entretien courant est maîtrisé (cf. tableau ci-après et annexe n° 8.17). Il s'élève à 1 217 € par logement en 2014, 1 009 € en 2013 et 1 180 € en 2012, ce qui correspond exactement à la médiane nationale 2013 des SA d'HLM. L'évolution des éléments composant le coût de gestion est cependant variable.

Les charges de personnels sont très peu élevées, représentant entre 8 et 10 % des loyers, alors que la référence est de 14 %. Cela s'explique par des effectifs faibles et, notamment, en ce qui concerne la gestion de proximité, avec seulement deux gardiens.

En ce qui concerne les frais généraux, ils connaissent en 2012 et 2014 une forte augmentation. Dans le premier cas, il s'agit d'une renégociation de quatre prêts chez Dexia, dont les frais correspondants ont été intégrés pour partie dans le taux des prêts et pour partie payés, pendant cet exercice, pour un montant de 1,815 M€, puis étalés sur la durée résiduelle des prêts. En 2014, cela correspond à des honoraires importants payés à Citizim (commissions sur les ventes) pour 859 k€ et aux frais d'actes liés à l'acquisition d'un programme rue Fresnel à Caen pour 356 k€.

6.2.1.2 La maintenance

Les travaux de maintenance incluent l'entretien courant et le gros entretien (GE). Ce dernier comprend essentiellement des travaux sur des menuiseries extérieures, de nettoyage et ravalement de façade, de remise en état et aux normes de l'électricité, plomberie, chauffage, sanitaires... En outre, des travaux ont été réalisés dans les logements de personnes handicapées pour un montant de plus de 400 k€ en 2014 et feront l'objet d'un dégrèvement de TFPB en 2015.

Les travaux relevant du gros entretien sont adossés à une programmation pluriannuelle de trois ans, auparavant réalisée par Partélios Ingénierie, qui est réajustée et actualisée chaque année et qui sert de base au calcul de la dotation pour la provision correspondante. Cette dernière (PGE) est mouvementée à chaque exercice et, notamment, réduite annuellement du montant des travaux programmés réalisés, ainsi que de celui des travaux reportés. On peut constater une sous-consommation récurrente, ce qui conduit à effectuer des reports d'exécution importants ou à constater que la provision est devenue sans objet. Dans le même temps, des travaux de GE non provisionnés sont réalisés. En 2014, le montant de ces travaux réalisés dans le cadre du plan d'entretien du patrimoine s'est élevé à 839 k€. La provision utilisée est de 395 k€ d'où un montant de la charge nette de provision à 444 k€. Au total, la PGE en 2014 est de 2,688 M€, dont 1,656 M€ de report à nouveau au 1^{er} janvier.

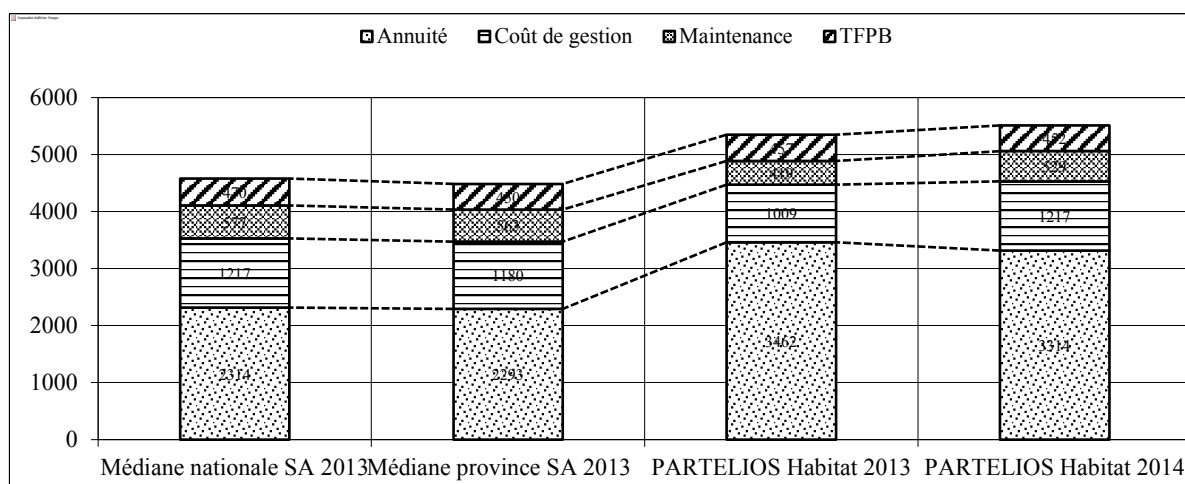
De ce fait et compte tenu de la nouvelle réglementation dans ce domaine, la société va modifier ses méthodes comptables.

Au global, le coût de la maintenance rapporté au nombre de logements gérés est de 419 € en 2013, en dessous de la médiane nationale (563 € pour la même année de référence). Les exercices 2011 et 2014 se sont traduits par des efforts dans ce domaine et donc des dépenses plus importantes. Le patrimoine de la SA d'HLM Partélios Habitat, avec un nombre important de logement individuels, peut contribuer à expliquer des charges de maintenance plus faibles.

6.2.1.3 La TFPB

La TFPB représente environ 450 € par logement en 2013 et 2014, ce qui correspond à la médiane des SA de province. La SA d'HLM Partélios Habitat bénéficie d'un parc relativement récent, pour mémoire d'un âge moyen de 27 ans, et qui permet d'ouvrir droit à des exonérations.

En €/logement	Médiane nationale SA d'HLM 2013	Médiane province SA d'HLM 2013	PARTELIOS Habitat 2013	PARTELIOS Habitat 2014
Annuité	2314	2293	3462	3314
Coût de gestion	1217	1180	1009	1217
Maintenance	577	563	419	529
TFPB	470	450	457	452



6.2.1.4 Gestion de la dette

Rapportée à chaque logement, l'annuité locative est particulièrement élevée, 3 453 € en 2013, ce qui est très au-dessus de la médiane des SA de province qui est proche de 2 300 €.

D'une façon générale, cette situation est le résultat d'un patrimoine « jeune » et d'une forte activité de production de logements, y compris intermédiaires au cours des trente dernières années.

L'annuité locative, sur la période contrôlée, est néanmoins décroissante, en passant de 72,3 % des loyers en 2010 à 58,8 % en 2014. Depuis cet exercice, la société a recours à des lignes de trésorerie, dont le taux est avantageux, et qui permettent de retarder au maximum la mobilisation des fonds empruntés. L'encours de la dette (CRD) est de 422 M€ fin 2014. Cela représente 780 emprunts dont le taux moyen est de 2,21 %. 55,9 % de la dette est indexée sur le livret A, un chiffre plutôt faible pour un bailleur social.

Le profil d'extinction de la dette montre que l'encours va diminuer de façon rapide jusqu'en 2030, plus lentement dans les 10 années suivantes. Il existe des opportunités, notamment sur des emprunts à taux fixe par des opérations de remboursement anticipé, sans pénalité, et cela a été fait en 2015 pour 25 contrats.

Trois opérations de swaps sur livret A ont été conclues en 2008 auprès de la BRED pour un montant global (notionnel) de 35 M€. Cela a pour effet de fixer ces emprunts initialement payeurs de taux variables. Dans chacun de ces contrats, Partélios Habitat verse des intérêts à taux fixe, compris entre 3,52 et 3,90 %, alors que la BRED verse le taux du livret A, ancienne ou nouvelle formule.

Le coût net des opérations de couverture, traduisant la différence entre le montant des intérêts payés et ceux reçus au titre de l'échange de taux, est comptabilisé en charges ou produits financiers par exercice. La politique d'échanges de taux mise en place n'a pas été favorable à la société. Dans un contexte où le taux du Livret A n'a globalement pas cessé de baisser, son coût cumulé, entre 2010 et 2014, s'élève à 4,12 M€, ce qui impacte d'autant les résultats annuels.

en K€	2010	2011	2012	2013	2014
c/661101 intérêts sur lignes de swap	-917	-648	-557	-919	-1 079

De plus, la valorisation fin 2014, du coût d'un éventuel désengagement de ces contrats moyennant le paiement d'une soulte, s'élève à 3,83 M€. Leur échéance est néanmoins assez proche, en août 2016 pour le premier puis février et août 2018 pour les deux autres.

Si une note de la CNCC du 9 mars 2007 préconise de provisionner les soultes négatives de swap dès lors que ces derniers sont de taux variable, cela ne s'applique pas aux contrats signés par la société car ils ont été souscrits sur un taux fixe.

Partélios Habitat a contracté deux emprunts structurés qui représentent 1,8 % de la dette globale avec un encours au 31/08/2015 s'élevant à 7,46 M€. Son taux moyen est de 4,2 %. Un suivi attentif de ces emprunts est à réaliser car ils peuvent, en fonction des évolutions des marchés, basculer sur des indexations défavorables et entraîner des surcoûts de frais financiers. La Charte de Bonne Conduite (dite Gissler) permet d'évaluer les risques liés à chaque emprunt et les deux concernés sont classés 1E et 1B. Le premier, souscrit auprès de Dexia CL, dont le CRD au 31/08 est de 4,3 M€, propose un taux de 3,72 % avec application d'un coefficient multiplicateur en cas de passage d'une barrière (Euribor 12 mois > 6 %). Toutefois, le risque n'est pas avéré et les anticipations de marché ne prévoient pas un passage sur la formule de taux dégradé dans un horizon inférieur à 5 ans. (PM : Euribor 12 mois est de 0.045 % au 01/12/2015). Le second emprunt, également souscrit avec Dexia CL, verra son échéance en 2023 et son CRD est de 3.11 M€. Son taux est de 4.73 % lorsque l'Euribor 12 mois est inférieur à 5,5 %, ce qui est le cas actuellement. Au-delà, le taux payé est de l'Euribor 12 mois majoré de 0.43 % (donc sans multiplicateur). En l'espèce, le risque n'est pas avéré et les anticipations de marché ne prévoient pas un passage en taux dégradé. Le risque sous-jacent est faible car ces deux emprunts ont pour référence des indices de la zone euro.

6.2.1.5 Gestion de la trésorerie

La gestion de la trésorerie est notamment assurée par la rémunération de placements. Ces derniers sont constitués par des comptes à terme et des livrets avec un solde créditeur de 4,7 M€ et 4,9 M€ respectivement fin 2014. Les produits financiers de placements sont toutefois assez modestes, à hauteur de 40 € par logement, à comparer aux 67 € de la médiane des organismes comparables.

6.2.2 Résultats comptables

Les résultats comptables, ont évolué comme suit :

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Résultats comptables	7 248	5 496	20 472	7 576	12 885
dont part des plus-values de cessions	9%	48 %	75 %	41 %	73 %

La société a vendu 136 logements en 2014, ce qui a généré un produit net exceptionnel sur le résultat de plus de 9,8 M€, soit 73 % du résultat comptable. Ils traduisent la part très importante des plus-values de patrimoine dans la formation du résultat, notamment pour les exercices 2012 et 2014.

