



RAPPORT DE CONTRÔLE 2017

RAPPORT DE CONTRÔLE 2017
N° 2017-104
SCIC HLM HABITAT DAUPHINOIS
VALENCE (26)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2017-104 SCIC HLM HABITAT DAUPHINOIS – (26)

N° SIREN :	435 881 222
Raison sociale :	HABITAT DAUPHINOIS Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif HLM
Président :	FESVRE Henri
Directeur général :	FERLAY Jean-Luc
Adresse :	20 rue Honoré de Balzac 26000 VALENCE
Actionnaire principal :	SAS VALRIM

AU 31 DÉCEMBRE 2017

Nombre de logements familiaux gérés	2991	Nombre de logements familiaux en propriété:	2991	Nombre d'équivalents logements (logements foyers...) :	131
-------------------------------------	-------------	---	-------------	--	------------

Indicateurs	Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source
PATRIMOINE				
Logements vacants	1,9%	5,0%	4,8%	RPLS 2016
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacances technique)	0,9%	1,7%	1,6%	
Taux de rotation annuel (hors mises en service)	9,9%	10,3%	9,7%	
Evolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	8,2%	nc	nc	
Âge moyen du parc (en années)	10	35,8	37,9	
POPULATIONS LOGÉES				
(1)				
Locataires dont les ressources sont :				OPS 2014
- < 20 % des plafonds	11,3	20,6	21,2	
- < 60 % des plafonds	58,5	58,9	59,4	
- > 100 % des plafonds	8,0	11,3	11,2	
Bénéficiaires d'aide au logement	49,3	48,6	47,4	
Familles monoparentales	28,0	19,9	20,8	(2)
Personnes isolées	34,6	39,4	38,5	
GESTION LOCATIVE				
Médiane des loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	5,5	5,6	5,5	(2)
Taux de créances inscrit au bilan (% des loyers et charges)	11,4	nc	13,5	(3)
STRUCTURE FINANCIERE ET RENTABILITE				
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	2,5	nc	3,9	
Fonds de roulements net global (mois de dépenses)	5,3	nc	3,9	
Autofinancement net / chiffre d'affaires	16,0	nc	10,8	

(1) Enquête OPS 2014 pour les données de la société, 2016 pour les références régionales et nationales

(2) RPLS au 1/1/2016

(3) Bolero 2016 : ensemble des SAHLM de province

POINTS FORTS :

- ▶ Rythme de développement soutenu
- ▶ Présence significative de la société en zones rurales et très rurales répondant à un réel besoin
- ▶ Politique active de cession de patrimoine
- ▶ Situation financière solide

POINTS FAIBLES :

- ▶ Dysfonctionnements au niveau de la gouvernance
- ▶ Loyers très élevés eu égard au quittance systématique de loyers annexes
- ▶ Occupation sociale peu marquée : frange très sociale peu représentée dans le parc
- ▶ Nombreuses lacunes dans le domaine de la gestion locative
- ▶ Absence d'implication en matière de qualité du service rendu aux locataires
- ▶ Anomalies en matière d'exploitation du patrimoine
- ▶ DPE non établis sur la totalité du parc
- ▶ Absence de comptabilité analytique et de simulation financière prévisionnelle

IRRÉGULARITÉS :

- ▶ Mutualisation des moyens de la SCIC HLM avec ceux de sociétés de droit privé via la SAS VALRIM
- ▶ Non-respect des principes fondamentaux de la commande publique, notamment avec les autres sociétés du groupe, les conditions du in house n'étant pas réunies
- ▶ Adhésion obligatoire des locataires en qualité d'associés en méconnaissance du principe coopératif de libre adhésion
- ▶ Conditions particulières abusives pour l'admission au collège des salariés
- ▶ Nombre d'administrateurs pouvant siéger au CA non fixé par les statuts
- ▶ Conditions de défraiements irrégulières des administrateurs et censeurs
- ▶ Non-respect de la réglementation relative à la gestion des logements-foyers
- ▶ Clauses irrégulières dans les contrats locatifs
- ▶ Composition et fonctionnement de la CAL irréguliers

- ▶ Attribution irrégulière de six logements
- ▶ Gestion hors objet social de deux logements saisonniers
- ▶ Absence de plan de concertation locative
- ▶ Absences de souscription de l'assurance dommages pour les constructions de maisons individuelles
- ▶ Absences de DAPP
- ▶ Absences de CREP

Précédent rapport de contrôle : n° 2010-153 de septembre 2011
Contrôle effectué du 7 décembre 2017 au 11 décembre 2018
RAPPORT DE CONTRÔLE : mai 2019

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2017-104

SCIC HLM HABITAT DAUPHINOIS – 26

Synthèse	8
1. Préambule	10
2. Présentation générale de l'organisme	10
2.1 La SCIC HLM Habitat Dauphinois	10
2.2 Contexte socio-économique	11
2.3 Présentation du groupe VALRIM	12
2.3.1 Historique.....	12
2.3.2 Relations intra-groupe.....	13
2.4 Gouvernance et management	15
2.4.1 Gouvernance.....	15
2.4.2 Evaluation de l'organisation et du management	19
2.5 Commande publique.....	20
2.6 Révision coopérative.....	22
2.7 Train de vie de l'organisme	22
2.8 Conclusion	23
3. Patrimoine	23
3.1 Caractéristiques du patrimoine	23
3.1.1 Description et localisation du parc	23
3.1.2 Données sur la vacance et la rotation.....	25
3.2 Accessibilité économique du parc.....	25
3.2.1 Loyers.....	25
3.2.2 Supplément de loyer de solidarité	28
3.2.3 Charges locatives	28
3.3 Conclusion	28
4. Politique sociale et gestion locative	29
4.1 Caractéristiques des populations logées	29
4.2 Accès au logement	29
4.2.1 Connaissance de la demande	29

4.2.2	Politique d'occupation du parc de l'organisme.....	30
4.2.3	Gestion des attributions.....	30
4.3	Qualité du service rendu aux locataires.....	31
4.4	Traitement des impayés.....	32
4.5	Conclusion.....	33
5.	Stratégie patrimoniale.....	34
5.1	Analyse de la politique patrimoniale.....	34
5.1.1	Le plan stratégique de patrimoine 2010-2016.....	34
5.1.2	Le plan pluriannuel d'entretien du patrimoine.....	34
5.1.3	La convention d'utilité sociale.....	34
5.1.4	Éléments prévisionnels.....	35
5.2	Évolution du patrimoine.....	36
5.2.1	Offre nouvelle.....	36
5.2.2	Réhabilitations.....	36
5.3	Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage.....	37
5.3.1	Engagement et suivi des opérations.....	37
5.3.2	Analyse d'opérations.....	37
5.4	Maintenance du parc.....	38
5.4.1	Entretien du patrimoine.....	38
5.4.2	Exploitation du patrimoine.....	39
5.5	Ventes de patrimoine à l'unité.....	40
5.6	Accession sociale.....	41
5.7	Conclusion.....	41
6.	Tenue de la comptabilité et analyse financière.....	42
6.1	Organisation et tenue de la comptabilité.....	42
6.2	Performance d'exploitation.....	43
6.2.1	Produit total.....	43
6.2.2	Excédent brut d'exploitation (EBE).....	44
6.2.3	Autofinancement courant.....	45
6.2.4	Efficience de la gestion.....	45
6.3	Modalités de financement des investissements.....	49
6.3.1	Capacité d'autofinancement brute.....	49
6.3.2	Autofinancement net HLM.....	50
6.3.3	Annuité de la dette locative.....	50

6.3.4	Tableau des flux.....	51
6.4	Situation bilancielle	52
6.4.1	Analyse de la dette	52
6.4.2	Bilan fonctionnel.....	53
6.5	Conclusion	55
7.	Annexes.....	56
7.1	Informations générales, capital et répartition du sociétariat de l'organisme	56
7.2	Organigramme général de l'organisme.....	57
7.3	Organigramme du groupe d'appartenance	58
7.4	Attributions irrégulières.....	59
7.5	Sigles utilisés.....	60

SYNTHESE

Initialement constituée en société coopérative de production d'HLM, Habitat Dauphinois a été transformée en société coopérative d'intérêt collectif d'HLM le 5 décembre 2013. Elle exerce sa mission de service public au sein du groupe VALRIM qui, outre la SCIC elle-même, est exclusivement constitué de sociétés dédiées aux secteurs de l'immobilier et de la construction, évoluant dans le secteur privé concurrentiel. Au 31 décembre 2017, Habitat Dauphinois gère près de 3 000 logements sociaux, essentiellement situés sur les deux départements de la Drôme et de l'Ardèche et exerce également une activité d'accession sociale à la propriété et d'aménagement de lotissements. Son chiffre d'affaires qui s'élève à près de 30 M€ en 2017, la classe au sixième rang des 175 sociétés coopératives françaises.

Dotée d'un capital variable de 5,7 M€ au 31 décembre 2017, Habitat Dauphinois est capitalisée à hauteur de 40 % par la sous-holding SAS VALRIM. La SCIC HLM impose à ses locataires de souscrire une part sociale lors de la signature du bail. Cette pratique va à l'encontre du principe de libre adhésion et de libre sortie des coopérateurs et des dispositions de la loi du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération. L'expression des voix aux assemblées générales est entachée par le fort taux d'absentéisme constaté et la gestion peu rigoureuse des pouvoirs confiés aux associés présents. Cette situation met à mal le principe « un homme – une voix » énoncé par la loi précitée. Les statuts de la société ne fixent pas le nombre d'administrateurs pouvant siéger au CA et sa composition n'est pas représentative de la diversité des collèges d'associés inhérente aux statuts d'une SCIC. Concernant le train de vie des dirigeants, certaines dérives déjà signalées lors du précédent contrôle de la MILOS, n'ont pas été corrigées pour respecter l'exemplarité que requiert la gestion d'un organisme de logement social.

Depuis 2001, Habitat Dauphinois s'est vue progressivement dépossédée de ses moyens de fonctionnement désormais mutualisés au sein de la sous-holding SAS VALRIM. En matière de commande publique, la société s'affranchit de la plupart des dispositions légales et réglementaires qui s'imposent à elle, en sa qualité de pouvoir adjudicateur, tant avec ses prestataires extérieurs que dans le cadre des prestations intra-groupe. La sous-holding SAS VALRIM délivre ses prestations exclusivement aux sociétés du groupe, tel un GIE de moyens. Dans ce cadre, la SCIC HLM Habitat Dauphinois, seule entité dotée de la qualité de pouvoir adjudicateur au sein de ce groupe, ne peut pas se prévaloir de l'exception dite « in house ». De plus, les modalités de facturation des prestations apportées par la sous-holding aux diverses entités du groupe sont critiquables.

Habitat Dauphinois ne s'investit pas suffisamment en matière de politique sociale. Elle n'exploite pas la diversité des données disponibles qui pourraient lui permettre d'améliorer la connaissance de la population qu'elle loge et d'affiner sa politique d'attribution. Le contrôle a permis de constater que la société loge une population moins modeste que la moyenne des bailleurs sociaux de la région. L'analyse des attributions récemment prononcées montre cependant qu'un inversement de tendance se profilerait dans ce domaine. Les modalités d'attribution des logements ne respectent pas totalement les dispositions réglementaires applicables en la matière. La composition de la CAL n'est pas conforme aux dispositions de l'article R. 441-9 du CCH et six attributions irrégulières ont été relevées sur l'année 2017. L'absence de plan de concertation locative et d'enquête de satisfaction montre que la société ne se préoccupe pas suffisamment de la qualité du service rendu à ses locataires. En revanche, les procédures mises en œuvre dans le domaine du traitement des impayés sont satisfaisantes, même si la société subit la paupérisation des locataires généralement observée dans le secteur du logement social.

La production d'offre nouvelle de la société est particulièrement importante sur la période sous revue. En cinq ans, son parc s'est accru de près de 50 %. La stratégie patrimoniale conduite par Habitat Dauphinois vise à coordonner ce développement soutenu de l'offre nouvelle avec une politique de cession active et un niveau d'entretien et de réhabilitation du parc très ambitieux. La société devra assortir ses objectifs d'une simulation prévisionnelle actualisée, la dernière en date ayant été conduite en 2014. Les coûts de production moyens observés dans le cadre de la maîtrise d'ouvrage locative sont raisonnables et cohérents avec ceux des autres bailleurs sociaux intervenant sur le même territoire. Si la société remplit ses objectifs en matière de production et affiche une politique de cession de patrimoine volontariste, elle s'affranchit en revanche de la plupart de ses obligations légales et réglementaires. En matière de maîtrise d'ouvrage, elle ne souscrit pas l'assurance dommages obligatoire, lorsqu'elle construit des logements individuels. En matière d'exploitation du patrimoine, l'Agence a relevé de nombreuses défaillances. Certaines d'entre elles, afférentes à la sécurité dans le parc, sont de nature à porter préjudice aux occupants et sont susceptibles d'engager la responsabilité des dirigeants d'Habitat Dauphinois en cas de sinistre. Ainsi, la société est en retard pour le repérage des matériaux contenant de l'amiante dans les parties privatives de ses immeubles et méconnaît la réglementation relative aux risques liés au plomb dans l'habitat. La société n'a pas non plus respecté ses engagements en matière de diagnostics de performance énergétique. Concernant l'activité d'accession sociale à la propriété, Habitat Dauphinois la confie quasi-intégralement à la SAS Immobilière VALRIM. Les prix de vente pratiqués n'appellent pas d'observation. L'activité d'aménagement de lotissements de la SCIC est quant à elle entièrement confiée à la SAS Développement Aménagement Terrains.

Depuis mars 2018, la comptabilité et la direction financière de la société sont quasi-intégralement assurées par la SAS VALRIM. Les différentes activités exercées par Habitat Dauphinois ne sont pas scindées au sein d'une comptabilité analytique qui permettrait de mesurer la rentabilité de chacune d'entre elles. La qualité de l'information comptable et financière produite par la société est perfectible. La comptabilité de programmes nécessite un suivi plus rigoureux notamment en ce qui concerne la clôture comptable des opérations. En outre, aucune simulation prévisionnelle récente n'a été ébauchée, en dépit du volume d'investissement conséquent engagé par la société. Les performances d'exploitation de la société, globalement élevées, sont toutefois dépendantes du volume annuel de l'activité accession qui induit une légère inflexion des résultats en 2017. En dépit d'une annuité locative élevée, la société dégage un autofinancement net substantiel représentant 16,1 % du produit total en fin de période, grâce au niveau élevé des loyers et à des coûts de gestion globalement contenus. Pour couvrir son important effort d'investissement (118 M€ sur la période 2014-2017), Habitat Dauphinois pratique une politique active de cession de patrimoine qui lui a permis de couvrir près de 8 % de ses investissements sur quatre ans. La mobilisation de son fonds de roulement de long terme est largement compensée par les ressources issues de l'activité de promotion immobilière. Sa trésorerie nette s'est largement accrue sur la période pour atteindre huit mois de dépenses au 31 décembre 2017, alors que la médiane du secteur s'établit à 3,4 mois. Avec des fonds disponibles à terminaison des opérations de 11,6 M€ représentant près d'un an de charges courantes, la société apparaît en capacité de poursuivre sa politique de développement.

Le Directeur Général,

Pascal MARTIN-GOUSSET



1. PREAMBULE

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

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

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

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

Le précédent rapport de la Mission Interministérielle d'Inspection du Logement Social (*rapport n°2010-153 de septembre 2011*) présenté au conseil d'administration de la société le 14 décembre 2011, soulignait l'importance du développement de la société et sa très bonne situation financière. Le rapport avait néanmoins relevé une occupation sociale moins marquée que chez les autres bailleurs sociaux intervenant sur le même territoire, un manque de maîtrise de certains processus de gestion et le caractère insuffisant des outils prospectifs mis en place.

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME

2.1 LA SCIC HLM HABITAT DAUPHINOIS

Initialement constituée en société coopérative de production (SCP) d'HLM le 15 octobre 1958, Habitat Dauphinois a été transformée en société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) d'HLM le 5 décembre 2013 à l'issue d'une résolution adoptée par l'assemblée générale des actionnaires. Cette transformation a été officiellement autorisée par arrêté de la ministre de l'égalité des territoires et du logement en date du 27 mars 2014.

Au 31 décembre 2017, la société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) Habitat Dauphinois gère 2 991 logements locatifs sociaux, conventionnés à hauteur de 94 %, et détient quatre structures d'hébergement collectif (*foyers, résidences sociales, ...*) dont elle confie la gestion à des associations spécialisées. Elle exerce également une activité d'accession sociale à la propriété significative, avec la production de 35 logements en moyenne annuelle sur les cinq dernières années. Son activité d'aménageur est circonscrite à l'aménagement de lotissements avec une trentaine de lots réalisés en moyenne chaque année.

La SCIC HLM Habitat Dauphinois déploie son activité sur près de 150 communes des départements de la Drôme et du Nord Ardèche. Son activité tend à s'étendre depuis quelques années aux départements de l'Isère et de la Loire, mais reste encore marginale sur ces deux départements.

Le chiffre d'affaires réalisé en 2017 s'élève à près de 30 M€ (*16 M€ dans le secteur locatif et 11 M€ dans le domaine de l'accession*), ce qui place la société au 6^{ème} rang des 175 coopératives HLM intervenant au plan national¹.

Le projet coopératif de la SCIC HLM Habitat Dauphinois, adopté le 21 juin 2017, prévoit la poursuite d'une activité soutenue en matière de construction de logements locatifs sociaux, notamment en secteur rural, et le maintien, voire le développement de son activité d'accession sociale en VEFA² et en PSLA³, ainsi que d'aménageur via la commercialisation de lotissements. La société souhaite ainsi proposer des réponses adaptées aux besoins des territoires, des collectivités et des habitants et notamment participer activement à la redynamisation des zones rurales.

La SCIC HLM Habitat Dauphinois fait partie du groupe VALRIM. Elle est détenue à hauteur de 19 % par la holding non-opérationnelle du groupe, la SACICAP PROCIVIS, et à hauteur de 40 % par la sous-holding opérationnelle du groupe, la SAS VALRIM. Cette dernière est également détentricice de l'intégralité du capital de quatre autres sociétés intervenant dans le champ du secteur immobilier privé.

2.2 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Les départements de la Drôme et de l'Ardèche, quoique séparés géographiquement par le Rhône, constituent un territoire cohérent en matière de bassin de vie, d'emploi ou d'agglomération. Avec 822 000 habitants sur 706 communes, ce territoire accueille en moyenne 65 habitants par km², alors que la région Auvergne-Rhône-Alpes affiche une densité de population de 113 habitants par km². Des échanges nourris existent entre les populations drômoise et ardéchoise. A titre d'exemple, parmi les 32 700 personnes ayant emménagé en Ardèche en 2016, un quart d'entre elles viennent de la Drôme⁴. Dans les deux départements, la croissance de la population se concentre essentiellement sur la vallée du Rhône. L'Ardèche compte quatre villes de plus de 10 000 habitants, alors que la Drôme en compte sept. Au cours des deux dernières décennies, le solde migratoire a été positif sur la majorité de ces villes.

La population est globalement vieillissante sur l'ensemble de ce territoire. La taille des ménages a diminué, passant de 2,6 personnes en 1990 à 2,2 en 2015⁵. Leur niveau de vie est plutôt faible, les revenus fiscaux moyens

¹ Source : fédération nationale des sociétés coopératives HLM – Panorama sectoriel des entreprises coopératives, 2016.

² Vente en l'Etat Futur d'Achèvement.

³ Prêt Social Location-Accession.

⁴ Source : ADIL 26.

⁵ Source : Insee

des ménages étant nettement inférieurs à ceux constatés en Auvergne-Rhône-Alpes. Le taux de pauvreté est plus important et le revenu médian des personnes vivant en deçà de 60 % du seuil de pauvreté est supérieur à la moyenne nationale. Dans les deux départements, le taux de chômage est proche de la moyenne nationale.

Tant en Ardèche qu'en Drôme, le marché locatif privé est actif dans les aires urbaines, mais largement détendu en secteur rural. Selon l'observatoire Clameur⁶, les loyers de marché 2018 s'élèvent en moyenne à 8,4 €/m² en Ardèche et 8,8 €/m² en Drôme.

Trois communes⁷ d'Ardèche, et neuf communes⁸ de la Drôme n'atteignent pas les objectifs de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain⁹ qui leur impose d'atteindre un taux de logements sociaux de 20 à 25 % d'ici 2025.

Le parc HLM Drôme-Ardèche compte plus de 40 000 logements sociaux, ce qui représente 9 % des résidences principales en Ardèche et 12,5 % en Drôme, contre 16,6 % à l'échelle régionale. Le parc de logements ardéchois se caractérise par une importante proportion de résidences secondaires : 18 % du parc, contre 9 % au niveau national et 8 % dans la Drôme. Dans les deux départements, 70 % des ménages sont éligibles à un logement social de type PLUS.

Au 31 décembre 2016, près de 4 800 ménages sont en attente d'un logement social en Ardèche. Dans la Drôme, où l'on dénombre environ 13 000 demandes en attente, la pression est davantage marquée, supérieure à celle qui s'exerce sur l'ensemble de la région Auvergne-Rhône-Alpes.

L'activité de promotion immobilière est dynamique en Ardèche où elle se caractérise par une augmentation de 27 % des réservations de logements neufs sur une année glissante. La tendance est plus incertaine dans la Drôme où les réservations sont en recul de 8 % sur la même période alors que les mises en vente augmentent de 22 %¹⁰.

