SEM Élogie-SIEMP

PARIS (75)

ANCOLS
Contrôle Évaluation Études
Agence nationale de contrôle du logement social

RAPPORT DE CONTRÔLE

N° 2016-069

ANCOLS
Contrôle Évaluation Études
Agence nationale de contrôle du logement social

RAPPORT DE CONTRÔLE
N° 2016-069

SEM Élogie-SIEMP

PARIS (75)

Document confidentiel

ANCOLS
Contrôle Évaluation Études
Agence nationale de contrôle du logement social

FICHE RÉCAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2016-069
SEM Élogie-SIEMP – (75)

N° SIREN : 552 038 200 00069
Raison sociale : Élogie-SIEMP
Présidente : Danièle PREMEL
Directrice générale : Valérie DE BREM
Adresse : 10, place des Cinq martyrs du lycée Buffon – 75 015 PARIS
Actionnaire principal : Ville de Paris

AU 31 DÉCEMBRE 2015 (avant fusion avec la SIEMP)

Nombre de logements familiaux gérés :	**14 586**	Nombre de logements familiaux en propriété :	**14 586**	Nombre de places en résidences spécialisées en propriété :	**1 372**

Indicateurs	**Organisme**	**Référence région**	**France métropolitaine**	**Source**
PATRIMOINE				
Logements vacants (hors vacance technique)	2,1 %	2,1 %	3,1 %	
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacance technique)	1,3 %	0,8 %	1,6 %	
Taux de rotation annuel (hors mises en service)	5,5 %	6,4 %	9,2 %	
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	20 %	ND	ND	
Âge moyen du parc (en années)	37 ans	ND	ND	
POPULATION LOGÉES				
Locataires dont les ressources				
< 20 % des plafonds	30,18 %	15 %	ND	
< 60 % des plafonds	62 %	53 %	ND	
> 100% des plafonds	11, 1 %	14,9 %	ND	
Bénéficiaires d'aide au logement		34,5 %	ND	
Familles monoparentales	24,5 %	20,9 %	ND	
Personnes isolées	38,2 %	32 %	ND	(2)
GESTION LOCATIVE				
Moyenne des loyers mensuels (€/m² de surface habitable)	7,4 %	6,6 / m² de SH	5,7 € / m² de SH	(2)
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	10,11 %	16,01 %	13,72 %	(3)
STRUCTURE FINANCIERE ET RENTABILITE				
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	0,4	ND	ND	
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	2, 1	3,8	3,8	
Autofinancement net / chiffre d'affaires	1,9 %	11,26 %	11,1 %	

(1) Enquête OPS 2014
(2) RPLS au 1/1/2015
(3) Boléro 2014 : ensemble des ESH ÎdF

POINTS FORTS :

- Organisation globalement adaptée
- Dispositif d'attribution des logements performant
- Gestion des impayés
- Effort important de développement de l'offre
- Comptabilité bien tenue

POINTS FAIBLES :

- Contrôle interne perfectible
- Suivi des charges perfectible
- Service apporté au locataire moyennement efficient (traitement des réclamations, suivi des prestations)
- Forte proportion de logements énergivores
- Coûts de gestion élevés

IRRÉGULARITÉS :

- Non-respect des dispositions relatives à l'application du SLS pour les ménages en loyer dérogatoire
- Deux cas de ménages susceptibles de perdre le droit au maintien dans les lieux non traités
- Retard dans l'élaboration des diagnostics « amiante » portant sur les parties privatives

---

Inspecteurs Auditeurs DCCS de l'ANCOLS
Directeur DCCS, Direction centrale des contrôles et suites,
Précédent rapport de contrôle MIILOS N° 2011-135 d'août 2012
Contrôle effectué du 19 septembre 2016 au 17 mars 2017
Diffusion du rapport : décembre 2017

ANCOLS
Contrôle Évaluation Études
Agence nationale de contrôle du logement social

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2016-069
SEM Élogie-SIEMP – 75

Synthèse 6
1. Préambule 8
2. Présentation générale de l'organisme 8
2.1 Contexte socio-économique 8
2.2 Gouvernance et management 9
2.2.1 Évaluation de la gouvernance 9
2.2.2 Évaluation de l'organisation et du management 10
2.2.3 Gouvernance financière 12
2.3 Train de vie de l'organisme 12
2.4 Conclusion 12
3. Patrimoine 13
3.1 Caractéristiques du patrimoine 13
3.1.1 Description et localisation du parc (avant fusion avec la SIEMP) 13
3.1.2 Données sur la vacance et la rotation 14
3.2 Accessibilité économique du parc 15
3.2.1 Loyers 15
3.2.2 Supplément de loyer de solidarité 16
3.2.3 Charges locatives 18
3.3 Conclusion 20
4. Politique sociale et gestion locative 20
4.1 Caractéristiques des populations logées 20
4.2 Accès au logement 21
4.2.1 Connaissance de la demande 21
4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme 21
4.2.3 Gestion des attributions 22
4.3 Qualité du service rendu aux locataires 24
4.3.1 La gestion de proximité 24
4.3.2 Le traitement de la réclamation 25
4.3.3 Le conseil de concertation locative 25
4.3.4 Les enquêtes de satisfaction des locataires 26
4.3.5 Le système d'astreinte de la société Élogie 27

4.4 Traitement des impayés 27
4.5 Conclusion 28
5. Stratégie patrimoniale 29
5.1 Analyse de la politique patrimoniale 29
5.1.1 Le plan de conventionnement des logements en loyer libre 29
5.1.2 Le plan stratégique du patrimoine 29
5.1.3 La convention d'utilité sociale 30
5.2 Évolution du patrimoine 30
5.2.1 Offre nouvelle 30
5.2.2 Réhabilitations 31
5.3 Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage 31
5.3.1 Engagement et suivi des opérations 31
5.3.2 Analyse d'opérations 32
5.4 Maintenance du parc 32
5.4.1 Entretien du patrimoine 32
5.4.2 Exploitation du patrimoine et sécurité dans le parc 33
5.5 Autres activités 34
5.6 Conclusion 35
6. Tenue de la comptabilité et analyse financière 35
6.1 Tenue de la comptabilité 35
6.2 Analyse financière 36
6.2.1 Analyse de l'exploitation 36
6.2.2 Résultats comptables 42
6.2.3 Structure financière 43
6.3 Analyse prévisionnelle 47
6.4 Conclusion 49
7. Annexes 50
7.1 Informations générales 50
7.2 Lexique sur les natures de loyers 51
7.3 Groupes immobiliers présentant des écarts significatifs entre les provisions et les charges réelles 52
7.4 Charges supportées par les locataires de certaines résidences, qui apparaissent très élevées 53
7.5 Synthèse des soldes intermédiaires de gestion 55
7.6 Projections d'évolution des résultats prévisionnels 56
7.7 Sigles utilisés 57

SYNTHÈSE

Élogie fait partie des quatre bailleurs sur lesquels s'appuie la Ville de Paris, en tant qu'actionnaire majoritaire, avec l'OPH « Paris Habitat » et les SEM « RIVP » et la « SIEMP ». Élogie gérait, jusqu'en 2016, 14 586 logements familiaux et 1 372 places en résidences ou foyers. Près de la moitié de son parc a fait l'objet d'un conventionnement à l'APL. Elle a connu un développement très important ces cinq dernières années sous l'effet des mises en service, des conventionnements, et de la reprise du patrimoine de la SEMIDEP. Son parc s'est ainsi accru de 20 % sur cette période.

Une opération de fusion-absorption de la SIEMP (plus de 11 500 logements) par Élogie, devenant Élogie-SIEMP, a été réalisée avec effet rétroactif au 01 janvier 2016. Le présent contrôle s'est attaché à faire un examen rétrospectif de l'activité d'Élogie avant cette fusion, qui n'était pas opérationnelle au moment du contrôle, et à dresser quelques perspectives.

Les organes de gouvernance ont fonctionné de façon satisfaisante et globalement, la société a su faire preuve ces dernières années d'une grande adaptation de son organisation malgré le changement de périmètre et l'intégration de la SEMIDEP. Un important travail de contrôle interne a été engagé et reste à achever, dans la perspective de la fusion avec la SIEMP. La mise en place d'outils de pilotage partagés et consolidés s'avère en effet nécessaires, en particulier, s'agissant des bases patrimoniales. L'organisation de la société avant fusion apparaît pour le reste globalement adaptée, à l'exception du suivi des foyers-logements qui nécessite d'être repensé.

La gestion locative offre toutefois des perspectives d'amélioration : la vacance commerciale pourrait être mieux maîtrisée, le niveau des charges mieux ajusté, et le suivi des loyers devrait être davantage sécurisé. Sur ce dernier point, l'application du SLS doit être étendue, pour les ménages en place, aux locataires soumis au loyer dérogatoire.

Le processus d'attribution mis en œuvre par la société repose fortement sur la présélection des candidats réalisée par la Ville de Paris, qui est adossée à un dispositif de cotation transparent. Élogie continue simultanément d'exercer ses prérogatives en s'appuyant sur des CAL qui jouent leur rôle. Nonobstant les inévitables difficultés de mise en œuvre d'un tel dispositif, au regard du nombre considérable de demandes actives, ce processus constitue une avancée notable dans la recherche de l'atteinte de l'objectif d'une égalité de traitement des demandeurs. Le rôle social assuré par la société apparaît par ailleurs convenable, même si les objectifs en matière de relogement des ménages prioritaires ne sont pas atteints. La typologie du parc et la dépendance d'Élogie à l'égard des réservataires contribuent à expliquer ces résultats.

Sur la période contrôlée, la gestion de proximité a fait l'objet de plusieurs réorganisations du fait des deux fusions. De multiples pistes de progrès demeurent (traitement des réclamations, suivi des prestations) afin d'améliorer la qualité du service au locataire, qui constitue a contrario un point fort de la SIEMP qui pourrait être exploité au sein de la nouvelle organisation.

Le suivi des impayés apparaît, quant à lui, performant.

Élogie a mené une politique de développement de l'offre de logement social dynamique et a varié avec succès ses modes de production. L'effort d'entretien sur le patrimoine est par ailleurs incontestable, mais ce dernier souffre globalement d'un faible niveau de performance thermique : plus de la moitié des logements sont considérés comme énergivores. L'organisme devra actualiser son plan stratégique de patrimoine PSP dès la mise en œuvre opérationnelle de la fusion pour mesurer précisément l'effort d'entretien à programmer sur le patrimoine.

L'analyse financière rétrospective montre que dans son ensemble, la situation financière d'Élogie est tendue. Le compte de résultat dégage de très faibles marges d'autofinancement en raison de charges particulièrement élevées, et la structure financière apparaît fragile, malgré la progression des capitaux propres. À terminaison des opérations en cours, après décaissement des emplois définitifs et encaissement des financements définitifs (emprunts et subventions), la structure financière n'est plus équilibrée, et le potentiel financier devient négatif.

Sous l'effet de la mutualisation financière induite par la fusion avec la SIEMP, dont la situation était plus favorable, l'analyse prospective consolidée des deux entités fusionnées fait apparaître une propension plus importante de la nouvelle entité à dégager des ressources internes nécessaires (autofinancement) à son développement. La structure financière suit la même tendance puisque le déficit du potentiel financier constaté en 2015 serait résorbé en 2025.

Au regard des règles prudentielles, la situation prévisionnelle apparaît néanmoins encore tendue mais n'est pas pour autant préoccupante dans la mesure où la Ville de Paris apporte de très importantes aides à la société pour se développer. D'autre part, Élogie-SIEMP disposerait de plusieurs autres leviers pour améliorer sa situation financière si nécessaire : sa capacité d'endettement peut être encore mobilisée et la mise en vente d'une partie de son patrimoine, diffus, lui permettrait de reconstituer ses fonds propres.

Entre 2013 et 2015, les coûts de gestion ont fortement augmenté, alors que le patrimoine en gestion a sensiblement diminué. Malgré la stabilité des effectifs entre 2013 et 2015, les charges de personnel ont progressé au cours de la période. Sur cette même période, les frais généraux se sont considérablement accrus.

Tant la SIEMP qu'Élogie avant la fusion affichent toutes deux des coûts de gestion trop élevés. Un objectif de rationalisation et de réduction des coûts de structures apparaît donc indispensable. Élogie-SIEMP prend l'engagement de poursuivre ses efforts dans le cadre de la réorganisation induite par la fusion.

Le directeur général

Pascal MARTIN-GOUSSET

1. PRÉAMBULE

L'ANCOLS exerce le contrôle de la SEM Élogie-SIEMP 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'État 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'Agence 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'Agence, après examen du rapport par son Comité du contrôle et des suites et après que l'organisme ait 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 contrôle précédent 2011-135 réalisé par la mission interministérielle d'inspection du logement social (MIILOS) portait sur la société de gérance d'immeubles municipaux (SGIM), devenue Élogie en 2013 suite à la fusion avec la SEMIDEP (cf. infra). Il mettait en évidence que la SGIM assurait de façon satisfaisante son rôle social, et que son patrimoine était de bonne qualité. Peu de points faibles avaient été mis en évidence. En revanche, la société sortait d'une réorganisation, et avait remis à plat ses relations contractuelles avec la Ville de Paris. Sa situation n'était donc pas stabilisée.

Ce contrôle est complémentaire de celui réalisé au sein de la SIEMP (2016-066), absorbée par Élogie avec effet rétroactif au 1er janvier 2016, mais dont la nouvelle organisation n'était pas en place au moment des contrôles.

2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME

2.1 CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

Opérateur de la Ville de Paris, Élogie exerce son activité quasi exclusivement dans la capitale à la différence des entités similaires de la Ville de Paris. La société œuvre dans un secteur de logement tendu où les loyers pratiqués dans le secteur libre sont nettement supérieur à ceux du logement social (écart de 1 à 3). Cela se traduit par une forte demande de logement social. Depuis 2011, le contexte socio-économique de la société a été marqué par plusieurs évènements législatifs ou réglementaires qui ont eu des incidences sur son activité :

- La modification du PLH de Paris en 2015 afin de se conformer aux nouvelles obligations fixées par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) modifiée par la

loi n°2013-61 relative à la mobilisation du foncier et au renforcement de la production du logement social du 18 janvier 2013. Cette loi impose à la Ville de Paris d'atteindre un taux obligatoire de 25 % de logements sociaux à horizon 2025. 30 % de cette production doit être financée en PLAI.
- L'obligation suite à la modification du PLU, pour tout nouveau programme de construction neuve supérieur à 800 m² de SHON, de réaliser 25 % de logements sociaux. Cet objectif est porté à 30 % pour les quartiers considérés en zone de déficit (< à 20% de logements sociaux).
- La nécessité de devenir un outil économique performant avec un périmètre pertinent dans le contexte de création de la métropole du Grand Paris au 1er janvier 2016. C'est un des facteurs qui a présidé à la fusion avec la SIEMP au 1er janvier 2016. Le traité de fusion a été signé le 23 juin 2016 et prévoit une prise d'effet rétroactive au 1er janvier 2016.