6.2.3 Structure financière

Le fonds de roulement net global (FRNG) qui résulte de la différence entre les emplois et les ressources stables permet l'analyse de la structure financière. Le niveau du FRNG d'un exercice est notamment fonction des emprunts réalisés, le cas échéant du recours à des remboursements d'emprunts par anticipation et des immobilisations pratiquées.

Les années 2011, 2013 et 2014 voient les FRNG enregistrer une baisse sensible principalement en raison :

- d'une stagnation de la dette financière entre 2011 et 2013, résultant de nouveaux emprunts souscrits pour un montant relativement faible, alors que les remboursements y compris anticipés restent importants ;
- d'un actif immobilisé en augmentation forte, suite à des livraisons de logements en nombre élevé. C'est notamment le cas, en 2014, avec pour mémoire 365 logements livrés et 266 en 2011.

En 2012, le niveau plus élevé du FRNG s'explique par l'augmentation des capitaux propres, eux-mêmes provenant d'un résultat comptable de plus de 20 M€.

Désormais, la mobilisation effective de l'emprunt pour financer les opérations est reportée au maximum. Comme cela a déjà été évoqué, depuis 2014, la société bénéficie de deux lignes de trésorerie, d'une durée indéterminée, pour un montant global de 7,5 M€ en 2014 et 10 M€ en 2015, afin d'assurer le préfinancement des opérations. Cela contribue au niveau faible du FRNG pour cet exercice.

En moyenne, sur la période 2010-2014, le FRNG de la société, avec à peine un mois de dépenses, se situe très en dessous de la médiane des SA de province (3,6 mois).

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Capitaux propres	110 566	116 332	136 271	143 967	156 478
Provisions pour risques et charges	3 037	3 254	2 851	2 749	3 524
<i>Dont PGE</i>	<i>1 822</i>	<i>2 072</i>	<i>1 799</i>	<i>1 656</i>	<i>2 688</i>
Amortissements et provisions (actifs immobilisés)	207 317	221 563	233 183	251 541	265 868
Dettes financières	371 662	385 672	382 239	388 253	418 163
Actif immobilisé brut	- 676 054	- 721 417	- 741 719	- 779 123	- 841 088
Fonds de Roulement Net Global	16 528	5 404	12 826	7 387	2 945
FRNG à terminaison des opérations³					3 361
Stocks (toutes natures)	5 477	5 547	5 103	1 507	1 345
Autres actifs d'exploitation	14 658	12 805	9 294	8 291	10 771
Provisions d'actif circulant	- 860	- 901	- 945	- 1 040	- 1 300
Dettes d'exploitation	- 15 716	- 17 047	- 10 075	- 9 644	- 8 386
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	3 559	404	3 377	- 885	2 429
Créances diverses (+)	3 833	3 448	3 435	2 701	2 105
Dettes diverses (-)	12 237	11 083	8 993	8 924	11 215
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	-8 404	-7 636	-5 558	-6 223	-9 110
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	-4 846	-7 232	-2 181	-7 108	-6 681
Trésorerie nette	21 373	12 636	15 007	14 496	9 626

6.2.3.1 Indépendance financière

L'indépendance (ou autonomie) financière de la société, traduite par le rapprochement des ressources internes (capitaux propres et provisions) avec l'ensemble des capitaux permanents (ressources internes, emprunts, dettes financières – hors intérêts compensateurs – et dépôts) est en progression. En 2014, ce ratio est de 27,7 %, il est toutefois inférieur à la médiane des SA de Province (30,5 %).

6.2.3.2 Fonds de roulement net global et à terminaison

Pour mémoire, le FRNG fin 2014 s'élève à 2,94 M€. L'analyse de la fiche de situation financière et comptable (FSFC) permet d'estimer le FRNG à terminaison des opérations. Ainsi, corrigé des dépenses restant à régler et des financements à encaisser sur les opérations en cours, hors opérations préliminaires et réserves foncières, le FRNG à terminaison est à peine supérieur pour atteindre 3,36 M€.

Hors ressources semi-permanentes (dépôts de garantie et PGE), le potentiel financier disponible pour l'offre nouvelle et l'amélioration du patrimoine est négatif fin 2014 à hauteur de -3.1 M€.

³ Fonds de roulement net global à terminaison : mesure de l'excédent en fin d'exercice des ressources stables de l'organisme (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts...) sur ses emplois stables (immobilisations corporelles et financières essentiellement) en se plaçant comme si les opérations engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant réglées et toutes les recettes étant encaissées.

6.2.3.3 Variations du FRNG

La variation du fonds de roulement sur les exercices 2010 à 2014 s'explique comme suit :

En k€	Flux de trésorerie	Fonds de roulement
Fonds de roulement fin 2010		16 528
Autofinancement de 2011 à 2014	11 422	
Dépenses d'investissement	-202 224	
Financements comptabilisés	143 511	
Autofinancement disponible après investissements	- 47 291	
Remboursement anticipé d'emprunts locatifs	-5 328	
Cessions d'actifs	47 590	
Remboursement anticipé d'emprunts (démolitions...)	-6 575	
Autres ressources (+) ou emplois (-)	-1 979	
Flux de trésorerie disponible	-13 583	-13 583
Fonds de roulement fin 2014		2 945

Ce tableau met en évidence l'évolution du FRNG qui enregistre une diminution sensible. C'est le résultat d'un solde déficitaire sur toute la période de la trésorerie des investissements, à hauteur de 58,7 M€, avec des dépenses correspondantes (actifs immobilisés) supérieures aux financements comptabilisés. Cela n'est que partiellement compensé par des cessions d'actifs, pourtant massives, pour un montant de 47,6 M€ dont 23,6 M€ en 2012. Cet exercice s'est en effet caractérisé par 183 ventes de logements et de terrains.

6.2.3.4 Fonds de roulement d'exploitation et hors exploitation

Concernant le bas de bilan, les créances d'exploitation sont supérieures aux dettes correspondantes et font émerger un besoin en fonds de roulement d'un montant annuel moyen de 1,78 M€. Les stocks et dettes d'exploitation se caractérisent par une tendance à la diminution liée principalement au transfert de l'accession à la propriété (PSLA) vers Partélios Résidences.

Globalement, le besoin en fonds de roulement s'apparente de façon constante sur toute la période à une ressource traduisant un décalage positif pour l'organisme entre ses créances envers les locataires et les dettes qu'il a contractées envers les fournisseurs.

6.2.3.5 Trésorerie

Le niveau de la trésorerie suit mécaniquement l'évolution du FRNG sur la période. Tendanciellement en diminution, elle s'élève à 14,5 M€ en 2013 et 9,63 M€ en 2014, ce qui représente 1,72 mois et 0,87 mois de dépenses respectivement, un chiffre très inférieur à la médiane des SA de province (3,1 mois en 2013).

Toutefois, la trésorerie dite « active » comprend également les concours bancaires sous la forme de deux billets de trésorerie, pour un montant de 7,5 M€ en 2014, ce qui la porte à un niveau de 17,1 M€.

6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

La société a élaboré une simulation prévisionnelle à cinq ans (2014-2018) à l'aide du logiciel Visial (cf. annexe n° 8.18). Une actualisation est faite chaque année après la réception du Dossier individuel de situation (DIS).

Les valeurs des paramètres exogènes à l'entreprise (taux d'inflation, taux du livret A, IRL...) retenues sont celles recommandées par la fédération des ESH. Pour les autres paramètres, ont été prises en compte les opérations nouvelles et les démolitions identifiées. Les ventes de patrimoine sont estimées à 80 logements par an entre 2015 et 2017, 50 en 2018. Les valeurs appliquées apparaissent cohérentes et sont, dans certains cas, prudentes avec, par exemple, un taux de vacance moyen fixé à 7 %.

L'enjeu principal pour l'organisme à court et moyen termes réside dans l'augmentation des fonds propres disponibles, ce qui permettra le retour à un potentiel financier positif. Pour cela, à partir de 2018, a été retenu un objectif de production de 150 logements par an, ce qui représente une diminution de plus de la moitié par rapport à la période actuelle. Outre les aspects financiers, ce choix permettra de contribuer à contenir l'augmentation de la vacance. Le potentiel financier à terminaison, en fin de période prévisionnelle en 2018, est estimé à un peu plus de 3 M€. De plus, la diminution de l'annuité sur le patrimoine de référence (hors opérations nouvelles), entre 2014 et 2018, de 2,8 M€, contribue à l'amélioration de l'autofinancement.

Une simulation a été réalisée, en augmentant de façon significative les dépenses de personnel (+500 k€ par an), de maintenance (idem) et en diminuant les produits de cession (vente de logements) de moitié. Dans ce scénario, le potentiel financier reste négatif à horizon 2020. Cette simulation traduit la forte contribution des ventes de logements pour assurer les équilibres financiers de la société.

Cela montre la nécessité d'une forte vigilance sur l'effectivité de la réalisation du programme de vente, et d'un pilotage très fin des fonds propres.

7. CONCLUSION GENERALE

Au 1er janvier 2015, la SA d'HLM Partélios Habitat gère un parc d'environ 9500 logements et de 1000 équivalents-logements en établissements d'accueil spécialisé, situés quasi-exclusivement dans le département du Calvados. Partélios Habitat est un bailleur social bien implanté localement, qui développe un haut niveau d'activité (livraison, démolition, vente, promotion immobilière).

Le patrimoine de la société, qui a fait l'objet d'une politique de développement très dynamique ces cinq dernières années, en partie consacrée au renouvellement du parc, assortie d'une activité soutenue de réhabilitation, présente globalement un bon niveau de qualité sur le plan technique. L'accessibilité économique du parc pour les ménages disposant des plus faibles revenus s'avère limitée ; la société a cependant mieux intégré au travers de sa production neuve récente l'objectif de modération des loyers, amorçant une trajectoire de réaffirmation de sa vocation sociale qu'il conviendra d'inscrire dans la durée.

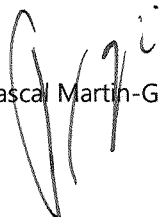
Des adaptations pertinentes de l'organisation ont été apportées au sein de la société depuis 2013, dont l'implication et le dynamisme des personnels sont à relever. Les effectifs étant restés très contenus ces dernières années malgré la forte croissance du parc, la société apparaît aujourd'hui très efficiente du point de vue des effectifs rapportés au nombre de logements gérés. Cette situation atteint cependant des limites, perceptibles en particulier sur le plan de la gestion de proximité et de la surveillance de patrimoine. Ces dernières doivent inciter la société à engager des réflexions prospectives sur les adaptations organisationnelles et l'ajustement de ses moyens rendus nécessaires par l'importante évolution de son parc.

La SA d'HLM Partélios Habitat doit par ailleurs impérativement sécuriser ses relations contractuelles avec les autres entités du groupe Partélios, au vu des situations de non-conformité réglementaire relevées vis-à-vis du droit des sociétés. Une vigilance particulière doit être apportée à la prévention des risques de conflits d'intérêt, qui apparaît insuffisamment appréhendée par les dirigeants à ce jour. Le non-respect par la société des principes fondamentaux de la commande publique auxquels elle est astreinte de par son statut d'opérateur public, constitue également une zone à risques juridiques importante, vis-à-vis de laquelle la société doit impérativement engager les mesures correctives nécessaires dans les meilleurs délais.