2.3 PRESENTATION DU GROUPE VALRIM

2.3.1 Historique

La SCP d'HLM Habitat Dauphinois, constituée en 1958, a connu, en 1995, une situation financière difficile à la suite d'une période prolongée de baisse d'activité. Elle a alors été recapitalisée par le Crédit Immobilier de la Vallée du Rhône et par le Comité Interprofessionnel du Logement d'Annonay. La mise en commun d'une partie des moyens, notamment les locaux et le réseau informatique, de ces quatre sociétés a donné naissance à un groupement qui deviendra ultérieurement le groupe VALRIM.

En juin 2000, ce groupement s'est structuré autour de la holding opérationnelle « Immobilière Vallée du Rhône Développement » (IVRD)¹¹, détenue à hauteur de 99 % par la Société Anonyme de Crédit Immobilier (SACI) de

⁶ Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux

⁷ Guilherand-Granges, Saint-Péray et Le Teil.

⁸ Beaumont-lès-Valence, Bourg-lès-Valence, Chabeuil, Châteauneuf-sur-Isère, Chatuzange-le-Goubet, Étoile-sur-Rhône, Montélier, Montélimar, Saint-Marcel-lès-Valence.

⁹ Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

¹⁰ Source : ADIL 26 : notes de conjoncture Ardèche juin 2017 et Drôme juin 2017.

¹¹ IVRD : SAS au capital de 16,9 M€ ayant pour activités principales « l'acquisition et la gestion de parts sociales, droits sociaux concernant des entreprises réalisant toutes opérations relatives à l'habitat et à toutes activités connexes » (source extrait Kbis).

la Vallée du Rhône¹². Depuis lors, la société IVRD prête assistance à ses quatre filiales qui regroupent un ensemble de métiers de l'immobilier : administration de biens, promotion immobilière, recherche foncière et construction. Elle intervient également pour le compte de la SCP Habitat Dauphinois dont elle détient 40 % du capital.

En 2008, le contexte institutionnel a conduit la SACI de la Vallée du Rhône à se transformer en société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété (SACICAP) qui est devenue SACICAP PROCIVIS Vallée du Rhône. Simultanément, la sous-holding opérationnelle IVRD a pris l'appellation commerciale VALRIM¹³. En 2014, la SCP Habitat Dauphinois a obtenu sa transformation en société anonyme coopérative d'intérêt collectif HLM (SCIC HLM).

Actuellement, le groupe VALRIM est constitué d'un pôle privé composé de cinq sociétés évoluant dans le secteur concurrentiel, la SAS VALRIM et ses quatre filiales, et d'un pôle public représenté par la SCIC HLM Habitat Dauphinois qui est chargée d'un service d'intérêt économique général (cf. annexe n° 7.3).

2.3.2 Relations intra-groupe

En janvier 2001, Habitat Dauphinois fait appel à la société IVRD (*actuellement SAS VALRIM*) pour qu'elle l'assiste et la conseille dans le domaine comptable et financier ainsi que dans la gestion du personnel. Un contrat est signé à ce titre le 3 janvier 2001, pour un montant annuel de 100 000 F HT (*soit 15 245 € HT*). Ce contrat, renouvelé par tacite reconduction, a fait l'objet de trois avenants durant la période 2002-2011. Ces avenants ont pour seul objet de faire évoluer la rémunération du prestataire qui passe de 15 245 € HT à 155 000 € HT. En 2013, un quatrième avenant élargit substantiellement les prestations apportées par VALRIM puisque, outre l'assistance et le conseil qui s'étendent désormais aux domaines commercial, juridique, services généraux, et informatique, s'ajoutent des prestations de service dans les domaines financier, comptable, juridique, des ressources humaines, des services généraux, de l'administratif et de l'informatique. L'année suivante, avec l'avenant n° 5, viendront encore s'ajouter des prestations de service en matière de fiscalité et de prospection foncière, moyennant une revalorisation de la rémunération du prestataire à 350 000 € HT. Les derniers avenants, n° 6, 7, et 8 conclus en 2015, 2016, et 2017, ajustent la rémunération du prestataire qui s'élève désormais à 525 000 € HT. Cette évolution s'est faite au prix de plusieurs irrégularités :

- ce contrat a été passé sans mise en concurrence du prestataire. L'Agence rappelle à la société qu'en sa qualité de pouvoir adjudicateur¹⁴, elle est soumise aux règles de la commande publique et ne peut se prévaloir de l'exception dite « in house », dans la mesure où elle n'exerce pas sur la SAS VALRIM un contrôle analogue à celui exercé sur ses propres services¹⁵ ;
- le contrat ne fait pas l'objet d'une remise en cause périodique ; signé le 3 janvier 2001, il a été conclu pour une durée d'un an renouvelable sans limitation ; il est ainsi en vigueur depuis 17 ans alors qu'obligation est faite à la société de préciser la durée d'exécution du contrat, et de prévoir le nombre maximum de ses reconductions éventuelles ;

¹² Antérieurement Crédit Immobilier de la Vallée du Rhône

¹³ Acronyme de « Vallée du Rhône Immobilier ».

¹⁴ Article 10 de l'ordonnance n°2015-899 du 23 juillet 2015 : « Les pouvoirs adjudicateurs sont [...] les personnes morales de droit privé qui ont été créées pour satisfaire spécifiquement des besoins d'intérêt général ayant un caractère autre qu'industriel et commercial ».

¹⁵ Article 17 de l'ordonnance n°2015-899 du 23 juillet 2015 : « Un pouvoir adjudicateur est réputé exercer sur une personne morale un contrôle analogue à celui qu'il exerce sur ses propres services, s'il exerce une influence décisive à la fois sur les objectifs stratégiques et sur les décisions importantes de la personne morale contrôlée ».

- l'économie du contrat et la nature des prestations ont par ailleurs été largement bouleversées sur la durée (*progression du coût de 3 300 % en seize ans*) ; la société avait l'obligation de renégocier ce contrat dans le respect des procédures formalisées.

La convention d'assistance initiale signée en 2001, s'est muée en une convention de prestations de services reconduite sans discontinuer au terme d'un processus comportant de nombreuses irrégularités. Désormais, les prestations effectuées par la SAS VALRIM couvrent la quasi-totalité des activités supports d'Habitat Dauphinois. Au final, la SAS VALRIM assure désormais, tel un GIE¹⁶ de moyens, les activités support des sociétés du groupe. Or, les moyens de fonctionnement d'Habitat Dauphinois, entreprise chargée d'une mission de service public, ne peuvent être mutualisés au sein d'un groupe qui comporte des sociétés opérant dans le secteur privé concurrentiel. En d'autres termes, ce groupe ne peut agir à la manière d'un groupement d'intérêt économique dans la mesure où il associe des membres qui n'ont pas tous la qualité de pouvoir adjudicateur¹⁷ et qui de plus, répondent à des logiques économiques et fiscales de nature totalement différente. Si la SCIC HLM Habitat Dauphinois peut revendiquer son appartenance au groupe VALRIM en raison de ses liens capitalistiques, en revanche, elle ne peut adhérer au fonctionnement d'un groupement dont la cohérence juridique n'est pas avérée. En réponse, la société s'engage à revoir son positionnement au sein du groupe, lequel fera l'objet d'une réorganisation avec l'appui de la fédération nationale des sociétés coopératives HLM.

Par ailleurs, les transferts de moyens entre Habitat Dauphinois et la SAS VALRIM sont massifs et occasionnent la perte de certaines compétences ainsi que la disparition de certains services au sein d'Habitat Dauphinois. Ainsi, début 2018, le départ à la retraite de la responsable comptable d'Habitat Dauphinois signe la disparition du service comptable, son successeur ayant été recruté par la SAS VALRIM. En réponse, la société estime être libre de son organisation et considère que l'externalisation de ses moyens de fonctionnement ne fait pas obstacle à sa « *souveraineté* ». L'Agence précise que l'externalisation de la quasi-totalité des moyens de fonctionnement de la société entraîne inévitablement à terme un appauvrissement de compétences qui peut s'avérer préjudiciable.

L'Agence a également constaté que depuis début 2013, l'activité « accession sociale à la propriété », qui constitue la vocation première d'une coopérative HLM, est déléguée à la SAS Immobilière VALRIM, filiale de la SAS VALRIM. La SCIC HLM Habitat Dauphinois ne peut en aucun cas se départir, au profit d'une société privée, des missions sociales pour lesquelles elle a été agréée par l'Etat.

Les dirigeants de la SCIC HLM Habitat Dauphinois sont également, pour la plupart, dirigeants de la SAS VALRIM. Cette situation compromet l'indépendance et l'autonomie de la SCIC HLM. Les deux sociétés disposent d'un président commun, M. Henri Fesvre, et d'administrateurs également communs pour une grande majorité d'entre eux. Le directeur général de la SCIC HLM, M. Jean-Luc Ferlay, a également assuré la direction générale de la SAS VALRIM durant de nombreuses années, jusqu'au 7 janvier 2017. Cette situation ne garantit pas l'autonomie de la SCIC HLM en tant que société en charge d'un service d'intérêt économique général. Le contrat de prestations de service, conclu le 3 janvier 2001 entre les deux sociétés, illustre cette confusion. Ce contrat et ses avenants sont paraphés et signés par les représentants de chacune des deux sociétés. Or, le cumul de leurs fonctions au sein de ces sociétés, les amène à représenter indifféremment l'une ou l'autre de ces entités. Ainsi, l'examen des avenants n° 7 et 8 (*datés respectivement du 1^{er} janvier 2016 et du 10 janvier 2017*) montre que M. Jean-Luc Ferlay représente la SAS VALRIM dans le premier, puis la SCIC HLM Habitat Dauphinois dans le deuxième. La confusion amenée par cette situation est susceptible de générer des risques de conflit d'intérêts entre dirigeants présents à la fois chez le commanditaire de la prestation et chez son

¹⁶ Groupement d'intérêt économique.

¹⁷ Seule la SCIC HLM Habitat Dauphinois est dotée de la qualité de pouvoir adjudicateur au sein du groupe VALRIM.

prestataire. Elle ne permet pas, en outre, d'assurer un contrôle objectif des prestations exécutées, ni une bonne maîtrise des coûts, et s'avère ainsi être à l'origine des dérives constatées supra. Habitat Dauphinois doit retrouver l'autonomie de sa gouvernance qui se confond actuellement avec celle de la SAS VALRIM. En réponse, la société consent à renforcer sa vigilance lors des délibérations du CA « *pour exclure tout soupçon de confusion* ». L'Agence rappelle à la société qu'au-delà de la nécessité de recouvrer l'autonomie de sa gouvernance, une stricte indépendance entre les deux sociétés doit prévaloir afin de supprimer toute porosité entre secteur privé et secteur HLM. Le cumul de fonctions des dirigeants sur ces deux pôles doit être proscrit.

La SAS VALRIM exerce son activité exclusivement pour le compte des sociétés du groupe. Elle mutualise l'ensemble des moyens de fonctionnement des différentes sociétés et leur facture chaque année la totalité de ses charges de façon à afficher un résultat d'exploitation nul, à l'instar d'un GIE de moyens. Ces facturations sont établies au prorata du chiffre d'affaires annuel moyen de ces sociétés sur les deux derniers exercices connus. Ainsi, le total annuel des charges de la SAS VALRIM est rapporté au chiffre d'affaires moyen de chacune des entités et donne lieu à facturation sur cette seule base. Cette répartition très sommaire est critiquable dans la mesure où elle ne prend pas en compte la réalité des prestations fournies à chaque société. Au surplus, ce système ne peut s'appliquer à un groupe de sociétés dont les objets et intérêts sociaux divergent (*cf. supra*).

2.4 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.4.1 Gouvernance

2.4.1.1 Statuts

Les statuts d'Habitat Dauphinois ont été adoptés le 5 décembre 2013, lors de la transformation de la société en SCIC HLM. Ils ont fait l'objet d'une mise à jour lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 21 juin 2017, afin d'y inclure le projet coopératif exigé par le décret n° 2015-1381 du 29 octobre 2015. Ce projet coopératif, qui figure en préambule des statuts (*cf. § 2.7*), ne présente aucune singularité propre à être relevée.

2.4.1.2 Capital social et sociétariat

Au 31 décembre 2017, le capital statutaire de la société s'élève à 12,2 M€ et son capital variable à 5,7 M€, répartis en 372 707 parts sociales de 15,25 € chacune.

Les associés sont répartis en six collèges. En plus des trois collèges obligatoires (*salariés, bénéficiaires, et collectivités publiques*), trois autres collèges ont été constitués : personnes qualifiées, partenaires économiques et financiers, et SACICAP et ses filiales. Le tableau ci-dessous présente la répartition du capital, les collèges d'associés ainsi que les droits de votes correspondants :

Désignation des Collèges	Nombre d'associés	Nombre de parts sociales	Capital détenu	% détention	Droits de vote des collèges ¹⁸
Collèges obligatoires :					
1 Salariés	9	9	137,25 €	0,002%	10%
2 Bénéficiaires	2 895	2 895	44 148,75 €	0,777%	20%
3 Collectivités publiques	6	24	366,00 €	0,006%	10%
Autres Collèges :					
4 Personnes qualifiées	13	16	244,00 €	0,004%	15%
5 Partenaires économiques et financiers	2	148 462	2 264 045,50 €	39,833%	10%
<i>Dont Action Logement Immobilier SAS</i>		148 262	2 260 995,50 €	39,780 %	
<i>Dont Crédit Agricole Sud Rhône-Alpes</i>		200	3 050,00 €	0,053 %	
6 SACICAP et ses filiales	2	221 301	3 374 840,25 €	59,377%	35%
<i>Dont PROCIVIS Vallée du Rhône</i>		71 301	1 087 340,25 €	19,131 %	
<i>Dont VALRIM SAS</i>		150 000	2 287 500,00 €	40,246 %	
TOTAL	2 927	372 707	5 683 781.75 €	100,000%	100%

L'adhésion obligatoire des locataires en tant qu'associés bénéficiaires, n'est pas réalisée dans le respect des principes coopératifs. Les sociétés coopératives sont fondées sur le principe de libre adhésion et de libre sortie de leurs membres, ce qui explique le caractère variable du capital¹⁹. Or, le collège des associés « bénéficiaires » comprend la totalité des locataires à qui la société impose, de façon abusive, de souscrire une part sociale d'un montant de 15,25 €, lors de la signature du bail. Si le locataire peut devenir coopérateur à sa demande, la société ne peut en faire une obligation. Cette adhésion doit rester un acte volontaire et il est parfaitement admis qu'un bénéficiaire puisse ne pas être coopérateur. En effet, la loi n°47-1775 du 10 septembre 1947 modifiée portant statut de la coopération, précise dans son article 19 sexies que « *les tiers non sociétaires peuvent bénéficier des produits et services de la coopérative d'intérêt collectif* ». Dans sa réponse, la société considère que cet article ne s'applique pas au secteur HLM. Cette interprétation infondée n'est pas recevable.

Au surplus, après avoir contraint le locataire à souscrire une part sociale, la société ne lui délivre aucun justificatif de cet achat, se dispensant d'établir « *l'attestation d'inscription en compte* » prévue à l'article 8 de ses statuts²⁰. En réponse, la société s'engage désormais à remettre cette attestation à chaque souscripteur, actuel et futur.

Le collège des bénéficiaires devrait par ailleurs permettre aux accédants qui le souhaitent de souscrire une part sociale. Or, la société n'a pas jugé utile de solliciter la souscription d'une part sociale pour cette catégorie d'utilisateurs sans qu'une raison précise ne soit avancée pour justifier cette pratique.

L'article 7-2 des statuts de la société impose une ancienneté supérieure à deux ans et l'agrément du CA pour être admis au sein du collège des salariés. Ces clauses sont susceptibles d'être irrégulières à raison de leur caractère discriminatoire et abusif. Dans sa réponse, la société indique que le délai de carence exigé permet d'apprécier la réelle implication du salarié au sein de la société, et prend exemple sur les SCOP²¹ où un délai légal d'un an est requis. Elle rappelle également que d'après ses statuts, l'accès au sociétariat doit

¹⁸ Fixés par les statuts de la société.

¹⁹ Article 19 quinquies de la loi du 10/09/1947.

²⁰ Article 8 : « [...] Les attestations d'inscription en compte sont valablement signées par le président du conseil d'administration ou par toute autre personne ayant reçu délégation du président à cet effet ».

²¹ Sociétés coopératives de production régies par la loi n°78-763 du 19 juillet 1978 portant statut des sociétés coopératives de production.

obligatoirement faire l'objet d'un agrément de l'AG ou du CA. L'Agence observe que la comparaison entre SCOP et SCIC HLM n'est pas recevable. La gouvernance d'une SCOP obéit à des règles très spécifiques, non transposables aux SCIC HLM : cette gouvernance se caractérise notamment par le contrôle des salariés sur l'entreprise qui ont tous vocation à devenir sociétaires au terme d'une période d'un an, dite de « *maturité coopérative* ». En revanche, la gouvernance d'une SCIC HLM, assurée collégialement, ne justifie pas l'application du délai de carence de deux ans²² opposé aux salariés d'Habitat Dauphinois. Concernant l'agrément par le CA, la disposition restrictive inscrite à l'article 7-2 des statuts traitant des conditions particulières relatives à l'admission des salariés, n'a pas son équivalent pour l'accès aux autres collègues d'associés et s'avère donc bien discriminante.

Habitat Dauphinois est invitée à revoir ses procédures afin de proposer aux utilisateurs ou bénéficiaires de participer au capital et à la gouvernance de la société dans le respect des principes coopératifs de l'économie sociale et solidaire.

2.4.1.3 Assemblée générale

L'expression des voix aux assemblées générales ne permet pas de garantir l'application du principe « un homme - une voix » énoncé par la loi n°47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération. Aux termes des règles applicables aux sociétés coopératives d'intérêt collectif, chaque associé dispose d'une voix à l'assemblée générale (*article 19 octies de la loi précitée*). Or, lors des assemblées générales d'Habitat Dauphinois, l'application de ce principe est de fait, affectée par le fort absentéisme observé et le peu d'attention apportée à la règle susvisée. Ainsi, lors de l'Assemblée Générale Mixte du 21 juin 2017, le président de la société, M. Henri Fesvre, disposait des mandats et/ou pouvoirs suivants :

- cinq pouvoirs provenant de membres du collège « personnes qualifiées », lui conférant ainsi la moitié des droits de vote de ce collège ;
- un pouvoir provenant d'un membre du collège « partenaires financiers » lui conférant, en raison de l'absence de ses deux représentants, 100 % des droits de vote de ce collège ;
- un pouvoir provenant d'un membre du collège « SACICAP et ses filiales », lui conférant 50 % des droits de vote de ce collège ;
- 89 pouvoirs provenant de membres du collège « bénéficiaires », lui conférant 72 % des droits de vote de ce collège ;
- un pouvoir provenant d'un membre du collège « salariés », lui conférant 17 % des droits de vote de ce collège.

L'application systématique et très large du mécanisme des mandats et des pouvoirs au profit du président en exercice, sans conditions limitatives, ni considération de la pluralité des collèges, conduit de fait à déroger au principe de l'égalité démocratique qui s'attache aux associés dans l'expression de leur vote et, accessoirement, à l'article 7-1 des statuts de la société qui précise que « *chaque associé ne peut relever que d'une seule catégorie à la fois* ». Afin de respecter les principes de la coopération, la société est invitée à préciser, dans ses statuts, la possibilité d'accorder aux associés la faculté de donner pouvoir à un mandataire pour les représenter tout en limitant le nombre de voix accordées audit mandataire, par exemple pas plus de deux voix en plus de la sienne.

2.4.1.4 Conseil d'administration

Les statuts de la société prévoient, dans leur article 17, que la coopérative est administrée par un CA « *composé de trois membres au moins et de dix-huit au plus pris parmi les sociétaires* ». Cette clause ne répond pas à

²² Concernant le délai de carence de deux ans, le rapport de révision coopérative de décembre 2015 avait déjà appelé l'attention de la société sur ce point, qualifiant cette disposition de « *singulière* ».

l'exigence de l'article L. 225-17 du code de commerce qui dispose que les statuts doivent fixer le nombre d'administrateurs pouvant siéger au CA. Historiquement, le CA de la société comporte 14 membres. La société prend acte de cette observation.

Actuellement, le CA est exclusivement composé de personnes retraitées dont la moyenne d'âge atteint 74 ans. La proportion des hommes y est très majoritaire (77 %) alors que, aux termes de l'article précité, une représentation équilibrée des hommes et des femmes²³ devrait être recherchée. En réponse, la société indique, sans davantage de précisions, que « *ce sujet est une préoccupation du CA* ».

La composition du conseil d'administration de la société n'est pas représentative de la diversité des collèges d'associés coopérateurs. L'assemblée générale extraordinaire (AGE) du 5 décembre 2013 a acté la transformation de la SCP HLM en SCIC HLM. Le statut de SCIC HLM impose la création de trois collèges d'associés obligatoires (*salariés, bénéficiaires et collectivités publiques*) auxquels peuvent s'adjoindre jusqu'à sept autres collèges, à l'initiative de la société. Ce changement de statut implique le renouvellement des membres du CA. Alors même que le passage en SCIC HLM a acté la profonde transformation du sociétariat d'Habitat Dauphinois par la création de six collèges d'associés, l'Agence constate que la composition du CA n'a pas été modifiée. En effet, les membres de l'ancien CA, regroupés désormais au sein du collège d'associés « personnes qualifiées », ont tous été réélus en bloc pour composer la nouvelle instance dirigeante. Ainsi, aucun associé composant les trois collèges obligatoires n'est représenté au CA, à l'exception du représentant des locataires (*obligation statutaire*). A titre d'exemple, le collège des collectivités publiques, censé enrichir le projet coopératif, n'y est pas représenté. Les administrateurs ayant ainsi conservé leur mandat sont en place depuis une quinzaine d'années en moyenne. Cinq d'entre eux dépassent les vingt ans d'ancienneté dans ces fonctions. Le défaut de représentativité du CA conjugué à l'ancienneté des administrateurs est de nature à entacher le bon fonctionnement de la gouvernance en privilégiant trop exclusivement le point de vue et les intérêts d'un seul collège. Au cas d'espèce, ce risque est d'autant plus prononcé que la plupart des administrateurs actuels cumulent plusieurs mandats dans les autres sociétés du groupe, notamment au sein de la holding SACICAP PROCIVIS Vallée du Rhône et de la sous-holding opérationnelle SAS VALRIM, et qu'ils sont au surplus généralement d'anciens cadres de ces deux sociétés. La composition du CA doit davantage représenter les différents collèges d'associés qui composent désormais le sociétariat d'Habitat Dauphinois. Le renouvellement souhaitable des administrateurs constitue une opportunité pour considérablement limiter les cumuls de fonctions constatés au sein des différentes entités du groupe. Dans sa réponse, la société indique que le renouvellement progressif du CA devrait permettre d'en améliorer la représentativité, à l'instar des préconisations de l'Agence.