La période contrôlée a également été marquée en 2013, par la fusion absorption de la SEMIDEP, un autre opérateur de la Ville de Paris. Son patrimoine de 3 895 logements se répartit à hauteur de 2 487 logements à Paris et 1 408 logements en banlieue (Val-de-Marne, Hauts-de-Seine et Seine-Saint-Denis). Au 31 décembre 2016, l'ensemble de ce patrimoine situé en banlieue a été cédé aux collectivités locales.

Au 31 décembre 2016, le patrimoine de la seule société Élogie (avant fusion avec la SIEMP) était constitué de 14 658 logements familiaux et 1 372 places en foyers-logements. 7015 logements familiaux sont conventionnés à l'APL (48,6 %). La société Élogie est propriétaire de 2 616 logements et gère près de 12 042 logements dans le cadre de baux emphytéotiques passés avec la Ville de Paris.

Depuis le nouveau découpage de la géographie prioritaire et l'intégration du patrimoine parisien de l'ex-SEMIDEP, le nombre de logements en quartier prioritaire de la ville (QPV) a progressé. Il s'élève aujourd'hui à 1 537 logements situés dans les 10e, 11e, 13e, 18e, 19e et 20e arrondissements. L'organisme ne mène aucune opération ANRU. Toutefois, une partie de son patrimoine est actuellement concernée par l'opération réaménagement urbain du quartier Paul Bourget (13e) piloté par la Ville de Paris. 129 logements ont ainsi été démolis, et 61 reconstruits en première phase.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Évaluation de la gouvernance

Le 16 mai 2013, la société de gérance des immeubles municipaux (SGIM) est devenue Élogie suite à la fusion avec la SEMIDEP, puis Élogie-SIEMP en 2016, après la fusion avec la SIEMP. Le capital social de la société avant fusion avec la SIEMP s'élevait à 864 042 €, divisé en 25 413 actions d'une valeur nominale de 35 €. Au 1er janvier 2016, après fusion, le capital de la nouvelle entité s'élève à 1 686 562 € répartis en 49 693 actions d'une valeur nominale de 34 €. Ce capital est détenu par sept actionnaires : Ville de Paris (65,58 %), Caisse des Dépôts et Consignations (20,5 %), Action Logement (12,9 %) et 4 autres actionnaires qui totalisent 1,02 %.

Le Conseil d'Administration (CA) d'Élogie-SIEMP est composé de 18 membres dont 12 représentent la Ville de Paris. Il est présidé par Madame Danièle Prémel, élue au CA du 05 juin 2014 et confirmée dans son mandat après la fusion de 2016. Deux représentants des locataires élus siègent au CA. Le CA se réunit en moyenne quatre fois par an. Deux censeurs représentant la Ville de Paris assistent également aux séances du CA. Le montant maximal annuel des jetons de présence versés aux administrateurs a été fixé à 2 286,73 €.

Plusieurs commissions issues du CA permettent à la société de fonctionner et de remplir sa mission : deux commissions d'attribution de logement (CAL), une commission d'appel d'offres (CAO), un conseil de concertation locative du patrimoine (CCL) et une commission de prévention des expulsions.

Les principaux sujets relatifs à la gouvernance sont abordés par le conseil d'administration, notamment la présentation du rapport d'activité annuel, la politique d'augmentation des loyers pratiqués, l'approbation des comptes de l'année écoulée et le budget prévisionnel. Chaque année, le rapport de la CAO et des CAL sont présentés au CA ainsi que la clôture des opérations. Il se prononce sur les documents stratégiques (traité de fusion, nouvelle organisation...). Le contrôle a relevé que les représentants des locataires ne participaient pas au vote de sujets transversaux comme la rémunération du directeur général. La direction de la nouvelle entité a pris l'engagement de faire voter les représentants des locataires sur l'ensemble des sujets transversaux ayant trait au parc conventionné.

Il est à noter que l'organisme s'est engagé depuis 2013 dans une démarche de responsabilité sociétale de l'entreprise (RSE).

Le CA délibère défavorablement sur la politique de vente. Il justifie sa position par le fait que 90 % des logements sont gérés en bail emphytéotique et par la carence en logements sociaux de la Ville de Paris.

La convention d'utilité sociale (CUS) signée en 2011 a fait l'objet de deux bilans réalisés sur la période du contrôle qui prennent en compte le nouveau périmètre dû à la fusion-absorption de l'ex-SEMIDEP.

2.2.2 Évaluation de l'organisation et du management

2.2.2.1 La direction générale

La direction générale de la société est assurée par Olivier Leblanc reconduit dans ses fonctions lors du CA du 05 juin 2014 faisant suite aux dernières élections municipales. Sa rémunération est approuvée chaque année par le CA. Depuis le 1er janvier 2017, avec la mise en place de la nouvelle entité, il occupe les fonctions de directeur général délégué dans l'attente de faire valoir ses droits à la retraite au 1er novembre 2017. La direction générale de la société Élogie-SIEMP est assurée par Valérie de Brem qui est la dernière directrice générale de la SIEMP.

Pour diriger l'organisme, le directeur général s'est appuyé sur un CODIR composé de 9 directeurs qui s'est réuni régulièrement. Il existe à Élogie quatre directions support (secrétariat général, systèmes d'information, finances et comptabilité, et ressources humaines) et trois directions opérationnelles (maîtrise d'ouvrage, patrimoine, gestion locative et clientèle). Six agences assurent la gestion de proximité au plus près des locataires.

Cette organisation est modifiée depuis le 1er janvier 2017 avec les premiers mouvements physiques de personnels. La nouvelle entité s'organise autour : des fonctions supports avec la direction des ressources humaines, les systèmes d'information, la direction de la communication, la direction financière et comptable, la direction juridique et des marchés et le secrétariat général. Les directions opérationnelles sont au nombre de cinq : deux directions territoriales de proximité (nord et sud), la direction de la gestion locative, la direction technique et réhabilitation ainsi que la direction de la maîtrise d'ouvrage.

La préparation de la fusion s'est faite depuis 18 mois. Cette nouvelle organisation est opérationnelle mais l'ensemble de la mise en œuvre concernant la gestion de proximité sera effective à compter de juin 2017.

Élogie-SIEMP s'installera dès le mois de juin 2017 dans son nouveau siège social situé 8, boulevard d'Indochine dans le 19e arrondissement.

2.2.2.2 L'organisation et le contrôle interne

L'équipe de contrôle a relevé que la mise en place de procédures et d'un contrôle interne opérationnel a permis de sécuriser un certain nombre de processus (commande publique, remise en état de logements,

réhabilitations, projets de construction…) et d'améliorer le fonctionnement de la société dans une période de fort accroissement de son patrimoine.

Toutefois, certaines fonctions ne le sont pas encore ou insuffisamment : c'est le cas notamment de la gestion locative et de certains pans de la gestion de proximité. (cf. chapitre 3 Accessibilité du parc § 3.2.1 Loyer). L'absence de tableaux de bord transversaux ne favorise pas une cohérence des données partagées au sein des différents services.

L'absence de méthode commune dans le processus d'enregistrement des données patrimoniales et locatives nuit à la qualité du suivi de l'information. Elle peut se traduire par des manquements à la réglementation.

Lors du contrôle, l'organisme a eu d'énormes difficultés à présenter à l'équipe de contrôle certaines données fiabilisées ou consolidées, notamment portant sur les loyers pratiqués du parc conventionné à jour, l'évolution en flux des logements sur la période, et le suivi du traitement des réclamations. Des écarts de données portant sur les mêmes thématiques ont été relevés. Ils sont liés au cloisonnement des services, à l'absence de tableaux de bord partagés et au temps de passage de l'information d'un service à l'autre. À titre d'exemple, les restructurations de logements ou de chambres ne sont pas systématiquement renseignées dans la base patrimoniale, avec des conséquences sur le suivi des loyers, des contrats d'exploitation, ainsi que la TFPB. En effet, pour les programmes préemptés et récemment rentrés dans Estia, la base n'est pas mise à jour après la réception des travaux alors qu'en moyenne, soit, le nombre de logements a diminué, soit les surfaces ont évolué.

Concernant certaines données difficilement mobilisables, la société évoque des difficultés de transmission des documents juridiques comme celle des conventions APL lors de la reprise du patrimoine de l'ex-SEMIDEP liées à l'absence d'interlocuteurs internes. Cette situation n'exonère pas la société d'effectuer les recherches nécessaires à la complétude de chaque programme. De plus, il est rappelé à l'organisme qu'une méthode d'alimentation de cette base doit être définie et partagée par l'ensemble des services afin de disposer de tableaux de bord ou de suivi cohérents. Malgré le départ du contrôleur interne, il convient de conserver cette fonction opérationnelle et de l'étendre aux autres champs qui n'ont pas eu le temps d'en bénéficier, notamment à la gestion locative et à la gestion de proximité et le suivi des structures collectives.

L'équipe de contrôle a relevé que l'organisme a connu une forte évolution de son périmètre de structures collectives. Entre 2011 et 2016, Élogie a doublé le nombre de ses structures collectives d'une part avec l'apport des 12 foyers de l'ex-SEMIDEP et d'autre part, par sa propre production. L'organisation actuellement dédiée au suivi administratif et technique des foyers-logements n'est pas efficiente.

En juin 2017, dans le cadre de la nouvelle organisation mise en place suite à la fusion des deux sociétés, la direction générale d'Élogie-Siemp a créé un pôle dédié à la mise à jour du patrimoine. La société précise que le suivi patrimonial est désormais fiabilisé.

2.2.2.3 La commande publique

Sur la période contrôlée, la société a structuré la fonction de commande publique. Une responsable des marchés ainsi qu'une gestionnaire administrative et juridique assure la sécurisation de la procédure. La passation des marchés était jusqu'en 2013, assurée par chaque service acheteur avec un risque fort du non-respect de la réglementation. La création de ce service a permis de recenser l'ensemble des marchés existants et d'harmoniser les pratiques, en faisant adopter par le CA un règlement interne d'achat et en mettant en place des fiches de procédures régulièrement actualisées. Au moment du contrôle, le service marché ainsi que les services étaient fortement mobilisés sur la veille des échéances, la passation d'avenants de prolongation

pour de nombreux contrats afin d'harmoniser les dates de relance des nouveaux marchés de la nouvelle entité et la réalisation de plusieurs consultations. Trois instances contribuent à fiabiliser les procédures de passation des marchés : la commission d'appel d'offres (CAO), une commission interne des marchés (CIM) et une commission d'ouverture des plis (COP) pour les consultations supérieures à 90 k€. L'équipe de contrôle a procédé à la vérification des procédures de passation et des documents afférents à plusieurs marchés d'exploitation[1] qui n'appellent pas de remarque. Depuis juillet 2016, plusieurs marchés ont été passés avec la SIEMP (prestations d'entretien ménager et chauffage).

2.2.2.4 Le personnel

Au 31 décembre 2016, l'effectif total de la société Élogie s'établissait à 282 salariés dont 62 cadres, 60 agents de maîtrise, 133 gardiens et 15 employés d'immeuble.

Lors des dernières élections des représentants du personnel en 2014, trois délégués du personnel ont été élus. Les membres du comité d'entreprise et du CHSCT ont été renouvelés. Ces instances se réunissent régulièrement en particulier, courant 2016 dans le cadre de la fusion.

Le personnel d'Élogie bénéficie d'un accord d'intéressement renouvelé le 22 janvier 2015 et modifié par un avenant du 10 mars 2016[2]. L'accord de participation a été renouvelé et signé le 18 mai 2015. Les salariés bénéficient également d'un plan d'épargne d'entreprise (PEE).

Pour la nouvelle entité «Élogie-SIEMP», l'effectif total est de 486 salariés. Le personnel de proximité s'élève à 229 salariés (208 gardiens, 15 employés d'immeubles et 6 ouvriers de régie). Les salariés dédiés aux fonctions administratives et techniques sont au nombre de 257 dont 148 entrent dans la classification des cadres.

2.2.3 Gouvernance financière

En matière budgétaire et comptable, le directeur général présente au conseil d'administration un budget prévisionnel en début d'exercice. Au mois de juin, une situation arrêtée du budget est présentée ainsi qu'une actualisation de la partie restante à réaliser. Le CA arrête le compte financier et approuve le rapport d'activité que lui soumet annuellement le directeur général.

2.3 TRAIN DE VIE DE L'ORGANISME

L'examen du train de vie de l'organisme n'appelle pas de remarque particulière.

2.4 CONCLUSION

La société a connu deux fusions sur la période contrôlée et a su faire preuve d'une grande adaptation malgré le changement de périmètre. La création d'un poste de contrôleur de gestion et d'un contrôleur interne a permis de faire évoluer les pratiques. Toutefois, ce travail n'est pas encore été achevé et nécessite d'être poursuivi afin de palier à certains dysfonctionnements.

Il doit notamment être étendu aux activités non encore couvertes. La mise en place d'outils de pilotage (tableaux de bord d'indicateurs) partagés et consolidés s'avère nécessaire. La comptabilisation des flux

[1] Parmi eux, les chaudières individuelles, les compteurs d'eau, la protection incendie, l'hygiène avec la 3 D {= dératisation, désinsectisation et désinfection}, l'accord cadre concernant la fourniture et l'acheminement du gaz.
[2] L'avenant porte sur la date de versement de la prime d'intéressement.

patrimoniaux doit aussi faire l'objet d'un suivi plus rigoureux permettant de sécuriser les bases dans l'optique de la fusion des deux bases patrimoniales Élogie et SIEMP.