Malgré l'inflexion sensible de ses objectifs de construction dans les prochaines années, la société devra se montrer vigilante quant à la soutenabilité financière de son développement, eu égard à son potentiel financier négatif. Un pilotage très fin de ses fonds propres disponibles va s'imposer, du fait de la réduction conséquente des marges de manœuvre financières après plusieurs années de fort développement. La faisabilité repose également sur une hypothèse de poursuite significative de la politique de vente ; l'atteinte effective des objectifs devra de ce fait faire l'objet d'un suivi attentif.

Le contrôle a enfin révélé de nombreuses anomalies ou non-conformités, appelant des mesures correctives, dont certaines ont d'ores et déjà été apportées par la société pendant le contrôle.

Le Directeur général,


Pascal Martin-Gousset

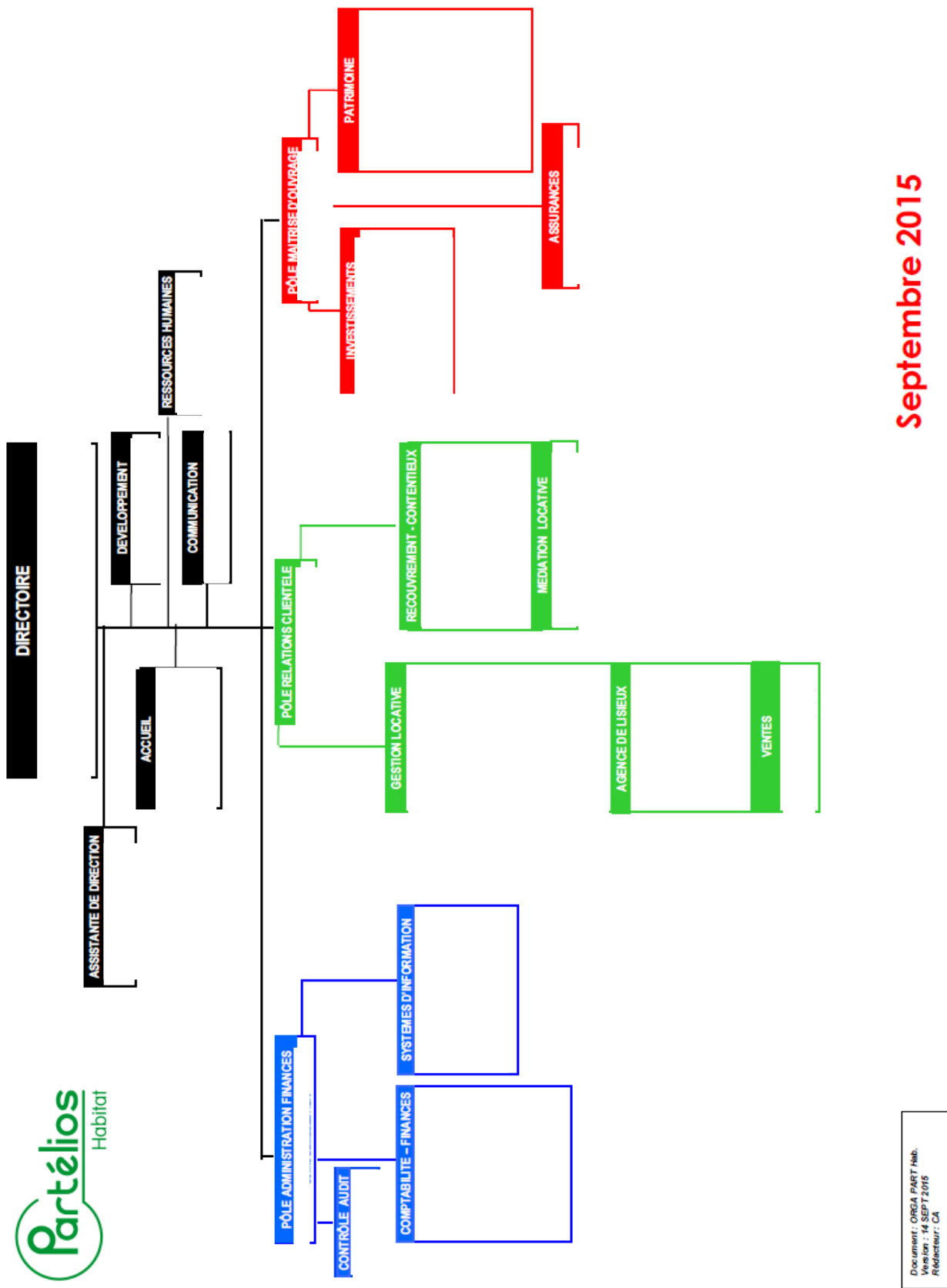
8.ANNEXES

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

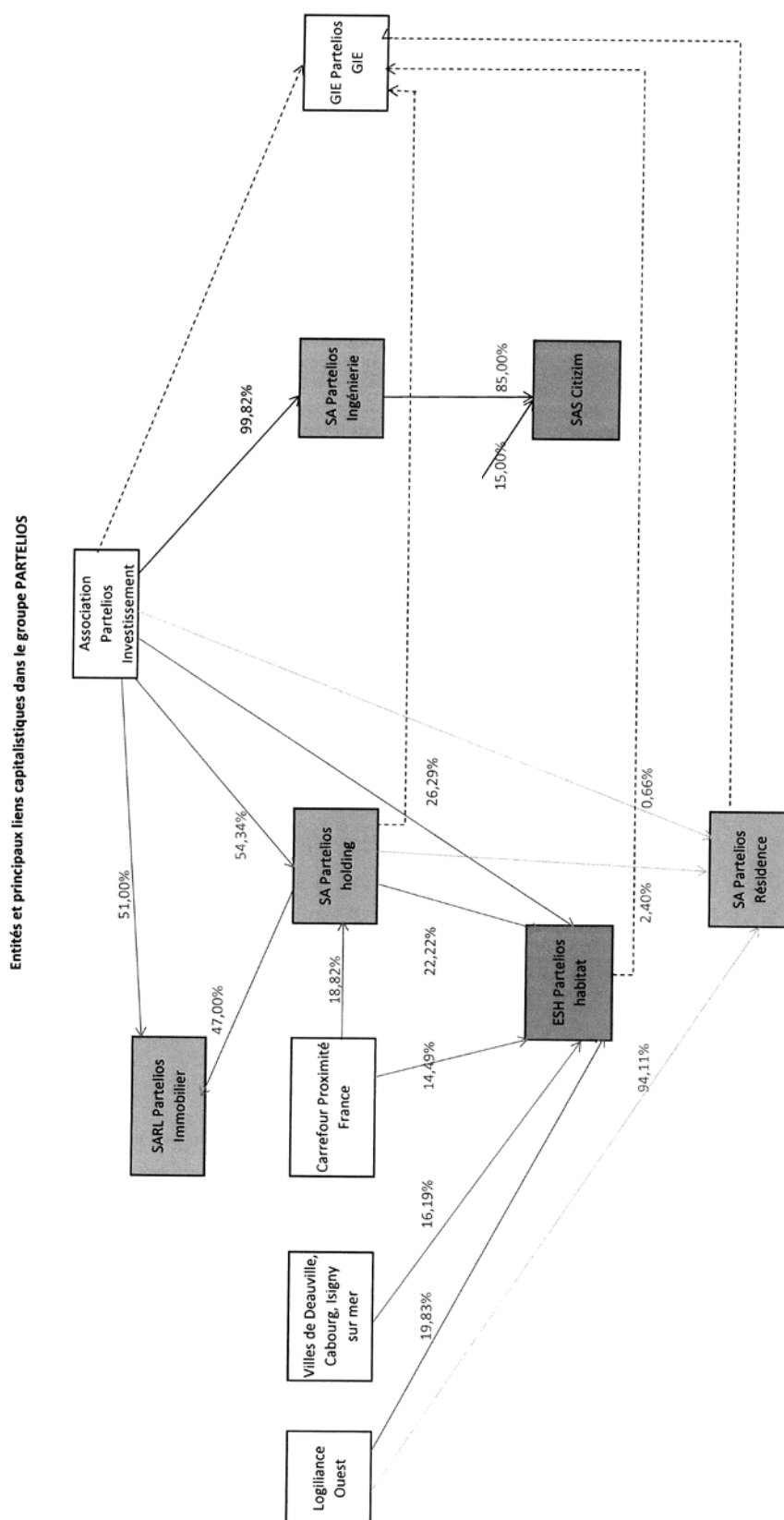
SA à directoire et conseil de surveillance

RAISON SOCIALE : SA D'HLM PARTELIOS HABITAT			
SIEGE SOCIAL :			
Adresse du siège : 2 RUE MARTIN LUTHER KING			Téléphone : 0231069100
Code postal : 14 280			
Ville : SAINT-CONTEST			
CONSEIL DE SURVEILLANCE AU : 01/12/2015			
	Membres (personnes morales)	Représentants permanents pour les personnes morales	Collège d'actionnaire d'appartenance
Président :			4
	Logiliance Ouest		1
	Partélios Holding		1
	Partélios Invest.		1
	Caen La Mer		2
			4
			4
	CCI Pays d'Auge		4
	Ville de Deauville		4
	Ville de Cabourg		4
	Ville de Douvres		4
	Ville de Lisieux		4
	Ville de Pont l'Ev.		4
Représentants des locataires (SA) :	CNL		3
	CNL		3
	AFOC		3
DIRECTOIRE AU : 01/12/2015			
	Membres		
Président :			
ACTIONNARIAT			Actionnaires les plus importants (% des actions)
	Capital social : 328 224 €		Partélios Invest. (26,3%)
	Nombre d'actions :	20 514	Partélios Holding (22,2 %)
	Nombre d'actionnaires :		33 Logiliance ouest (19,8%)
COMMISSAIRE AUX COMPTES : KPMG			
EFFECTIFS AU : 31/12/2014	Cadres : 17		Total administratif et technique : 75
	Maîtrise : 9		
	Employés : 49		
	Gardiens : 1		Effectif total : 76
	Employés d'immeuble :		
	Ouvriers régie :		
AUTRES INFORMATIONS :			
Actionnaire de référence :		Pacte d'actionnaire Partélios Invest. + Partélios Hold. + Logiliance Ouest	