2.4.1.5 Collège des censeurs

L'article 25 des statuts de la société prévoit que le CA peut décider de créer un collège de censeurs. Deux censeurs ont effectivement été nommés par le CA. Il s'agit de deux anciens administrateurs ne pouvant plus siéger au CA car atteints par la limite d'âge, mais ayant souhaité continuer à participer à la vie de la coopérative. Le contrôle a permis de constater que la société étend aux censeurs les mêmes conditions de défraiement que celles accordées aux administrateurs (*article 25 des statuts*). Or, aucune disposition légale ou réglementaire ne permet à la société d'étendre les dispositions de l'article R.* 421-10 du CCH²⁴ à d'autres personnes physiques siégeant au CA, quelle que soit la nature de leur fonction. La société, qui déclare en réponse avoir pris acte de

²³ Article L. 225-17 du code de commerce : « *Le conseil d'administration est composé en recherchant une représentation équilibrée des femmes et des hommes* ».

²⁴ La clause-type n°9 des statuts des sociétés coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré prévoit que : « *Le mandat des membres du conseil d'administration ou du conseil de surveillance est exercé à titre gratuit dans les conditions prévues à l'article (décret n°2008-566 du 18 juin 2008) R. 421-10 du code de la construction et de l'habitation* » (actuellement article R*. 421-10).

cette observation, doit se montrer plus soucieuse du respect de la réglementation lorsqu'elle procède à la rédaction de ses statuts.

2.4.1.6 Présidence et direction

M. Henri Fesvre, retraité de la SACICAP PROCIVIS Vallée du Rhône, assure la présidence de trois sociétés du groupe VALRIM : la présidence de la SACICAP PROCIVIS Vallée du Rhône, holding du groupe, depuis le 26 mai 2004, celle de la SAS VALRIM, sous-holding du groupe depuis le 31 mai 2006, et celle d'Habitat Dauphinois, depuis le 28 juin 2007.

M. Jean-Luc Ferlay, salarié du Crédit Immobilier depuis 1977, est devenu directeur salarié d'Habitat Dauphinois le 1^{er} juillet 1994, deux mois après avoir accédé au poste de Directeur salarié d'IVRD, actuellement SAS VALRIM. Son temps de travail est alors partagé entre VALRIM (60 %) et Habitat Dauphinois (40 %). Le 24 juin 2003, il devient mandataire social (*Directeur Général*) non rémunéré d'Habitat Dauphinois et cumule alors cette fonction avec son contrat de travail de directeur salarié durant 13 ans et 7 mois, soit jusqu'au 7 janvier 2017, date à laquelle il prend sa retraite. La validité du cumul d'un mandat social et d'un contrat de travail est, aux termes de la jurisprudence constante de la Cour de Cassation, soumise à des conditions strictes imposant notamment une subordination du salarié vis-à-vis de la société. Or, durant la période 2003-2017 cette condition n'était pas satisfaite. Le cumul de fonctions de M. Ferlay était donc irrégulier.

Au moment du contrôle, M Ferlay est retraité, depuis le 7 janvier 2017, des trois sociétés qui l'employaient en qualité de directeur (*Habitat Dauphinois, SAS VALRIM et PROCIVIS Vallée du Rhône*). Il poursuit actuellement l'exercice de son mandat social de DG d'Habitat Dauphinois et cumule cette fonction avec un nouveau contrat de travail à durée indéterminée, conclu deux jours après sa mise à la retraite, le 9 janvier 2017 avec la SAS VALRIM, en qualité de directeur du développement. Cette situation, qui conduit M. Ferlay, désormais retraité, à exercer des fonctions salariées dans une société qu'il a lui-même dirigée durant 23 ans, interroge sur la pertinence de cette décision vis-à-vis des intérêts de la société. M. Ferlay est également administrateur d'Habitat Dauphinois depuis le 25 juin 2015.

2.4.2 Evaluation de l'organisation et du management

2.4.2.1 Organisation générale

Actuellement, les activités exercées en propre par Habitat Dauphinois se réduisent à trois domaines : la gestion locative, la maîtrise d'ouvrage des opérations locatives (*et accession lors d'opérations mixtes*) et la gestion technique du patrimoine.

Le service gestion locative, situé à Annonay en Ardèche, exerce ses missions de façon isolée, en marge du siège de la société, à Valence. Ce service ne maîtrise que partiellement la réglementation relative à la gestion d'un parc locatif social, n'établit aucun tableau de bord de suivi de son activité dont il ne rend compte que de façon très partielle (*cf. § 3 et 4*).

Le service en charge de la maîtrise d'ouvrage des opérations locatives assure de façon correcte l'ensemble des missions liées à une production d'offre nouvelle très soutenue (*cf. § 5.3*).

Le service gestion technique du patrimoine, dont le poste de responsable est vacant depuis plusieurs mois après avoir connu un turnover important, ne traite plus que les réclamations locatives et les états des lieux (*cf. § 4.3*).

La société occupe les locaux appartenant à la SAS VALRIM que celle-ci loue à plusieurs entités du groupe. Cette situation a fait l'objet d'un bail commercial conclu pour une durée de neuf ans, du 1^{er} février 2008 au

31 janvier 2017, consenti pour la location de neuf bureaux moyennant un loyer annuel de 30 671 € HT. Un nouveau contrat, conclu le 31 janvier 2017 pour une durée de neuf ans, a étendu la surface louée à 183 m² et porté le loyer annuel à 65 000 € HT, soit 355 € HT/m² charges comprises, ramené à 335 € hors charges. Ce ratio représente près du double du prix moyen constaté en 2017 sur l'agglomération valentinoise (170 €/HT/m²/an hors charges)²⁵. La société est invitée à justifier l'écart de prix constaté.

2.4.2.2 Ressources humaines

Au 31 décembre 2017, l'effectif de la société s'élève à 26 salariés, représentant 22,75 équivalents temps plein (ETP). La société ne dispose d'aucun personnel de proximité (*gardiens ou agents d'entretien*). Son effectif compte en revanche trois salariés en charge du petit entretien et des états des lieux. Le ratio qui rapporte l'effectif au nombre de logements gérés est faible, en raison notamment de l'absence de fonctions supports désormais assurées par la SAS VALRIM : il s'élève à 0,8 % contre 1,7% pour les sociétés HLM au parc locatif comparable²⁶. L'âge moyen des salariés s'élève à 42 ans en 2017 et la répartition hommes / femmes est relativement équilibrée (58 % de femmes). L'ancienneté moyenne du personnel est de 10 ans. Le taux d'absentéisme²⁷ constaté en 2017, s'élève à 4,6 %, contre 5,3 % en 2016. Il est légèrement supérieur à la moyenne nationale des sociétés coopératives (3,3 %)²⁸. Le taux de rotation du personnel s'est élevé à 19,66 % en 2017 contre 8,35 % en 2016. Cette hausse s'explique notamment par deux départs en retraite qui, une fois neutralisés, réduisent ce taux à 11,8 %. Les salariés de la société bénéficient d'un accord d'intéressement conclu le 24 juin 2010 pour une période de trois ans reconductible tacitement. En 2017, cet accord a donné lieu au versement aux salariés d'une enveloppe de 89,5 k€ nets, soit un montant moyen de 2 983 € par salarié. Les employés de la société peuvent également adhérer à un plan d'épargne entreprise sans abondement de la société.

2.5 COMMANDE PUBLIQUE

Suite à la parution de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 et de son décret d'application n° 2016-360 du 23 mars 2016, la société a réactualisé sa note de procédures internes relatives à la commande publique. Cette nouvelle procédure, validée par le CA du 15 mars 2017, n'appelle pas de remarque.

Le contrôle a permis de constater que les conventions ou contrats de prestations de services passés entre Habitat Dauphinois et les filiales de la SAS VALRIM ignorent les principes fondamentaux de la commande publique. Outre la convention globale conclue avec la SAS VALRIM (*cf.* § 2.3), Habitat Dauphinois a conclu en 2017, sept conventions avec la SAS Immobilière VALRIM pour un total de 382 k€, et trois avec la SAS Développement Aménagement Terrains pour un montant total de 352 k€. Aucune de ces dix conventions ne respecte les principes fondamentaux de la commande publique énoncés par l'ordonnance précitée : liberté d'accès à la commande publique, égalité de traitement des candidats et transparence des procédures. En effet, faute de lien de quasi régie démontré entre la SAS VALRIM et la SCIC HLM, et entre la SCIC HLM et les SAS Développement Aménagement Terrains et Immobilière VALRIM, il n'apparaît pas possible de justifier d'une exception in house dispensant les SAS Développement Aménagement Terrains et Immobilière VALRIM de

²⁵ Source : Axite – réseau CBRE (réseau d'experts en immobilier professionnel) - prix 2017.

²⁶ Source : Rapport de branche - Données sociales 2016 des ESH

²⁷ Nombre de jours d'absence (en jours ouvrés) / 251 X nombre de salariés.

²⁸ Source Habitat Dauphinois

devoir être mises en concurrence avec d'autres opérateurs privés. La réorganisation du groupe envisagée par la société (cf. § 2.3.2) devrait permettre de lever ces irrégularités.

La société s'affranchit du respect des dispositions légales et réglementaires en matière de commande publique [ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative à la commande publique]. En effet, seuls les marchés de travaux liés à la production d'offre nouvelle font l'objet d'une dévolution respectant les grands principes de la commande publique. En revanche, la société s'affranchit de toute contrainte réglementaire pour la conclusion de tout autre type de contrat.

Contrats d'entretien et d'exploitation

La société recourt à une quinzaine de prestataires différents pour l'entretien et l'exploitation de son parc (*entretien des ascenseurs, des chaudières, des VMC, espaces verts, etc.*). La passation de ces contrats n'a jamais fait l'objet d'une mise en concurrence et tous sont renouvelables par tacite reconduction.

Choix des maîtres d'œuvre

Le choix du maître d'œuvre est effectué en l'absence de toute mise en concurrence. La société recourt aux services des architectes historiquement appelés à travailler pour le groupe VALRIM.

Interventions dans le cadre des réclamations locatives

Pour réaliser les travaux de réparation nécessités par les réclamations de ses locataires, la société fait appel de façon informelle aux entreprises locales situées à proximité du lieu de l'intervention. Aucun contrat n'a jamais été formalisé dans ce domaine.

Commissaire aux comptes

Le mandat du commissaire aux comptes, qui officie pour Habitat Dauphinois depuis plus de 15 ans (*présent au moins depuis 2001*), est systématiquement renouvelé par l'Assemblée générale des actionnaires en l'absence de toute mise en concurrence.

L'Agence rappelle à la société qu'elle exerce son activité en qualité de pouvoir adjudicateur. A ce titre, elle est soumise aux dispositions de l'ordonnance précitée et doit respecter les grands principes régissant la commande publique qu'elle a elle-même formalisés dans une procédure interne qu'elle omet d'appliquer. Dans sa réponse, la société s'engage à rationaliser, dès 2019, ses marchés d'entretien et d'exploitation par la mise en place de marchés à bons de commande. Elle rappelle également son intention de recruter une personne en charge des marchés.

Par ailleurs, le rapport annuel sur les marchés, prévu à l'article R. 433-6 du CCH et devant être présenté au CA, n'est pas établi. Les marchés dont le montant est supérieur aux seuils de procédures formalisées doivent en effet faire l'objet d'un rapport annuel sur leur exécution transmis au conseil d'administration. Ce rapport doit comporter pour chaque marché le montant initial du contrat, le montant total des sommes effectivement versées et, le cas échéant, les raisons de l'écart constaté. La société méconnaît cette disposition réglementaire. Ce manquement traduit l'insuffisance d'implication du CA dans le contrôle de l'économie des contrats les plus importants conclus par la société. En réponse, la société déclare qu'« *aucun marché ou appel d'offres n'a été supérieur aux [seuils de] procédures formalisées* ». L'Agence rappelle à la société les contrats de prestations de services et avenants conclus avec la SAS VALRIM et la SAS Développement Aménagement Terrains.

2.6 REVISION COOPERATIVE

Aux termes des articles 25-1 à 25-4 de la loi n°47-1775 du 10 septembre 1947 modifiée, « *Les sociétés coopératives [...] se soumettent tous les cinq ans à un contrôle, dit « révision coopérative », destiné à vérifier la conformité de leur organisation et de leur fonctionnement aux principes et aux règles de la coopération et à l'intérêt des adhérents, ainsi qu'aux règles coopératives spécifiques qui leur sont applicables et, le cas échéant, à leur proposer des mesures correctives* ».

Le dernier rapport de révision coopérative produit par l'A.RE.COOP²⁹ en décembre 2015, dresse un certain nombre de critiques et de propositions assorties de pistes d'amélioration destinées à être mises à profit par la société. Ce rapport, présenté aux administrateurs lors du CA du 11 mars 2016, a suscité quelques échanges mais n'a donné lieu à aucune suite notable.

2.7 TRAIN DE VIE DE L'ORGANISME

Certains avantages indus accordés aux administrateurs en matière de défraiement, déjà signalés dans le précédent rapport de contrôle de la MILOS en 2011, perdurent. Le précédent contrôle de la MILOS, n° 2010-153 de septembre 2011, évoquait le caractère irrégulier ou excessif de certaines dépenses de fonctionnement. Le rapport avait notamment relevé le fait que les administrateurs, alors qu'ils percevaient une indemnité forfaitaire de défraiement (*quelquefois deux pour une même journée*), bénéficiaient en sus, d'un repas au restaurant payé par la société. Ce cumul était explicitement dénoncé. La vérification des modalités de défraiement des administrateurs sur l'année 2017, a permis de révéler des pratiques toujours non conformes aux dispositions réglementaires. Ainsi, la participation des administrateurs au CA et aux autres commissions instaurées au sein de la société donne lieu systématiquement au versement de l'indemnité forfaitaire prévue à l'article R.* 421-10 du CCH. L'Agence rappelle que le mandat des administrateurs est exercé à titre gratuit, et que l'indemnité forfaitaire allouée aux administrateurs est destinée selon le cas, à compenser la diminution de leur rémunération ou de leur revenu, ou l'augmentation de leurs charges du fait de leur participation aux différentes instances. En conséquence, il appartient à chaque administrateur de présenter une demande de défraiement uniquement s'il répond à l'un des cas précités.

En ce qui concerne les « frais de bouche », la situation est la suivante : après chaque séance de CA ou de commission, les administrateurs sont invités au restaurant, mais désormais, le repas est payé non pas par Habitat Dauphinois, mais par la SAS VALRIM, de sorte que ces dépenses n'apparaissent pas dans les comptes de la SCIC HLM. La pratique du cumul d'un défraiement forfaitaire associé aux frais de bouche offerts est donc toujours d'actualité.

Par ailleurs, en 2017, cinq des six séances du conseil d'administration ont fait l'objet d'un dépaysement en dehors du siège de la société. Le CA du 12 octobre 2017 s'est déroulé sur trois jours et deux nuits dans un établissement de luxe étoilé situé aux Baux-de-Provence. Le coût du séjour s'est élevé à 908 € par personne, pris en charge par la SAS VALRIM, le coût pour Habitat Dauphinois se limitant au paiement des indemnités forfaitaires distribuées aux administrateurs, tous présents ces jours-là, y compris l'administrateur représentant les locataires. Ces pratiques montrent que les dirigeants de la société n'ont pas pris la mesure de l'exemplarité que requiert la gestion d'un organisme de logement social. Au surplus, par le processus des refacturations, les charges afférentes à ces dépenses hors objet social impactent les comptes de la SCIC HLM.

²⁹ Association pour la révision, l'assistance et la garantie des sociétés coopératives des organismes d'HLM et d'habitat social.

2.8 CONCLUSION

Initialement constituée en société coopérative de production d'HLM, Habitat Dauphinois a été transformée en société coopérative d'intérêt collectif d'HLM le 5 décembre 2013. Elle exerce sa mission de service public au sein du groupe VALRIM qui, outre la SCIC elle-même, est exclusivement constitué de sociétés dédiées aux secteurs de l'immobilier et de la construction, évoluant dans le secteur privé concurrentiel. Au 31 décembre 2017, Habitat Dauphinois gère près de 3 000 logements sociaux, essentiellement situés sur les deux départements de la Drôme et de l'Ardèche. Elle exerce également une activité d'accession sociale à la propriété et d'aménagement de lotissements qu'elle délègue en quasi-totalité à deux SAS du groupe, l'Immobilière VALRIM et Développement Aménagement Terrains. Son chiffre d'affaires la classe au sixième rang des 175 sociétés coopératives françaises. La SAS VALRIM délivre ses prestations exclusivement aux sociétés du groupe, tel un GIE de moyens. La présence, au sein de ce groupe, de la SCIC HLM Habitat Dauphinois, seule entité dotée de la qualité de pouvoir adjudicateur, pose un problème de cohérence juridique. De plus, les conditions permettant le recours à l'exception dite « in house » ne sont pas réunies. En outre, les modalités de facturation des prestations apportées par la holding aux diverses entités du groupe sont critiquables. De plus, l'existence d'une gouvernance commune à la holding et à la SCIC induit une confusion de nature à compromettre l'indépendance et l'autonomie de cette dernière. Dotée d'un capital variable de 5,7 M€ au 31 décembre 2017, Habitat Dauphinois est capitalisée à hauteur de 40 % par la sous-holding SAS VALRIM. La SCIC impose à ses locataires de souscrire une part sociale lors de la signature du bail. Cette pratique va à l'encontre du principe de libre adhésion et de libre sortie des coopérateurs issu de la loi du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération. L'expression des voix aux assemblées générales est entachée par le fort taux d'absentéisme constaté et la gestion peu rigoureuse des pouvoirs confiés aux associés présents. Cette situation met à mal le principe « un homme – une voix » énoncé par la loi précitée. Les statuts de la société ne fixent pas le nombre d'administrateurs pouvant siéger au CA. Par ailleurs, sa composition n'est pas représentative de la diversité des collèges d'associés inhérente aux statuts d'une SCIC. Concernant le train de vie des dirigeants, certaines dérives déjà signalées lors du précédent contrôle de la MILOS, n'ont pas été corrigées. Dans ce domaine, Habitat Dauphinois n'a manifestement pas pris la mesure de l'exemplarité que requiert la gestion d'un organisme de logement social. En matière de commande publique, la société s'affranchit de la plupart des dispositions légales et réglementaires qui s'imposent à elle, en sa qualité de pouvoir adjudicateur.

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

3.1.1 Description et localisation du parc

3.1.1.1 Logements familiaux

Au 31 décembre 2017, la société gère un patrimoine de 2 991 logements, conventionné à hauteur de 94 %. Ce patrimoine, constitué à 48 % de logements individuels, est majoritairement implanté dans les deux départements de la Drôme (57 %) et de l'Ardèche (37 %). Depuis 2011, la société a étendu son activité au département de l'Isère où elle est propriétaire et gestionnaire de 157 logements (5 % du parc). En 2014, elle a livré une première opération de 15 logements dans le département de la Loire (1 % du parc). Ce patrimoine

est très dispersé géographiquement puisqu'il est implanté sur 161 communes au total³⁰. Les logements non conventionnés représentent 177 unités. Ils comprennent une opération PLI³¹ de 8 logements à Annonay (« *résidence Astrolabe* ») livrée en 2000, 82 logements loués à des gendarmes, 85 logements acquis en 1995 lors de la création de la société³² et 2 logements situés à La Clusaz (*Haute-Savoie*) provenant d'un apport en nature par la holding Procivis en 2001. La société développe son activité plus particulièrement en zone rurale et péri-urbaine dans le cadre de petites unités de 1 à 50 logements. Seuls 20 groupes sur 479 comptent 20 logements et plus. Avec 10 ans d'âge moyen, la société dispose d'un parc particulièrement récent. L'opération la plus ancienne a été mise en service en 1992 et 95 % des logements ont été construits à partir des années 2000. Aucun logement n'est situé en quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV), en revanche plus de 8 % d'entre eux (251 unités) se situent en zone de revitalisation rurale (ZRR).