L'organisation de la société est pour le reste adaptée, à l'exception du suivi des foyers-logements qui nécessite d'être repensé.

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTÉRISTIQUES DU PATRIMOINE

Historiquement, la société Élogie était propriétaire d'un nombre très réduit de logements en banlieue parisienne (276 logements) : 2 résidences dans les Hauts-de-Seine à Courbevoie (48 logements) et à Fontenay-aux-Roses (43 logements) ; 2 résidences dans le Val-de-Marne à Villejuif (124 logements) et Fontenay-sous-Bois (4 logements). Depuis la fusion avec l'ex-SEMIDEP, Élogie est propriétaire de deux foyers « étudiants et jeunes travailleurs » ayant une capacité de 301 places. Le patrimoine restant se trouve exclusivement dans Paris intra-muros et représente 96,4 % du parc.

3.1.1 Description et localisation du parc (avant fusion avec la SIEMP)

		Places en foyers		
	Logements familiaux	**Unités autonomes***	**Places et chambres****	**Total**
Nombre de logements en propriété gérés par l'organisme	14 586	1332	0	**15 918**
Nombre de logements en propriété non gérés par l'organisme	0	40	0	**40**
Nombre de logements gérés pour compte d'un autre organisme	0	0	0	**0**
Total	**14 586**	**1 372**	**0**	**15 958**

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

Ce patrimoine a évolué et oscillé sur la période du contrôle en fonction des fusions, cessions, offre nouvelle démolitions et mises à jour de la base patrimoniale[3]. Entre 2011 et 2016, le patrimoine d'Élogie s'est accru de 3 337 logements (+20 %). Il est passé de 12 621 à 15 958 logements. Durant cette période, la fusion avec l'ex-SEMIDEP a apporté 2 651 logements nets des cessions. L'offre nouvelle conventionnée nette des restructurations a conduit à une augmentation du patrimoine de 900 logements. 129 logements (Paul Bourget) ont été démolis en 2016 et 85 logements ont été rétrocédés à l'AP-HP suite à l'échéance du bail emphytéotique en 2016.

L'organisme est propriétaire de 5 030 places de stationnement et de 759 locaux commerciaux.

L'âge moyen du parc est de 37 ans. Le patrimoine est majoritairement ancien, puisque 58 % a été construit avant 1949, 15 % entre 1949 et 1974, 21 % entre 1975 et 2004 et 4 % après 2004.

La répartition du patrimoine par nature de financement est la suivante :

Nature de financement	**PLUS/ PLA**	**PLAI**	**PLS**	**PLI**	**Libre**
Nombre de logements	6 043	1 033	1 309	1 002	6 571
En % du total	38 %	7 %	8 %	6 %	41 %

La catégorie des T4 et plus en représente 17,7 %. Le patrimoine d'Élogie se caractérise par une majorité de petits logements (T1 et T2) ; ils représentaient un total de 57,6 % au 1er janvier 2016 respectivement avec 4,8 %

[3] Mise à jour de la base patrimoniale réalisée suite à l'intégration des patrimoines acquis (fusion et acquisition-amélioration).

pour les chambres, 15,1% pour les T1 et 37,7 % pour les T2. En outre, il existe une forte représentation des très petits collectifs : 186 groupes sur 380 comptent moins de 15 logements.

3.1.2 Données sur la vacance et la rotation

Les deux indicateurs que sont la rotation et la vacance du patrimoine illustrent la spécificité du contexte parisien marqué par une forte pression immobilière et par le développement de logements fortement encadré par la stratégie de l'actionnaire majoritaire (préemption), ainsi que par les contraintes urbaines de Paris.

La vacance globale de la SEM affiche des niveaux élevés comparables à certains organismes provinciaux (> à 7 % entre 2014 et 2016), mais explicable. Depuis 2013, plus de 1 000 logements sont vacants chaque année, mais relèvent principalement d'une vacance technique. Selon les éléments transmis par l'organisme plusieurs raisons sont identifiées comme étant à l'origine de ce niveau élevé de vacance : le volume des programmes achetés à réhabiliter, le gel de chambres dans le cadre de regroupement[4], les contraintes architecturales, l'impact de la réglementation « amiante », la réalisation des diagnostics avant travaux et les travaux de retrait, et accessoirement les conflits avec les riverains. De plus, les réhabilitations lourdes notamment celles ayant trait aux immeubles des arrondissements centraux nécessitent le plus souvent une libération complète des logements en raison des problèmes de structure du bâti.

Le suivi de la vacance est un indicateur de performance ; c'est un critère de l'intéressement et, à ce titre, il fait l'objet d'un suivi rigoureux par la direction de la gestion locative et par le contrôleur de gestion. Pour améliorer la connaissance de la vacance, l'organisme a créé des rubriques par motifs permettant de mesurer chaque niveau de vacance.

Répartition de la vacance par motif entre 2014 et 2016 au 31 décembre :

	2014	2015	2016
Patrimoine	**15 185**	**14 721**	**14 776**
Commercial	308	346	306
Squat	4	4	1
Logement gardien	5	5	4
Opération tiroir-Échange	33	23	18
Regroupement de chambres	261	243	253
Réhabilitation lourde	412	438	533
Sinistres/Amiante	71	68	85
Total vacants	**1 094**	**1 127**	**1 200**

Le taux de rotation est inférieur à la moyenne régionale qui était en 2015 de 6,3 %. Il s'établit pour Élogie à 5,5 % en 2015 et en 2016. Ce taux est caractéristique de la situation de captivité des ménages logés dans Paris, eu égard au delta des prix moyens des loyers du parc privé et du parc social, et à l'attractivité de la capitale. De plus, ce taux est encore plus faible lorsque les congés ne sont pas suivis d'emménagement pour cause de réhabilitation lourde ou de condamnation de chambres. Pour les logements conventionnés, le niveau de rotation s'établissait à 3,6 % en 2016 et à 3,9 % en 2015.

L'évolution de la rotation et de la vacance pour l'ensemble du patrimoine depuis 2014 est la suivante :

[4] 695 chambres identifiées dans le patrimoine doivent faire l'objet de regroupement.

	2014	2015	2016[5]	Parc HLM* (taux moyens en ÎdF en 2015)
Taux de rotation	5,3 %	5,5 %	5,5 %	6,2 %
Taux de rotation retraité suite au gel des chambres ou logements	4,5 %	4,9%	4,4 %	
Taux de vacance globale	7,2 %	7,7 %	8,1 %	2,1 %
Taux de vacance > à 3 mois (hors vacance technique)	1,1 %	1,2 %	1,3 %	0,8 %
Taux de vacance technique	5,2 %	5,4 %	6 %	nc

** Source : SoeS, RPLS au 1er janvier 2015.*

La SEM est invitée à poursuivre ses efforts afin d'optimiser les délais de relocation, en vue de réduire la vacance dite « commerciale », donc celle supérieure à 3 mois hors vacance technique. Ce taux reste en effet supérieur à la moyenne régionale. L'organisme devrait rappeler aux réservataires que le délai de relocation est désormais d'un mois et non plus de 2 mois comme celui du préavis des locataires. Par ailleurs les travaux de remise en état des logements pourraient être encore mieux maîtrisés.

3.2 ACCESSIBILITÉ ÉCONOMIQUE DU PARC

3.2.1 Loyers

Historiquement, la société Élogie a cinq natures de loyers (annexe 7.2) : les loyers des conventions APL, les loyers dérogatoires parisiens (504 logements), les loyers loi 1948 (714 logements), les loyers PLI (1 002 logements) ainsi que les loyers libres encadrés par la Ville de Paris dont la fourchette est comprise entre 10 et 13 €/m²/SU. Ces logements sont majoritairement localisés sur la ceinture de Paris (immeuble de type HBM en brique rouge).

Depuis 2013, les hausses de loyers décidées par le conseil d'administration pour les logements[6] conventionnés ont été inférieures ou égales aux règles[7] de plafonnement en vigueur.

Les augmentations du parc conventionné sont résumées dans le tableau ci-dessous :

	2013	2014	2015	2016
Taux d'augmentation	2,15 %	0,7 %	0,57 %	0,08 %
Taux maximal autorisé	2,15 %	1,2 %	0,57 %	0,08 %

S'agissant des nouveaux entrants du parc conventionné, l'organisme applique le loyer maximum de la convention APL.

Au 1er janvier 2016, d'après les éléments fournis par l'organisme, le loyer moyen pratiqué à la surface corrigée (SC) et ou à la surface habitable (SH) portant sur le patrimoine conventionné, est supérieur au loyer moyen des logements sociaux de la région Île-de-France. Ainsi, le loyer mensuel moyen à la surface habitable est de 7,4 €/m² (supérieur à la moyenne régionale de 6,60 €/m²), le loyer mensuel moyen à la surface corrigée (SC) est de 4,4 €/m² pour une moyenne régionale de 3,60 €/m². Pour le département, le loyer moyen à la surface habitable est de 7,67 €/m²[8].

Les loyers du patrimoine conventionné n'ont pas fait l'objet d'un suivi assez rigoureux, en particulier s'agissant du patrimoine de l'ex-SEMIDEP.

[5] 2016 : le chiffre de la rotation est sur 11 mois glissant, chiffre connu au moment du contrôle.
[6] Logements conventionnés : 7 062.
[7] Ces règles résultent de l'article 210-III de loi n° 200-1657 du 29 décembre 2010 de finances pour 2011 qui avait pour effet de limiter la hausse des loyers HLM à la variation de l'IRL. Ce dispositif a été prorogé de trois années supplémentaires par l'article 112-II de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).
[8] Source RPLS 2015.

La vérification de l'ensemble des loyers conventionnés et dérogatoires a permis à la société d'effectuer un premier inventaire des niveaux de loyers appliqués, notamment ceux des logements issus de la fusion SEMIDEP. 6 927 ont été étudiés et 5 735 n'étaient pas en dépassements (83 %). 1 192 logements présentaient des anomalies et ont été rectifiés. À ce jour, 16 loyers sont identifiés comme présentant un dépassement compris entre 0,5 % et 1,5%. 54 logements sont toujours en cours d'investigation dont 30 sur des opérations reprises de la SEMIDEP. La société indique qu'une très large part des dépassements constatés était due soit à des surfaces non mises à jour, soit à des références et des dates de valeurs erronées. Après investigations et corrections effectuées après le contrôle, il subsiste 12 dépassements de loyers qui devront être régularisés.

À l'issue de ce travail de vérification, il appartiendra à Élogie de rembourser les locataires des logements qui seraient en dépassement des plafonds dans les meilleurs délais.

La société devra être très vigilante sur la question du suivi des taux de loyers dans le contexte de fusion avec la SIEMP, et en raison de la mise en œuvre du plan de conventionnement lié aux restructurations des chambres. La création d'un pôle quittancement et suivi des charges dans le cadre de la nouvelle entité Élogie-SIEMP devrait y contribuer.

Les logements non conventionnés, au nombre de 7 659, se voient également appliquer des augmentations annuelles qui restent toutefois inférieures à celles appliquées aux logements conventionnés. Il est à noter que ces logements non conventionnés sont principalement localisés sur la ceinture de Paris et concernent des HBM en brique rouge. Lors des différentes réhabilitations, la société n'a pas pratiqué d'augmentation des loyers. Il est à noter au contraire une diminution des produits locatifs suite aux conventionnements de l'ordre de 10 à 20 % pour certains locataires.

Le plafond maximum des loyers n'apparaît pas sur les quittances contrevenant à l'article R. 445-13 du CCH.

Cette indication mentionnée sur la quittance est réglementaire car la convention APL ne permet plus au locataire de se prémunir contre un éventuel dépassement du loyer pratiqué à chaque augmentation annuelle. Il s'agit du seul moyen dont dispose le locataire pour vérifier son niveau de loyer. Cette observation avait déjà été formulée dans le précédent rapport de la MIILOS. La société explique cette irrégularité par une absence de paramétrage de son outil métier, et s'est engagée à se mettre en conformité avec la règlementation dans les prochains mois.

3.2.2 Supplément de loyer de solidarité

La SEM applique le décret n°2009-1682 du 30 décembre 2009 relatif au supplément de loyer de solidarité (SLS). En 2015, 348 ménages étaient assujettis au paiement du SLS dont deux forfaitaires. Le montant encaissé s'est établi à 777 815 €. Pour mémoire, en 2014, le SLS a rapporté 897 092 € à la société avec 386 locataires concernés dont six montants forfaitaires.

L'exploitation de l'enquête SLS sur les années 2014 et 2015 a permis de constater que la SEM assure un réel suivi des ménages susceptibles de ne plus bénéficier d'un maintien dans les lieux en dehors des locataires qui jouissent d'un régime de loyer dérogatoire. La société qui a enquêté l'ensemble des locataires du parc conventionné, n'a en revanche pas relancé les locataires en loyer dérogatoire alors qu'environ seulement 10 % d'entre eux ont répondu.

Les locataires des logements à loyer dérogatoires bénéficient dans des conditions irrégulières d'une exonération du paiement d'un surloyer. Aucune pénalité ne leur est en outre appliquée en cas de non-réponse aux enquêtes.

La loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté (article 82) instaure désormais une dérogation de trois ans au paiement d'un SLS pour les locataires en place à l'occasion d'opérations de conventionnement d'immeubles. Cette dérogation temporaire est codifiée à l'article L. 441-3 du CCH et concerne les conventions APL signées à compter de la publication de la loi précitée. Il est précisé également que cette même loi prévoit également que le locataire HLM résidant dans les zones tendues peut perdre son droit au maintien dans les lieux s'il ne répond pas aux enquêtes « SLS » pendant deux années consécutives (cf. article L. 442-3-4 du CCH).

La loi reconnaît donc implicitement que les ménages bénéficiant d'un loyer dérogatoire[9] sont par principe également assujettis au SLS en tant que locataires du parc conventionné. La jurisprudence de la cour de cassation est constante sur ce point (arrêts de la cour de cassation du 10 juillet 2013 n° 12-18918 – ICF La Sablière ; n° 14-1821 du 29 septembre 2015 – RIVP). Deux jugements récents10 confirment que le conventionnement avec l'État emporte l'application des règles HLM.