8.2 ORGANIGRAMME GENERAL DE L'ORGANISME



8.3 ORGANIGRAMME DU GROUPE D'APPARTENANCE



8.4 POSITIONNEMENT DES LOYERS DE L'ORGANISME AU REGARD DES VALEURS DE REFERENCE PRISES EN COMPTE POUR LE CALCUL DE L'APL

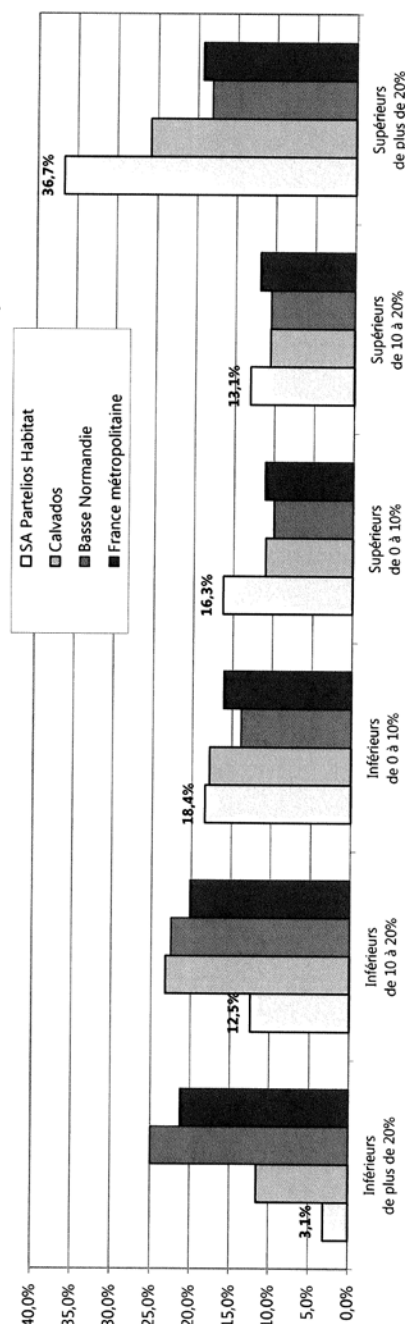
Positionnement des loyers de l'organisme au regard des valeurs de référence prises en compte pour le calcul de l'APL

2014		moyenne	médiane
Loyer mensuel pratiqué en €		399	391
Loyer maximum Apl en €		354	369
Ecart loyer pratiqué / loyer maxi Apl en %		13%	10%

Logements avec loyer supérieur au maxi Apl	nombre	%	Référence département	Référence région	Référence métropole	
Distribution des écarts	6 034	66,0%	47,4%	38,6%	42,4%	
			Inférieurs de 0 à 10%	Supérieurs de 0 à 10%	Supérieurs de 10 à 20%	Supérieurs de plus de 20%
SA Partielios Habitat	3,1%	12,5%	18,4%	16,3%	13,1%	36,7%
Calvados	11,6%	23,2%	17,8%	11,0%	10,6%	25,9%
Basse Normandie	25,0%	22,5%	13,9%	9,9%	10,5%	18,2%
France métropolitaine	21,3%	20,2%	16,2%	11,1%	11,9%	19,4%

*source des références : CGDD/SOeS sur la base du Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux au 1/1/2014

Comparaison des loyers pratiqués avec les loyers plafonds des aides à la personne pour le patrimoine étudié et pour l'ensemble des organismes locaux et de France métropolitaine



8.5 EVOLUTION TEMPORELLE DES SURFACES DE LOGEMENT DEVELOPPEES PAR TYPE DE LOGEMENT

Date entrée patrimoine des logements	Type 1	Type 2	Type 3	Type 4	Type 5	Type 6	Type 7	SH moyenne pondérée
1954		46	56					52
1958		41	51	68				53
1960		42	55					48
1964	35	49	62	71	80			63
1965	42	47	59	69	84			59
1966			63	70	82			71
1967			57	70	82			71
1968			73	81				77
1969	41	49	65	75	92			72
1970			69	80	94	111		80
1971	42	50	66	76	92	104		76
1972	36	47	64	77	87			65
1973	30	53	64	78	93	112		73
1974	42	55	64	78	92		98	72
1975	31	51	67	79	95	107		68
1976	39	56	67	81	93	112		77
1977	41	54	70	78	95			70
1978		58	70	82	95			78
1979		58	64					61
1980	37	46	69	81	94			73
1981		63	69	85	91			80
1982		54	73	84	90			82
1983	35	51	62	76	99			67
1984	26	50	63	87	95			76
1985			74	93				87
1986	33	55	70	87	100			78
1987		48	69	84	94			71
1988		53	74	87	97			74
1989		60	80	92	98			85
1990		51	70	93	102			87
1991			75	91	98			86
1992	32	60	74	89	91	129		79
1993	30	60	76	90	92			73
1994	34	55	75	93	115			74
1995	24	46	78	94	91	133		72
1996			75	96	93			88
1997		49	78	99	112			91
1998			82	99				93
1999			79	96	99			92
2000		53	78	91	99	114		85
2001			77	93				87
2002		57	79	94				84
2003		55	82	94	107	103		87
2004	35	58	77	88	96			83
2005	40	56	81	92	100	111		89
2006			80	91	103			84
2007		72	78	94				85
2008		55	78	95	98			85
2009	40	52	74	91	105			77
2010		51	70	87	97			76
2011		52	68	86	98			68
2012	32	49	69	84	94			69
2013		48	67	87				74
2014		51	71	89				69
Total général	31	52	71	86	94	110	98	76
1990-1999	28	54	76	94	96	130		81
2000-2009	37	55	78	92	100	109		84
2010-2014	32	50	69	86	96			72

8.6 EVOLUTION TEMPORELLE DES TAUX DE LOYER MOYEN (€/M² DE SURFACE HABITABLE ET PAR MOIS) PAR TYPE DE LOGEMENT

Date entrée patrimoine des logements	Type 1	Type 2	Type 3	Type 4	Type 5	Type 6	Type 7	Taux de loyer moyen pondéré
1954		5,51	5,41					5,45
1958		5,57	5,19	4,69				5,15
1960		5,77	5,36					5,58
1964	6,29	5,59	5,14	5,02	4,87			5,17
1965	5,60	5,58	5,29	5,18	5,17			5,31
1966			4,97	4,93	4,74			4,90
1967			4,84	4,62	4,57			4,65
1968			5,33	5,33				5,33
1969	5,95	5,34	4,95	4,63	4,48			4,81
1970			4,67	4,48	4,48	4,24		4,53
1971	5,87	5,89	4,83	4,53	4,22	4,08		4,65
1972	6,41	5,45	5,08	4,76	4,40			5,08
1973	6,72	5,18	4,63	4,47	4,40	4,20		4,59
1974	6,09	5,17	4,84	4,60	4,50		4,34	4,79
1975	7,05	5,21	4,68	4,50	4,12	3,94		4,79
1976	5,37	4,78	4,59	4,52	4,36	4,00		4,54
1977	4,94	4,46	4,06	4,20	3,91			4,19
1978		4,04	4,03	3,99	3,85			4,00
1979		4,74	4,89					4,81
1980	6,81	6,06	5,37	5,07	5,12			5,32
1981		5,57	5,28	5,03	5,36			5,20
1982		5,86	5,27	4,90	5,18			5,04
1983	6,65	6,12	6,38	5,44	5,08			5,87
1984	9,63	6,51	5,56	5,16	5,21			5,57
1985			5,13	5,04				5,07
1986	8,09	6,37	5,85	5,14	5,53			5,67
1987		6,80	5,83	5,60	5,36			5,98
1988		6,18	5,67	5,38	5,21			5,68
1989		5,59	5,60	5,52	5,67			5,57
1990		6,23	5,62	5,56	5,96			5,68
1991			5,80	5,62	5,55			5,68
1992	7,50	7,55	5,59	5,66	5,44	4,75		5,90
1993	7,27	5,89	5,40	5,57	5,28			5,95
1994	7,99	6,40	5,86	5,28	4,48			5,88
1995	7,92	5,93	5,37	5,24	4,93	5,06		5,92
1996			6,63	6,09	4,92			6,19
1997		7,25	5,63	5,48	5,64			5,61
1998			5,75	5,53				5,61
1999			5,18	5,02	4,27			5,05
2000		5,31	5,15	5,33	4,88	5,32		5,25
2001			5,05	5,13				5,10
2002		5,50	5,43	5,51				5,47
2003		5,86	5,15	5,04	4,80	4,51		5,13
2004	6,95	6,06	5,68	5,51	5,21			5,59
2005	7,44	5,91	5,54	5,59	5,32	5,01		5,55
2006			5,53	5,75	5,43			5,60
2007		5,70	6,06	5,36				5,75
2008		5,01	5,32	5,45	6,94			5,40
2009	6,10	5,88	5,64	5,53	5,98			5,67
2010		5,59	5,45	5,51	5,49			5,49
2011		5,84	5,70	5,22	5,23			5,64
2012	6,13	5,63	5,28	5,12	5,50			5,31
2013		6,63	6,37	5,97				6,22
2014		6,27	5,68	5,80				5,85
Total général	7,17	5,67	5,31	5,13	4,85	4,13	4,34	5,29
2000-2009	6,86	5,74	5,48	5,41	5,44	4,95		5,46
2010-2014	6,13	5,87	5,61	5,52	5,48			5,62

Taux de loyer supérieurs à ceux constatés pour les livraisons de logements 2010-2014

8.7 EVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS LIVRES PAR NATURE DE FINANCEMENT

Date entrée patrimoine des logements	Autres financements	HLMO	PLA	PLAI	PLUS	Total général
1954	15					15
1958	9					9
1960		22				22
1964	56	206				262
1965	86	42				128
1966		53				53
1967	4	48				52
1968	4					4
1969	18	194				212
1970	21					21
1971	6	157	35			198
1972	25	79	12			116
1973	24	168				192
1974	62	224	95			381
1975	183	209	129			521
1976	101	432	93			626
1977	26	97				123
1978		192				192
1979			17			17
1980			251			251
1981			110			110
1982			260			260
1983			149			149
1984	3		233			236
1985			39			39
1986	4		99			103
1987	1		68			69
1988			80			80
1989	59		10			69
1990	78		21			99
1991	125		1			126
1992	139		11			150
1993	165		53			218
1994	243		24			267
1995	211		124			335
1996	116		12	5		133
1997	76		24	4		104
1998	73		46	15		134
1999	70		30	24		124
2000	69		45	63	6	183
2001	43		24	4	88	159
2002	89				76	165
2003	35				119	154
2004	86		72	2	153	313
2005	64		43	2	98	207
2006	31				54	85
2007	50			4	93	147
2008	20			6	188	214
2009	36			35	134	205
2010	41			76	284	401
2011	4			42	110	156
2012	1		2	126	120	249
2013	73			19	57	149
2014	49			24	82	155
Total général	2694	2123	2212	451	1662	9142

8.8 ANALYSE DES LOGEMENTS A BAS LOYERS ET A LOYERS ELEVES

L'offre de logements à bas loyer est à la fois diffuse sur 165 programmes et concentré : près de la moitié des logements concernés se répartissent sur 25 programmes :