La typologie des financements est la suivante :

Type de financement		Nb de logements	% du parc
Conventionnés	Anciens financements aidés et assimilés (avant 1977)	0	0,0 %
	Prêt Locatif Aidé (PLA), PLUS et assimilés	2 193	73,3 %
	Très social (PLAI, PLATS, ...)	473	15,8 %
	Prêt Locatif Social (PLS)	148	4,9 %
Sous-total		2 814	94,0%
Non conventionnés	Prêt Locatif Intermédiaire (PLI)	8	0.3%
	Autres	169	5.7%
Total		2 991	100 %

La société n'a pas fait réaliser les diagnostics de performance énergétique sur l'ensemble de son patrimoine (cf. § 5.4.2.1), elle n'est donc pas en mesure de présenter la performance énergétique de son parc. Toutefois, sur la base d'un échantillonnage, un classement a été extrapolé par l'Agence. La performance énergétique apparaît plutôt correcte : seulement 10 % de logements sont étiquetés E, F, G, ainsi que l'illustre le tableau ci-après :

Classement par étiquette	A	B	C	D	E	F	G
Consommation en kWh _{EP} /m ² .an	< 51	51 à 90	91 à 150	151 à 230	231 à 330	331 à 450	> 450
% des logements 2017 SCIC HLM	2 %	4 %	56 %	28 %	8 %	2 %	0 %

3.1.1.2 Structures d'hébergement collectif

La société est propriétaire de quatre foyers et résidences sociales (*trois maisons de retraite et un foyer de jeunes travailleurs*) représentant 131 équivalents logements. La gestion de ces structures est confiée à des associations spécialisées par le biais de conventions de gestion. Elles ont par ailleurs toutes fait l'objet d'un conventionnement APL.

Le contrôle de l'Agence a permis de constater que la société n'assure pas suffisamment le suivi de ses logements-foyers, et ne satisfait pas à l'ensemble des obligations légales et réglementaires qui lui sont opposables. En effet, trois conventions de gestion établies au début des années 2000 prévoient l'engagement d'Habitat Dauphinois d'effectuer certains travaux en contrepartie du versement par le gestionnaire d'une provision pour grosses réparations et gros entretien (PGR). Au 1^{er} janvier 2005, de nouvelles règles

³⁰ 99 communes en Drôme, 49 en Ardèche, 12 en Isère et 1 dans la Loire.

³¹ Prêt locatif intermédiaire.

³² Ces logements sont issus d'une SCI en cessation d'activité à cette époque. Ils sont répartis sur plusieurs sites par petites unités, dans des immeubles souvent anciens.

comptables³³ relatives aux modalités d'application de la comptabilisation par composant et des provisions pour gros entretien dans les organismes de logement social s'appliquent pour les travaux de grosses réparations et de gros entretien. Dès lors, la société avait l'obligation juridique de modifier par avenant ses conventions de gestion afin d'y transcrire ces nouvelles règles comptables. Les échanges d'information entre Habitat Dauphinois et ses gestionnaires sont peu fréquents et s'effectuent de manière informelle. Les conseils de concertation prévus par l'article 31 de la loi n°2007-290 du 5 mars 2007³⁴ n'ont pas été créés au sein de chaque foyer et résidence sociale. Ces conseils, dont le propriétaire est membre de droit, doivent se réunir au moins une fois par an. Aucun suivi régulier des bâtiments n'est effectué. Aucun carnet d'entretien n'est utilisé qui pourrait lister les interventions de surveillance à effectuer ainsi que leur périodicité.

En réponse, la société s'engage à actualiser ses conventions de gestion et à formaliser le suivi de l'entretien des bâtiments. En revanche, elle ne mentionne pas la mise en place des conseils de concertation. La société est invitée à s'impliquer davantage dans la gestion de ses foyers et à respecter l'ensemble de ses obligations légales et réglementaires.

3.1.2 Données sur la vacance et la rotation

Bien qu'intervenant en territoires détendus, la société connaît peu de vacance. Au 31 décembre 2017, la vacance supérieure à trois mois, hors vacance technique, concerne 26 logements, soit un taux de vacance de 0,9 %. Sur l'ensemble de la période sous revue (2013-2017), le taux de vacance supérieure à trois mois fluctue entre 0,4 % et 1,3 %. Les indicateurs disponibles montrent que, globalement, la vacance touche davantage l'Ardèche (1,81 % de taux de vacance supérieure à trois mois au 31 décembre 2017) que la Drôme (0,73 %). Même si cette vacance reste très faible, elle tend à augmenter sur les trois dernières années où l'on dénombre une moyenne de 30 logements vacants de plus de trois mois, contre 25 en début de période. De surcroît, quelques logements font désormais l'objet d'une vacance de longue durée, en secteurs très ruraux et éloignés de tout centre urbain, autour de communes telles que Lamastre, en Ardèche, et Hauterives, en Drôme. Ainsi, au moment du contrôle, en mai 2018, douze logements sont vacants depuis plus d'un an (*neuf en Ardèche et trois en Drôme*).

En 2017, le taux de rotation globale s'élève à 9,9 %. Sur les quatre dernières années, il évolue autour de 10 % et se caractérise par une rotation nettement plus importante dans le collectif (12,4 % en moyenne sur les quatre dernières années) que dans l'individuel (7,9 % en moyenne). En effet, sur la période 2014-2017, le taux de rotation des logements collectifs évolue entre 11,5 et 13,1 % alors qu'il est contenu entre 7,4 et 8,3 % pour les logements individuels. La société ne détermine pas le taux de rotation interne, en dépit de son engagement via la convention d'utilité sociale (CUS) signée en 2011, de porter ce taux à 5 %.

3.2 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

3.2.1 Loyers

Le parc est majoritairement situé en zone 3³⁵ pour les loyers (83 %), le reste (27 %) se situant en zone 2. Le loyer annuel moyen est particulièrement élevé. Il atteint 5 378 € par logement, et s'avère très nettement

³³ Avis n° 2004-11 du 23 juin 2004 du Conseil National de la Comptabilité relatif aux modalités d'application de la comptabilisation par composants et des provisions pour gros entretien dans les organismes de logement social.

³⁴ Loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale

³⁵ Le zonage 1/2/3 est un paramètre entrant dans le calcul des aides personnelles au logement (AL et APL). Il est également employé afin de déterminer les plafonds de loyer du logement social (PLAI et PLUS). La zone 3 correspond aux secteurs les moins denses.

supérieur (+ 25 %) à la médiane des SAHLM de province qui s'établit à 4 295 € en 2015. Cette situation s'explique essentiellement par une politique de loyers pratiqués élevés (*42 % du parc sont situés au maxi des conventions*) et par le quittance systématique des loyers annexes (*garages et jardins*) au taux maximum permis par les conventions, ce qui a pour effet de majorer d'environ 15 % le loyer des logements concernés. Ce loyer moyen très élevé résulte également de l'absence de financements dits « ancien régime » au sein du patrimoine et du niveau particulièrement élevé des loyers des logements non conventionnés (*7 045 € par logement*). De plus, l'importance de la surface habitable moyenne des logements (*75 m² contre 66 m² pour les autres bailleurs rhônalpins*) concourt également au renchérissement du loyer moyen.

3.2.1.1 Augmentation annuelle des loyers

Sur la période étudiée, les augmentations de loyers ont toutes été effectuées dans le respect des limites autorisées.

3.2.1.2 Actualisation des loyers maximum conventionnels

Le contrôle a révélé que la société méconnaît les modalités d'actualisation des loyers maximum fixés par les conventions signées avec l'Etat (*article R. 353-16 du CCH*). Elle fixe généralement les loyers des opérations mises en service au loyer maximum autorisé par la convention lors de sa signature, mais ne procède jamais à l'actualisation de ce loyer plafond.

La vérification du respect des loyers plafonds du parc conventionné a permis de révéler 447 cas où le loyer pratiqué est supérieur au loyer plafond. Cette situation concerne 410 logements disséminés dans le parc présentant des dépassements compris entre + 0,15 % et + 0,99 %, et 37 logements provenant de six programmes différents dont les dépassements injustifiés et irréguliers s'échelonnent entre + 1,00 % et + 4,57 % du maximum autorisé. La société doit rectifier les loyers pratiqués et rembourser les trop-perçus aux locataires concernés. En réponse, la société indique avoir procédé à la détermination des loyers plafonds de la totalité du parc conventionné. A l'issue de ce calcul, elle précise avoir baissé les loyers pratiqués supérieurs aux loyers plafonds et ajoute qu'à la date du 1^{er} janvier 2019, l'ensemble des loyers pratiqués respecte les plafonds. Elle s'engage à reverser aux locataires les loyers indûment perçus jusqu'au 31 décembre 2018.

Dans le parc non conventionné hors PLI (*169 logements*), la société a décidé de l'application du plafond de ressources PLI pour les attributions (*CA du 10 mars 2005*). En revanche, elle n'a pas statué sur la fixation d'un loyer plafond, selon les dispositions prévues par le CCH³⁶. La société doit fixer des loyers plafonds pour ces logements.

3.2.1.3 Modalités de liquidation des loyers

Les contrats locatifs établis par la société comportent des clauses irrégulières et les obligations du bailleur à l'égard de ses locataires ne sont pas totalement satisfaites [*loi n°89-462 du 6 juillet 1989 modifiée*].

La société, en sa qualité de bailleur social, est soumise à certaines obligations provenant d'une part des conventions conclues avec l'Etat en application des dispositions de l'article L. 351-2 (2° et 3°) et, d'autre part,

³⁶ L'application conjointe L. 422-2 du C.C.H. (sociétés anonymes d'H.L.M.) et de l'article L. 411-1 du même code soumet la gestion de l'ensemble des logements appartenant aux organismes d'H.L.M. (qu'ils soient conventionnés à l'A.P.L. ou pas, qu'ils aient été acquis avec le concours financier de l'Etat ou pas) aux dispositions du livre IV du C.C.H. Dans le livre IV du C.C.H., les loyers sont régis par le chapitre II de la section IV (articles L. 442-1 à L. 442-12 et R. 442-1 à R. 442-30 du code).

des règles de droit commun issues des dispositions de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 (*modifiée par la loi « ALUR »³⁷ du 24 mars 2014*) tendant à améliorer les rapports locatifs.

Les contrats locatifs établis par la société doivent être mis en conformité, notamment sur les points suivants :

- le dossier de diagnostics techniques (DDT)³⁸ n'est pas annexé au contrat de location (*article n° 3-3 de la loi susvisée*) ;
- la clause qui stipule que le dépôt de garantie est restitué dans un délai maximum de deux mois à compter du départ du locataire doit être modifiée. Ce délai a été ramené au délai maximal d'un mois lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée (*article n° 22 de la loi susvisée*) ;
- lorsque le bailleur fait réaliser des travaux dans un logement occupé, il doit désormais indemniser son locataire dès lors que le dérangement excède 21 jours, contre 40 jours auparavant (*article n°4 de la loi susvisée*) ;
- les clauses financières précisent que les pièces justificatives du décompte des charges locatives sont tenues à la disposition des locataires durant un mois, alors que ce délai été porté à six mois (*article n° 23 de la loi susvisée*).

En réponse, la société s'engage à mettre en conformité les contrats locatifs dès avril 2019 et à les compléter avec les DDT obligatoires en juillet 2019.

Les conventions conclues avec l'Etat imposent également au bailleur certaines règles ou obligations qui, actuellement, ne sont pas satisfaites :

- le dépôt de garantie demandé au locataire ne peut être supérieur à un mois de loyer en principal. Tous les contrats locatifs établis par la société exigent des dépôts de garantie supérieurs à ce montant, dans une fourchette variant de + 5% à + 11% ;
- le bailleur ne remet pas au locataire un décompte de surface corrigée ou de surface utile comme l'exige la convention (*modèle-type annexé à l'article R. 353-19 du CCH*) ;
- le bailleur s'affranchit de remettre systématiquement une quittance au locataire. Ce document doit être remis au locataire et doit indiquer le montant du loyer principal et/ou des loyers accessoires, le montant du loyer maximum applicable à son logement, le montant des charges locatives et le cas échéant, le montant de l'aide personnalisée au logement ;
- les locaux ou surfaces annexes au logement qui n'entrent pas dans le calcul de la surface utile (*garage, jardins...*) ne sont pas détaillés dans le contrat locatif. La location de ces biens qui devrait s'ajouter au coût du loyer principal, est à tort incluse dans ce dernier ;
- dans le parc de logements collectifs, la société doit proposer mais ne pas imposer la location de l'aire de stationnement attenant au logement (*article L. 442-6-4 du CCH*).

La société doit sans délai se conformer à ces obligations légales et réglementaires et doit notamment rembourser aux locataires les trop-perçus en matière de dépôts de garantie.

³⁷ Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

³⁸ Le dossier de diagnostic technique annexé au contrat de location comprend : 1° Le diagnostic de performance énergétique ; 2° Le constat de risque d'exposition au plomb ; 3° Une copie d'un état mentionnant l'absence ou, le cas échéant, la présence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante. 4° Un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes. Dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, le dossier de diagnostic technique est complété à chaque changement de locataire par l'état des risques naturels et technologiques.

3.2.2 Supplément de loyer de solidarité

Le supplément de loyer de solidarité (SLS) est appliqué selon le barème prévu à l'article R. 441-21 du CCH. Il concerne un nombre réduit de locataires. Sur les 3 dernières années une moyenne de 45 ménages se sont acquittés chaque année du SLS. En 2017, le produit du SLS s'élève globalement à 20 022 €, soit un montant annuel moyen de 466 € par ménage assujetti.

Les documents justifiant la mise en œuvre de l'enquête SLS de l'année 2017 et ses résultats statistiques n'ont pas pu être produits, faute d'avoir été conservés par la société. L'Agence rappelle que ces documents visés aux articles L. 441-10 et 11 et R. 441-28 du CCH doivent être conservés durant quatre ans. Cette durée correspond à la prescription de l'action administrative. En réponse, la société s'engage à désormais conserver ces documents.

3.2.3 Charges locatives

La régularisation des charges locatives 2016, intervenue sur les mois de mars, avril et mai 2017, a montré un excédent de provision de 2 % qui apparaît correct au regard de ce qui est généralement constaté chez les bailleurs sociaux. Néanmoins, si l'écart global entre les provisions et les dépenses réelles est contenu, il masque toutefois quelques disparités suivant les groupes. Ainsi, des insuffisances de provision de charges supérieures à 25 % ont été relevées sur 11 groupes totalisant 63 logements ce qui a entraîné, pour les locataires, le versement au titre de la régularisation, de sommes comprises entre 103 € et 366 €. La société devra porter davantage d'attention au suivi de son observatoire des charges et conduire une analyse systématique des montants unitaires par groupe pour chaque poste, afin d'ajuster au mieux les provisions. Dans sa réponse, la société s'engage à améliorer son dispositif de suivi des charges locatives afin d'« *affiner les provisions demandées aux locataires* ».

Les charges d'exploitation relatives au chauffage collectif ne concernent qu'une opération de 17 logements situés au Cheylard (Ardèche) mise en service en 2006, et raccordée à la chaufferie biomasse de la commune. Le coût de la fourniture de chauffage et d'eau chaude sanitaire s'élève 5,52 €/m² SH/an. Il se situe en deçà de la médiane de référence des logements comparables en zone climatique H2d³⁹ qui s'établit à 7,46 €/m² SH/an en 2014⁴⁰.

3.3 CONCLUSION

Habitat Dauphinois gère un patrimoine récent de près de 3 000 logements locatifs sociaux, majoritairement implanté en Ardèche et en Drôme, et constitué à 48 % de logements individuels. Elle est également propriétaire de quatre structures d'hébergement collectif représentant 131 équivalents logements. Les loyers pratiqués par la société sont particulièrement élevés en raison notamment du quittance systématique des loyers annexes au maximum permis par les conventions. Le contrôle a permis de révéler de nombreux manquements en matière de gestion patrimoniale. Les contrats locatifs sont notamment entachés de nombreuses irrégularités et, jusqu'au moment du contrôle, la société méconnaissait les modalités d'actualisation des loyers maximum conventionnels. La société accuse également un retard très important dans la réalisation des diagnostics de performance énergétique de son patrimoine. Ces lacunes ont pour effet de priver le locataire d'une part importante des informations qu'il est en droit d'exiger de son bailleur. La société doit par ailleurs assurer avec

³⁹ La France comprend 3 zones climatiques H1, H2, et H3. La zone H2 est une zone plutôt tempérée comprenant une région bénéficiant encore du climat méditerranéen.

⁴⁰ Source : Observatoire national des charges locatives – USH – année 2014.

d'avantage de rigueur et de professionnalisme la gestion de ses structures d'hébergement collectif, en mettant en œuvre les obligations légales et réglementaires qui lui sont opposables en la matière.

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

Si l'enquête « occupation du parc social » (OPS) 2016 semble avoir été réalisée, la société n'a pas été en mesure de communiquer des renseignements statistiques fiables à l'Agence, tels que prévus à l'article L. 442- 5 alinéa 3 du CCH. Le recours à la base de données nationale s'est également révélé inexploitable. L'analyse ci-dessous porte en conséquence sur les éléments de l'enquête 2014. Les résultats de cette enquête, dont le taux de réponse est de 91 %, sont comparés à ceux de l'ensemble des bailleurs sociaux dans le tableau suivant :

En %	Personnes isolées	Ménages 3 enfants et +	Familles mono-parentales	Revenu < 20%*	Revenu < 60%*	Revenu > 100%*	Bénéficiaires d'APL et AL	Age > 65 ans
Enquête OPS 2014 tous ménages	34,6 %	12,2 %	28,0 %	11,3 %	58,5 %	8,0 %	49,3 %	17,7 %
Enquête OPS 2014 emménagés récents	30,7 %	11,7 %	29,8 %	13,2 %	63,1 %	5,5 %	54,5 %	10,9 %
Ardèche 2016	43,6 %	9,6 %	25,5 %	41,1 %	69,7 %	5,4 %	54,6 %	12,1 %
Drôme 2016	38,9 %	13,6 %	24,6 %	30,3 %	75,9 %	4,4 %	67,8 %	13,7 %
Isère 2016	37,1 %	10,6 %	20,2 %	20,9 %	61,8 %	9,4 %	49,8 %	13,1 %
Loire 2016	45,0 %	8,7 %	16,0 %	23,7 %	62,7 %	8,2 %	52,2 %	17,6 %
Auvergne-Rhône-Alpes 2016	39,4 %	10,7 %	19,9 %	20,6 %	58,9 %	11,3 %	48,6 %	13,5 %

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

Ces résultats montrent que la société loge nettement moins de ménages disposant de ressources inférieures à 20 % des plafonds que la moyenne des bailleurs sociaux de la région. La différence est encore davantage marquée si l'on compare cette donnée avec la moyenne des bailleurs ardéchois et drômois, Habitat Dauphinois logeant trois à quatre fois moins de ménages très modestes que la moyenne sur ces deux territoires. Le nombre de bénéficiaires d'une aide au logement (APL ou AL) apparaît également très en deçà de la moyenne des bailleurs sociaux ardéchois et drômois, mais légèrement supérieur à la moyenne régionale. La société loge en revanche une part importante de familles monoparentales et de personnes âgées.

Le contrôle des attributions de logement de l'année 2017 a permis de constater que la société a logé 122 ménages dont les revenus sont inférieurs à 20 % des plafonds, soit 26 % des nouveaux entrants. Cependant, l'absence de données exploitables au titre de l'enquête OPS 2016 ne permet pas de qualifier l'évolution tendancielle de l'occupation sociale du parc de la société.

4.2 ACCES AU LOGEMENT

4.2.1 Connaissance de la demande

Habitat Dauphinois ne procède à aucune étude permettant d'avoir une meilleure connaissance du fichier des demandeurs. Lorsque la demande se raréfie ou lorsque la société met en service de nouveaux programmes, elle puise ses candidats locataires dans le fichier national unique par démarchage téléphonique. Sur son

territoire d'intervention, la société doit faire face à une forte demande en maison individuelle en milieu péri-urbain et même en milieu urbain, alors que la demande en collectif est, depuis quelques années, beaucoup moins porteuse. Sur les deux départements de la Drôme et de l'Ardèche, le stock de demandes s'accroît chaque année de 2 à 3%. La demande en stock représente près de 18 000 logements en 2016.

4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

Le CA de la société a défini la politique d'attribution de ses logements par délibération en date du 11 décembre 2015. Le document établi par la société compile les obligations législatives et réglementaires de droit commun en matière d'attribution mais ne comporte aucune spécificité propre à la société. Néanmoins, l'implication de la société en matière de logement des publics prioritaires est conforme aux objectifs qui lui ont été assignés (accords collectifs). Elle répond favorablement aux sollicitations ponctuelles du préfet et respecte les engagements pris au titre du DALO⁴¹. Elle réalise en moyenne annuelle 2 % de ses attributions à ce titre.

4.2.3 Gestion des attributions

4.2.3.1 Analyse de la gestion des attributions

La commission d'attribution des logements (CAL) dont la composition a été renouvelée par le CA du 6 décembre 2017, se réunit en moyenne deux à trois fois par mois. Elle scinde régulièrement ses travaux suivant la répartition géographique des logements à attribuer, ce qui l'amène à considérer à tort qu'il y aurait deux commissions, tel que l'indique d'ailleurs de façon erronée, l'article 1^{er} de son règlement intérieur.

Le règlement de la CAL n'a pas été mis à jour depuis le 11 décembre 2015 et ne prend donc pas en compte les modifications apportées par le décret n° 2017-834 du 5 mai 2017 portant diverses dispositions modifiant le code de la construction et de l'habitation en matière de demande et d'attribution de logement social.

La composition et le fonctionnement de la commission d'attribution des logements, ainsi que son règlement intérieur n'obéissent pas aux règles mentionnées à l'article R. 441-9 du CCH. En effet, le règlement intérieur de la CAL prévoit que les six membres désignés par le CA ainsi que le maire de la commune où sont situés les logements à attribuer, ont voix délibérative. Or, en application des dispositions du décret n° 2017-834 du 5 mai 2017⁴², s'ajoutent, à compter du 8 mai 2017, le préfet ou son représentant et le président de l'EPCI compétent en matière de programme local de l'habitat. La CAL doit ainsi comporter non pas sept, mais neuf membres avec voix délibérative. Les six membres désignés par le conseil d'administration doivent également élire à la majorité absolue le président de la commission. En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé est élu. Actuellement la commission fonctionne avec un président de séance. En réponse, la société s'engage à corriger ces dysfonctionnements à échéance de juin 2019.