Jusqu'à lors, la pratique était pourtant de considérer que le SLS est déjà inclus dans le loyer pratiqué. 504 locataires, avant fusion avec la SIEMP, sont ainsi concernés. La société prend l'engagement d'appliquer désormais les pénalités légales aux locataires qui ne répondront pas.

La pratique de l'organisme d'exonération du SLS n'est juridiquement pas fondée et apparait inégalitaire au regard des autres locataires de la SEM qui ont à s'acquitter d'un surloyer. Aucune exemption légale n'est en effet prévue en faveur des ménages à loyer dérogatoire, à l'exception des nouvelles conventions qui seront couvertes par la loi susvisée. S'agissant de la société Élogie avant la fusion, le niveau moyen mensuel du loyer pour ces derniers s'élevait à environ 10,5 €/m² de SU et était très hétérogène (compris entre 2,5 € à 33 €/m² de SU). Les loyers dérogatoires les plus bas (moins de 4 €/m²) sont situés majoritairement dans les 13e, 19e et 20e arrondissements de Paris.

Il appartient à la SEM de se conformer au dispositif SLS pour l'ensemble de ces ménages, ainsi que d'appliquer l'article L. 442-3-4 du CCH (perte du droit au maintien dans les lieux).

Pour le reste, la société a recensé les ménages ayant des revenus deux fois supérieurs au plafond de ressources du logement qu'ils occupent et donc susceptibles de perdre le droit au maintien dans les lieux. En 2014, 43 ménages ont été identifiés : 21 ont pris congé, 8 ménages avaient plus de 65 ans et 3 locataires ont vu leurs ressources diminuer, 4 ménages logés en PLAI se sont vu appliquer un plafond PLUS et 9 ménages ont vu leur situation évoluer.

En 2015, 30 ménages dont les revenus faisaient apparaître un dépassement de plus de 100 % par rapport aux plafonds de ressources ont été identifiés : 12 ont pris congé, 5 avaient plus de 65 ans, 7 autres ont vu leur situation évoluer, et 4 ménages logés dans un PLAI ont bénéficié de l'application du plafond PLUS, comme le prévoit l'instruction ministérielle de 2010 relative au SLS.

Le contrôle a révélé que la société n'a pas mis en demeure deux locataires concernés par la procédure de non maintien dans leurs logements, alors que leurs revenus dépassent deux fois les plafonds retenus pour l'attribution du logement occupé pendant deux années consécutives.

[9] Ces ménages occupaient leur logement avant qu'il ne soit acquis et conventionné par la SEM, avec ou sans travaux. En application de l'article R. 353-16 du CCH, la réglementation prévoit que les ménages qui dépassent les plafonds de ressources ou ne répondent pas à l'enquête ressources se voient appliquer dès lors un loyer dérogatoire fixé par la convention APL. Ce loyer correspond en général au niveau du loyer antérieur, assorti d'une éventuelle majoration.

[10] Deux décisions de justice récentes rendues en 2016 peuvent être signalées : un jugement du tribunal d'instance de Boulogne Billancourt prononcé le 1er avril 2016 (MIN 211 RG n°11-15-000301 Plagnol / BATIGERE) et un arrêt de la Cour d'appel de Paris du 14 juin 2016.

Le premier ménage est logé dans un PLS sis 6, rue Henri Desgrange dans le 12e arrondissement de Paris. La situation de ce ménage a évolué mais il ressort que les revenus des locataires de ce logement sont toujours au-delà du seuil de dépassement du double des plafonds de ressources, sauf éléments nouveaux non fournis. Le second ménage est logé dans un PLUS sis 11, rue du Conservatoire dans le 9e arrondissement de Paris.

La société s'est engagée à clarifier la situation de ces deux ménages et le cas échéant à leur délivrer congé.

3.2.3 Charges locatives

Le contrôle qui a porté sur les régularisations de charges locatives 2015 intervenues en 2016, a mis en évidence que celles-ci interviennent dans les délais réglementaires, mais que l'ajustement des provisions aux charges réelles n'était pas efficient pour un nombre important de résidences, et que certains programmes présentaient des charges élevées.

Il n'existe pas de procédure formalisée diffusée au sein des équipes. Toutefois, les différents entretiens réalisés avec le responsable de la gestion locative mettent en lumière l'application d'une procédure tacite. Une procédure écrite, validée par la direction et diffusée à l'ensemble des services, apporterait notamment une meilleure lisibilité et une meilleure coordination entre les services. Même si le directeur de la gestion locative réalise un bilan annuel qu'il présente en conseil de concertation locative, il n'existe pas véritablement d'observatoire de charges ce qui signifie que la société ne dispose pas d'outil de contrôle de gestion (suivi des coûts, contrôle d'imputation) alors que l'organisme est très actif dans le domaine des travaux d'économie d'énergie et qu'une partie de son patrimoine présente des charges élevées (supra).

Conformément aux dispositions légales, les charges récupérables de l'année N sont régularisées au cours de l'année N+1. Le processus commence en février et se termine en juin ou juillet (quittancement).

Le contrôle interne est réalisé semestriellement par le service comptabilité qui extrait des bases les comptes rendus de charges par programme, vérifie l'existence des factures correspondantes aux charges récupérables (marchés d'entretien et travaux). L'équipe de contrôle a procédé à un contrôle aléatoire portant sur 27 groupes immobiliers. Toutes les charges étaient justifiées par des pièces justificatives (factures). Toutefois, une intention particulière devra porter sur le poste « eau » où la répartition entre la part privative et la part commune fait apparaitre dans quelques cas des incohérences (par exemple une part commune négative).

Le contrôle externe des dossiers de charges (justification des charges) est effectué par les amicales de locataires qui sont reçues dans les agences territoriales. Un décompte individuel de charges (qui contiennent les règles de répartition des charges ainsi que la surface appliquée) est envoyé aux locataires, un mois avant le quittancement de la régularisation des charges.

Les estimations de provisions manquent parfois de fiabilité : un sur-provisionnement supérieur ou égal à 20 % concerne plus de 20 % des groupes immobiliers régularisés. Une régularisation fortement débitrice comme celle de 2015 pénalise les locataires les plus fragiles.

La société n'établit pas de budget prévisionnel de charges et les provisions n'ont pas été actualisées depuis 2013. L'analyse des données comptables transmises par l'organisme fait apparaître un sous-provisionnement global de 2,4 %. On observe, toutefois, que 95 groupes immobiliers (pour un total de 1 663 logements) subissent des sur ou sous provisionnements supérieurs à 20 % (annexe n° 7.3). La régularisation des charges 2015 est globalement débitrice de 540 k€, mais les locataires débiteurs doivent rembourser la somme globale de 1 943 k€, ce qui explique en partie l'augmentation du nombre de plans d'apurement signés en 2016.

Élogie-SIEMP s'est fixé comme objectif de limiter l'écart entre les provisions versées et les dépenses constatées à 5 %. Depuis la fin du contrôle et suite à la réorganisation, la direction générale a décidé de créer une cellule

dédiée aux charges locatives permettant d'établir des budgets prévisionnels de charges, contrôler au fil de l'eau les dépenses par groupes d'immeubles, anticiper les anomalies et adapter les provisions en conséquence.

3.2.3.1 Analyse des coûts

Les coûts obtenus sont comparés à titre indicatif à ceux obtenus dans l'enquête de l'Union Sociale pour l'Habitat (USH) dans le cadre de son observatoire des charges locatives (valeurs 2013) des organismes HLM d'Île-de-France.

Les charges annuelles par m² de surface habitable sont au global maîtrisées au regard des normes habituellement rencontrées dans le logement social[11]. Le niveau global toutes charges confondues s'établit en moyenne à 26,1 €/m² de SH pour une médiane de 32 €, et le prix moyen du chauffage collectif est de 10,8 €/m² de SH pour une médiane de 12,10 €. Hors charges de chauffage, il s'élève à 19,4 €. L'examen du ratio moyen par m²/SH de l'organisme a néanmoins mis en évidence des coûts élevés dans plusieurs groupes d'habitation par rapport aux valeurs médianes.

Certains groupes présentent un niveau de charges élevé. Cette situation résulte d'une part de la structure du patrimoine composée à 40 % de petits collectifs (moins de 10 logements) et d'autre part d'une absence de rationalisation des contrats. La fusion avec la SIEMP a conduit à la passation de nouveaux marchés qui devrait se traduire par une diminution du coût des charges induite par les économies d'échelle.

Une attention particulière devra être portée aux charges supportées par les locataires de certaines résidences, qui apparaissent très élevées (cf. annexe 7.4). 116 groupes d'habitations (ce qui représente 6 318 logements) présentent des charges supérieures à 30 €/m² de SH. Le coût élevé pour ces résidences s'explique en grande partie par le niveau élevé du chauffage, de l'entretien ménager et des consommations d'eau. 21 groupes présentent un coût de chauffage supérieur à 13 €/m² de SH (qui correspond à la valeur haute de l'intervalle de référence de l'observatoire des charges de l'USH sur le poste chauffage urbain), 79 groupes présentent un coût d'entretien ménager élevé supérieur à 8 € au m² (qui correspond à la valeur haute de l'intervalle de référence de l'observatoire des charges), et 44 groupes présentent un coût en eau élevé supérieur à 8 € par m² de SH.

Plusieurs postes de charges ont été étudiés par nature et l'analyse est la suivante :

- Pour ce qui concerne le poste chauffage collectif, 22 programmes supportent des charges annuelles supérieures à 13 €/m², à comparer avec une médiane de 12,10 € pour l'Île-de-France. Le coût moyen pour ces programmes ressort à 15,4 € ;
- Pour ce qui concerne l'entretien des parties communes, 178 groupes qui totalisent 6 535 logements ont des charges annuelles d'entretien supérieures à 8 euros/m² pour une médiane régionale à 7,31 euros/m². Le coût moyen ressort à 10 € ;
- Pour ce qui concerne les consommations d'eau, 56 groupes qui totalisent 3 053 logements ont des charges annuelles d'eau supérieures à 8 euros/m² pour une médiane régionale à 5 euros/m². Le coût moyen ressort à 9,5 € ;
- Pour ce qui concerne les ascenseurs, 60 programmes qui totalisent 1 862 logements ont des charges annuelles supérieures à 2 euros/m² pour une médiane régionale de 0,79 €. Le coût moyen ressort à 2,9 €.

Par ailleurs, Élogie-SIEMP a adhéré à Webcharges, outil lui permettant de comparer ses ratios avec d'autres bailleurs.

[11] Les chiffres peuvent être comparés à ceux obtenus dans l'enquête de l'Union Sociale pour l'Habitat dans le cadre de son observatoire des charges locatives valeur 2013.

3.3 CONCLUSION

L'évolution de la vacance et la rotation de la société Élogie caractérise le contexte parisien et les spécificités d'intervention sur ce territoire. Si la vacance technique de l'organisme est logiquement très importante, la vacance commerciale pourrait être mieux maîtrisée.

Le suivi des loyers doit faire l'objet d'un suivi plus rigoureux d'autant que la société doit gérer cinq niveaux de loyer différents (PLI, non conventionné, loi 48, conventionné à l'APL et dérogatoire parisien). Enfin, l'application du SLS doit être étendue, pour les ménages en place, aux locataires soumis au loyer dérogatoire.

Concernant les charges, ces dernières devront être mieux ajustées afin d'éviter l'accentuation des difficultés des ménages fragilisés.

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 CARACTÉRISTIQUES DES POPULATIONS LOGÉES

L'enquête OPS réalisée en 2012 montre que la société Élogie loge sur son patrimoine conventionné une population aux caractéristiques sociales marquées. Le taux de ménages à bas revenus (inférieurs à 20 % des plafonds d'accès) est le double de la moyenne régionale[12], ce qui montre la grande précarité des locataires. La typologie des logements caractérisée par une majorité de T1 et T2 et les critères d'analyse des ressources notamment du taux d'effort accepté entre 30 et 50 % lors de l'examen des candidatures en CAL favorise le relogement des ménages précarisés.

En %	Pers. isolées	Ménages 3 enfants et +	Familles monoparentales	Revenu <20 %	Revenu <60 %	Revenu >100 %	Bénéficiaires d'APL+AL
Enquête OPS 2012	38,2 %	11,1 %	24,5 %	30,18 %	62 %	11,1	32 %
Département	38,3 %	Nc %	21,5 %	16,1 %	49,6 %	11,5 %	0 %
Région	31,7 %	12,2 %	20 %	14,4 %	54,2 %	14,1 %	38, 1 %

Les résultats de l'enquête portant sur l'occupation du parc social (OPS) de 2014 ne sont pas fiables et ne sont donc pas exploitables. La société n'a pas appliqué les pénalités prévues par l'article L. 442-5 du CCH aux locataires n'ayant pas répondu à l'enquête. Elle s'engage à appliquer les sanctions pécuniaires pour non-réponse à l'enquête 2018.

L'enquête sur l'occupation du parc social en 2014 porte sur 5 806 logements conventionnés et loués. L'analyse de l'enquête 2014 a permis de constater que le taux de réponse[13] de cette dernière, n'excédait pas 25 %. L'équipe de contrôle rappelle à la société que la collecte des renseignements statistiques concernant l'occupation des logements locatifs sociaux est une obligation découlant de la loi du 4 mars 1996 (article L. 442-5 du CCH). Elle constitue un outil pertinent de suivi de la politique sociale et de la politique d'attribution ; en conséquence, il appartient à la société de mettre en place les dispositions nécessaires au recueil des formulaires et d'appliquer, si nécessaire, les sanctions pécuniaires prévues par l'article L. 442-5 alinéa 2 du CCH, soit 7,62 € par mois entier de retard.

[12] *Source : l'occupation du parc social en 2012– DHUP/ DGALN.*
[13] En 2014, le taux de réponse relevé pour les organismes ayant des logements dans Paris est de 95,7 %.

Toutefois, la société Élogie a une bonne connaissance du profil de la population ayant récemment emménagé, notamment au travers du bilan annuel détaillé des attributions. Ce bilan confirme le caractère social marqué de la société.

4.2 ACCÈS AU LOGEMENT

4.2.1 Connaissance de la demande

Élogie ne délivre pas le numéro unique régional (NUR). Une convention de mandat portant sur l'enregistrement a été signée le 28 juillet 2011 par l'organisme avec la Ville de Paris (direction du logement et de l'habitat).