Nom du programme	Total
LISIEUX 213 HLM	86
SAINT PIERRE/DIVES 157 HLM	79
PONT L'EVEQUE 30 HLM	60
GIBERVILLE 50 PAV	47
GIBERVILLE 62 HLM	45
ISIGNY 46 PAV	45
GIBERVILLE 45 PAV	44
LIVAROT 25 PAV	43
PORT EN BESSIN 44 HLM	38
VERSION 50 LOGTS INTERMEDIAIRES	38
ARGENCES 41 PAV	36
LIVAROT 20 PAV	36
TROUVILLE 36 PAV	36
ORBEC 50 PAV	35
DEMOUVILLE 38 PAV	34
LISIEUX 32 PAV	32
ORBEC 40 PAV	32
ARGENCES 38 PAV	31
ARGENCES 15 PAV	30
TROARN 15 PAV	30
PONT L'EVEQUE 29 PAV	29
LIVAROT 30 PAV	27
DEMOUVILLE 30 PAV	26
LISIEUX 28 HLM	25
MEZIDON 25 PAV	25

logements à bas loyers par type de financement		
autres financements	381	18%
HLMO	1220	58%
PLA	165	8%
PLAI	198	9%
PLUS	122	6%
	2086	

ensemble du parc par type de financement		
autres financements	2694	29%
HLMO	2123	23%
PLA	2212	24%
PLAI	451	5%
PLUS	1662	18%
	9142	

Les logements HLMO sont sur-représentés et les logements PLA sous-représentés dans les logements à bas loyer par rapport à l'ensemble du parc

Communes concernées par des logements à bas loyer

(en surbrillance, communes connaissant une part significative avec un nombre de logements important)

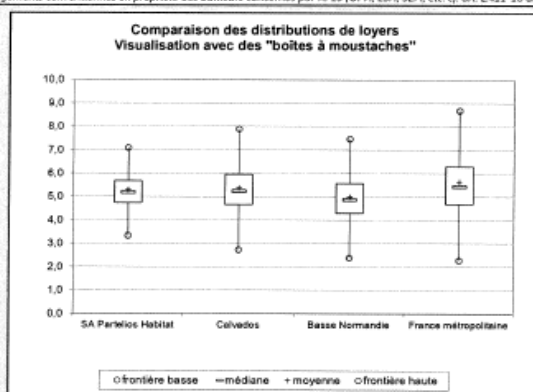
	nb log à bas loyers	nb log tot	%
BELLENGREVILLE	4	4	100%
CONDE SUR NOIREAU	1	1	100%
FONTENAY LE PESNEL	4	4	100%
GRENTHEVILLE	1	1	100%
L HOTELLERIE	4	4	100%
LA VESPIERE	48	48	100%
LION SUR MER	1	1	100%
MERVILLE FRANCEVILLE PLAGE	16	16	100%
PONT D OUILLY	12	12	100%
ST PHILBERT DES CHAMPS	15	15	100%
ST JULIEN LE FAUCON	15	16	94%
BONNEBOSQ	15	17	88%
BLANGY LE CHATEAU	7	9	78%
PORT EN BESSIN HUPPAIN	68	89	76%
GIBERVILLE	184	257	72%
DIVES SUR MER	15	22	68%
CREULLY	37	57	65%
LIVAROT	106	169	63%
ORBEC	80	128	63%
TILLY SUR SEULLES	45	73	62%
ST PIERRE SUR DIVES	93	152	61%
ST GERMAIN DU CRIOULT	6	11	55%
BALLEROY	7	13	54%
MEZIDON CANON	95	181	52%
ARGENCES	127	246	52%
GOUVIX	1	2	50%
BERNIERES SUR MER	12	26	46%
ISIGNY SUR MER	97	213	46%
ST MARTIN DE LA LIEUE	9	20	45%
FERVAQUES	4	9	44%
ST AIGNAN DE CRAMESNIL	4	9	44%
BRETTEVILLE SUR LAIZE	7	16	44%
ST REMY SUR ORNE	7	16	44%
VERSION	52	119	44%
STE HONORINE DU FAY	7	17	41%
MOYAUX	4	10	40%
DEMOUVILLE	61	157	39%
TROARN	63	163	39%
DOZULE	40	124	32%
FONTENAY LE MARMION	10	34	29%
PONT L EVEQUE	123	428	29%
REUX	3	12	25%
VIMONT	13	53	25%
LISIEUX	303	1242	24%
GRAINVILLE SUR ODON	6	25	24%
BURES SUR DIVES	2	9	22%
MOULT	4	24	17%
TROUVILLE SUR MER	44	299	15%
LUC SUR MER	4	28	14%
CABOURG	29	223	13%
BAVENT	2	16	13%
VILLERS SUR MER	1	8	13%
CARPIQUET	27	221	12%
HONFLEUR	60	556	11%
COQUAINVILLIERS	2	20	10%
DEAUVILLE	42	440	10%
ST VIGOR LE GRAND	8	86	9%
TOUQUES	16	191	8%
VIRE	1	14	7%
CRESSERONS	2	31	6%
HOULGATE	4	77	5%
ST AUBIN SUR MER	3	91	3%
ST ANDRE SUR ORNE	1	44	2%
CAEN	1	168	1%
CUVERVILLE	1	178	1%

8.9 STRUCTURE DES LOYERS DU PARC DE LA SA D'HLM PARTELIOS HABITAT DANS LE CALVADOS

Choisir année d'étude (2011 à 2015)		2014							écart interquartil e	frontière basse	frontière haute				
Choisir région		BasseNormandie													
Choisir département		Calvados													
Comparaison des loyers 2014 (au m² de surface habitable) avec les valeurs de référence *									minimum	1 ^{er} quartile	médiane	3 ^e quartile	maximum	moyenne	nombre de logements concernés
Organisme ou patrimoine étudié :	SA Partelios Habitat	3,3	4,7	5,2	5,7	12,3	5,3	9 142	0,94	3,34	7,09				
Département :	Calvados		4,7	5,2	6,0		5,4	50 207	1,29	2,74	7,90				
Région :	Basse Normandie		4,3	4,9	5,6		5,0	102 944	1,27	2,40	7,48				
France métropolitaine			4,7	5,4	6,3		5,6	4 000 210	1,60	2,29	8,69				
* Référence : SDeS, RPLS au 01/01/2014 Champ : Logements conventionnés en propriété des bailleurs concernés par RPLS (OPH, ESH, SEM, etc. cf. art L411-10 du CCH)															

* Référence : SDeS, RPLS au 01/01/2014

Champ : Logements conventionnés en propriété des bailleurs concernés par RPLS (OPH, ESH, SEM, etc. cf. art. L.411-10 du CCH)



Les "boîtes" représentent les 50% des effectifs situés entre le 1^{er} et le 3^e quartile. La longueur des "moustaches" est basée sur 1,5 fois la hauteur de la "boîte". Seules les valeurs "atypiques" sont censées être à l'extérieur des "moustaches".

			loyer mensuel au m² de SH					
type logt	nombre de logts	médiane SH	minimum	1er quartile	médiane	3ème quartile	maximum	moyenne
< T2	283	30,61	4,76	6,41	7,09	7,68	12,34	7,17
T2	941	51,00	3,63	5,21	5,68	6,13	9,11	5,67
T3	3 269	69,01	3,49	4,82	5,23	5,68	8,50	5,31
T4	3 846	86,63	3,35	4,69	5,06	5,46	8,56	5,13
> T4	803	93,37	3,25	4,33	4,76	5,26	7,25	4,81
ensemble	9 142	78,05	3,25	4,74	5,19	5,68	12,34	5,29

			loyer mensuel en Euros					
type logt	nombre de logts	médiane SH	minimum	1er quartile	médiane	3ème quartile	maximum	moyenne
< T2	283	30,61	163,36	193,84	219,77	231,06	377,37	218,92
T2	941	51,00	183,12	260,42	282,52	321,50	505,85	293,10
T3	3 269	69,01	242,66	320,80	370,30	422,48	668,46	377,23
T4	3 846	86,63	259,31	370,15	445,25	501,22	790,70	445,32
> T4	803	93,37	304,72	401,58	449,40	501,20	816,36	457,74
ensemble	9 142	78,05	163,36	327,93	390,92	464,41	816,36	399,39

			loyer mensuel au m² de SH				
type financt	nombre de logts	médiane SH	minimum	1er quartile	médiane	3ème quartile	maximum
HLMO	2 123	72,00	3,47	4,34	4,60	5,01	7,52
PLA	2 212	78,76	3,82	5,00	5,29	5,71	12,34
PLAI	451	72,16	3,70	4,45	4,78	5,16	6,12
PLUS	1 662	80,30	4,44	5,04	5,28	5,65	7,78
autres financements	2 694	84,51	3,25	5,04	5,58	6,17	9,66
	0						
ensemble	9 142	78,05	3,25	4,74	5,19	5,68	12,34

			loyer mensuel en Euros				
type financt	nombre de logts	médiane SH	minimum	1er quartile	médiane	3ème quartile	maximum
HLMO	2 123	72,00	180,08	299,67	327,93	361,22	471,83
PLA	2 212	78,76	178,39	346,09	402,85	461,74	655,98
PLAI	451	72,16	216,94	307,04	343,68	375,61	496,30
PLUS	1 662	80,30	163,36	380,96	423,72	456,87	701,59
autres financements	2 694	84,51	178,76	358,70	474,18	536,76	816,36
	0						
ensemble	9 142	78 05	163 36	327 93	390 92	464 41	816 36

8.10 IDENTIFICATION DES DEPASSEMENTS EN MATIERE DE LOCATION DE MEUBLES

LOYERS MOBILIER - MAISON DE L'INGENIEUR - EPRON

	Nombre logements	Loyer des meubles au 1/1/2015	Plafond actualisé au 1/1/2015	Dépassement	% dépassement
T1	79	69,70 €	25,88 €	43,82 €	169%
T3	23	103,17 €	40,97 €	62,20 €	152%
T4	10	137,96 €	48,52 €	89,44 €	184%

Références arrêté du 7 décembre 2009 :

T1	24 €	actualisé sur la base de l'IRL T2 au 1er janvier 2015 : 25,88 €	IRLT2	IRLT2
T3	38 €	actualisé sur la base de l'IRL T2 au 1er janvier 2015 : 40,97 €	2008	2014
T4	45 €	actualisé sur la base de l'IRL T2 au 1er janvier 2015 : 48,52 €	116,07	125,15

8.11 ÉVOLUTION TEMPORELLE DU NOMBRE DE LOGEMENTS LIVRES PAR TYPE

Date entrée patrimoine des logements	Type 1	Type 2	Type 3	Type 4	Type 5	Type 6	Type 7	Total
1954		6	9					15
1958		3	3	3				9
1960		12	10					22
1964	6	33	119	100	4			262
1965	2	22	70	31	3			128
1966			8	36	9			53
1967			11	25	16			52
1968			2	2				4
1969	9	5	90	65	43			212
1970			7	10	3	1		21
1971	4	12	61	69	44	8		198
1972	9	20	41	34	12			116
1973	3	12	71	74	28	4		192
1974	7	67	131	95	79		2	381
1975	17	141	149	168	37	9		521
1976	16	47	187	274	86	16		626
1977	3	25	51	35	9			123
1978		8	58	113	13			192
1979		9	8					17
1980	14	15	77	141	4			251
1981		7	29	53	21			110
1982		11	47	173	29			260
1983	22	28	33	32	34			149
1984	7	29	59	93	48			236
1985			12	27				39
1986	4	6	42	37	14			103
1987		19	16	32	2			69
1988		29	6	39	6			80
1989		9	22	28	10			69
1990		4	24	51	20			99
1991			50	58	18			126
1992	12	12	38	65	22	1		150
1993	52	9	24	116	17			218
1994	10	60	120	74	3			267
1995	79	12	74	160	9	1		335
1996			47	76	10			133
1997		4	36	56	8			104
1998			50	84				134
1999			29	94	1			124
2000		6	73	101	2	1		183
2001			58	101				159
2002		15	76	74				165
2003		12	61	72	8	1		154
2004	2	12	122	158	19			313
2005	1	3	60	118	24	1		207
2006			56	28	1			85
2007		4	79	64				147
2008		6	112	91	5			214
2009	1	36	95	62	11			205
2010		44	172	163	22			401
2011		32	95	28	1			156
2012	3	45	128	70	3			249
2013		11	75	63				149
2014		39	86	30				155
Total général	283	941	3269	3846	758	43	2	9142
	3%	10%	36%	42%	8%	0%	0%	
2000-2009	4	94	792	869	70	3	0	1832
	0%	5%	43%	47%	4%	0%	0%	
2010-2014	3	171	556	354	26	0	0	1110
	0%	15%	50%	32%	2%	0%	0%	