Par ailleurs, les procès-verbaux (PV) établis par cette commission sont trop succincts. Ils présentent uniquement, sous forme de tableau, le nom des attributaires en regard des logements proposés. Ils ne retracent pas la teneur des débats, n'apportent aucun élément d'information quant aux décisions prises et n'offrent donc pas les garanties de transparence nécessaires. De surcroît, la commission ne rend pas compte de son activité au conseil d'administration, alors qu'elle devrait le faire au moins une fois par an. Dans sa réponse, la société s'engage à améliorer le contenu des PV de la CAL.

⁴¹ Droit au logement opposable

⁴² Décret n° 2017-834 du 5 mai 2017 portant diverses dispositions modifiant le code de la construction et de l'habitation en matière de demande et d'attribution de logement social.

Des manquements à certaines dispositions réglementaires relatives aux conditions d'attribution et d'affectation des logements ont été relevés [article R. 441-1 à 12 du CCH]. La vérification portant sur l'ensemble des attributions prononcées durant l'année 2017, soit 462 dossiers, a été réalisée. Sur cet échantillon, six dossiers se sont avérés irréguliers, soit un taux d'irrégularité de 1,3 % (cf. annexe 7.4) :

- cinq attributions ont été prononcées à l'adresse de candidats dont les revenus dépassent les plafonds de ressources de +7 % à + 28 %, parmi lesquels quatre dossiers ne comportent pas l'attestation de numéro unique ;
- un logement du parc conventionné a été attribué par la CAL au conseil départemental de l'Ardèche sans explication ni justification.

En outre, depuis 2001, la société est propriétaire de deux logements non conventionnés, situés à La Clusaz en Haute-Savoie. Ces deux logements de 35m² chacun (type 2), sont proposés à la location saisonnière au bénéfice des salariés et administrateurs du groupe VALRIM. Le produit de la location saisonnière de ces deux logements s'est élevé à 24 180 € sur la période 2013-2017, soit 4 836 € en moyenne annuelle. Cette activité n'entre pas dans le champ d'intervention d'un bailleur social.

4.2.3.2 Gestion des contingents

Près de 45 % du parc font l'objet de réservations (cf. tableau ci-après) :

Réservataire	Etat	Action Logement	Collectivités	Non réservés	Total
Nb de logements	663	634	49	1 645	2990
En %	22,2	21,2	1,6	55,0	100,0

A l'exception du contingent préfectoral de l'Ardèche dont la gestion, assortie d'objectifs définis dans les accords collectifs, est effectuée en flux, les logements réservés sont identifiés et gérés en stock. Dès qu'un logement réservé se libère, la société en informe l'entité réservataire et lui laisse un mois de délai pour proposition de candidats. A défaut de proposition de candidats, le logement est attribué suivant les règles de droit commun.

4.3 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

La société n'a pas mis en place le plan de concertation locative (PCL) rendu obligatoire aux termes de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU). Le PCL et les conseils de concertation locative (CCL) qui en découlent constituent une obligation légale créée par loi Solidarité et Renouvellement Urbain n°2000-1208 du 13 décembre 2000 pour les organismes HLM (articles 44 bis et 44 ter). La société, qui méconnaît ces dispositions, doit en prendre connaissance et les mettre en œuvre sans tarder.

Par ailleurs, le mouvement HLM a pris l'engagement, en 2004, de mener une enquête triennale de satisfaction auprès de ses clients locataires. Habitat Dauphinois n'a jamais adhéré à cette démarche pourtant essentielle afin de maintenir, voire d'améliorer, la qualité du service rendu.

Pour pallier cette carence, la société a diligenté, du 11 au 14 septembre 2018, une enquête flash réalisée par téléphone auprès d'un échantillon de 450 locataires. L'Agence invite la société à réaliser, à échéance régulière, une enquête de satisfaction approfondie.

Certains engagements pris au titre de la convention d'utilité sociale, en matière de qualité du service rendu aux locataires, tels que l'amélioration du traitement des réclamations et de la propreté des parties communes, sont ignorés.

Concernant les réclamations locatives, les objectifs inscrits dans la CUS visent d'une part, à améliorer le processus opérationnel de leur traitement et d'autre part, à respecter un délai de traitement maximum fixé à 30 jours. En 2018, ces objectifs ne sont à l'évidence pas totalement atteints. Les réclamations liées aux réparations locatives, chiffrées à environ 4 000 par an, sont traitées par le service patrimoine situé à Valence. Leur recensement et leur suivi sont effectués sur tableur. Le service enregistre la demande du locataire sans toutefois lui en accuser réception. Le traitement de la demande est clôturé à réception de la facture de l'entreprise et du quitus signé par le locataire. Ce processus ne permet pas d'évaluer la réalité effective du délai de traitement de la réclamation. Concernant les réclamations liées aux troubles de voisinage, aux incivilités ou aux problématiques environnementales, celles-ci relèvent du service gestion locative à Annonay. Ce service n'a pas été en mesure de fournir des données objectives concernant ce segment de réclamations. Aucun recensement, ni suivi n'est effectué dans ce domaine, alors même que le nombre de demandes d'interventions peut être évalué à environ 1 000 par an.

Concernant la propreté des parties communes, un plan de prévention des risques devait être mis en place et une enquête de satisfaction devait être diligentée. Aucune de ces actions n'a été réalisée, ni même ébauchée, au moment du contrôle en juillet 2017. La société n'a apporté aucune explication de nature à justifier les manquements observés.

4.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

Le traitement des créances locatives impayées est entièrement assuré par le service gestion locative, situé à Annonay, qui suit la totalité de la procédure, de la phase précontentieuse jusqu'au contentieux. Deux salariés représentant 1,75 ETP, sont en charge de ce suivi. La société s'est organisée pour que 90 % des locataires règlent leur loyer par prélèvement automatique. Dès le premier impayé, la société entre en contact avec le locataire concerné par courrier simple et appel téléphonique. Un plan d'apurement lui est proposé dès le mois m+1. La phase contentieuse est déclenchée dès le deuxième mois d'impayé. En dépit de l'efficacité du suivi mis en place, le nombre de locataires en situation d'impayés progresse. Au 31 décembre 2017, 322 ménages sont concernés, contre 302 au 31 décembre 2016 (+ 7 %). Le nombre de locataires partis en situation d'impayé a augmenté de 38 % en un an. La dette la plus importante s'élève à 12 k€ contre 10 k€ en 2016. Les procédures de traitement mises en œuvre par la société sont particulièrement rigoureuses et n'appellent pas d'observation de la part de l'Agence.

En k€	2013	2014	2015	2016	2017	Var. annuelle moyenne
Quittancement annuel	12 886	14 315	15 729	16 732	18 292	9,2 %
Créances brutes sur locataires présents	987	1 064	1 154	1 704	1 816	16,5 %
<i>dont quittancement à terme échu</i>	<i>875</i>	<i>961</i>	<i>1 046</i>	<i>1 129</i>	<i>1 566</i>	<i>15,6 %</i>
+ Créances sur locataires partis	49	93	108	115	158	33,7 %
= Créances locatives totales	1 036	1 157	1 262	1 819	1 974	17,5 %
Créances hors terme échu en % du quittancement	1,3 %	1,7 %	1,6 %	4,4 %	2,8 %	
+ Pertes sur créances irrécouvrables (c/654)	12	26	41	45	102	
= Créances locatives majorées des ANV	1 048	1 210	1 303	1 871	2 077	18,6 %
Rythme d'apurement des créances douteuses par les ANV en nombre d'années	14,1	4,5	6,6	6,4	3,7	
Impact des impayés locatifs sur le résultat net	- 84	- 51	- 58	- 153	- 138	

Les créances locatives impayées majorées des admissions en non-valeur ont doublé sur la période sous revue. Elles atteignent 11,4 % du quittancement en 2017 contre 8,1 % en 2013. Au 31 décembre 2017, le stock d'impayés locatifs exigibles s'élève à 408 k€ au bilan et représente 2,2 % du quittancement annuel. En incluant le quittancement à terme échu et les pertes sur créances irrécouvrables, le ratio atteint 11,4 % en 2017, ce qui situe la société en deçà de la médiane de référence (13,3 % pour les SAHLM de province en 2015). Sur la période 2013-2017, l'évolution tendancielle est en revanche défavorable, en particulier sur les points suivants :

- la part des créances sur locataires présents dont la dette est supérieure à un an de loyers et charges passe de 98 k€ en 2013 à 134 k€ en 2017 (+ 37 %) ;
- les créances exigibles sur locataires partis passent de 49 k€ à 158 k€ (+ 220 %) ;
- le niveau des dépréciations des comptes locataires augmente significativement en valeur absolue (+ 114 %) ;
- le poids des admissions en non-valeur, quoique modéré a fortement progressé. Il passe de 0,1 % du quittancement annuel en 2013 à 0,6 % en 2017.

L'impact annuel moyen des impayés sur le résultat net de la société au cours de la période s'élève à 97 k€, soit 1,85 % du résultat net moyen. En valeur absolue, il passe cependant de 84 k€ en 2013 à 138 k€ en 2017 (+ 63 %). En dépit de l'amélioration du taux de recouvrement⁴³ en fin de période (98,5 % en 2017 contre 96,4 % en 2016), la tendance à la hausse globalement observée nécessite d'être surveillée dans la durée.

4.5 CONCLUSION

Habitat Dauphinois ne s'investit pas suffisamment en matière de politique sociale. Elle n'exploite pas la diversité des données disponibles qui pourraient lui permettre d'améliorer la connaissance de la population qu'elle loge et d'affiner sa politique d'attribution. Le contrôle a permis de constater que la société loge une population moins modeste que la moyenne des bailleurs sociaux de la région. L'analyse des attributions récemment prononcées montre cependant qu'un inversement de tendance se profilerait dans ce domaine. Les modalités d'attribution des logements ne respectent pas les dispositions réglementaires applicables en la matière. La composition de la CAL n'est pas conforme aux dispositions de l'article R. 441-9 du CCH et six attributions irrégulières ont été relevées sur l'année 2017. L'absence de plan de concertation locative et d'enquête de

⁴³ Taux de recouvrement = encaissements annuels (créances locatives n-1 + quittancement n – créances locatives n – pertes sur créances irrécouvrables n) / quittancement annuel.

satisfaction montre que la société ne se préoccupe pas suffisamment de la qualité du service rendu à ses locataires. En revanche, les procédures mises en œuvre dans le domaine du traitement des impayés sont satisfaisantes, même si la société subit la paupérisation des locataires observée dans le secteur du logement social.

5. STRATEGIE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

5.1.1 Le plan stratégique de patrimoine 2010-2016

En 2010, la société a adopté un plan stratégique de patrimoine (PSP), préalablement à la signature de la convention d'utilité sociale. Ce PSP porte sur la période 2010-2016 et n'a fait l'objet d'aucune actualisation depuis son élaboration. Une procédure de révision, enclenchée en 2016, n'a pas abouti faute de personnel compétent au sein de la société, qui envisage désormais d'externaliser cette mission. Ce PSP a été établi à partir d'un parc de 1 663 logements de 7 ans d'âge moyen, comportant 41 % de logements individuels. Il vise essentiellement à coordonner trois actions : maintenir le développement de l'offre nouvelle à hauteur de 150 logements par an, réaliser chaque année la cession de 15 logements de plus de 10 ans d'âge, et respecter, sur la durée du PSP, un niveau d'entretien annuel moyen chiffré à 473 k€ pour l'entretien courant et à 511 k€ pour le gros entretien. Les prévisions affichées en matière de production d'offre nouvelles sont ambitieuses et prévoient, au rythme annoncé, le doublement du parc en dix ans. Ces perspectives n'étaient cependant assorties d'aucun élément prévisionnel chiffré. En juillet 2018, l'Agence constate que la société a atteint l'ensemble de ses objectifs tout en préservant sa situation financière.

5.1.2 Le plan pluriannuel d'entretien du patrimoine

La société dispose d'un plan pluriannuel d'entretien glissant, chiffré jusqu'en 2030, régulièrement suivi et mis à jour. Ce plan prévoit les interventions à effectuer en matière d'entretien courant, de gros entretien et de remplacement de composants sur chacun des groupes de logements en gestion. Il prévoit notamment :

- 2,3 M€ d'interventions en moyenne annuelle sur 2015-2030 en matière de gros entretien et de remplacements de composants sur le clos et le couvert ;
- 2,2 M€ d'interventions en moyenne annuelle sur 2016-2026 en remplacements de composants et investissement dans les logements (*parties privatives*) ;
- 341 k€ d'interventions en moyenne annuelle sur 2015-2030 en maintenance sur les parties communes ;

soit au total 4,8 M€ d'interventions sur le parc en moyenne annuelle. Ces prévisions apparaissent toutefois en net décalage avec les dépenses effectivement engagées durant la période sous revue, qui s'élèvent seulement à 1,3 M€ en moyenne annuelle (*cf. § 5.4.1*). La société devra affiner ses prévisions et déterminer si l'écart constaté entre les objectifs affichés et les réalisations effectives résulte d'un retard de travaux accumulé ou de prévisions surévaluées.

5.1.3 La convention d'utilité sociale

En matière de production d'offre nouvelle, la CUS 2011-2016 prévoit la mise en service de 943 logements sur six ans, en cohérence avec le PSP, sous réserve de l'obtention des financements nécessaires à ce plan de développement ambitieux. Ces objectifs de production se déclinent en financement PLUS à hauteur de 84,72 %, PLAI à hauteur de 14,95 % et PLS pour 0,03 %. Compte tenu du caractère récent du parc, aucune réhabilitation n'est prévue sur la durée de la CUS. En revanche, les travaux d'entretien courant sont budgétisés à hauteur de

220 € par logement et les travaux de gros entretien à 350 € par logement de plus de cinq ans. En matière de gestion patrimoniale, l'ensemble des engagements pris par la société à travers la CUS, ont été respectés.

5.1.4 Eléments prévisionnels

En 2014, la société a mis en place l'outil d'aide à la prospection financière Visial et a réalisé une simulation portant sur la période 2014-2023. Depuis lors, aucune actualisation n'a été réalisée alors même que la société se développe à un rythme particulièrement soutenu et que le contexte institutionnel (*mise en place de la réduction de loyer de solidarité notamment*) doit être pris en considération. En réponse, la société s'engage à actualiser son étude prévisionnelle sur la base du PSP récemment actualisé. L'Agence invite la société à s'approprier cet outil de gestion et à l'utiliser régulièrement.

Dans sa dernière projection financière, réalisée sur la base des comptes arrêtés fin 2013, la société a retenu les hypothèses et orientations stratégiques suivantes :

Sur le plan patrimonial :

- livraison de 2 900 logements sur la période, soit 290 unités en moyenne annuelle ;
- cession de 150 logements, soit 15 par an ;
- charges de maintenance et de gros entretien sur le patrimoine représentant 1,9 M€ en moyenne annuelle sur la période ;
- marge brute sur accession évaluée à 785 k€ en moyenne annuelle ;
- marge brute sur lotissements : 180 k€ par an.

Sur le plan financier :

- annuité locative qui passe progressivement de 7,4 M€ en 2014 à 19,2 M€ en 2023 ;

Les paramètres macro-économiques retenus ont été fixés à 2 % pour l'inflation, 2 % pour le taux d'évolution de l'ICC⁴⁴, 0,9 % en 2014, 1,3 % en 2015 puis 1,5 % au-delà pour l'IRL⁴⁵. Le taux d'évolution du livret A retenu s'élève à 1,25 % en 2014, 1,75 % en 2015 et 2,25 % au-delà. Le taux de rémunération de la trésorerie est identique à celui du livret A.

Les pertes de loyers sur logements vacants sont évaluées à 409 k€ en moyenne annuelle. Le coût des impayés est chiffré à 243 k€ en moyenne.

En l'absence d'indications précises quant aux fonds propres investis dans les opérations d'investissement (*offre nouvelle, remplacement et renouvellement de composants et travaux immobilisés*), la projection en matière de structure financière ne s'avère pas exploitable en l'état. Seule la synthèse de l'exploitation est donc présentée ci-dessous.

⁴⁴ Indice du coût de la construction.

⁴⁵ Indice de révision des loyers.

En k€	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Total loyers quittancés	12 449	13 803	15 345	17 050	18 932	21 028	23 366	25 965	28 846	31 946
- Annuités emprunts	7 409	7 794	8 502	9 580	10 969	12 411	13 965	15 574	17 320	19 207
- TFPB	433	451	469	488	508	528	551	572	595	619
- Maintenance	1 135	1 236	1 347	1 467	1 597	1 825	2 078	2 355	2 658	2 989
- Autres charges nettes	1 125	1 032	886	871	852	860	843	845	840	1 881
= Autofinancement courant	2 347	3 290	4 141	4 644	5 006	5 404	5 929	6 619	7 433	7 250
En % des loyers	18,9 %	23,8 %	27,0 %	27,2 %	26,4 %	25,7 %	25,4 %	25,5 %	25,8 %	22,7 %
Éléments excep d'autofi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autofinancement net HLM	2 347	3 290	4 141	4 644	5 006	5 404	5 929	6 619	7 433	7 250
En % des loyers	18,9 %	23,8 %	27,0 %	27,2 %	26,4 %	25,7 %	25,4 %	25,5 %	25,8 %	22,7 %

En valeur absolue, l'autofinancement net de la société est multiplié par trois sur la période. Rapporté au produit des loyers, il connaît un point haut à 27,2 % en 2017, puis s'infléchit régulièrement jusqu'à perdre 4,5 points en 2023. Cette évolution résulte notamment de la conjonction de plusieurs facteurs : hausse des charges de maintenance sur un patrimoine dont l'ancienneté sera davantage marquée, augmentation des charges de personnel, stagnation de la marge sur accession et baisse de la production immobilisée. La réalité constatée dans les comptes de la société (cf. § 6.2.3) montre que cette inflexion se produit dans les faits dès 2017.

5.2 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

5.2.1 Offre nouvelle

La production d'offre nouvelle de la société est particulièrement importante sur la période. En cinq ans, le parc s'est accru de près de 50 %. Le tableau ci-après présente une vision synthétique de l'évolution du parc d'Habitat Dauphinois durant la période 2013-2017 :

Année	Parc 1 ^{er} janvier	Neuf	VEFA	Acquisitions	Vente	Parc 31/12	Évolution annuelle
2013	2 018	161	0		14	2 165	+7,28%
2014	2 165	211	0		15	2 361	+9,05%
2015	2 361	238	0		21	2 578	+9,19%
2016	2 578	227	0	1	17	2 789	+8,18%
2017	2 789	222	0	3	23	2 991	+7,24%
Total		1 063	0		90		

Cet accroissement du parc se caractérise par la mise en service d'une part prépondérante de logements individuels (57 %) et une orientation davantage marquée vers le logement très social. Les mises en service de la période comportent en effet 24 % de financements PLAI pour un parc qui n'en comportait jusque-là que 12 %. Le reste des mises en service a été financé à hauteur de 75 % en PLUS et 1 % en PLS. La majeure partie des livraisons est intervenue en zone rurale (73 %). Quelques unités (41 logements) ont été livrées en ZRR.

5.2.2 Réhabilitations

Compte tenu de la structure du patrimoine et de son caractère récent, la société n'a pour l'heure pas eu à intervenir en matière de réhabilitation lourde. Le PSP et la CUS ne prévoyaient d'ailleurs aucune intervention en la matière.

5.3 EXERCICE DE LA FONCTION MAÎTRISE D'OUVRAGE

En quatre ans, sur la période 2014-2017, la société a consacré 105 M€ à la production d'offre nouvelle, 13 M€ à l'acquisition du foncier et seulement 0,4 M€ aux additions et remplacements de composants, ce qui se justifie par le caractère très récent du parc (cf. § 6.3.4).

5.3.1 Engagement et suivi des opérations

Le service en charge de la maîtrise d'ouvrage des opérations locatives, placé directement sous la responsabilité du directeur adjoint, comprend sept salariés dont quatre chargés d'opérations. La prospection foncière, qui fait l'objet d'une réunion hebdomadaire à l'échelle du groupe, est principalement assurée par trois prospecteurs fonciers salariés de Développement Aménagement Terrains et Immobilière VALRIM. Les contacts de qualité entretenus par la direction de la société avec les élus locaux permettent également à Habitat Dauphinois d'acquiescer les terrains nécessaires au dynamisme de son développement. Le groupe a mis en place un comité d'engagement qui consacre une demi-journée par mois et par société au suivi des opérations de chacune d'entre elles, du montage des opérations à leur livraison. Le choix du maître d'œuvre est effectué en l'absence de toute mise en concurrence. La société recourt aux services des architectes historiquement appelés à travailler pour le groupe VALRIM (cf. § 2.5).

La société ne souscrit pas l'assurance dommages, prévue aux articles L. 111-30 du CCH et L. 242-1 du code des assurances lorsqu'elle construit des maisons individuelles. Or, depuis 2006, la société a été alertée à plusieurs reprises, sur le caractère obligatoire de cette assurance dommages, qui s'impose au propriétaire de l'ouvrage lorsqu'il fait réaliser des travaux de construction. Le rapport de contrôle de la MIILOS n° 2010-153 de septembre 2011 qui a rappelé cette exigence, a consigné également la réponse apportée par Habitat Dauphinois. Celle-ci tient en trois lettres « RAS ». Cette réponse laconique ainsi libellée par Habitat Dauphinois montre que la société n'entend pas se soumettre à ses obligations légales. L'Agence rappelle que l'article L. 243-3 du code des assurances dispose que « *Quiconque contrevient aux dispositions des articles L. 241-1 à L. 242-1 du présent code sera puni d'un emprisonnement de six mois et d'une amende de 75 000 euros ou de l'une de ces deux peines seulement* ». En réponse, la société s'engage à respecter désormais cette obligation légale.