D'après les données de l'APUR[14] en 2015, il y avait 219 532 ménages qui ont déposé ou renouvelé une demande de logements sur Paris dont 128 536 sont des ménages parisiens. Pour 162 561 des ménages demandeurs, la Ville de Paris a été indiquée en premier choix. Toutes les demandes enregistrées par les services de la Ville de Paris font l'objet d'une cotation depuis 2015 (cf. infra).

Le traitement des demandes de mutations reste une priorité pour le bailleur et pour la Ville de Paris dans le cadre du parcours résidentiel des locataires en place. À cet effet, une charte de mutation adoptée par le conseil de Paris de mai 2015 et signé le 16 septembre 2015 par Élogie, consacre 25 % du contingent de la Ville de Paris aux mutations. L'organisme a recensé 348 demandes de mutation en 2016 et 152 demandes en 2015. Pour ce qui concerne les congés et les demandes émanant du contingent préfectoral (fonctionnaire et mal logé), le service attribution d'Élogie n'utilise ni l'application SYPLO (candidatures DALO), ni l'application BALAE (candidatures fonctionnaires) : il contacte directement les services de la DRHIL en vue de se faire proposer des candidats. Élogie radie les demandeurs après chaque signature de bail.

4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

Le processus de présélection des demandeurs relève de la responsabilité quasi-exclusive des différents réservataires qui transmettent généralement trois candidatures aux CAL classées par ordre de priorité. Le contrôle a en effet relevé qu'Élogie ne disposait pas de contingent propre et qu'à cet effet, l'ensemble des dossiers présentés aux deux CAL, le sont par des réservataires. En moyenne, 65 % des attributions relevait du contingent de la Ville de Paris, avec 1/3 des demandes provenant des mairies d'arrondissement et 2/3, du maire de Paris. Il est à noter que la Ville de Paris s'appuie depuis le 1er octobre 2014 sur un outil de cotation pour sélectionner et désigner les candidats pour les logements de son contingent de réservation qui se libèrent. Un site dédié à ce dispositif et permettant aux demandeurs de connaître leur cotation a été mis en ligne.

La Ville de Paris propose trois candidatures, se conformant ainsi aux termes du CCH, qu'elle classe après un débat organisé au sein d'une commission interne. Il est à relever que cette commission effectue son travail de présélection en respectant l'anonymat des candidats.

Sur la période du contrôle, le CA d'Élogie n'a pas défini d'orientations en matière d'attribution, ne se conformant pas à l'article R. 441-9 IV du CCH.

[14] APUR : Atelier Parisien d'Urbanisme qui est une agence d'urbanisme de la Ville de Paris et de la métropole du Grand Paris.

Bien que la société ne dispose pas de contingent propre, elle doit se conformer à la législation en vigueur car les deux CAL demeurent souveraines dans le choix de leurs attributions. En effet, elles s'assurent que les réservataires présentent bien trois candidats et peuvent modifier l'ordre de priorité établi par ces derniers. Leur rôle est donc bien affirmé. La société précise qu'une charte des attributions est en cours d'élaboration ; elle sera soumise à l'approbation du conseil d'administration de décembre 2017 et sera rendue publique début 2018.

4.2.3 Gestion des attributions

4.2.3.1 Analyse de la gestion des attributions

4.2.3.1.1 Le fonctionnement des CAL et le règlement intérieur

Il existe deux commissions d'attribution des logements (CAL) au sein de la société Élogie qui se répartissent les attributions par secteur géographique : la CAL « Rive Droite et Hauts-de-Seine » et la CAL « Rive Sud et Val-de-Marne ». Sur l'année 2015, le patrimoine ex–SEMIDEP, situé aux Pavillons sous-Bois (123 logements), n'a plus fait l'objet de relocations, dans l'attente de la cession opérée en décembre 2016.

La composition des CAL est conforme à la pluralité des commissions. La représentation des mairies d'arrondissements au sein des CAL est plutôt faible. Le quorum est cependant respecté. En règle générale, les CAL examinent régulièrement au moins trois candidats, sauf celle statuant sur les mutations qui ne présentent qu'une seule candidature ou sur les DALO. Le règlement intérieur des CAL, approuvé par le CA d'Élogie en date du 18 octobre 2012, n'était pas à jour, mais le nouveau règlement intérieur de la nouvelle entité Élogie-SIEMP, approuvé lors du CA du 16 décembre 2016, est conforme à la réglementation.

En 2015, il y a eu 779 baux signés, dont 416 sont issus du patrimoine conventionné, et en 2014, ce sont 849 baux qui ont été signés, dont 518 concernant le parc conventionné. Pour 2016, selon un bilan provisoire, le nombre d'attributions serait de 855 dont 472 conventionnés. Les deux CAL jouent pleinement leur rôle : elles motivent les refus et font un effort particulier concernant les ménages présentant un taux d'effort supérieur à 30 %. En effet en 2015, 22 % des ménages logés avaient un taux d'effort compris entre 30 et 50 %.

S'agissant des mutations, la société Élogie s'est engagée dans la convention d'utilité sociale à consacrer entre 20 % et 30 % des attributions aux demandes de mutation. Pour rappel, en 2013, le taux s'élevait à 24 %, en 2014 à 30 % et en 2015, à 24 %. Ces taux incluaient les mutations sollicitées par le bailleur dans le cadre des projets de démolitions ou de restructurations lourdes. Ces mutations qui sont réalisées dans le cadre de « relogement » représentent une mutation sur deux. Ces relogements représentent une part significative de l'activité du service attribution. Sur la période contrôlée, c'est plus d'une dizaine de sites qui ont été concernés. En 2016, le plan de charge du service attribution était d'environ 200 relogements à effectuer dans le cadre des démolitions-reconstructions et des réhabilitations.

L'analyse d'un échantillon de 300 dossiers de locataires (dont l'accès est réalisé par l'outil de gestion électronique des documents), qui se sont vu attribuer un logement entre 2013 et 2016, n'a pas révélé d'irrégularité. Il a simplement été relevé que certaines pièces ont été remises après la signature du bail, appelant la société à la vigilance dans l'instruction des dossiers.

Quoi qu'il en soit, l'ensemble du dispositif d'attribution, depuis la présélection des candidats jusqu'à la décision finale, apparaît néanmoins globalement sécurisé, conforme aux textes et à leur esprit, et témoigne d'un véritable souci de respecter l'égalité de traitement des demandeurs.

Lors des signatures des contrats de location qui ont lieu en agence, les décomptes de surface corrigée et de surface utile ne sont pas systématiquement remis aux locataires contrevenant à l'article R. 353-19 du CCH.

Cette observation avait déjà été formulée lors du précédent contrôle et l'organisme s'était engagé à faire réaliser les décomptes manquants à chaque rotation car il n'était plus en possession des décomptes de surface corrigée. Élogie-SIEMP prend de nouveau l'engagement de se mettre en conformité. L'équipe de contrôle rappelle au bailleur que ces surfaces sont prises en compte pour le calcul du loyer et que l'absence de ces documents nuit à la transparence de l'information due au locataire. En outre, il est rappelé à la société que le délai du préavis pour le congé du locataire en zone tendue est ramené à un mois, comme le prévoit la loi n° 2014-366 pour l'action pour le logement et un urbanisme rénové (ALUR), et la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 relative à la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques. La société précise que cette mention figure dans les baux depuis la publication de la loi ALUR. Un livret d'accueil est enfin remis à chaque nouveau locataire.

4.2.3.1.2 L'accueil des publics prioritaires : l'accord collectif départemental et l'application du DALO

L'accord collectif départemental

L'accord collectif départemental signé par Élogie le 1er octobre 2013 couvre la période 2012-2015. Ce dernier a été prorogé pour un an en 2016. L'objectif de la société a été fixé à 61 ménages pour les quatre ans. Cet objectif a été mutualisé avec celui de la SEMIDEP. Au cours des trois dernières années, la société n'a pas respecté les engagements et n'a relogé que 27 ménages en 2013, 19 ménages en 2015 et 9 ménages en 2016. L'analyse de plusieurs indicateurs montre que cet objectif en l'état est difficilement atteignable, en raison par ailleurs des objectifs de mutations (25 %), des niveaux de relogement liés aux opérations de réhabilitations et au regroupement de chambres (200 en projet), ainsi qu'à la volonté politique de développer la mixité sociale sur les arrondissements déficitaires en logements sociaux. Cette politique de peuplement exclut de fait plus du tiers du parc de logements localisé dans les 13e, 19e et 20e arrondissements des objectifs liés aux ménages prioritaires.

Le contexte parisien est en outre marqué par une diminution du taux de rotation (5,1 %) qui est encore plus faible sur le parc conventionné (4,1 % en 2015) que sur le parc « libre ». Malgré l'absence de contingent propre et d'un contexte particulier de Paris, l'équipe de contrôle rappelle à l'organisme qu'il convient de poursuivre les efforts en sensibilisant les réservataires sur la nécessité d'atteindre le nombre de ménages éligibles à l'accord collectif départemental.

Le droit au logement opposable

Dans la CUS, Élogie s'est engagée, sur la période 2011 à 2016, à réserver de 15 à 19 % des attributions aux ménages labellisés DALO ; ce taux progressant chaque année d'environ 1 %. Mais en raison d'une absence de contingent propre, les résultats d'Élogie dépendent principalement des réservataires. Les relogements DALO prononcés par les CAL entre 2013 et 2015 sont les suivants :

	2013	2014	2015	2016
Nombre total d'attributions	**657**	**849**	**779**	**855**
Nombre d'attributions du parc conventionné	nc	518	414	475
Objectif en (%) de la CUS	16.6 %	17.7 %	18.4 %	19.1 %
Nombre de ménages DALO (%)	93	116 (22.3 %)	70 (17 %)	57 (8.5%)
Refus des ménages	8	1	5	nc
Refus CAL (gel, vente, ressources insuffisantes)	0	2	3	nc

L'équipe de contrôle a noté une progression du nombre d'attributions en 2013 et 2014 liée aux livraisons de programmes neufs mais constate toutefois une diminution en 2015 et en 2016 en raison de la baisse du nombre de logements mis en service. L'analyse qualitative de ces relogements a permis de constater une volonté des réservataires de proposer dans une plus grande proportion les plus grandes typologies aux ménages DALO en particulier sur les programmes récemment livrés soit 44 % en 2015, et 49 % en 2014. En

effet, sur l'ensemble des attributions prononcées, les petits logements (T1 et T2) représentent 59 % en 2014, et 67 % en 2015.

4.2.3.2 Gestion des contingents

Au 1er janvier 2015, Élogie ne détient pas de logements au titre de son propre contingent. Tous les logements sont contingentés à l'exception de 372 logements non réservés, dont 251 sont en cours de travaux et 121 (ex-SEMIDEP), cédés à l'OPH de Seine-Saint–Denis le 31 décembre 2016, dans la cadre de la résiliation des conventions de gestion avec les collectivités locales.

Les logements réservés (source contrôleur de gestion) se répartissent comme suit :

	Préfecture	Mairie	CIL	Autres employeurs	Conseil Régional	Logts non réservés[15]	Total
Nombre de logements	2 239	10 272	1 237	509	92	372	**14 721**
%	15 %	70 %	8.4 %	3.5 %	0.6 %	2.5 %	**100 %**

Les logements réservés au titre du contingent préfectoral, rapporté à la totalité du parc uniquement conventionné, représentent un taux de 31,7 % du patrimoine, soit 7 062 logements au 1er janvier 2016. Ce niveau de conventionnement rapporté à l'ensemble du patrimoine est de 15 % de l'ensemble en raison du mode d'acquisition historique du patrimoine par bail emphytéotique passé avec la Ville de Paris ou l'AP-HP. La convention de réservation de logement au titre du contingent préfectoral destinée prioritairement aux personnes « mal logées » a été signée le 6 avril 2012 et a fait l'objet d'un avenant le 13 novembre 2012.

4.3 QUALITÉ DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

4.3.1 La gestion de proximité

L'ensemble des missions relatives à la gestion de proximité est assuré par deux entités du siège : la direction de la gestion locative et le service « sûreté et cadre de vie[16] » et par 6 agences au plus proche des programmes.

Au 1er janvier 2016, la répartition du patrimoine par agence et par gardien est la suivante :

	Logements-foyers	Logements	Logements gardien	Total général
Agence 01 (1er, 2e, 3e, 4e, 5e, 6e, 9e, 18e)	292	1 964	15	**2 271**
Agence 02 (11e, 12e)	170	2 541	30	**2 741**
Agence 03 (13e)		3 120	33	**3 153**
Agence 04 (14e, 15e, 92 260, 94 800)	251	2 253	23	**2 527**
Agence 05 (6e, 7e, 8e, 16e, 17e, 92400)	0	1 792	27	**1 819**
Agence 07 (10e, 19e, 20e, 93 000, 94 120)	659	2 834	25	**3 518**
Total général	**1 372**	**14 504**	**153**	**16 029**

Les agences sont constituées de binômes composés d'un gestionnaire et d'un inspecteur technique qui assurent le suivi du locataire depuis son entrée dans les lieux jusqu'à sa sortie. Les inspecteurs techniques assurent les états des lieux et la remise en état des logements. Depuis 2015, tous les inspecteurs techniques peuvent s'appuyer sur l'expertise d'un responsable technique de la remise en état des logements (REL) qui a pour mission d'harmoniser les pratiques entre agence en fonction du taux de rotation, de la durée de l'occupation et de la problématique amiante.

Les gardiens assurent le nettoyage des parties communes, la gestion des ordures ménagères, la veille du patrimoine et la prise en charge des réclamations. En novembre 2016, la société comptait 153 gardiens et

[15] Logements non réservés : logement en cours de réhabilitations lourdes ou qui viennent d'être acquis.

[16] Service cadre de vie en charge des contrôles des accès, vidéo protection, suivi des entreprises de nettoyage, éclairage des parties communes, traitement de la 3D, en appui sur les situations de squats.