8.12 LISTE DES ATTRIBUTIONS IRREGULIERES

N° unique demande	Date de la CAL	Date de signature du bail	Date entrée dans les lieux	catégorie de ménages	RFR n-2	plafond	% plafond	% de dépassement du plafond de ressources	Code programme	n° logement	Type du bien	Financement	Commune du bien	Loyer mensuel	sanction pécuniaire maximale	Nature de l'infraction
014011032659814220	15/04/14	25/09/14	01/10/2014	2	40494	34743	117%	17%	1781 110824	3A	PLS CREDIT FONC	DEAUVILLE		659,74 €	11 875,32 € (revenus non justifiée)	dépassement plafond de ressources (dérogation pour baisse de revenus non justifiée)
014051201775410556	19/07/12	26/09/12	01/10/2012	2	33451	25930	129%	29%	1519 108261	3A	PLUS	HONFLEUR		448,00 €	8 064,00 € (revenus non justifiée)	dépassement plafond de ressources (dérogation pour baisse de revenus non justifiée)
014101100877510549	23/08/12	01/10/12	01/10/2012	1	12971	10678	121%	21%	1744 110551	3A	PLA-I	TROARN		364,00 €	6 552,00 € (revenus non justifiée)	dépassement plafond de ressources (dérogation pour baisse de revenus non justifiée)
01404120173210556	24/10/13	01/12/13	01/12/2013	3	23396	19111	122%	22%	1477 107879	3A	PLA-LM	TROARN		342,00 €	6 156,00 € (revenus non justifiée)	dépassement plafond de ressources (dérogation pour baisse de revenus non justifiée)
01404140004174C04	08/10/14	28/11/14	01/11/2014	4	51228	50440	102%	2%	1781 110930	4A	PLS CREDIT FONC	DEAUVILLE		775,79 €	13 964,22 € (revenus non justifiée)	dépassement plafond de ressources (dérogation pour baisse de revenus non justifiée)
014111300061810556	13/03/14	01/05/14	01/05/2014	2	33822	26725	127%	27%	1808 111123	3F	PLUS	VIRE		416,00 €	7 488,00 € (revenus non justifiée)	dépassement plafond de ressources (dérogation pour baisse de revenus non justifiée)
01407120013610556	02/10/12	01/12/12	01/12/2012	1	17502	10678	164%	64%	1743 110720	3A	PLA-I	PONT D'OUILLY		362,00 €	6 516,00 € (dépassement plafond de ressources)	dépassement plafond de ressources
nc		31/10/12	01/11/2012	1	19603	19417	101%	1%	1198 105367	3A	PLA CDC	TOUQUES		361,00 €	6 498,00 € (dépassement plafond de ressources)	dépassement plafond de ressources (dérogation pour baisse de revenus non justifiée)
050071016196510545	22/03/12	17/05/12	17/05/2012	1	32142	19417	166%	66%	1130 103781	3A	HLMO	CARENTAN		368,00 €	6 624,00 € (revenus non justifiée)	dépassement plafond de ressources (dérogation pour baisse de revenus non justifiée)
014031300034214C01	22/05/14	01/06/14	01/06/2014	4	27604	21457	129%	29%	1701 109866	4A	PLA-I	HERMANVILLE SUR MER		391,49 €	7 046,82 € (revenus non justifiée)	dépassement plafond de ressources (dérogation pour baisse de revenus non justifiée)
014121202614110556	03/01/2013		03/01/2013	1	26727	25784	104%	4%	1459 107711	4A	PCLS	BENOUVILLE		587,00 €	10 566,00 € attribution hors CAL (vente du logement ultérieure)	attribution hors CAL (vente du "logement devenu cabinet médical" ultérieure)
		26/09/12	26/09/2012	2	0	25930	0%		1176 104800	4A	PLA CDC	CAGNY		566,00 €	10 188,00 € (ultérieure)	
	01/09/2014		01/09/2014	1					1368 117314	1B	PLA CREDIT FONC	EPRON		404,69 €	7 284,42 € (passage en CAL)	attribution à un ménage étudiant sans délivrance de n°unique, ni passage en CAL
	01/09/2014		01/09/2014	1					1368 117279	1B	PLA CREDIT FONC	EPRON		406,96 €	7 325,28 € (passage en CAL)	attribution à un ménage étudiant sans délivrance de n°unique, ni passage en CAL
	15/09/2014		15/09/2014	1					1368 117289	1B	PLA CREDIT FONC	EPRON		415,47 €	7 478,46 € (passage en CAL)	attribution à un ménage étudiant sans délivrance de n°unique, ni passage en CAL
	01/09/2014		01/09/2014	1					1368 117290	1B	PLA CREDIT FONC	EPRON		415,61 €	7 480,98 € (passage en CAL)	attribution à un ménage étudiant sans délivrance de n°unique, ni passage en CAL
	15/09/2014		15/09/2014	1					1368 117307	1B	PLA CREDIT FONC	EPRON		403,24 €	7 258,32 € (passage en CAL)	attribution à un ménage étudiant sans délivrance de n°unique, ni passage en CAL
	01/09/2014		01/09/2014	1					1313 106353	1B	PLA CREDIT FONC	LISEUX		275,10 €	4 951,80 € (passage en CAL)	attribution à un ménage étudiant sans délivrance de n°unique, ni passage en CAL
	01/09/2014		01/09/2014	1					1327 106436	1B	PLA CREDIT FONC	CAEN		239,66 €	4 313,88 € (passage en CAL)	attribution à un ménage étudiant sans délivrance de n°unique, ni passage en CAL
	01/09/2014		01/09/2014	1					1327 106453	1B	PLA CREDIT FONC	CAEN		279,24 €	5 026,32 € (passage en CAL)	attribution à un ménage étudiant sans délivrance de n°unique, ni passage en CAL
	01/09/2014		01/09/2014	1					1327 106468	1B	PLA CREDIT FONC	CAEN		239,66 €	4 313,88 € (passage en CAL)	attribution à un ménage étudiant sans délivrance de n°unique, ni passage en CAL
	01/09/2014		01/09/2014	1					1327 106479	1B	PLA CREDIT FONC	CAEN		279,24 €	5 026,32 € (passage en CAL)	attribution à un ménage étudiant sans délivrance de n°unique, ni passage en CAL
	15/01/1985		15/01/1985								PLA	DEAUVILLE		260,69 €	4 692,38 € (location à personne morale non autorisée)	location à personne morale non autorisée
	15/01/1985		15/01/1985								PLA	DEAUVILLE		260,69 €	4 692,38 € (location à personne morale non autorisée)	location à personne morale non autorisée

171 382,78 €

montant de la sanction financière maximale applicable :

8.13 RELEVÉ DES OBSERVATIONS À L'ISSUE DES VISITES DE PATRIMOINE ET ACTIONS CORRECTRICES

Liste des observations relevées lors de la visite de patrimoine du 13/10/2015

TROUVILLE VALLEE D'AUGE (1039T1)

Date demande	PRESTATAIRE	Descriptif OS	Commentaires	Etat au 22/10
16/10/2015	NETTO DECOR PROPRIETAIRES	Commande évacuation encombrants sous escalier et sous-sol	Demande photos avant/après	Intervention effectuée le 21/10
18/10/2015	SARL TRUDEL	Condamner la porte du logement 101325 ainsi que les fenêtres	<i>Demande complémentaire faite le 20/10 par téléphone pour vérif globale du bat, et devis si besoin fermer autres logements et condamner niveaux vides</i>	Intervention effectuée le 20/10/2015 am
22/10/2015	SARL TRUDEL	Accord devis 61/2015, montant de 370 HT	Condamnation coursive + volets RDC	Intervention effectuée le 22/10/2015 am
20/10/2015	VP SITEX	Rendez-vous bureau => étude possibilité fermer après le vidage accès aux caves		Attente proposition
24/10/2015	Technicien Partélios	Passage samedi matin pour vérifier état sous-sol	Prévision murer accès caves par DELORME si RAS	En cours

HONFLEUR LE CANTELOUP L'ÉIDER (1060T1)

Date demande	PRESTATAIRE	Descriptif OS	Commentaires	Etat au 22/10
15/10/2015	KONE	Remplacement sur platine système appel urgence (brûlures) dans la cabine		Non urgent
22/10/2015	KONE	Accord devis N°SFADT2015FRRN_323067, montant 1.217,34 HT	Remplacement platine télésurveillance	En cours

HONFLEUR LE CANTELOUP LE DORIS (1060T1)

Date demande	PRESTATAIRE	Descriptif OS	Commentaires	Etat au 22/10
14/10/2015	SARL TRUDEL	Mettre verrou ou accroche cadenas sur porte cave (102287)		En cours
14/10/2015	SARL TRUDEL	Refixer ou changer groom porte entrée + remplacer vitrage porte hall		En cours
14/10/2015	SARL TRUDEL	Revoir éclairage circulation caves		En cours

HONFLEUR COURS ALBERT MANUEL (1010T1)

Date demande	PRESTATAIRE	Descriptif OS	Commentaires	Etat au 22/10
14/10/2014	POULLAIN SA	Remplacer un hublot éclairage dans les circulations caves		Pris en compte le 16/10

PONT L'ÉVÊQUE (1011T1)

Date demande	PRESTATAIRE	Descriptif OS	Commentaires	Etat au 22/10
20/10/2015	NETTO DECOR PROPRIETAIRES	Effectuer enlèvement des encombrants dans le sous-sol	NETTO signale plus d'encombrants le 16/10/2015	Clôturé

DEAUVILLE (1006T1)

Date demande	PRESTATAIRE	Descriptif OS	Commentaires	Etat au 22/10
-	PARTELIOS HABITAT	Mailing aux locataires envoyé aux locataires 21/10 pour prévenir enlèvement prochain encombrants	Laisser 15 jours maxi avant enlèvement	Traité
-	SENI	Enlèvement des encombrants après accc A cadrer après les 15 jours laissés aux locataires pour vidage		En cours