5.3.2 Analyse d'opérations

Le coût de production moyen des opérations sur la période 2015-2017 (*hors acquisition-amélioration, hors ANRU et hors baux emphytéotiques*) ressort à 1 455 € HT/m² de SU, dans une fourchette comprise entre 1 208 et 1 953 € HT/m² SU. Ces coûts apparaissent corrects et sont cohérents avec les résultats issus de l'étude réalisée en 2016 par les bailleurs sociaux de la Drôme et de l'Ardèche⁴⁶. D'après les fiches de situation financière et comptable, la société injecte en moyenne 20 à 25 % de fonds propres dans ses opérations.

L'Agence a examiné plus précisément une opération de 27 logements collectifs (*opération « Chagall » à Bourg les Valence*), livrée en 2017. Cette opération comporte 17 logements financés en PLUS, 7 en PLAI et 3 en PLS. Son prix de revient final, qui s'élève à 1 743 € HT/m² SU se situe dans la fourchette haute des opérations récemment livrées. Ce coût s'explique par la structure de l'opération, composée de trois bâtiments R+2 de neuf logements chacun, équipés d'ascenseurs, garages en sous-sol et places de stationnement en superstructure. Cette opération a été financée à 77 % par emprunts, 20 % par fonds propres et 3 % par

⁴⁶ Cette étude, réalisée à partir des plans de financement des opérations financées en maîtrise d'ouvrage directe sur la période 2011-2015, fait ressortir un coût de production moyen, en 2015, de 1 561 € HT/m²SU en Ardèche et 1 658 € HT/m² de SU en Drôme.

subventions. L'équilibre global de l'opération est atteint moyennant le positionnement des loyers au maximum conventionnel.

5.4 MAINTENANCE DU PARC

5.4.1 Entretien du patrimoine

Le tableau ci-dessous présente l'ensemble des dépenses consacrées à la maintenance du parc sur la période sous revue :

En k€	2013	2014	2015	2016	2017	Var. annuelle moyenne
Entretien courant NR	406	388	58	496	892	21,7 %
+ Gros entretien NR	519	673	696	672	970	16,9 %
+ Travaux en régie non récupérables	141	95	167	95	88	- 11,0 %
= Charges de maintenance NR (exploitation)	1 066	1 156	921	1 263	1 950	16,3 %
Charges de maintenance / loyers (en %)	8,8 %	8,6 %	6,3 %	8,1 %	11,5 %	
Médiane des SAHLM de province	11,8 %	12,0 %	12,0 %	12,5 %	nc	
Charges de maintenance en € par logement en propriété	492	490	357	453	652	
Médiane des SAHLM de province	563	587	585	616	nc	
+ Additions et remplacements de composants	67	120	204	2	25	
= Charges totales de maintenance	1 133	1 276	1 125	1 265	1 975	14,9 %
En % des loyers	9,4 %	9,5 %	7,7 %	8,1 %	11,6 %	
En euros par logement en propriété	502	520	421	439	633	

Les charges de maintenance immobilière, dont la croissance annuelle moyenne est de 16,3 %, se situaient, jusqu'en 2016 inclus, très en deçà des ratios référents des SAHLM de province, tant en pourcentage des loyers que rapportées au nombre de logements en propriété. Cette situation s'explique essentiellement par le caractère récent du parc (cf. § 3.1.1.1) qui n'a pas jusqu'alors nécessité d'interventions d'envergure.

En 2017, les travaux d'entretien courant atteignent 892 k€ et ont quasiment doublé par rapport à l'exercice précédent. Le gros entretien a également fortement progressé en un an (+ 44 %) sous l'effet des travaux rendus nécessaires pour rattraper l'insuffisance d'intervention des dernières années du fait des perturbations qu'a connu le service patrimoine (cf. § 2.4.2.1).

Les visites de patrimoine ont montré la bonne qualité des opérations livrées, tant sur le plan architectural qu'au niveau des finitions intérieures et extérieures. La société porte une attention particulière à la résidentialisation de ses programmes (*aménagement d'espaces verts, clôtures, mobilier extérieur, plantations, ...*). En zone rurale, la société répond à un réel besoin en logement social. Elle n'hésite pas à répondre favorablement aux demandes ponctuelles des élus locaux souhaitant redynamiser les centres-bourgs en y implantant des programmes de taille réduite, pouvant se limiter quelquefois à un ou deux logements. Cette stratégie constitue un atout majeur pour la société, en regard des autres bailleurs sociaux du secteur dont le développement se concentre le plus souvent en zones urbaines et péri-urbaines.

5.4.2 Exploitation du patrimoine

5.4.2.1 Diagnostics de performance énergétique (DPE)

Depuis le 1^{er} juillet 2007, tout bailleur a l'obligation de fournir un diagnostic de performance énergétique (DPE) lors de la signature du contrat locatif ou de son renouvellement (*article L. 134-3 du CCH*). Cette obligation implique que tous les logements construits antérieurement à cette date doivent avoir fait l'objet d'un DPE. Or, au 31 décembre 2017, sur les 1 400 logements concernés, seulement 486 d'entre eux (35 %) ont été diagnostiqués, alors même que la société s'était engagée à faire réaliser les DPE en totalité pour mi-2012 dans le cadre de la CUS signée en 2011. Dans sa réponse, la société déclare vouloir embaucher une assistante administrative dédiée à la mise en œuvre et au suivi des diagnostics réglementaires et ajoute que la DPE seront réalisés à la relocation. L'Agence considère que l'échéancier proposé n'est pas recevable, eu égard aux engagements pris via la CUS. Elle invite la société à se mettre en conformité sans délai.

L'Agence a par ailleurs constaté qu'environ le quart des diagnostics ont été réalisés sur des logements construits postérieurement à 2008, donc censés disposer du « DPE construction ». Sur l'échantillon étudié, ces diagnostics ont été effectués en moyenne deux ans après l'achèvement de la construction. La société n'a pas été en mesure de justifier cette démarche incohérente.

5.4.2.2 Repérage de l'amiante dans les bâtiments

Si la société a bien fait réaliser les travaux de repérage de l'amiante dans les parties communes des immeubles dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997 (*DTA*), elle n'a pas fait procéder à ce repérage dans les parties privatives comme l'exige l'article R. 1334-16 du code de la santé publique à compter du 1^{er} janvier 2013. En réponse, la société indique que « *les DAPP seront réalisés à la relocation ou avant travaux si besoin* ». Cette réponse n'est pas recevable eu égard aux attendus de la réglementation précitée qui exige leur réalisation depuis 2013. Cette obligation doit être satisfaite sans délai et la société devra constituer, conserver et actualiser un « Dossier Amiante – Parties privatives (*DAPP*) » conformément aux dispositions de l'article R. 1334-29-4 du code de la santé publique.

5.4.2.3 Constat des risques d'exposition au plomb (CREP)

La société, qui méconnaît la réglementation relative aux risques liés au plomb dans l'habitat, n'a pas une connaissance suffisamment fine de son parc locatif pour estimer le nombre de logements dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} janvier 1949 et donc susceptibles de nécessiter un constat de risque d'exposition au plomb (*CREP*). L'exploitation de certains documents mis à la disposition de l'Agence a permis de constater qu'à minima, deux opérations totalisant 14 logements pourraient être concernées par la présence de plomb. Depuis le 12 août 2008⁴⁷, le CREP doit être annexé à tout nouveau contrat de location d'un immeuble affecté en tout ou en partie à l'habitation dès lors qu'il est concerné par la problématique plomb. La société doit procéder à la réalisation des CREP dans les ensembles concernés. Dans sa réponse, la société s'engage à faire réaliser ces diagnostics rapidement.

5.4.2.4 Détecteurs de fumée normalisés

L'article R. 129-13 du CCH prévoit que la responsabilité de l'installation du détecteur de fumée normalisé incombe au propriétaire, la responsabilité de son entretien incombant quant à elle à l'occupant du logement. En février 2015, soit un mois avant la date butoir du 8 mars 2015 fixée pour l'installation des détecteurs avertisseurs autonomes de fumée (*DAAF*), la société a choisi d'adresser à chacun de ses locataires, soit environ

⁴⁷ Loi n°2004-806 du 9 août 2004 relative à la santé publique.

2 500 ménages, un colis postal contenant le DAAF avec une notice de montage, kit de fixation, pile et une brochure explicative. La société s'est ainsi acquittée de ses obligations conformément aux dispositions transitoires en vigueur à cette date. En revanche, aucune gestion a posteriori n'a permis à la société de s'assurer de l'installation effective de l'ensemble des détecteurs. Dans sa réponse, la société indique s'assurer de la présence des DAAF uniquement lors des états de lieux de sortie. L'Agence invite la société à procéder, sans attendre, au recensement exhaustif de ces équipements de sécurité.

5.4.2.5 Ascenseurs

Fin 2017, 40 appareils ont été recensés dans le parc de logements collectifs. Ils font tous l'objet d'un contrat de maintenance passé avec une entreprise spécialisée.

Au moment du contrôle sur place, le 27 juillet 2018, la société n'a pas été en mesure de justifier de la réalisation effective des contrôles techniques quinquennaux (CTQ) obligatoires aux termes des dispositions de l'article R. 125-2-4 du CCH. S'agissant d'un problème de sécurité majeur concernant à minima 28 appareils mis en service depuis au moins cinq ans, l'Agence a immédiatement demandé à la société de se mettre en conformité. En réponse, la société déclare avoir fait réaliser les CTQ en 2018, suite au contrôle de l'Agence.

5.4.2.6 Chaudières individuelles à gaz

L'entretien des 2 743 chaudières individuelles à gaz fait actuellement l'objet de plusieurs contrats de maintenance avec des entreprises spécialisées. Ces contrats d'entretien prévoient également les modalités d'intervention pour les dépannages en période de chauffe. Ils prévoient également la visite annuelle obligatoire imposée par les dispositions de l'article R. 224-41-4. Cependant, certains d'entre eux précisent qu'après deux visites infructueuses, la vérification est réputée satisfaite, dégageant ainsi la responsabilité du titulaire du contrat. Dans ces conditions, le suivi du taux de pénétration dans les logements prend une importance accrue. Or, il s'avère que la société ne procède à aucun suivi. En réponse, la société déclare assurer désormais ce suivi et avoir saisi par courrier recommandé les locataires ayant refusé la visite du prestataire.

5.4.2.7 Diagnostics gaz et électricité

La société ne fait pas réaliser les diagnostics gaz et électricité rendus obligatoires par les décrets n° 2016-1104 et n° 2016-1105 du 11 août 2016 sur les logements de plus de 15 ans mis en location à compter du 1^{er} janvier 2018. Dans sa réponse, la société indique qu'elle se conformera à cette exigence lors des états des lieux de sortie.

5.5 VENTES DE PATRIMOINE A L'UNITE

La société conduit une politique très dynamique en matière de cession de patrimoine à l'unité. Cette composante fait partie intégrante de sa stratégie de développement. Le CA délibère annuellement sur le nombre de logements à céder. Ce sont systématiquement, les logements de plus de 10 ans situés en zones tendues qui sont proposés à la vente, soit en moyenne une centaine de logements par an sur la période sous revue. Ainsi au 19 juin 2018, la société dispose de 550 unités en stock proposées à la vente. La CUS prévoyait la mise en vente de 35 logements par an pour parvenir à 15 ventes effectives par an. Cet objectif est largement atteint, les ventes effectivement réalisées s'élevant à 90 unités sur la période, soit 18 en moyenne annuelle. Ces ventes, réalisées uniquement à l'unité, sont répertoriées dans le tableau ci-dessous :

	2013	2014	2015	2016	2017	Cumul
Nb de logements vendus	14	15	21	17	23	90
Prix de vente moyen en €	117 786	104 294	112 538	116 210	122 483	115 215
Produits de cessions en €	1 649 000	1 564 403	2 363 300	1 975 568	2 817 110	10 369 381
Plus-values de cessions en €	819 694	641 461	971 867	864 773	1 192 205	4 490 000

En cumul sur la période 2012-2016, les plus-values dégagées sur les cessions de patrimoine représentent 17 % du résultat net comptable. Les produits de cession, qui atteignent 10,4 M€ sur la même période, ont contribué au financement des investissements à hauteur de 8,5 % (cf. § 6.3.4).

5.6 ACCESSION SOCIALE

Habitat Dauphinois délègue la quasi-totalité de son activité d'accession sociale à la propriété à la SAS L'Immobilière VALRIM. Cette délégation se répète à chaque opération par la signature d'une convention de prestations de services (cf. § 2.5). Les prestations confiées par Habitat Dauphinois à l'Immobilière VALRIM portent sur le montage et le suivi de l'opération, des études de faisabilité jusqu'au parfait achèvement de l'ouvrage, ainsi que sur sa commercialisation.

La production annuelle moyenne sur la période sous revue s'élève à 35 logements répartis en 2/3 PSLA⁴⁸ et 1/3 VEFA⁴⁹. Sur les 26 logements PSLA commercialisés en 2017, l'Agence a constaté que les prix de vente pratiqués respectent les prix plafonds réglementaires. Leur commercialisation a été effectuée au profit d'accédants disposant de ressources modestes, aucun dépassement de plafond de ressources n'a été relevé.

La société exerce également une activité d'aménagement de lotissements. Cette activité est déléguée à la SAS Développement Aménagement Terrains dans des conditions similaires à celles de la délégation de l'activité accession à l'Immobilière VALRIM. Le nombre de lots ainsi aménagés s'élève à une trentaine en moyenne annuelle sur la période.

5.7 CONCLUSION

La production d'offre nouvelle de la société est particulièrement importante sur la période sous revue. En cinq ans, son parc s'est accru de près de 50 %. La stratégie patrimoniale conduite par Habitat Dauphinois vise à coordonner ce développement soutenu de l'offre nouvelle avec une politique de cession active et un niveau d'entretien et de réhabilitation du parc très ambitieux. La société devra assortir ses objectifs d'une simulation prévisionnelle actualisée, la dernière en date ayant été conduite en 2014. Les coûts de production moyens observés dans le cadre de la maîtrise d'ouvrage locative sont raisonnables et cohérents avec ceux des autres bailleurs sociaux intervenant sur le même territoire. Si la société remplit ses objectifs en matière de production et affiche une politique de cession de patrimoine volontariste, elle s'affranchit en revanche de la plupart de ses obligations légales et réglementaires. En matière de maîtrise d'ouvrage, elle ne souscrit pas l'assurance dommages obligatoire, lorsqu'elle construit des logements individuels. En matière d'exploitation du patrimoine, l'Agence a relevé de nombreuses défaillances. Certaines d'entre elles, afférentes à la sécurité dans le parc, sont de nature à porter préjudice aux occupants et sont susceptibles d'engager la responsabilité des dirigeants d'Habitat Dauphinois en cas de sinistre. Ainsi, la société est en retard pour le repérage des matériaux

⁴⁸ Prêt Social Location-Accession.

⁴⁹ Vente en l'Etat Futur d'Achèvement.

contenant de l'amiante dans les parties privatives de ses immeubles et méconnaît la réglementation relative aux risques liés au plomb dans l'habitat. La société n'a pas non plus respecté ses obligations en matière de diagnostics de performance énergétique. Habitat Dauphinois exerce également une activité d'accession sociale à la propriété qu'elle délègue quasi-intégralement à la SAS l'Immobilière VALRIM. Les prix de vente pratiqués n'appellent pas d'observation particulière. L'activité d'aménagement de lotissements de la SCIC est quant à elle entièrement déléguée à la SAS Développement Aménagement Terrains.

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

6.1 ORGANISATION ET TENUE DE LA COMPTABILITE

Depuis mars 2018, le service comptable de la société ne comporte plus qu'une assistante comptable à temps plein. Suite au départ à la retraite de la responsable du service, le nouveau responsable a été recruté par la SAS VALRIM. La direction financière, la gestion de trésorerie et la comptabilité de la SCIC HLM sont donc désormais assurées par la direction administrative et financière du groupe (cf. § 2.3.2).

Sur le plan organisationnel, plusieurs points mériteraient d'être améliorés :

- la société qui exerce plusieurs activités (*locatif, accession sociale, lotissements*) ne dispose pas d'une comptabilité analytique permettant de distinguer la rentabilité de chacune de ces activités ;
- les formulaires DAS 2, obligatoires en vertu de l'article 240 du code général des impôts, n'étaient pas établis jusqu'en 2017 ;
- le conseil d'administration de la société ne procède pas à la clôture financière des opérations d'investissement.

Plusieurs imprécisions affectent la tenue des états réglementaires :

- dans l'état récapitulatif des emprunts, les remboursements anticipés sur opérations locatives cédées ne sont pas distingués des autres remboursements anticipés ;
- le supplément de loyer de solidarité n'est pas distingué des autres loyers sur le compte de résultat ;
- le montant de la cotisation CGLLS 2016 indiqué dans l'annexe « Taxes et redevances versées-aides perçues » est erroné : la société a laissé subsister le montant de l'exercice précédent (2015) : il fallait indiquer 268 330 € au lieu de 246 437 € ;
- le montant du produit de la mutualisation HLM 2016 indiqué dans l'annexe « Taxes et redevances versées-aides perçues » est erroné : la société a laissé subsister le montant de l'exercice précédent (2015) : il fallait indiquer 159 283 € au lieu de 164 978 € ;
- fiche n°4 de l'annexe IV relative au détail des instruments de couverture n'est pas renseignée alors que la société a conclu en 2013, un contrat d'échange de taux encore actif au moment du contrôle ;
- concernant les FSFC, le logiciel de gestion utilisé par la société ne lui permet pas de classer les opérations du statut de « opérations en cours » à « opérations terminées non soldées ». Cette anomalie a pour effet de faire apparaître dans les « opérations terminées soldées », de nombreuses lignes d'opérations réputées soldées où il reste encore des montants significatifs de subventions notifiées à encaisser. Le total de la fiche d'« opérations terminées soldées » fait état d'un montant global de 1 046 584,77 € de subventions restant à encaisser. Ainsi, un nombre conséquent d'opérations anciennes (*mises en service entre 1994 et 2015*) n'est pas clôturé comptablement. Il apparaît que 22 programmes mis en service entre 1994 et 2015 ne sont pas encore soldés. Sur ces

programmes, les fiches font apparaître un montant de subventions notifiées à encaisser par opération variant entre 23,93€ et 10 592 € pour un total de 69 k€.

Depuis fin 2017, avec l'arrivée du nouveau responsable comptable, la société s'est engagée dans la rédaction de procédures comptables. Près d'une trentaine de procédures étaient ainsi formalisées au moment du contrôle.

6.2 PERFORMANCE D'EXPLOITATION

6.2.1 Produit total

En k€	2013	2014	2015	2016	2017	Var. annuelle moyenne
Loyers	12 069	13 363	14 568	15 647	16 958	8,9 %
<i>dont loyers des logements non conventionnés</i>	1 369	1 336	1 334	1 287	1 247	ns
<i>dont loyers des logements conventionnés</i>	9 928	11 181	12 396	13 493	14 820	ns
<i>dont suppléments de loyers</i>	18	24	14	18	20	ns
<i>dont foyers et résidences sociales</i>	565	599	603	604	625	ns
<i>dont logements en location-accession</i>	41	41	60	87	85	ns
<i>dont autres loyers</i>	148	181	161	157	160	ns
+ Ventes d'immeubles	3 132	4 811	3 923	10 766	6 458	42,4 %
+ Ventes de terrains lotis	1 238	1 862	973	2 410	4 641	60,7 %
+ Autres prestations de service	21	6	0	3	7	- 24,2 %
+ Produit des activités annexes	20	7	8	2	3	- 38,9 %
= Chiffre d'affaires	16 481	20 049	19 477	28 828	28 066	14,2 %
+ Subventions d'exploitation hors travaux	44	0	207	45	9	-32,6 %
+ Production immobilisée	665	747	802	896	805	4,9 %
+ Variations de stocks	1 805	- 886	7 001	- 1 112	- 919	ns
= Produit total	18 995	19 909	27 486	28 658	27 962	10,1 %

Le produit total de la société s'élève à 28 M€ en 2017. Il affiche une progression globale de 47 % sur la période sous revue. En moyenne sur cinq ans, le produit des loyers représente 59 % du produit total, les ventes d'immeubles 24 %, les ventes de terrains lotis 9 %.

Les produits de prestations de service et activités annexes qui représentaient 41 k€ en 2013, ont fortement diminué et ne représentent plus que 15 k€ en 2017. Les prestations de service sont essentiellement constituées de produits de l'activité de syndic (7 k€), prestations pour les communes (3 k€) et d'honoraires d'anciennes SCCC (3 k€). Les produits des activités annexes (3 k€) proviennent de « locations diverses ».

En dépit de sa progression globale, le produit total s'est infléchi de 2 % en 2017 en raison de la diminution du produit des ventes par rapport à l'exercice précédent (- 2 M€ sur le total immeubles et terrains).

Avec 5 378 € par logement géré en 2017, le niveau général des loyers quittancés apparaît anormalement élevé par rapport à la médiane des SA d'HLM de province qui s'établit à 4 295 € en 2015 (+25 %). Le loyer des seuls logements non conventionnés (6 % du parc) atteint 7 045 € au logement, ce qui paraît excessif. Le loyer moyen des logements conventionnés atteint 5 273 € par logement, il est supérieur de 23 % à la médiane. Cette situation résulte des modalités de fixation des loyers explicitées au paragraphe 3.2.1.