9 employés d'immeubles (ETP)[17]. Pour les immeubles n'ayant pas de gardien sur place et pour ceux qui interviennent à temps partiel, donc en multi-site, Élogie fait appel à des prestataires pour le ménage. Fin 2016, un nouveau marché a été passé avec la SIEMP dans l'optique de la fusion et de la nouvelle gestion de proximité. Avec la création d'Élogie-SIEMP, une nouvelle organisation de la gestion de proximité a été arrêtée par les directions générales et a été validée par les instances du personnel. Ont également été créées deux directions territoriales « Nord » et « Sud » qui auront en charge deux unités territoriales composées chacune de deux agences. Une agence sera dédiée au patrimoine de la banlieue et dépendra d'une des deux directions territoriales.

4.3.2 Le traitement de la réclamation

Le premier interlocuteur du locataire est le gardien, mais il peut également s'adresser au gestionnaire en agence, notamment pour les ensembles immobiliers non pourvus de gardien. La saisine se fait par le biais du numéro unique, par mail ou directement sur place ou par écrit. Sur la période du contrôle, la direction de la clientèle a commencé à moderniser ses méthodes de travail.

Malgré des avancées, le traitement des réclamations reste perfectible. La société est confrontée à des problèmes de traçabilité et de relance.

L'équipe de contrôle a bien relevé que la société avait mis en place un système de numéro de téléphone unique pour la prise en charge des appels portant sur les réclamations, notamment techniques, en dehors des jours et des heures ouvrables ainsi qu'une astreinte. Le nombre de réclamations écrites adressées au siège et aux agences était de 384 en 2013, 488 en 2014 et 384 en 2015.

Mais la société ne dispose pas de procédure formalisée sur les réclamations : ceci devrait être une priorité de la direction de la gestion locative après la fusion opérationnelle en juin 2017. Bien que le nombre de gardiens soit conforme au décret n°2001-1361 du 28 décembre 2001 relatif aux obligations de gardiennage ou de surveillance de certains immeubles d'habitation, le parc d'Élogie se caractérise par un nombre très important de petits collectifs (<15 logements) qui ne sont pas gardiennés. Les insatisfactions des locataires sont plus prégnantes sur l'agence du centre qui a le plus de sites non gardiennés. La présence d'un binôme supplémentaire dans cette agence reste insuffisante au regard des attentes et du nombre de groupes à gérer.

Depuis 2015, une expérimentation est menée par une dizaine de gardiens qui utilisent une application de gestion de la relation client (GRC), déroulant l'ensemble du processus de traitement de la réclamation depuis sa saisie jusqu'à sa clôture. Cet outil permettra de remédier au problème de traçabilité et d'homogénéiser les pratiques. La généralisation de l'application est prévue en 2017, après la formation de l'ensemble des gardiens.

La société fait état de la nouvelle organisation mise en place par Élogie–SIEMP en matière de gestion de proximité et de relations avec les locataires. Elle repose notamment sur la mise en place d'un centre d'appel téléphonique, d'un outil de Gestion de la Relation Client (GRC) permettant le suivi des réclamations et de smartphones au bénéfice du personnel de gardiennage. Ces nouveaux dispositifs devraient selon la société contribuer à améliorer la réactivité, la qualité et la traçabilité des réponses apportées par ses services.

4.3.3 Le conseil de concertation locative

Un nouveau plan de concertation locative en vigueur a été adopté par le conseil d'administration de juin 2015 pour une durée de 4 ans. Il est animé par un conseil de concertation locative « patrimoine » qui se réunit au minimum deux fois par an, et dans lequel siègent cinq fédérations de représentants des locataires (CNL, CLCV,

[17] Sources, contrôleur de gestion et RH : le nombre de gardiens en ETP est de 132 gardiens, pour 153 physiquement, avec des quotités différentes.

AFOC, SLC-CSF, CGL), ainsi que les deux représentants élus au CA. En 2016, il s'est réuni 3 fois et des points réguliers ont été présentés concernant la fusion avec la SIEMP. Les thèmes classiquement abordés ont été assez vastes (projet de réhabilitations, le fonctionnement des équipements, grille de vétusté, nuisances, contrôle des charges, travaux). Le plan prévoit une concertation locative locale qui doit être déclinée dans la nouvelle organisation au sein de chaque agence. L'organisme communique avec les locataires au travers d'un journal « Fenêtre sur ma ville » ainsi que sur son site Internet. L'analyse des procès–verbaux des conseils de concertations locatives montrent la vigilance des associations représentatives des locataires quant aux résultats des enquêtes de satisfaction et à la mise en place des actions correctives à mettre en place pour améliorer la qualité du service.

4.3.4 Les enquêtes de satisfaction des locataires

Élogie a mesuré chaque année la satisfaction de ses locataires en 2014 et en 2016. En 2014, les principaux indicateurs montrent une baisse du niveau de satisfaction globale (77 %) notamment sur le patrimoine conventionné qui passe de 78 % en 2013 puis à 70,9 % en 2014[18]. Le niveau de satisfaction des locataires a diminué, notamment depuis 2013 avec l'intégration du patrimoine de la SEMIDEP qui présente un niveau d'entretien en deçà des standards d'Élogie, particulièrement le niveau d'entretien des logements et le fonctionnement des équipements. Ce taux était préoccupant pour les agences du centre (01) et du nord (07). Les principaux motifs d'insatisfaction portent sur la relation au locataire en particulier sur le traitement des demandes techniques et le niveau d'information donnée lors des interventions du bailleur. La synthèse de l'enquête met en exergue la nécessité de rénover ou de réhabiliter en priorité le patrimoine de la SEMIDEP. Par ailleurs, il apparaît également nécessaire de renforcer le suivi des prestataires de nettoyage et la surveillance des équipements du patrimoine non gardienné.

En 2016, dans le contexte de la fusion-absorption, l'enquête[19] a été réalisée conjointement avec la SIEMP à la demande de l'actionnaire majoritaire. L'enquête, réalisée au dernier trimestre 2016 conjointement avec la SIEMP, montre un niveau de satisfaction comparable aux deux autres bailleurs parisiens tant au niveau global qu'au niveau du logement. Ce taux s'est établi à 80 % de satisfaction. Des améliorations notables du fonctionnement des ascenseurs et des équipements du logement ont été constatées. Toutefois, la perception des locataires interrogés en 2016 confirme les points faibles relevés en 2014 auxquels il faudra remédier, au travers d'un plan d'actions qui concernera principalement le renforcement de la prestation de nettoyage dans les parties communes (efficacité du suivi et du contrôle), le renforcement des actions autour du traitement des diverses demandes d'interventions, ainsi que la communication auprès des locataires.

Sur la période contrôlée, l'organisation de la prestation nettoyage et son contrôle sur les sites, en particulier ceux qui sont non gardiennés, n'ont pas été particulièrement efficients.

Le suivi de la prestation nettoyage est à la charge du service « sûreté et cadre de vie », qui est l'interlocuteur des sociétés de nettoyage au siège, ainsi qu'à celle des responsables d'agences au niveau local. Seul un contrôleur du service « sûreté et cadre de vie » assure des contrôles inopinés sur les sites et intervient dans le cadre de réclamations des locataires ou de situations conflictuelles concernant l'état de propreté des immeubles. Son action n'est donc pas coordonnée, et sa capacité d'action, amoindrie par le temps passé au management des 15 employés d'immeubles. Les contrôleurs techniques restent, sur le terrain, les seuls salariés

[18] Le niveau de satisfaction constaté auprès des autres bailleurs Parisiens est de 79 %

[19] Cette enquête s'inscrit dans le cadre d'une démarche collective et partagée par les quatre bailleurs de la Ville de Paris afin d'obtenir une mesure fiable et comparable du ressenti des locataires.

à pouvoir remonter les informations et ne sont pas en capacité de visiter l'ensemble des immeubles chaque semaine.

Cette prestation a présenté des insuffisances, et deux de leurs causes relevées restent la multiplicité de petits groupes et le mode opératoire.

Le tableau présente la répartition des 380 groupes (programmes) par tranche de logements montrant la prééminence des très petits collectifs.

Échelle	Somme des logements	Nombre de groupes
<15	1 555	186
(15-50)	3 222	126
>50	9 627	68
Total général	**14 504**	**380**

Le mode opératoire a été repensé sur l'ensemble du patrimoine qui ne devrait plus compter de patrimoine non gardienné. Désormais, c'est le gardien du site qui effectuera le contrôle de premier niveau sous l'autorité de son responsable de secteur.

4.3.5 Le système d'astreinte de la société Élogie

Il est organisé à deux niveaux. Une plate-forme téléphonique « Élogie Assistance » prend en charge les appels et assure les interventions courantes : fuites, sécurité des portes.

Une astreinte de second niveau est assurée par un membre du CODIR et un cadre qui sont sollicités en cas d'incidents graves. Pour mémoire, en 2015 le système a permis 333 interventions techniques pour un montant total de 57 k€.

4.4 TRAITEMENT DES IMPAYÉS

L'organisation qui existait chez Élogie avant la fusion avec la SIEMP reposait sur une séparation des fonctions précontentieuses assurées en agence et du contentieux assuré en central au sein du service contentieux (5 ETP) qui ne disposait pas de procédures formalisées. Le reporting et le suivi statistique des impayés est assuré par le contrôleur de gestion permettant un réel suivi de l'évolution des impayés mois par mois. Le contrôle sur place et sur pièces a permis de constater un suivi globalement satisfaisant des actions engagées à l'encontre des locataires débiteurs, et un enrichissement régulier dans l'application informatique. La société emploie au siège deux conseillères en économie sociale et familiale (service social) et en agence deux agents de liaison sociale qui accompagnent les locataires en difficultés. Cette séparation des fonctions sera conservée pour la nouvelle entité à la différence que le service contentieux sera réparti au sein des deux directions territoriales.

Dispositif de prévention des expulsions

Une commission de prévention des expulsions qui réunit le directeur général, le Secrétaire général, le directeur de la gestion locative, les deux conseillères en économie sociale et familiale (CESF) et le responsable contentieux, statue préalablement avant chaque expulsion pour les dossiers qui ont obtenu le concours de la force publique.

L'admission en non-valeurs de créances irrécouvrables (uniquement créances sur locataires partis) est validée par une commission composée du directeur général et du secrétaire général, du directeur de la gestion locative sur proposition du responsable contentieux.

Au 31 décembre 2015, 1 103 dossiers parvenus aux différents stades de la procédure étaient suivis par le service contentieux, la procédure allant de la relance avant mise en demeure à la demande du concours de la force publique en vue de l'expulsion des locataires concernés.

Les impayés

Le tableau ci-dessous récapitule la situation des impayés sur la période 2011-2015 :

en k€	2011	2012	2013	2014	2015
Locataires simples – C/4111	4 895	4 768	7 104	7 462	6 935
Créances douteuses – C/416 brut	2 813	2 622	5 100	5 357	4 835
Admissions en non-valeur	860	1 004	2 952	2 097	1 785
Total du stock des impayés	**8 568**	**8 394**	**15 156**	**14 916**	**13 557**
En jours de quittancement	29,5	28,1	38,6	39,2	36,9
En % des loyers quittancés	8,08 %	7,69 %	10,58 %	10,95 %	10,11 %
Médiane ESH ÎdF 2014				16,01 %	

Le précédent rapport avait relevé que le suivi des impayés dont le montant restait inférieur à la médiane des ESH d'Île-de-France, était réalisé dans de bonnes conditions. Le constat sur la période contrôlée (2011-2015) reste le même. Nonobstant l'impact de l'intégration des comptes client de l'ex-SEMIDEP absorbée fin 2012, les impayés sont maîtrisés, comme en atteste le taux global d'impayés qui reste nettement inférieur à la médiane du secteur en Île-de-France. Au 31 décembre 2015, le stock de dette locataire (présents et partis) est inférieur de près de 6 points à la médiane[20] des ESH d'Île-de-France. Le total des dettes locataires (y compris les termes échus de décembre) représente 10,11 % des loyers et charges quittancés pour une médiane de 16,01 %. La maîtrise du taux d'impayés s'explique en particulier par les efforts réalisés en phase précontentieuse. En 3 ans, de 2013 à 2015, le nombre de plans d'apurement signés a été multiplié par 4,7, passant de 627 en 2013 à 2 993 en 2015. Les chiffres de 2016 confirment cette tendance avec 5 684 plans signés. L'augmentation significative de 2016 est liée à la régularisation débitrice des charges 2015 quittancées en 2016.

En flux, l'intégration des comptes clients de l'ex-société SEMIDEP au 1er janvier 2013 a impacté de près de deux points le taux global d'impayés de la société, comme en témoignent les données du tableau ci-dessus. En moyenne à 7,9 % du quittancement entre 2011 et 2012, le taux moyen global d'impayés de 2013 à 2015 est passé à 10,48 %. L'apurement des comptes locataires de l'ex-SEMIDEP prendra plusieurs années.

L'augmentation significative des admissions en non-valeurs depuis 2013 est liée à l'apurement des comptes locataires partis de l'ex-SEMIDEP couvert par une provision pour créances douteuses.

4.5 CONCLUSION

Le processus d'attribution mis en œuvre par l'organisme repose fortement sur la présélection des candidats réalisée par la Ville de Paris, qui est adossé à un dispositif de cotation transparent. Élogie continue simultanément d'exercer ses prérogatives en s'appuyant sur des CAL qui jouent leur rôle. Nonobstant les inévitables difficultés de mise en œuvre d'un tel dispositif, au regard du nombre considérable de demandes actives, ce processus constitue une avancée notable dans la recherche de l'atteinte de l'objectif d'une égalité de traitement des demandeurs. Le rôle social assuré par la société apparaît par ailleurs convenable.

Sur la période contrôlée, la gestion de proximité a fait l'objet de plusieurs réorganisations du fait des deux fusions. De multiples pistes de progrès demeurent (traitement des réclamations, suivi des prestations).

Le suivi des impayés apparaît, quant à lui, performant.

[20] Ratio boléro B14 : (total des dettes locataires y compris quittancement de décembre de l'année N / quittancement de l'année N).

5. STRATÉGIE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

La politique patrimoniale de la société est fortement encadrée par les objectifs assignés par son actionnaire majoritaire, la Ville de Paris.

Sur la période contrôlée, Élogie a poursuivi les actions identifiées dans le plan stratégique de patrimoine de 2009. L'organisme a dû intégrer dans ses projections d'entretien et de travaux le patrimoine de l'ex-SEMIDEP en 2013, notamment pour les logements situés dans Paris[21]. La société assure son développement essentiellement grâce aux apports en foncier ou en immeubles de la Ville de Paris. Conformément aux orientations définies par cette dernière, Élogie ne procède à aucune vente de son patrimoine.