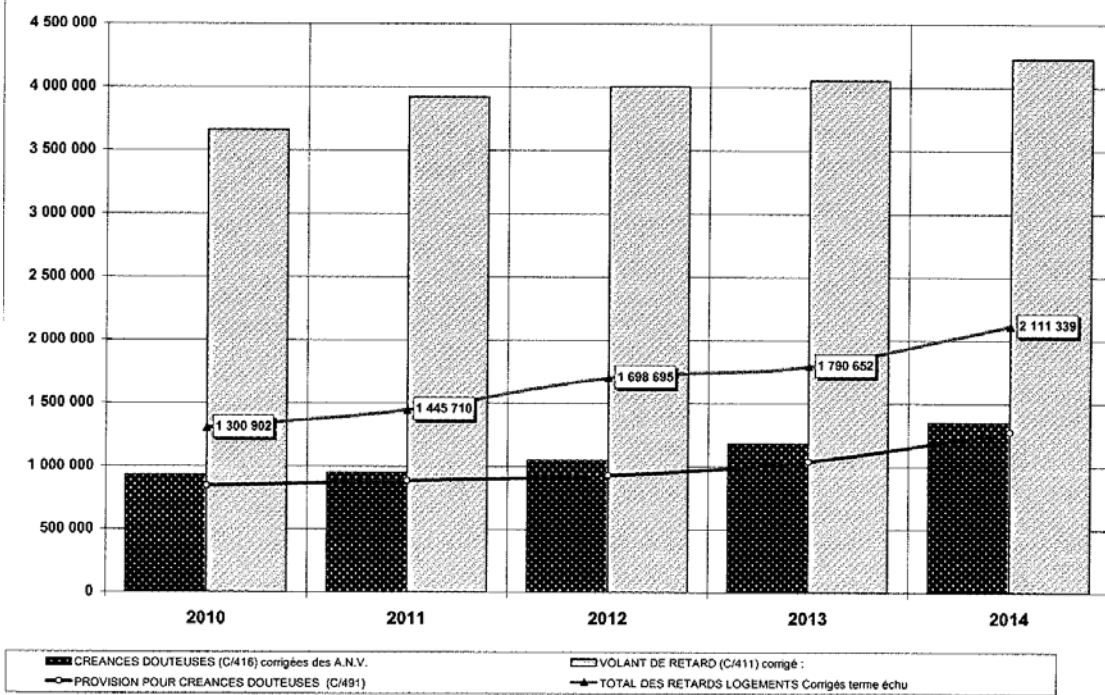
DEAUVILLE 54 HLM (1034T1)

Date demande	PRESTATAIRE	Descriptif OS	Commentaires	Etat au 22/10
15/10/2015	SARL TRUDEL	Remettre plaque fer pour ventouse basse sur porte de hall		En cours
-	PARTELIOS HABITAT	Mailing aux locataires envoyé aux locataires 21/10 pour prévenir enlèvement prochain encombrants	Laisser 15 jours maxi avant enlèvement	Traité
-	SENI	Enlèvement des encombrants après accc A cadrer après les 15 jours laissés aux locataires pour vidage		En cours

8.14 EVOLUTION DES IMPAYES LOCATIFS

EVOLUTION DU MONTANT DES IMPAYES LOCATIFS DE 2010 A 2014

PARTELIOS HABITAT	2010	2011	2012	2013	2014
Loyers et charges logements quittancés : (A)	52 723 854	55 039 700	58 853 165	58 426 709	58 738 556
Correction éventuelle (à saisir avec son signe):	0	0	0	0	0
MONTANT DES CREANCES DOUTEUSES (C/416 brut)	842 674	883 249	928 186	1 039 834	1 276 574
Ajouter montant des admissions en non valeur (C/654)	90 715	72 261	120 079	147 616	77 047
Déduire recouvrements sur admissions en non valeurs (C/7714) (à saisir ligne 118 des Produits)	6 530	6 650	722	6 650	6 530
CREANCES DOUTEUSES (C/416) corrigées des A.N.V.	926 858	948 860	1 047 543	1 180 800	1 347 091
En jours de quittance	6,4 jours	6,3 jours	6,7 jours	7,4 jours	8,4 jours
% locataires douteux par rapport aux produits (A)	1,76%	1,72%	1,84%	2,02%	2,29%
P.M.:					
DOTATION A LA PCD	339 291	338 044	462 141	467 357	552 298
REPRISE SUR LA PCD	313 391	297 468	417 205	355 709	317 846
PROVISION POUR CREANCES DOUTEUSES (C/491)	842 674	883 249	928 186	1 039 834	1 274 286
MONTANT DES LOCATAIRES SIMPLES (C/4111)	3 659 208	3 919 115	4 004 505	4 050 723	4 223 444
Correction éventuelle (à saisir avec son signe):	0	0	0	0	0
VOLANT DE RETARD (C/411) corrigé :	3 659 208	3 919 115	4 004 505	4 050 723	4 223 444
En jours de quittance	25,3 jours	26,0 jours	25,7 jours	25,3 jours	26,2 jours
% locataires simples par rapport aux produits (A)	6,94%	7,12%	7,04%	6,93%	7,19%
TOTAL RETARDS LOGEMENTS (C/411+C/416+ C/654-C/7714) :	4 586 066	4 867 975	5 052 048	5 231 523	5 570 535
Termes échu total de décembre (créances non exigibles) :					
(C/4112 Annexe Ventilation des C/ locataires, à saisir ligne 136 de l'Actif)	3 285 164	3 422 265	3 353 352	3 440 871	3 459 196
Correction éventuelle (à saisir avec son signe):					
TOTAL DES RETARDS LOGEMENTS Corrigés terme échu	1 300 902	1 445 710	1 698 695	1 790 652	2 111 339
En jours de quittance (corrigé terme échu)	9,6 jours	10,2 jours	11,6 jours	11,9 jours	13,9 jours
% retards totaux par rapport aux produits (A) (corrigé terme échu)	2,63%	2,80%	3,18%	3,26%	3,82%
FLUX ANNUEL DES RETARDS corrigé:		228 992	318 596	211 314	461 653



Fils_7.02_oct_2015Parte Evolution Impayés

Edité le:16/12/2015

8.15 LISTE DES OPERATIONS EXAMINEES DANS LE CADRE DU CONTROLE

- Acquisition de l'immeuble rue Fresnel à Caen – 51 logements PLUS/PLAI (2014) ;

- Dossier complet des opérations acquises en VEFA :

1815 - Trouville sur mer - 19 logements PLS - 2014

1868 - Carpiquet - 1 logement - 2014

1843 - Saint-Aubin-sur-Mer - 10 logements PLS - 2013

1781 - Deauville - 38 logements PLS - 2014

1758 - Fleury-sur-Orne - résidence sociale - 2012

1885 - Ifs – résidence étudiante 106 logements – non encore livré

- Dossier complet des opérations développées sous maîtrise d'ouvrage propre :

1776 - Saint-Aubin-sur-Mer - 18 logements PLUS - 2014

1848 – Herouville Saint Clair – 4 logements PLAI - 2015

- Dossier d'opération de travaux de réhabilitation avec composante de rénovation énergétique :
Giberville – cité 1099 – Les Carlettes (62 logements)

- Contrats de maîtrise d'œuvre pour les opérations Honfleur entrée est (669-670-671-672 et 715),
Douvres la Délivrande – les hautes devises (685) et pour la construction des Ehpad d'Epron, de
Trouville sur Mer et d'Herouville St Clair

8.16 EFFORT GLOBAL DE MAINTENANCE

Evolution de l'effort global de maintenance consacré par Partélios Habitat

	2010	2011	2012	2013	2014	moyenne
entretien courant	1 785 625,46 €	1 985 526,17 €	1 398 543,73 €	1 652 072,93 €	2 043 571,37 €	
gros entretien	2 432 323,64 €	3 083 338,06 €	1 992 317,55 €	2 266 510,51 €	2 979 877,75 €	
Total EC+GE	4 217 949,10 €	5 068 864,23 €	3 390 861,28 €	3 918 583,44 €	5 023 449,12 €	4 323 941,43 €
nb log	9 140	9 384	9 382	9 355	9 495	
par logement géré	461 €	540 €	361 €	419 €	529 €	462 €
médiane SA de province	550 €	576 €	575 €	563 €	---	
indicateur CUS C II et ratio Boléro B8						
travaux immobilisés (dont RC)	2 575 191,69 €	5 269 742,42 €	2 557 094,06 €	2 923 639,82 €	6 313 895,12 €	
nb log	9 140	9 384	9 382	9 355	9 495	
par logement géré	282 €	562 €	273 €	313 €	665 €	
indicateur CUS C I						
total effort de conservation du patrimoine	6 793 140,79 €	10 338 606,65 €	5 947 955,34 €	6 842 223,26 €	11 337 344,24 €	
nb log	9 140	9 384	9 382	9 355	9 495	
par logement géré	743 €	1 102 €	634 €	731 €	1 194 €	