La société n'évalue pas le volume des loyers et charges non facturés en raison de la vacance.

Sur la période étudiée, le taux de récupération des charges s'établit en moyenne à 96 %, ratio quasi similaire à la médiane des SA d'HLM qui s'élève à 96,3 %.

6.2.2 Excédent brut d'exploitation (EBE)

En k€	2013	2014	2015	2016	2017	Var. annuelle moyenne
Produit total	18 995	19 909	27 486	28 658	27 962	10,1 %
- Coût de production de la promotion immobilière	5 792	4 998	11 220	10 178	8 744	10,8 %
- Frais de maintenance NR	1 066	1 156	921	1 263	1 950	16,3 %
- Charges de personnel et assimilées NR	1 076	1 172	1 306	1 389	1 532	9,2 %
- Frais généraux NR	1 330	1 431	1 961	1 741	1 953	10,1 %
- Taxes foncières sur les propriétés bâties	152	210	139	305	370	25,0 %
- Autres taxes diverses	4	4	99	10	12	32,0 %
- Pertes pour défaut de récupération de charges	48	63	- 49	165	13	- 27,3 %
+ Autres produits d'exploitation	53	231	175	166	192	38,1 %
- Pertes sur créances irrécouvrables	12	53	41	52	103	72,6 %
= Excédent Brut d'Exploitation (PCG)⁵⁰	9 569	11 055	12 023	13 720	13 479	8,9 %
En % du produit total	50,4 %	55,5 %	43,7 %	47,9 %	48,2 %	

L'excédent brut d'exploitation (EBE) calculé par référence aux règles du plan comptable général (PCG) constitue le premier indicateur de la performance d'exploitation d'un organisme. Il est calculé en retranchant du produit total les flux réels d'exploitation, dont en particulier les coûts de gestion, la maintenance du patrimoine (hors investissements), la fiscalité locale et le coût des impayés.

En 2017, l'EBE s'élève à 13,5 M€, soit 48,2 % du produit total. Il progresse fortement en masse sur la période (+ 43 %), en dépit d'une légère inflexion en 2017, principalement due à l'augmentation, par rapport à 2016, des frais de maintenance (+ 54 %), des charges de personnel (+ 11 %) et des frais généraux (+ 12 %). Bien qu'elles demeurent encore contenues, les pertes sur créances irrécouvrables, qui ont doublé en un an, participent également à l'érosion de l'EBE en 2017 (cf. § 4.4).

⁵⁰ L'excédent brut d'exploitation (PCG) est un indicateur de la performance d'exploitation (ou profitabilité brute) calculé exclusivement à partir des flux d'exploitation réels. A la différence de l'excédent brut d'exploitation HLM, l'EBE calculé selon les modalités du plan comptable général (PCG) ne prend en compte ni les charges calculées (dotations aux amortissements locatifs et reprises sur subventions), ni les charges financières.

6.2.3 Autofinancement courant

En k€	2013	2014	2015	2016	2017	Cumul
Excédent brut d'exploitation (PCG)	9 569	11 055	12 023	13 720	13 479	59 846
- Annuités locatives	6 986	7 344	8 220	8 338	8 884	39 772
+ Produits financiers nets réels	368	94	33	- 160	- 163	173
= Autofinancement courant	2 952	3 804	3 836	5 223	4 431	20 246
En % du produit total	15,5 %	19,1 %	14,0 %	18,2 %	15,8 %	16,5 %

L'autofinancement courant dégagé sur la période atteint 20 M€. Il progresse régulièrement jusqu'en 2016 pour subir une légère inflexion en 2017 suivant une courbe similaire à celle de l'EBE. Sur l'ensemble de la période, l'activité locative est prépondérante puisqu'elle concourt à hauteur de 93,1 % à sa formation, la promotion immobilière à 4,6 % seulement. Les autres activités (*gestion financière, produits annexes et subventions d'exploitation*) n'impactent sa formation qu'à hauteur de 2,3 %, comme le montrent les données issues du tableau ci-dessous :

En k€	2013	2014	2015	2016	2017	Structure moyenne
Contribution de l'activité locative	2 870	3 488	3 940	4 424	4 133	93,1 %
Subventions d'exploitation	0	0	207	45	0	1,2 %
Contribution de la promotion immobilière	- 306	216	- 355	911	458	4,6 %
Contribution des autres activités et produits annexes	20	7	8	2	3	0,2 %
Contribution de la gestion financière	368	94	33	- 160	- 163	0,9 %

6.2.4 Efficience de la gestion

En 2017, le total des prestations fournies par la SAS VALRIM et imputé en charges à Habitat Dauphinois atteint 738 k€. Les redevances ainsi versées à la SAS VALRIM représentent 22 % des coûts de gestion (*toutes activités confondues*) et affichent une croissance de 91 % en cinq ans.

Coûts de gestion toutes activités confondues

	2013	2014	2015	2016	2017	Var. annuelle moyenne
Coût de gestion hors entretien en k€	1 874	2 372	2 681	2 695	2 957	12,5 %
Coût de gestion hors entretien/logement en propriété	866	1 005	1 040	966	989	ns
Médiane SAHLM de province	1 180	1 210	1 250	1 299	nc	ns
Coût de gestion / loyers	15,5 %	17,8 %	18,4 %	17,2 %	17,4 %	ns
Médiane SAHLM de province	24,0 %	24,7 %	25,5 %	26,5 %	nc	ns

En 2017, le coût de gestion, toutes activités confondues, s'est élevé à 3 M€ et a absorbé 17,4 % des loyers, soit un niveau significativement inférieur à la médiane des SA d'HLM de province, qui se situe à 26,5 %. Après avoir augmenté en 2014, en raison de l'impôt sur les bénéfices particulièrement élevé sur cet exercice, ce coût de gestion affiche une relative stabilité depuis lors. Cette situation peut notamment s'expliquer par l'importance de la part de logements individuels dans le parc de la société (*cf. § 3.1.1.1*) qui induit, de fait, moins de charges d'entretien des espaces collectifs, de gardiennage, etc.

Coûts de gestion locatifs

	2013	2014	2015	2016	2017	Var. annuelle moyenne
Coût de gestion hors entretien en k€	933	1 059	1 168	983	1 386	10,4 %
Coût de gestion hors entretien/logement en propriété	431	448	453	353	463	ns
Médiane SAHLM de province	1 180	1 210	1 250	1 299	nc	ns
Coût de gestion / loyers	7,7 %	7,9 %	8,0 %	6,3 %	8,2 %	ns
Médiane SAHLM de province	24,0 %	24,7 %	25,5 %	26,5 %	nc	ns

En dépit d'une croissance annuelle moyenne de 10 % sur la période, les coûts de gestion locatifs restent très modérés, en raison notamment des caractéristiques du patrimoine explicitées ci-dessus.

Coûts de gestion de la maîtrise d'ouvrage liée à la promotion immobilière

	2013	2014	2015	2016	2017
Coût de gestion nets de l'activité de promotion immobilière en k€	774	614	1 092	1 063	1 072
+ Participation des salariés au titre de la promotion immobilière	19	22	39	46	36
- Coûts internes de maîtrise d'ouvrage promotion immobilière	23	59	25	30	9
= Coûts nets de gestion de la maîtrise d'ouvrage liés à l'activité de promotion immobilière	771	577	1 106	1 078	1 099
En % du chiffre d'affaires sur opérations de promotion immobilière	17,6 %	8,6 %	22,6 %	8,2 %	9,9 %

Les coûts de gestion de la maîtrise d'ouvrage liée à la promotion immobilière évoluent de façon erratique selon le volume d'activité annuel. Ils ont connu un point haut en 2013 et 2015 et représentent en moyenne 13,4 % du chiffre d'affaires sur opérations de promotion immobilière.

Frais généraux nets

	2013	2014	2015	2016	2017	Var. annuelle moyenne
Frais généraux nets en k€	1 330	1 431	1 714	1 495	1 689	6,2 %
<i>dont achats</i>	53	47	45	55	57	1,5 %
<i>dont sous-traitance</i>	0	0	0	0	2	ns
<i>dont maintenance et autres travaux d'entretien</i>	81	73	0	86	91	3,1 %
<i>dont redevances de crédit-bail et loyers des baux</i>	0	0	0	0	0	ns
<i>dont primes d'assurances</i>	144	150	179	199	202	8,8 %
<i>dont rémunérations d'intermédiaires et honoraires</i>	483	688	738	744	900	16,8 %
<i>dont publicité, publications, relations publiques</i>	21	22	33	44	48	23,1 %
<i>dont déplacements, missions, réceptions</i>	58	60	68	79	78	7,5 %
<i>dont autres services extérieurs</i>	461	387	659	293	314	21,2 %
<i>dont autres charges d'exploitation</i>	45	6	4	7	8	-34,4 %
- frais généraux imputables à la régie	16	3	11	11	10	-10,3 %
Frais généraux nets / logement en propriété	614	606	665	536	565	
<i>Frais généraux nets en % du produit total</i>	7,0 %	7,2 %	6,2 %	5,2 %	6,0 %	
<i>Frais généraux nets / loyers</i>	11,0 %	10,7 %	11,8 %	9,6 %	10,0 %	

Les frais généraux, nets des taxes, cotisations et charges de mutualisation CGLLS, s'élèvent à 1,7 M€ en 2017 et représentent 57 % des coûts de gestion. Ils connaissent une augmentation très importante sur la période sous revue (+ 27 %), même si, rapportés au nombre de logements en propriété ou aux loyers, ils affichent une baisse relative, compte tenu de l'importance du rythme de production et de mise en service de la société. Cette augmentation notable des frais généraux s'explique notamment par l'évolution à la hausse des rémunérations d'intermédiaires et honoraires qui passent de 483 k€ en 2013 à 900 k€ en 2017, soit un doublement de la dépense en cinq ans. Les primes d'assurance (+ 40 % en cinq ans) ainsi que les frais de déplacements, missions et réceptions (+ 34 %) participent également à cette tendance haussière. L'évolution de l'enveloppe consacrée aux rémunérations d'intermédiaires et honoraires comprend notamment l'ensemble des redevances versées à la SAS VALRIM au titre de la convention de prestations de service évoquée supra (cf. § 2.3.2). A cette convention de prestation de service, s'ajoutent les facturations relatives à la location des locaux et du matériel, les frais d'affranchissement et les frais de réseau. L'ensemble des dépenses imputées au compte de résultat à ces divers titres passe ainsi de 387 k€ en 2013 à 738 k€ en 2017.

Coûts salariaux

	2013	2014	2015	2016	2017	Var. annuelle moyenne
Charges de personnel non récupérables en k€	1 228	1 284	1 428	1 513	1 648	7,6 %
<i>dont personnels extérieurs à l'organisme</i>	4	7	19	0	17	44,0 %
Charges de personnel non récupérables / logement géré	567	544	554	542	551	
<i>Médiane SAHLM de province</i>	698	693	720	729	nc	
Charges de personnel non récupérables / loyers	10,2 %	9,6 %	9,8 %	9,7 %	9,7 %	
<i>Médiane SAHLM de province</i>	14,1 %	14,0 %	14,4 %	14,8 %	nc	
<i>En % du produit total</i>	6,5 %	6,4 %	5,2 %	5,3 %	5,9 %	

Les charges de personnel progressent fortement sur la période (+ 34 %), simultanément à la hausse de l'effectif qui est passé de 20,2 ETP en 2013 à 26 en 2017, en dépit du nombre croissant de missions confiées à la sous-holding SAS VALRIM (cf. § 2.3.2). Rapportés au produit total ou aux loyers, les coûts salariaux restent néanmoins contenus, voire en baisse.

Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)

En €	2013	2014	2015	2016	2017
TFPB par logement géré	70	89	54	109	124
<i>Médiane SAHLM de province</i>	450	450	460	465	nc
TFPB / loyers	1,3 %	1,6 %	1,0 %	1,9 %	2,2 %
<i>Médiane SAHLM de province</i>	9,3 %	9,0 %	9,3 %	9,4 %	nc

Compte tenu du caractère récent du parc de logements gérés (cf. § 3.1.1.1), seuls 666 logements (21 % du parc) sont assujettis à la TFPB fin 2017 (contre 451 logements à fin 2016, soit 16 % du parc). Cette charge reste donc contenue et n'absorbe encore que 2,2 % des loyers en 2017, alors que la médiane des SA d'HLM de province se situe à 9,4 % en 2016. Le creux observé en 2015 n'a pas pu être expliqué par la société. Jusqu'à présent, la société n'a jamais effectué un suivi précis de cette charge et n'a pas non plus anticipé la montée en puissance prévisible de ce poste. Elle doit, à l'occasion de la définition de son budget et/ou de son plan prévisionnel à moyen terme, évaluer le nombre de logements en sortie d'exonération et intégrer la charge afférente dans ses prévisions.

6.3 MODALITES DE FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS

6.3.1 Capacité d'autofinancement brute

En k€	2013	2014	2015	2016	2017	Var. annuelle moyenne
Excédent Brut d'Exploitation (PCG)	9 569	11 055	12 023	13 720	13 479	8,9 %
+ Rémunération nette de la trésorerie disponible	637	425	380	216	202	- 25,0 %
- Frais financiers locatifs	4 013	3 449	3 277	3 008	2 902	- 7,8 %
- Autres charges financières nettes	248	305	323	318	365	10,2 %
+ Résultat exceptionnel réel	644	488	603	561	233	- 22,5 %
- Amortissement des intérêts compensateurs (si charges différées)	0	0	0	0	0	
+ Variation des intérêts compensateurs (si charges non différées)	0	0	0	0	0	
- Impôts sur les bénéfices	22	374	76	177	153	63,0 %
CAF brute PCG	6 547	7 814	9 305	10 936	10 493	12,5 %
<i>% du produit total</i>	<i>34,5 %</i>	<i>39,2 %</i>	<i>33,9 %</i>	<i>38,2 %</i>	<i>37,5 %</i>	
Pour information :						<i>Cumul sur 5 ans</i>
<i>Quote-part de la capacité d'autofinancement brute imputable aux opérations de promotion immobilière</i>	<i>- 25</i>	<i>337</i>	<i>- 156</i>	<i>854</i>	<i>260</i>	<i>1 270</i>
<i>En % du chiffre d'affaires sur opérations de promotion immobilière</i>	<i>- 0,6 %</i>	<i>5,0 %</i>	<i>- 3,2 %</i>	<i>6,5 %</i>	<i>2,3 %</i>	<i>3,2 %</i>

La capacité d'autofinancement brute, retraitée des intérêts compensateurs, ressort à 10,5 M€ à fin 2017, soit 37,5 % du produit total. Sur la période, la société bénéficie à la fois de l'augmentation de l'EBE (+3,9 M€) et de la baisse simultanée des frais financiers locatifs (-1,1 M€). Les frais financiers locatifs, qui représentent 2,9 M€ en 2017, absorbent 17,1 % des loyers, contre 33,2 % en début de période, alors que la médiane des SA d'HLM de province s'élève à 14,3 %. Les autres charges financières nettes (302 k€ en moyenne annuelle sur la période) sont exclusivement constituées des intérêts consécutifs à la conclusion, le 4 octobre 2013, d'un contrat d'échange de taux, diminuées des produits financiers divers négligeables puisqu'ils ne représentent que 353 € en moyenne annuelle sur cinq ans.

Le résultat exceptionnel réel a fortement chuté en 2017, en raison notamment de la baisse des indemnités d'assurance par rapport à 2016 (- 210 k€), le différentiel entre les autres charges et produits exceptionnels restant relativement constant sur la période.

En cumul sur cinq ans, les opérations de promotion immobilière ont contribué à hauteur de 1,3 M€ seulement à la formation de la CAF brute. En moyenne, la CAF brute dégagée sur cette activité ne représente que 3,2 % du chiffre d'affaires moyen correspondant (8 M€ par an).

6.3.2 Autofinancement net HLM

En k€	2013	2014	2015	2016	2017	Cumul
CAF brute PCG retraitée	6 547	7 814	9 305	10 936	10 493	45 095
- Remboursement en capital des emprunts	2 973	3 895	4 942	5 330	5 982	23 122
= Autofinancement net HLM	3 574	3 919	4 363	5 606	4 511	21 973
% du produit total	18,8 %	19,7 %	15,9 %	19,6 %	16,1 %	
% du chiffre d'affaires	20,9 %	19,1 %	22,0 %	19,3 %	16,0 %	
Médiane SAHLM de province	11,4 %	9,9 %	9,6 %	10,8 %	nc	

L'autofinancement net qui s'élève à 4,5 M€ fin 2017, est important. Il représente 16,0 % du chiffre d'affaires pour un ratio médian des SAHLM de province qui s'établit à 10,8 %. Il connaît néanmoins un tassement sur le dernier exercice, principalement en raison de l'effort de maintenance du patrimoine (+ 687 k€ par rapport à 2016) et de l'augmentation du remboursement en capital de la dette locative (+ 652 k€ par rapport à 2016).

6.3.3 Annuité de la dette locative

	2013	2014	2015	2016	2017	Cumul
Annuité de la dette locative en k€	6 986	7 344	8 220	8 338	8 884	39 772
<i>En % des loyers</i>	57,9 %	55,0 %	56,4 %	53,3 %	52,4 %	
<i>En euros par logement en propriété</i>	3 095	2 994	3 078	2 894	2 846	
Annuité majorée des contrats d'échange de taux	7 234	7 650	8 542	8 656	9 201	41 283
<i>En % des loyers</i>	59,9 %	57,2 %	58,6 %	55,3 %	54,3 %	
<i>En euros par logement en propriété</i>	3 341	3 240	3 313	3 104	3 076	
Coût apparent de la dette locative ⁵¹	2,3 %	1,8 %	1,5 %	1,3 %	1,2 %	
<i>Coût net des contrats d'échange de taux rapporté aux frais financiers locatifs (en %)</i>	- 6,2 %	- 8,9 %	- 9,9 %	- 10,6 %	- 10,9 %	
<i>Coût net des contrats d'échange de taux sur le résultat net (en %)</i>	- 6,3 %	- 7,2 %	- 5,8 %	- 4,7 %	- 5,5 %	

L'annuité d'emprunts locatifs (remboursement en capital majoré des intérêts) s'établit à 8,9 M€ en 2017, ce qui représente 2 846 € par logement en propriété, soit un niveau nettement supérieur (+ 26 %) au ratio médian des SAHLM de province (2 255 € par logement en 2015). L'annuité absorbe ainsi 52,4 % des loyers pour un ratio médian de 45,5 %.

Le coût apparent de la dette locative diminue régulièrement sur la période pour s'établir à 1,2 % en 2017. Les intérêts locatifs représentent 930 € par logement en propriété en 2017, contre 1 778 € en début de période alors que la médiane s'établit à 710 €. Les conditions favorables d'emprunt ont néanmoins contribué à diminuer la part des intérêts qui a été en partie compensée par la hausse des remboursements en capital en vertu du mécanisme de double révisabilité des emprunts conclus avec la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC).

En 2013, la société a conclu un contrat d'échange de taux commençant le 1^{er} août 2013 et s'achevant le 1^{er} août 2023, portant sur un notionnel de 10 M€. Sur la période sous revue, ce contrat a généré 1,5 M€ de

⁵¹ Ce taux rapporte le flux annuel d'intérêts au stock de la dette au 31/12.

pertes, soit 302 k€ en moyenne annuelle. En 2017, cette perte représente 3,6 % de l'annuité locative et 11 % des frais financiers locatifs. Elle obère 5,5 % du résultat net de la société.

6.3.4 Tableau des flux

En k€	2014	2015	2016	2017	Cumul sur 4 ans
Autofinancement net HLM	3 919	4 363	5 606	4 511	18 399
- Remboursements anticipés d'emprunts locatifs	619	1 221	3 470	2 237	7 547
- Autres remboursements d'emprunts	- 2 000	0	- 4 000	- 4 000	- 10 000
= Capacité d'autofinancement (CAF) après tous remboursements d'emprunts	5 299	3 143	6 136	6 274	20 851
+ Produits de cessions d'actifs immobilisés	1 576	2 395	1 985	2 864	8 830
= Financement propre après tous remboursements d'emprunts (A)	6 875	5 539	8 120	9 147	29 681
Subventions d'investissement	621	1 073	2 378	1 417	5 489
+ Nouveaux emprunts locatifs ⁵²	21 012	24 628	24 918	21 043	91 601
- Dépenses d'investissements locatifs	27 936	28 886	30 737	30 367	117 926
= Flux relatifs aux investissements locatifs (B)	- 6 303	- 3 184	- 3 442	- 7 906	- 20 836
Variation nette des capitaux propres après dividendes	4	5	4	4	16
- Autres dépenses d'investissement	62	117	83	172	435
+ Autres flux de haut de bilan	- 1 887	- 1 907	- 3 903	- 3 147	- 10 844
- Dotations nettes sur dépréciations d'actif circulant	- 34	154	93	- 211	2
= Autres flux (C)	- 1 911	- 2 173	- 4 075	- 3 105	- 11 264
Var. du Fonds de Roulement Net Global (A+B+C)	- 1 341	182	604	- 1 864	- 2 419
- Variation du Besoin en Fonds de Roulement	- 2 797	- 71	3 477	- 7 487	- 6 877
= Variation de la trésorerie nette	1 457	253	- 2 874	5 622	4 458

En quatre ans, la société a réalisé un effort d'investissement considérable de plus de 118 M€, dont 117,9 M€ au titre de l'activité locative. La part de l'investissement consacrée à la production d'offre nouvelle représente 88,7 % de cette enveloppe (105 M€), celle consacrée au foncier 11,0 % (13 M€) et celle consacrée aux additions et remplacements de composants est négligeable puisqu'elle ne représente que 0,3 % de l'investissement locatif (351 k€). Pour faire face à ces investissements, la société a mobilisé 91,6 M€ d'emprunts nouveaux et a bénéficié de 5,5 M€ de subventions auxquels s'ajoutent près de 9 M€ de produits de cessions et 21 M€ de capacité d'autofinancement disponible.