Élogie a signé avec la Ville de Paris une charte d'objectifs et de moyens qui concerne la période 2016-2020.

5.1.1 Le plan de conventionnement des logements en loyer libre

Un nouveau plan de conventionnement des logements à l'APL concernant les immeubles en briques (HBM) des années 30 a été décidé par la Ville de Paris. Entre 2015 et 2019, Élogie doit mettre en œuvre ce plan qui porte sur 2 968 logements[22]. Pour mémoire, entre 2013 et 2015, la société a conventionné 12 groupes représentant 364 logements situés dans les arrondissements déficitaires en logements sociaux (5e, 9e, 10e, 15e, 16eet 17e). En 2016, trois programmes étaient en cours : St-Lambert dans le 15e arrondissement (288 logts), Picpus Édouard Renard dans le 12e (189 logts) et Vincennes square Patenne dans le 20e (496 logts). Est exclu du dispositif le 13e arrondissement de Paris qui atteint 35 % de logements sociaux. Cette démarche de rattrapage est mise en œuvre dans le cadre d'une recherche de mixité sociale par arrondissement. Ainsi, selon les ensembles immobiliers et leur localisation, le conventionnement mobilise des financements PLAI, PLUS ou PLS.

5.1.2 Le plan stratégique du patrimoine

Les principales actions identifiées dans le PSP ont été les suivantes :

- la mise en œuvre des objectifs du plan climat pour les immeubles lorsque les caractéristiques techniques permettaient une amélioration des performances énergétiques ;
- le conventionnement à l'APL des immeubles dans les arrondissements centraux (1er, 2e, 3e, 4e et 5e) ;
- la résiliation des conventions de gestion immobilière avec l'AP-HP ;
- le plan pluriannuel de travaux portant sur la modernisation des ascenseurs, l'accessibilité avec la mise en place d'un Ad'ap[23] en 9 ans, la mise en sécurité incendie…

Si ce PSP n'a pas fait l'objet d'une actualisation après la fusion avec l'ex-SEMIDEP, la direction du patrimoine actualise régulièrement son plan pluriannuel de travaux (GE/GR). Les travaux du patrimoine de l'ex-SEMIDEP ont été intégrés dès 2014, notamment dans le cadre de mise en sécurité (électrique, incendie et ascenseurs ainsi que les travaux des parties communes).

[21] Patrimoine ex-SEMIDEP dans Paris : 1619 logements conventionnés, 670 place en foyers ou place d'hébergement, 198 PLI).
[22] Source tableau DPAT.
[23] Agenda d'accessibilité programmée : programme de mise en accessibilité des établissements recevant du public (+1 000 commerces).

Dans le cadre de la fusion avec la SIEMP, la nouvelle direction technique et réhabilitation a le projet de réaliser un nouveau PSP. Une personne chargée du PSP sera recrutée afin de mettre à jour la base de données des opérations permettant de la sécuriser et de réaliser la cotation du parc par agence.

5.1.3 La convention d'utilité sociale

La stratégie patrimoniale a également été déclinée par les engagements pris dans le cadre de la convention d'utilité sociale signée le 30 juin 2011 au travers de la création d'une offre nouvelle de logements sociaux et d'hébergement ou accueil temporaire. Ces objectifs ont été largement atteints. Plusieurs programmes ont fait l'objet de réhabilitations thermiques, mais la société est a contrario encore loin d'atteindre les objectifs du Grenelle de l'Environnement en raison des particularités de son parc (plus de la moitié de son patrimoine est classé en EFG, cf. infra).

5.2 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

5.2.1 Offre nouvelle

L'évolution du patrimoine sur les six années 2011-2016, est retracée dans le tableau suivant, qui permet de constater à la fois une croissance du parc, et l'importance des mouvements opérés sur le patrimoine :

Parc au 1er janvier		Impacts SEMIDEP[24]	Constructions, AA	VEFA	Autres[25]	Cessions AP-HP	Flux net[26] après mvts patrimoine	Démolitions	Parc au 31 décembre
2011	12 621		110	9	28		-58	0	12 710
2012	12 710		45	16	26		51	0	12 848
2013	16 848	3573	186	64	97		-100	0	16 668
2014	16 668	-307	179	0	325		-331	0	16 534
2015	16 534	-493	157	31	142		-278	0	16 093
2016	16 093	-122	145	18	58	-85	-20	-129	15 958
Total		**2651**	**822**	**138**	**676**	**-85**	**-736**	**-129**	

Le patrimoine d'Élogie s'est accru de 3 337 logements au total : 2 651 logements (80 %) proviennent de la fusion avec l'ex-SEMIDEP. L'offre nouvelle a été réalisée majoritairement par les équipes de la maîtrise d'ouvrage d'Élogie. 138 logements qui représentent 11 programmes ont été acquis en VEFA.

L'offre nouvelle est issue de 5 modes opératoires (960 logements) :

Des immeubles acquis par la Ville de Paris dans le cadre de la préemption ou propriété de la ville, cédés en bail emphytéotiques d'une durée de 55 ans, pour des réhabilitations-restructurations lourdes, ou des démolitions-reconstructions ; des acquisitions de lots en VEFA dans les ZAC auprès d'aménageurs ou en diffus auprès de promoteurs privé; des immeubles construits ou réhabilités par des promoteurs ou investisseurs, ou cédés en bail emphytéotiques d'une durée de 32 ans, ainsi que des opérations de densification ou de surélévation de bâtis du parc locatif existant. Le coût au m² de SU fixé par la Ville de Paris pour les opérations en VEFA ne doit pas dépasser 3 850 €. Les opérations bénéficient en moyenne d'un très bon niveau de subvention qui atteint en moyenne plus de 30 %[27].

[24] Impact SEMIDEP : flux net de sortie.
[25] Autres : regroupement de chambres (nouveaux logements) et conventionnement à l'APL des logements.
[26] Flux net inclus : nouvelles préemptions et suppression des chambres et mise à jour des bases au fil de l'eau par le contrôleur de gestion.
[27] Sources : fiche de situation comptable et financière 2015 des opérations en cours.

5.2.2 Réhabilitations

Élogie a réhabilité 353 logements[28] entre 2013 et 2015. Ces réhabilitations ont été réalisées en vue de l'amélioration énergétique des immeubles dans le respect du plan climat de la Ville de Paris et aussi dans le cadre de la remise à niveau des groupes par le changement de composants. 14 programmes ont été réhabilités dont 6 à l'occasion de leur conventionnement à l'APL (29, rue Pierre Nicole/5e ; 78, rue Maubeuge/9e ; 13, rue Perdonnet/14e ; Amandiers/20e ; Tlemcen/20e ; 5 rue Nobel/18e). Le coût moyen des travaux au logement est de l'ordre de 192 k€. Les travaux ont été principalement la réfection du clos et du couvert, la rénovation des parties communes, l'amélioration ou le changement des équipements (chauffage et ascenseurs), et la sécurité des bâtiments, notamment la mise aux normes incendie.

L'ensemble des diagnostics de performance énergétique a été réalisé. La société n'est pas encore en capacité de mener un programme d'amélioration de performance énergétique sur l'ensemble des résidences classées en EFG, et qui représentent 59 % du patrimoine. Le traitement des immeubles anciens construits avant 1948 reste particulièrement complexe, du fait de leur situation en site protégé avec de très fortes contraintes architecturales (façades, menuiseries avec respect des dessins initiaux, équipements performants).

La répartition du parc par étiquette énergétique est la suivante :

Étiquette	A et B	C	D	E	F	G
% du parc	1 %	10 %	30 %	50 %	5 %	4 %

Un audit énergétique a été réalisé en 2014 et la performance moyenne du parc (SH) est évaluée à 230 kwh EP/m²/an.

5.3 EXERCICE DE LA FONCTION MAÎTRISE D'OUVRAGE

5.3.1 Engagement et suivi des opérations

Élogie assume en interne les fonctions de maîtrise d'ouvrage et emploie à cet effet 10 personnes (six chargés d'opération, trois assistantes) et le directeur du service maîtrise d'ouvrage. Un salarié du service comptabilité est en charge de l'instruction des demandes de subventions.

L'organisation mise en place confère à l'organisme une capacité technique qui est a priori suffisante pour poursuivre sa politique de développement. La direction de la maîtrise d'ouvrage a en charge la maîtrise d'ouvrage directe, des VEFA, des réhabilitations lourdes touchant à la structure des bâtiments. Les chargés d'opération suivent toute la procédure administrative, le montage et le suivi technique jusqu'à la livraison des opérations. Des procédures encadrent l'activité de maîtrise d'ouvrage et la qualité des opérations obéit à des normes environnementales, en particulier les prescriptions du plan « climat » de la Ville de Paris (<50 Kwh pour le petit collectif en construction neuve et <80 Kwh pour les réhabilitations dans le cadre d'acquisitions-améliorations).

La prospection foncière et immobilière est assurée par la directrice du développement en lien avec les services de la Ville de Paris qui a en charge les préemptions. Élogie a également fait une acquisition en bail emphytéotique réalisé auprès d'un promoteur privé Covéa pour une durée de 32 ans (Villa Ségur/23 logts/7e).

10 opérations engagées par l'ex-SEMIDEP ont été reprises, 6 ont été livrées en 2013 et 4 en 2014.

[28] Sources fichier Excel DPAT sur les réhabilitations. Ne sont pas inclues : réhabilitations lourdes des opérations d'acquisition-amélioration.

5.3.2 Analyse d'opérations

L'équipe de contrôle a analysé 9 opérations en acquisition-amélioration qui n'appellent pas d'observation et qui montrent la spécificité des financements Parisiens. Toutes les catégories de logements rentrées dans le patrimoine (offre nouvelle) se font selon le modèle suivant : en moyenne 30 % de subventions, principalement apportées par la Ville de Paris et 70 %, d'emprunts. Les fonds propres investis dans les opérations restent marginaux. Sur l'ensemble des programmes livrés, seuls 15 % d'entre eux ont bénéficié de fonds propres qui représentent en moyenne 5 % du coût de revient. Le coût moyen au logement de l'ensemble des opérations s'élève à 233 k€. L'analyse des 7 opérations[29] suivantes illustre le modèle de financement atypique des opérations d'Élogie, trois opérations ont bénéficié de fonds propres : 1,8 % pour le programme 1073, 4,5 % sur le programme 1145 et 10 % sur le programme 4061 réalisé en pleine propriété :

N° du programme et arrondissement	Nombre de logements	Coût TTC (k€)	Dont subvention (k€)	Dont subvention Ville de Paris	Coût au logement (k€)
1073 - Paris 4e - AA	7	2 859	1 094	87 %	408
1032 – Paris 1er - AA	50	7 960	3 551	69 %	159
1137 – Paris 4e - AA	15	2 438	1 215	70 %	163
1145 – Paris 8e - VEFA	35	11 009	3 093	61 %	315
2045 – Paris 11e- VEFA	7	1 563	589	53 %	223
4061 – Paris 14e - AA	8	2 877	1 105	23 %	360
1140 – Paris 8e - VEFA	17	6 019	2 167	80 %	354

Le prix d'acquisition des VEFA avec parking compris, imposé aux promoteurs par la Ville de Paris, s'établit à 3 650 €/m²/SU. Un cahier des charges précis a été élaboré pour les équipes et également à l'attention des promoteurs Il intègre des spécifications techniques concernant l'immeuble et ses équipements (performance énergétique, matériaux utilisés dans les halls et dans les logements,...).

5.4 MAINTENANCE DU PARC

5.4.1 Entretien du patrimoine

C'est la direction du patrimoine (DPAT) qui assure la maintenance et la sécurité du parc. Elle est composée de deux pôles : travaux/réhabilitation et sécurité/maintenance. Avec la fusion, un troisième pôle « appui fonctionnel et stratégie patrimoniale » est créé, avec comme mission d'intégrer les contrats d'exploitation dans le progiciel, afin de vérifier la conformité des factures par rapport aux contrats signés dans le but d'améliorer l'ajustement des charges récupérables. La direction du patrimoine dispose des outils, tableaux de bord lui permettant d'assurer un réel suivi des GE et des changements de composants.

Le tableau suivant présente l'évolution des budgets dédiés à « l'entretien » du patrimoine hors réhabilitation :

	2013	2014	2015
Entretien courant (k€)	9 846	8 499	8 533
Gros entretien (k€)	7 720	9 598	7 029
Changement de composants (k€)	11 328	14 377	18 611
Total (k€)	**28 894**	**32 474**	**34 173**

Il est globalement constaté une progression constante du niveau d'entretien, en particulier les changements de composants (mise aux normes des ascenseurs, changement des chaudières collectives, remplacement des huisseries) et une diminution de l'entretien courant dû en partie à l'impact des cessions des patrimoines de l'ex-SEMIDEP.

[29] Échantillon de 7 opérations analysées en raison du coût de sortie plus élevé que la moyenne des opérations et des sites ou arrondissements choisis.

Les visites de patrimoine ont permis à l'équipe de contrôle de visiter une trentaine d'ensembles résidentiels, dans différents arrondissements de Paris. L'ensemble des immeubles visités présentait un aspect entretenu convenable en dehors de la prestation de nettoyage de certains programmes non gardiennés. Les contrôles d'accès et les ascenseurs étaient en état de fonctionnement.

5.4.2 Exploitation du patrimoine et sécurité dans le parc

5.4.2.1 La dératisation, la désinsectisation et la désinfection (3D)

Les interventions programmées annuellement sont suivies avec rigueur. Chaque année, le service sûreté et cadre de vie fait réaliser une campagne de dératisation et de désinsectisation de l'ensemble des programmes, ainsi que la désinfection des colonnes de vide-ordures. Le service en charge de la sûreté et du cadre de vie traite également les sollicitations individuelles et met en place l'ensemble des actions curatives nécessaires à la salubrité des immeubles. Il assure également la maintenance des systèmes d'accès ainsi que celle des sites munis d'une vidéo protection.