8.17 COUTS DE FONCTIONNEMENT

COUT DE FONCTIONNEMENT DE 2010 à 2014

PARTELIOS HABITAT		2010	2011	2012	2013	2014
RATIOS AU LOGEMENT						
	P.M. NOMBRE DE LOGEMENTS CÉDES (hors Forges)	9 133	9 382	9 367	9 353	9 495
	FRAIS GÉNÉRAUX (MMS CHARGES PERSONNEL)	489	516	710	501	562
	CHARGES DE PERSONNEL NR (hors personnel Régie)	468	449	470	508	555
(A)	COÛT DE GESTION HORS ENTRETIEN ET HORS TFPB (FG + IMPOTS + PERSONNEL)	957	965	1 180	1 009	1 217
(B)	ENTRETIEN COURANT (NR) COMPRIS RÉGIE	196	212	149	177	215
(A + B)	COÛT DE GESTION AVEC ENTRETIEN (LOLA) (FG + IMPOTS + PERSONNEL + ENTRETIEN COURANT)	1 152	1 176	1 329	1 186	1 433
(C)	GROS ENTRETIEN ET GROSSES RÉPARATIONS COMPRIS RÉGIE	266	329	213	242	314
(D)	TAXES FONCIÈRES NR	411	436	453	457	452
	COÛT DE FONCTIONNEMENT TOTAL AVEC TFPB	1 830	1 941	1 995	1 895	2 198
P.M.	Total charges personnel comptabilisées (R+NR) par Lgt	469	450	471	509	556
P.M.	Coût total maintenance NR (EC + GE + GR + Régie) par Lgt	462	540	362	419	529
P.M.	Coût Total Régie (NR) par Lgt	0	0	0	0	0
P.M.	Coût Total Personnel Régie (NR) par Lgt	0	0	0	0	0
COMPTES		2010	2011	2012	2013	2014
POSTES DE CHARGES NON RECUPERABLES						
FRAIS GÉNÉRAUX						
602	Achats stockés approvisionnement	31 244	33 855	17 451	8 248	24 025
603	Variation de stocks approvisionnement	8 037	-2 536	1 023	7 813	-6 287
606	Achats non stockés de matières et fournitures	80 227	94 672	113 462	50 587	78 908
F. Maintenance	Moins consommations de la Régie	0	0	0	0	0
	Moins amort. et frais généraux Régie	0	0	0	0	0
611-628	Travaux relatifs à l'exploitation	461 384	494 942	445 524	239 919	324 667
612	Crédit bail mobilier et immobilier	0	128 960	118 163	127 817	123 506
615/6050	Autres travaux d'entretien (biens mobiliers, informatiques)	33 973	59 101	55 139	205 382	211 583
616	Primes d'assurances	444 363	435 475	427 182	455 559	545 280
621	Rémunération d'intermédiaires et honoraires	1 215 974	845 597	1 200 196	1 099 454	2 098 759
623	Publicités, publications, relations publiques	69 774	68 790	120 321	70 841	77 927
625	Déplacements missions et réceptions	53 380	119 753	52 873	160 667	59 255
628	Redevances (SA)	1 091 993	1 254 001	881 571	1 012 712	1 061 333
Autres 61-62	Autres services extérieurs	495 777	879 090	2 767 206	632 478	1 068 408
651-656	Redevances et charges de gestion courante	0	0	0	0	0
Autres 722	Moins Autres productions immobilisées	0	0	0	0	0
Ecart de récup.	Ecart de Récupération des Charges récupérables (+/-)	382 110	399 551	435 898	559 154	597 213
	Corrections éventuelles à saisir avec son signe	0	0	0	0	0
	TOTAL FRAIS GÉNÉRAUX	4 348 238	4 811 252	6 636 000	4 620 428	6 262 576
IMPOTS ET TAXES						
Autres 629/632	Impôts (hors TFPB et hors taxes sur salaires)	117 405	31 311	13 851	69 531	26 842
	TOTAL IMPOTS TAXES (Hors TFPB et Taxes sur salaires)	117 405	31 311	13 851	69 531	26 842
CHARGES DE PERSONNEL						
621	Personnel extérieur à la société	67 181	82 623	0	11 719	7 532
7086	Moins Récup. de charges imput. à d'autres organ. HLM (SA)	0	0	0	0	0
641-648-649	Rémunérations	2 658 392	2 374 844	2 568 249	2 732 218	3 051 270
645-647-649	Charges sociales	1 248 484	1 480 308	1 514 639	1 625 626	1 808 807
631-633	Sur rémunérations	295 496	270 982	321 511	380 920	401 685
69	Participation des salariés	0	0	0	0	0
F. Maintenance	Moins total charges de personnel de la Régie	0	0	0	0	0
	Corrections éventuelles à saisir avec son signe	0	0	0	0	0
	TOTAL DES CHARGES DE PERSONNEL	4 272 552	4 208 757	4 404 399	4 750 483	5 269 295
	Ajouter charges régie amélioration et divers non affectables	0	0	0	0	0
A	COÛT DE GESTION HORS ENTRETIEN	8 736 194	9 051 320	11 054 250	9 440 442	11 558 713
ENTRETIEN COURANT						
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers	1 785 625	1 985 526	1 398 544	1 652 073	2 043 571
F. Maintenance	Dépenses assimilables à l'entretien courant	0	0	0	0	0
F. Maintenance	Plus charges de la régie affectables à l'entretien courant	0	0	0	0	0
B	TOTAL ENTRETIEN COURANT	1 785 625	1 985 526	1 398 544	1 652 073	2 043 571
A + B	COÛT DE GESTION AVEC ENTRETIEN (LOLA) (FG + IMPOTS + PERSONNEL + ENTRETIEN COURANT)	10 523 820	11 036 846	12 452 794	11 092 515	13 602 284
EFFORT DE MAINTENANCE GE + GR						
6182	Gros entretien sur biens immobiliers	2 432 324	3 083 338	1 992 318	2 266 511	2 979 878
F. Maintenance	Plus charges de la régie affectables au GE	0	0	0	0	0
F. Maintenance	Dépenses assimilables au GE	0	0	0	0	0
6183	Grosses réparations sur biens immobiliers	0	0	0	0	0
F. Maintenance	Plus charges de la régie affectables aux GR	0	0	0	0	0
C	TOTAL GE + GR	2 432 324	3 083 338	1 992 318	2 266 511	2 979 878
A + B + C	COÛT DE FONCTIONNEMENT hors TFPB (FG + IMPOTS + PERSONNEL + EC + GE + GR + Régie)	12 956 143	14 120 186	14 445 111	13 359 026	16 582 162
TAXES FONCIÈRES						
63512	Taxes Foncières sur les Propriétés Bâties	3 757 152	4 093 648	4 241 219	4 272 379	4 287 138
D	Corrections éventuelles à saisir avec son signe	0	0	0	0	0
	TOTAL TFPB	3 757 152	4 093 648	4 241 219	4 272 379	4 287 138
A + B + C + D	COÛT DE FONCTIONNEMENT TOTAL avec TFPB	16 713 296	18 213 833	18 686 331	17 631 405	20 869 301

8.18 HYPOTHESES ET RESULTATS DE L'ANALYSE PREVISIONNELLE

SYNTHESE DES RESULTATS PREVISIONNELS

Habitat_2014- Simulation de base n° 1- 2014 à 2023- Variante - simulation 150 logements + ventes n°4

Patrimoine locatif logts & foyers	Rappel	Résultats prévisionnels									
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Livraisons		405	373	370	299	150	150	150	150	150	
- Ventes et Démolitions		-224	-122	-174	-142	-78	-22	0	0	0	
Patrimoine logts et equiv logts au 31/12	10 329	10 510	10 761	10 957	11 114	11 186	11 314	11 464	11 614	11 764	

Exploitation en k€ courants	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Loyers patrimoine de référence	44 947	44 385	44 993	45 578	46 110	46 598	47 019	47 335	47 564	47 752	
Foyers	4 939	5 076	5 152	5 229	5 308	5 387	5 468	5 550	5 634	5 718	
Autres	6 220	6 383	6 447	6 511	6 576	6 642	6 709	6 776	6 843	6 912	
Impact des Ventes et Démolitions		-262	-976	-1 498	-2 130	-2 464	-2 662	-2 722	-2 733	-2 744	
Impact des travaux		0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Loyers des opérations nouvelles		1 223	4 340	6 957	8 620	10 006	10 885	11 736	12 649	13 546	
Perte de loyers / vacance logements	-2 845	-3 894	-3 872	-3 957	-3 878	-3 881	-3 882	-3 931	-3 993	-4 024	
Total loyers quittancés (logts et foyers)	53 261	52 911	56 084	58 822	60 605	62 288	63 517	64 745	65 964	67 160	
Annuités Patrimoine de référence	-31 584	-28 395	-28 242	-27 700	-26 261	-25 443	-23 799	-22 996	-21 265	-19 625	
Incidence des Ventes et Démol. sur les annuités		0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Annuités des Travaux & Renouvl de Composants		-13	-77	-142	-208	-276	-345	-416	-488	-561	
Annuités des Opérations nouvelles		-2 005	-5 007	-6 507	-7 863	-8 730	-9 465	-10 215	-10 980	-11 759	
Total annuités emprunts locatifs	-31 584	-30 412	-33 325	-34 349	-34 333	-34 449	-33 610	-33 627	-32 733	-31 946	
TFPB	-4 272	-4 276	-5 144	-5 462	-5 562	-5 874	-6 084	-6 520	-6 782	-6 958	
Maintenance du parc (y compris régie)	-4 084	-5 024	-5 439	-5 547	-5 657	-5 769	-5 884	-6 001	-6 122	-6 244	
Charges non récupérées	-559	-779	-774	-791	-776	-776	-776	-786	-799	-805	
Coût des impayés	-140	-143	-149	-153	-159	-163	-167	-170	-173	-177	
Marge Locative directe	12 612	12 276	11 253	12 520	14 119	15 257	16 997	17 640	19 356	21 030	
Marge brute des autres activités	542	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Personnel (corrige du personnel régie)	-4 221	-4 734	-4 817	-4 884	-4 952	-5 022	-5 092	-5 163	-5 236	-5 309	
Frais de gestion autres charges et int. autres emp.	-3 364	-3 445	-3 473	-3 393	-3 418	-3 454	-3 481	-3 520	-3 559	-3 601	
Production immobilisée	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Autres produits courants	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
Cotisations et prélèvements CGLLS	-437	-982	-996	-1 010	-1 024	-1 038	-1 053	-549	-557	-564	
Produits financiers	387	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Autofinancement courant	5 500	3 116	1 989	3 234	4 726	5 744	7 372	8 408	10 006	11 557	
Eléments exceptionnels d'autofinancement	0	-985	-705	-715	-141	-143	-145	-147	-149	-151	
Autofinancement net	5 500	2 131	1 284	2 519	4 585	5 601	7 227	8 261	9 857	11 406	

Evolution structure financière en k€ courants	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Autofinancement net		2 131	1 284	2 519	4 585	5 601	7 227	8 261	9 857	11 406	
Rembours emprunts non locatifs		-1 044	-916	-633	-489	-432	-389	-365	-231	-202	
Produits de cessions		10 200	6 512	6 626	6 741	4 286	0	0	0	0	
Fonds propres investis en travaux		-1 950	-1 985	-2 021	-2 057	-2 094	-2 132	-2 171	-2 210	-2 250	
Fonds investis en démolitions		-1 320	-630	-1 410	-930	-420	-330	0	0	0	
Fonds propres investis en opérations nouvelles		-7 444	-3 789	-5 226	-1 256	-2 182	-2 225	-2 270	-2 315	-2 361	
Autres var. pol. financier y cis PGE et ACNE		-1 623	-621	-504	-361	-322	-333	-344	-356	-368	
Potentiel financier à terminaison (OS) 31/12	-5 736	-6 785	-6 950	-7 599	-1 366	3 071	4 889	8 000	12 745	18 989	
Provision pour gros entretien	1 656	2 700	3 060	3 121	3 184	3 247	3 312	3 378	3 446	3 515	
Dépôts de garantie	3 257	3 353	3 437	3 510	3 593	3 633	3 690	3 756	3 823	3 892	
FDR long terme à terminaison (OS) 31/12	-823	-733	-454	-967	5 410	9 951	11 891	15 134	20 014	26 376	

Ratios	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Annuités % loyers	-59.3	-57.5	-59.4	-58.4	-56.7	-55.3	-52.9	-51.9	-49.6	-47.6	
Taux de vacance moyen (perte de loyers logts)	-6.3	-8.6	-8.0	-7.8	-7.4	-7.2	-7.0	-7.0	-7.0	-6.9	
Autofinancement courant en % des loyers	10.3	5.9	3.5	5.5	7.8	9.2	11.6	13.0	15.2	17.2	
FDR long terme en Clogt et equiv logts	-80	-70	-42	-88	487	890	1 051	1 320	1 723	2 242	

Hypothèses de la simulation	2013	2014	2015	2016 à 2023
Inflation		1.40	1.40	1.40
ICC		2.00	2.00	2.00
IRL		0.00	0.00	0.00
Taux livret A	1.00	1.00	1.90	1.90

Affectation des fonds propres	OS
Plafonnement des loyers	Oui
Prise en compte des ICNE	Oui

8.19 SIGLES UTILISES

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