Les flux externes (*emprunts et subventions*) ont couvert à eux seuls 82 % des investissements cumulés (77 % pour les emprunts et 4,6 % pour les subventions). Les financements propres (*capacité d'autofinancement après tous remboursements d'emprunts et produits de cessions*) ont largement suffi à couvrir le solde, soit 18,4 % de l'enveloppe d'investissement totale.

De la structure du financement, il ressort que la société est largement en capacité de financer ses investissements en dépit d'une mobilisation assez importante de son fonds de roulement en fin de période (1,9 M€), largement compensée par un excédent en fonds de roulement d'exploitation de près de 7 M€ :

⁵² Nets des remboursements d'emprunts-relais

En k€	2014	2015	2016	2017	Cumul sur 4 ans
Variation du BFR promotion immobilière	- 2 231	1 093	2 363	- 4 901	- 3 766
+ Variation des autres composantes du BFR	- 476	- 1 164	1 115	- 2 586	- 3 111
<i>dont variation nette des dettes sur fournisseurs d'immo</i>	327	994	- 30	1 980	3 271
<i>dont variation des subventions à recevoir</i>	- 492	144	802	208	662
<i>dont variation des créances nettes sur groupe et associés</i>	0	-2	1	1	0
<i>dont variation des créances clients</i>	118	25	553	148	844
<i>dont variation des autres composantes du BFR</i>	225	- 338	- 271	- 962	- 1 146
= Variation du Besoin en Fonds de Roulement	- 2 797	- 71	3 478	- 7 487	- 6 877

La structure des éléments de court terme montre que l'activité de promotion immobilière concourt à elle seule à la formation de 55 % de l'excédent de fonds de roulement d'exploitation.

6.4 SITUATION BILANCIELLE

6.4.1 Analyse de la dette

6.4.1.1 Encours de la dette nette de la trésorerie

En k€	2013	2014	2015	2016	2017	Var. annuelle moyenne
Encours de dette locative	176 451	193 068	211 534	227 652	240 476	8,0 %
+ Encours des dettes liées à la structure ou non affectées à une activité	- 2 000	- 2 000	- 4 000	- 4 000	- 3 250	- 12,9 %
= Encours des dettes à moyen ou long terme	174 451	191 068	207 534	223 652	237 226	8,5 %
+ Emprunt- relais locatifs	0	0	0	0	0	
+ Encours de dette promotion immobilière	3 610	5 135	7 980	8 048	9 771	28,3 %
- Trésorerie active	34 596	36 173	38 426	35 556	41 179	4,5 %
+ Trésorerie passive	2 000	2 000	4 000	4 000	4 000	18,9 %
- Titres immobilisés	56	56	56	56	56	0,3 %
= Encours total des dettes net de la trésorerie	145 410	161 974	181 031	200 088	209 761	9,6 %

L'encours total de dettes net de la trésorerie s'élève à 209,8 M€ au 31 décembre 2017, en hausse de 64,4 M€ par rapport à 2013 (+ 44 %).

L'encours des dettes à moyen ou long terme comporte 92,5 % d'emprunts indexés sur le livret A, 7,15 % d'autres emprunts, 0,3 % sur des emprunts à taux variable, et 0,05 % d'emprunts à taux fixe.

6.4.1.2 Ratios de solvabilité et de liquidité

En k€	2013	2014	2015	2016	2017	Moyenne
Endettement net / CAF brute retraitée (en années)	22,2	20,7	19,5	18,3	20,0	19,9
Endettement net / capitaux propres (en %)	235 %	245 %	251 %	242 %	235 %	241,2 %
Part de la dette exigible à moins d'un an (en %)	3,4 %	3,7 %	3,5 %	4,4 %	5,0 %	4,1 %
Dette exigible à moins d'un an / trésorerie active	17,6 %	20,5 %	19,9 %	28,8 %	30,6 %	23,7 %
Dette exigible à moins d'un an / CAF disponible (en années)	2,2	1,4	2,4	1,7	2,0	2,0
Part de la dette financière remboursable in fine	0	0	0	0	0	0

La capacité de désendettement permet d'apprécier la possibilité pour l'organisme de rembourser l'ensemble de sa dette en calculant le nombre d'années qu'il lui faudrait, en théorie, pour se désendetter s'il consacrait l'intégralité de sa CAF à cet unique objectif. Au cas d'espèce, elle s'élève à 20 ans, ce qui la situe à un niveau relativement élevé (*médiane 2016 : 17 ans*) qu'il convient toutefois de pondérer en raison du caractère récent du parc. L'endettement net rapporté aux capitaux propres est également très important. Cependant, après avoir connu un point haut à 251 % en 2015, il retrouve en 2017 son niveau de début de période à 235 %, grâce à l'augmentation constante des capitaux propres de la société dont l'activité génère un résultat net toujours largement positif de 5,2 M€ en moyenne annuelle sur cinq ans.

6.4.2 Bilan fonctionnel

6.4.2.1 Fonds de roulement net global (FRNG)

En k€	2013	2014	2015	2016	2017
Fonds propres	39 998	44 224	49 789	58 600	64 356
dont résultat net de l'exercice	3 910	4 222	5 560	6 759	5 752
+ Intérêts compensateurs non différés	0	0	0	0	0
+ Subventions nettes d'investissement	21 961	21 970	22 446	24 175	24 921
= Capitaux propres retraités	61 959	66 194	72 235	82 775	89 278
+ Dettes financières, dépôts et cautionnements	175 304	192 033	208 592	224 805	238 481
- Immobilisations nettes	212 543	235 096	257 740	281 913	304 628
+ Provisions pour risques et charges	2 173	2 542	2 653	679	1 473
= Fonds de Roulement Net Global (FRNG)	26 892	25 673	25 739	26 346	24 603
En nombre de jours de charges courantes	1 232	1 191	1 168	1 157	976

Le fonds de roulement net global s'élève à 24,6 M€ en 2017, soit 976 de charges courantes et 5,3 mois de dépenses (*contre 3,7 mois pour la médiane des SA d'HLM de province*). Il s'infléchit néanmoins à compter de 2016 sous l'effet de l'accroissement notable de l'actif immobilisé net qui augmente de plus de 43 % en cinq ans contre une progression moindre, à 38 %, des ressources.

6.4.2.2 Besoin en fonds de roulement (BFR)

En k€	2013	2014	2015	2016	2017
BFR promotion immobilière	1 943	- 380	729	3 091	- 1 810
dont stocks terrains et constructions	8 860	7 974	14 442	13 330	12 410
+ BFR hors promotion immobilière	- 7 660	- 8 136	- 9 300	- 8 185	- 10 771
dont (-) dettes sur fournisseurs d'immobilisations	7 136	7 462	8 457	8 426	10 406
dont (+) subventions à recevoir	2 063	1 572	1 716	2 517	2 725
dont (+) créances brutes sur locataires ⁵³	1 028	1 145	1 171	1 724	1 872
dont autres composantes du BFR	- 3 616	- 3 390	- 3 728	- 3 999	- 4 962
Besoin en fonds de roulement (BFR) global	- 5 703	- 8 500	- 8 571	- 5 094	- 12 581

Le cycle d'exploitation de la société génère un excédent de fonds de roulement croissant qui atteint 12,6 M€ en 2017 en raison notamment de l'augmentation des dettes sur fournisseurs liée à la dynamique de construction pratiquée par la société.

6.4.2.3 Trésorerie

En k€	2013	2014	2015	2016	2016
Fonds de Roulement Net Global (FRNG)	26 892	25 673	25 739	26 346	24 603
- Besoin en Fonds de Roulement (BFR)	- 5 703	- 8 500	- 8 571	- 5 094	- 12 581
= Trésorerie nette	32 596	36 173	34 311	31 440	37 184
dont trésorerie active	34 596	36 173	38 426	35 556	41 179
dont trésorerie passive	2 000	2 000	4 000	4 000	4 000
En nombre de jours de charges courantes	1 493	1 585	1 557	1 381	1 475

En valeur absolue, la trésorerie nette de la société s'est largement accrue depuis 2013 (+ 14 %), même si elle affiche une relative stabilité rapportée au nombre de jours de charges courantes. Elle représente près de 8 mois de dépenses moyennes au 31 décembre 2017, alors que la médiane du secteur s'établit à 3,4 mois.

6.4.2.4 Situation à terminaison

En k€	2017
Fonds propres retraités ⁵⁴	64 356
+ Autres ressources	- 819
- Fonds propres cumulés investis dans le parc locatif	38 556
- Autres emplois	13 353
= Fonds disponibles à terminaison⁵⁵	11 628
En nombre de jours de charges courantes	461
En euros par logement familial en propriété	3 888

A terminaison des opérations engagées fin 2017, les fonds propres disponibles s'élèvent à 11,6 M€ représentant plus d'un an de charges courantes, soit 3 888 € par logement en propriété. La clôture financière

⁵³ Avances déduites

⁵⁴ Après distribution de dividendes.

⁵⁵ Les fonds disponibles à terminaison mesurent l'excédent en fin d'exercice des ressources pérennes de l'organisme sur ses emplois stables, en se plaçant comme si toutes les opérations engagées étaient soldées. A la différence du fonds de roulement net global constaté

des opérations locatives va donc consommer près de 13 M€ (53 % du *FRNG*) tel qu'il est chiffré à l'arrêté des comptes 2017, sous l'effet des restes à comptabiliser sur opérations engagées au regard des plans de financement prévisionnels.

6.5 CONCLUSION

Depuis mars 2018, la comptabilité et la direction financière de la société sont quasi-intégralement assurées par la SAS VALRIM. Les différentes activités exercées par Habitat Dauphinois ne sont pas scindées au sein d'une comptabilité analytique qui permettrait de mesurer la rentabilité de chacune d'entre elles. La qualité de l'information comptable et financière produite par la société est perfectible. La comptabilité de programmes nécessite un suivi plus rigoureux notamment en ce qui concerne la clôture comptable des opérations. En outre, aucune simulation prévisionnelle récente n'a été ébauchée, en dépit du volume d'investissement conséquent engagé par la société. Les performances d'exploitation de la société, globalement élevées, sont toutefois dépendantes du volume annuel de l'activité accession qui induit une légère inflexion des résultats en 2017. En dépit d'une annuité locative élevée, la société dégage un autofinancement net substantiel représentant 16,1 % du produit total en fin de période, grâce au niveau élevé des loyers et à des coûts de gestion globalement contenus. Pour couvrir son important effort d'investissement (118 M€ sur la période 2014-2017), Habitat Dauphinois pratique une politique active de cession de patrimoine qui lui a permis de couvrir près de 8 % de ses investissements sur quatre ans. La mobilisation de son fonds de roulement de long terme est largement compensée par les ressources issues de l'activité de promotion immobilière. Sa trésorerie nette s'est largement accrue sur la période pour atteindre huit mois de dépenses au 31 décembre 2017, alors que la médiane du secteur s'établit à 3,4 mois. Avec des fonds disponibles à terminaison des opérations de 11,6 M€ représentant près d'un an de charges courantes, la société apparaît largement en capacité de poursuivre sa politique de développement.

au 31 décembre, cet indicateur exclut en outre d'éventuels financements relais, le portage des opérations préliminaires et des réserves foncières, les provisions pour risques et charges (à l'exception de la PGE et de celles présentant un caractère de réserves), les titres financiers immobilisés, les amortissements courus non échus ainsi que les dividendes éventuellement distribués.

7. ANNEXES

7.1 INFORMATIONS GÉNÉRALES, CAPITAL ET RÉPARTITION DU SOCIÉTARIAT DE L'ORGANISME

RAISON SOCIALE :	SCIC HLM HABITAT DAUPHINOIS
-------------------------	------------------------------------

SIÈGE SOCIAL :			
Adresse du siège :	20 rue Honoré de Balzac	Téléphone :	04 75 44 92 20
Code postal :	26000		
Ville :	Valence		

PRÉSIDENT DU CA :	M. Henri FESVRE
DIRECTEUR GÉNÉRAL :	M. Jean-Luc FERLAY

SOCIÉTAIRE DE RÉFÉRENCE :	SAS VALRIM
----------------------------------	------------

CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 31/12/2017 :			
	Membres (personnes morales ou physiques)	Représentants permanents pour les personnes morales	Collège d'actionnaires d'appartenance
Président :	Henri FESVRE		Personnes qualifiées
	Philippe CHATAIN		Personnes qualifiées
	Louis COMBE		Personnes qualifiées
	Catherine DUQUENNE		Personnes qualifiées
	Jean-Francis ESTOUR		Personnes qualifiées
	Jean-Luc FERLAY		
	Odette JURUS		Personnes qualifiées
	Jean-Claude LORIOT		Personnes qualifiées
	Denis MASSON		Personnes qualifiées
	André MOURRAT		Personnes qualifiées
	Jean PHILIBERT		Personnes qualifiées
	Michel SAVOYE		Personnes qualifiées
Représentants des locataires (SA) :	Pierrette GUICHARDAN		

SOCÉTARIAT		Catégorie	Sociétaires les plus importants (% des parts)
	Capital social (variable)	5 683 781,75 €	SAS VALRIM (40,2 %)
	Nombre de parts sociales :	372 707	PROCIVIS Vallée du Rhône (19,1 %)
	Nombre de sociétaires :	2 945	

COMMISSAIRE
Titulaire :
Suppléant :

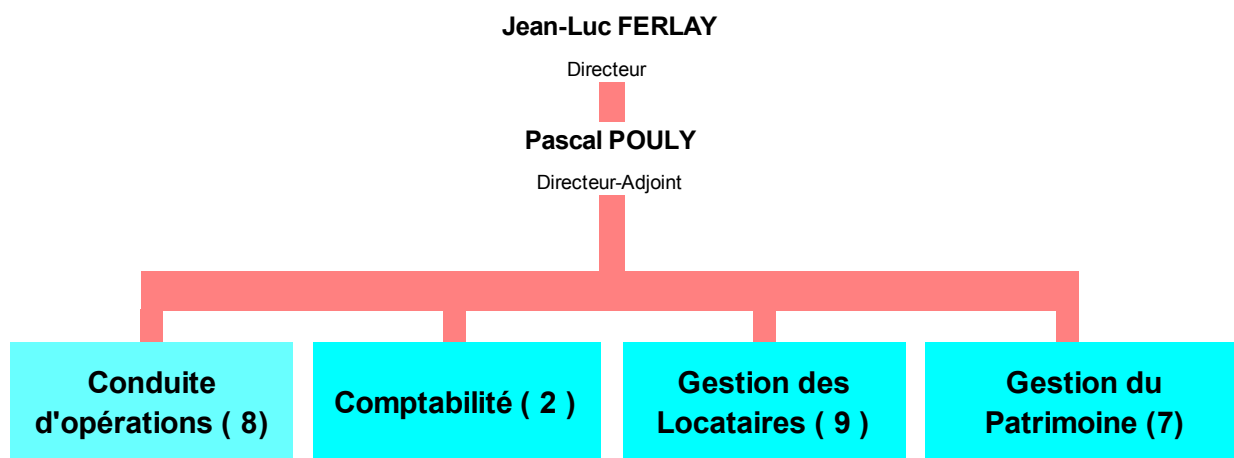
EFFECTIFS AU 31/12/2017 :	Personnels administratifs	20,6	Effectif total : 22,8 ETP
	Personnels d'immeubles	0	
	Personnels maintenance	2,2	

7.2 ORGANIGRAMME GENERAL DE L'ORGANISME

Habitat Dauphinois

valeur octobre 2017

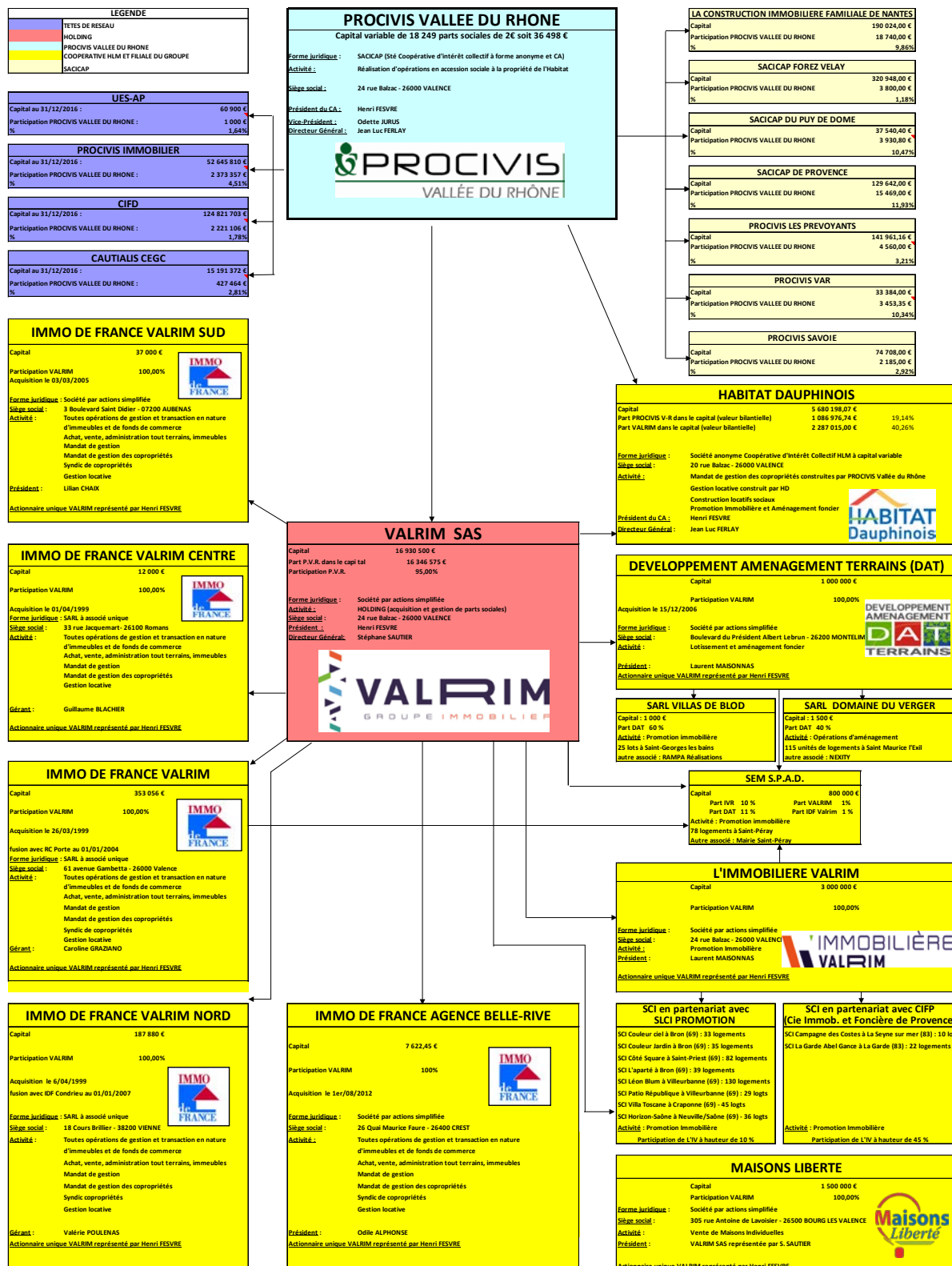
27 employés (hors J.L.Ferlay)



7.3 ORGANIGRAMME DU GROUPE D'APPARTENANCE

GROUPE PROCIVIS VALLEE DU RHONE

au 31 OCTOBRE 2017



7.4 ATTRIBUTIONS IRREGULIERES

N° logement	Nom du programme	Financement d'origine	Date de la CAL	Date de signature du bail de location	N° unique départemental	Nature de l'irrégularité	% de dépassement du plafond de ressources	Loyer mensuel (€)
1040758010001	ANNEYRON 27 PLUS RESIDENCE DU CHATEAU BAT B	PLUS	07/02/2017	31/03/2017		Dépassement plafond de ressources + Absence attestation NU	7 %	455,94
1040752010010	BARBIERES RESIDENCE DU SOLEIL LEVANT	PLUS	21/03/2017	17/05/2017		Dépassement plafond de ressources + Absence attestation NU	13 %	467,27
1040781010001	LE GRAND SERRE 10 PLUS LOTISSEMENT LA DIME	PLUS	06/06/2017	18/07/2017		Dépassement plafond de ressources + Absence attestation NU	9 %	462,38
1040892010301	LE TEIL 20 PLUS 19 TER AVENUE HENRI BARBUSSE	PLUS	29/08/2017	25/10/2017		Dépassement plafond de ressources + Absence attestation NU	28 %	424,81
1041010010203	DAVEZIEUX LE CLOS TARTAVEL PLAI	PLAI	24/10/2017	05/12/2017	00703170 27666112 06	Dépassement plafond de ressources	18 %	287,00
1040615010002	TOURNON SUR RHONE 5 ALLEE DES DAMES	PLA	19/12/2017	BAIL NON SIGNE	so	Location à personne morale	so	400,41
1040690010001	LA CLUSAZ LE VILLAGE	so	so	so	so	Location saisonnière	so	so
1040690010002	LA CLUSAZ LE VILLAGE	so	so	so	so	Location saisonnière	so	so

7.5 SIGLES UTILISES

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

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

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