5.4.2.2 L'entretien des ascenseurs

Le patrimoine d'Élogie compte 617 ascenseurs, dont 472 ont été modernisés ou remplacés dans le cadre des travaux de sécurisation prévus entre 2010 et en 2018. Un cadre technique assure depuis 2012, le suivi de la maintenance et des travaux du parc d'ascenseurs, accompagné par une assistance à maîtrise d'ouvrage. La société a mis en place un système de surveillance à distance.

Le parc d'ascenseurs du patrimoine de la SEMIDEP a fait l'objet d'une programmation prioritaire en 2014 en raison des risques constatés et de l'absence de travaux engagés. Élogie réalise dans les délais les contrôles techniques de l'ensemble des ascenseurs. L'enquête de satisfaction des locataires réalisée en 2016 confirme l'amélioration du fonctionnement des ascenseurs.

Élogie est membre de l'association exigences ascenseurs (AEA), qui regroupe 23 bailleurs d'Île-de-France, des personnes qualifiées et un collège de représentants des locataires, visant à améliorer les prestations et la réactivité des ascensoristes.

5.4.2.3 La sécurité incendie

La société Élogie assure avec rigueur l'entretien et la maintenance des équipements de sécurité incendie. La société mène une campagne de mise aux normes incendie des patrimoines anciens avec des portes et des escaliers en bois (années 30) n'ayant jamais bénéficié d'installations de sécurité incendie. Environ 150 programmes sont concernés et une dizaine d'entre eux sont traités chaque année avec le remplacement des portes palières par des portes coupe-feu, l'isolation des sous-sols et combles et la création de trappes de désenfumage quand c'est techniquement possible. L'équipe de contrôle a noté qu'une salariée en charge du suivi de ces contrats et d'un retour sur les vérifications annuelles qui réalisait également des contrôles inopinés avait quitté la société. Son activité a permis de mener un suivi rigoureux qu'il convient de maintenir. La société a équipé ses logements des détecteurs autonomes d'avertissement de fumée (DAAF) et de détecteurs autonomes de monoxyde de carbone (DACO).

5.4.2.4 L'amiante

L'organisme a fait réaliser les DTA en 2005 et les a mis à jour suite à une consultation en 2013. Selon la direction du patrimoine 28 % du patrimoine, serait concerné par la problématique amiante. Les diagnostics avant travaux sont réalisés systématiquement (sols, faïences…) avant chaque remise en état des logements. En 2015, la société

a mené une action de sensibilisation auprès de l'ensemble des gardiens et, dans les appels d'offre des marchés de remise en état de logement (REL) ou travaux, elle consacre 1/3 de la note aux risques sanitaires.

Les diagnostics amiante pour les parties privatives n'ont pas été étendus à l'ensemble du patrimoine (articles R. 1334-16 et 1334-29-5 du code de la santé publique).

Les diagnostics amiante partie privative sont réalisés (DAPP) à chaque sortie de locataire. Toutefois, la constitution des DAPP immédiate et généralisée pour les matériaux de la liste A est une obligation depuis le 1er janvier 2013 (arrêté du 12 décembre 2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante et au contenu des rapports de repérage). La société a choisi de ne pas réaliser les DAPP dans leur globalité, en raison des risques de conclusions hâtives qui pourraient en ressortir en particulier du fait de la restriction de ce diagnostic qui ne porte que sur la liste A (flocage, calorifugeage et faux plafond).

5.5 AUTRES ACTIVITÉS

FOYERS ET STRUCTURES COLLECTIVES

Élogie est propriétaire de 29 structures d'hébergement dont la gestion est assurée par des gestionnaires à l'exception du foyer des infirmières situé dans l'enceinte de l'hôpital Saint-Antoine (12e arrondissement). Cela représente 1 372 équivalent-logements au 1er janvier 2016. Au cours de la période contrôlée, l'organisme a récupéré 12 foyers de la SEMIDEP, construit et livré huit structures collectives diversifiées : 3 maisons-relais, 2 centres d'hébergement, 2 foyers pour personnes handicapées et vieillissantes et un foyer pour personnes âgées.

La gestion administrative et technique des foyers présente des insuffisances.

Au niveau organisationnel et administratif

L'organisation n'a pas été adaptée au développement du parc qui s'est accru de 300 % en 6 ans. Il est passé de 9 structures collectives en 2010 à 29 en 2017. La coordination de la gestion administrative des foyers n'est pas effective et l'activité est actuellement répartie sur plusieurs directions : direction de la gestion locative, direction des services financiers, direction de la maîtrise d'ouvrage, direction du patrimoine et réhabilitation. La mission de contrôle a procédé à la vérification de 24 conventions de location. Il a été constaté que 12 d'entre elles n'étaient pas actualisées suite à la réforme comptable de 2005 qui supprime la notion « de grosses réparations », remplacée par une « participation pour couverture des travaux de renouvellement des composants et du gros entretien (PCRC). Pour les conventions concernées par une actualisation, l'organisme doit définir le périmètre des travaux mis à sa charge en tant que propriétaire dans une annexe. Cette actualisation permettra de clarifier les travaux relevant du propriétaire et du gestionnaire.

Au niveau du suivi technique

L'équipe de contrôle a relevé l'absence de programmation des travaux portant sur les obligations du propriétaire. Il n'existe pas de suivi extracomptable de l'utilisation de la PCRC et l'organisme n'a pas été en capacité de produire à l'équipe de contrôle les carnets d'entretien et de grosses réparations des structures collectives comme prévu à l'article 3 de la convention APL-type. À l'exception des ascenseurs, les contrats d'entretien obligatoires (sécurité incendie, sous-stations CPCU, pompe de relevage et VMC…) ne sont pas systématiquement réclamés chaque année au gestionnaire. Les foyers-logements n'ont pas été intégrés dans le PSP. Les travaux sont réalisés par le bailleur au coup par coup et à la demande des gestionnaires. Sur la période contrôlée, l'organisme a fait réaliser les travaux de mise en conformité des ascenseurs pour l'ensemble des foyers concernés. En l'état, il n'est pas possible de disposer d'une vision globale de la gestion et du diagnostic technique de chaque foyer.

Le périmètre de la nouvelle entité fusionnée sera de 43 structures. L'équipe de contrôle rappelle à la société qu'il conviendra de définir une organisation adaptée en trouvant les moyens nécessaires au suivi de ces structures collectives. En outre, il conviendra de réaliser un diagnostic technique sur la dizaine de structures collectives les plus anciennes afin d'identifier les besoins qui seront traduits dans une programmation pluriannuelle et ainsi justifier l'utilisation de la CPCR.

En conséquence, la direction générale d'Élogie-SIEMP a décidé de créer un poste de référent foyer au sein du service « locaux d'activités et produits spécifiques », interlocuteur privilégié des gestionnaires de foyers. Par ailleurs, un cadre de la direction technique et réhabilitation sera affecté au suivi technique des foyers. En 2018, il est programmé un diagnostic technique concernant les structures les plus anciennes et la réalisation d'un plan pluriannuel de travaux.

5.6 CONCLUSION

Élogie a mené une politique de développement de l'offre de logement social dynamique et a varié ses modes de production. Le patrimoine s'est accru de 20 % au cours de la période contrôlée et un effort sur l'entretien du patrimoine est à relever. L'organisme devra actualiser son PSP dès la fusion opérationnelle pour mesurer l'effort d'entretien à programmer sur le patrimoine. Si la maintenance du patrimoine est convenablement assurée, la société est pénalisée par la très forte proportion de logements énergivores dans son patrimoine.

La période du contrôle a été aussi marquée par un fort développement de l'activité « structures collectives », mais l'organisation n'a pas été adaptée en conséquence et ne permet pas de répondre de manière efficiente aux contraintes de gestion de telles structures. L'organisme doit notamment veiller à la tenue des carnets d'entretien et au respect des obligations incombant aux gestionnaires.

6. TENUE DE LA COMPTABILITÉ ET ANALYSE FINANCIÈRE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITÉ

La société applique la réglementation comptable applicable aux sociétés commerciales et les dispositions comptables du CCH relatives aux SEM immobilières récemment modifiées par le règlement 2015-04 de l'ANC. Les règles comptables appliquées et les changements de méthode sont présentés dans l'annexe littéraire. Les comptes annuels 2015 ont été établis et présentés selon la règlementation issue du règlement 2014-03 de

l'autorité des normes comptables (ANC) relatif au Plan comptable général (PCG) et du règlement 2015-04 de l'ANC relatif aux comptes annuels des organismes de logements social.

Les comptes approuvés entre 2011 et 2015 ont été certifiés par le commissaire aux comptes sans réserve.

L'audit de la fonction comptable montre que celle-ci est bien tenue. La séparation des fonctions ordonnancement paiement est effective. Le contrôle n'a pas relevé d'écart entre les documents de synthèse (bilan, compte de résultat) et la comptabilité de la SEM tenue sur les progiciels Estia et Salvia pour les emprunts. Les règles comptables applicables sont dans l'ensemble respectées. Les immobilisations incorporelles sont principalement constituées des loyers des baux emphytéotiques capitalisés. Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition ou à leur coût de production. Les méthodes retenues sur les immobilisations corporelles sont conformes aux principes introduits par le règlement CRC n°2004-06, applicables depuis le 1er janvier 2005. La répartition de la valeur brute par composants est effectuée au moment de la mise en service comptable des immobilisations. La méthode de décomposition des actifs immobilisés et les durées d'amortissement préconisées par le CSTB ont été retenues. La dépréciation des comptes locataires est conforme aux dispositions du CCH pour ce qui concerne les locataires partis et les dettes locataires présents supérieurs à un an. En revanche, Élogie n'a pas modifié sa méthode d'estimation des créances clients (présents) représentant moins d'un an de quittancement. Pas encore mis en œuvre les modalités basées sur la méthode statistique. Les autres provisions pour risques et charges sont justifiées. Le délai de paiement des fournisseurs est efficient. Les fournisseurs sont payés en règle générale dans les délais légaux. La société procède à un virement tous les 5 de chaque mois.

L'analyse des FSFC 2015 produite par la société pour les besoins du contrôle a permis d'identifier des écarts qu'il convient de corriger. 283 opérations clôturées affichent des sur ou sous financement.

6.2 ANALYSE FINANCIÈRE

Le contrôle a porté sur l'analyse des états financiers des exercices 2011 à 2015. Les ratios de la société ont été comparés aux ratios Bolero-DHUP « valeur 2014 » des SA d'HLM d'Île-de-France quand cette comparaison était pertinente.

Faits marquants et particularités

L'analyse financière a été élaborée en tenant compte des opérations de recomposition du patrimoine de la société réalisées à partir de 2013 à la suite de la reprise du patrimoine de l'ex-SEMIDEP. Au cours de la période, tous les immeubles de l'ex-SEMIDEP situés hors de Paris ont été cédés à l'exception de deux ensembles immobiliers cédés fin 2016. Les anciennes conventions avec la Ville de Paris et l'APHP ont été soldées. Le patrimoine est aujourd'hui dévolu à Élogie, soit dans le cadre de la convention de 2006 (qui donne lieu à versement de redevances annuelles) ou plus récemment, dans le cadre de baux emphytéotiques classiques (sous la forme de loyers capitalisés). Le patrimoine est composé en majorité de petites unités et 46 % du parc de logement n'est pas encore conventionné. Il est rappelé que le conventionnement d'une partie de ces logements fait partie des objectifs assignés par l'actionnaire majoritaire). L'activité commerciale est importante puisque les loyers des commerces représentent 17 % du chiffre d'affaires de 2015.

6.2.1 Analyse de l'exploitation

L'appréciation de la rentabilité d'Élogie s'appuie sur l'analyse de l'autofinancement net calculé sur la période 2013-2015. Tout comme la période de contrôle précédente, l'autofinancement net global a été sensible aux événements majeurs intervenus sur la période étudiée. Une activité soutenue de production de logements et

d'amélioration du parc existant, la reprise de patrimoine important (SEMIDEP à la fin 2012), les changements de méthodes comptables intervenus, l'impact de la résiliation des conventions de gestion de l'ex-SEMIDEP, rend difficile la comparaison des résultats entre les exercices. C'est pourquoi, pour plus de cohérence, il sera privilégié l'analyse des exercices 2013 à 2015.

Calcul de l'autofinancement net

L'autofinancement représente la richesse réelle dégagée par l'exploitation de l'organisme au cours de l'exercice. Le tableau ci-dessous en résume la formation :

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Marge sur accession	0	0	0	0	0
Marge sur prêts	0	0	0	0	0
Loyers	86 796	88 827	113 544	112 609	108 956
Coût de gestion hors entretien	-17 890	-18 871	-28 151	-29 706	-30 594
Entretien courant	-6 924	-7 302	-7 370	-6 975	-7 325
GE	-11 424	-12 087	-10 586	-11 589	-9 107
TFPB	-4 023	-4 494	-7 174	-6 758	-7 004
Flux financier	1 054	1 219	821	877	754
Flux exceptionnel	182	-422	97	-604	1 467
Autres produits d'exploitation	2 152	2 337	1 851	2 703	4 963
Pertes créances irrécouvrables	-860	-1 004	-2 952	-2 097	-1 785
Intérêts opérations locatives	-28 428	-31 894	-35 869	-30 270	-28 633
Remboursements d'emprunts locatifs	-18 117	-17 815	-23 035	-27 430	-27 413
Autofinancement net[30]	**519**	**-1 507**	**1 177**	**758**	**4 280**
% du chiffre d'affaires	0,60 %	-1,69 %	1,03 %	0,67 %	3,89 %

Évolution de l'autofinancement net de l'organisme

L'exploitation ne dégage pas suffisamment d'autofinancement nécessaire au développement de la société, ce qui la rend très dépendante de son actionnaire majoritaire.

Entre 2013 et 2015, l'autofinancement net global moyen a représenté 1,9 % du chiffre d'affaire, il est modeste et inférieur au seuil de sécurité (3 %) établi par la profession. En 2015, l'autofinancement en nette progression par rapport aux exercices précédents s'établi à 3,89 % du chiffre d'affaires. Par comparaison, la médiane 2014 des ESH d'Île-de-France (ratio Boléro B1) s'établissait à 11,26 % du chiffre d'affaires.

Bien que disposant de loyers élevés (voir supra), l'autofinancement net global est modeste en raison de charges particulièrement élevées. Les charges d'entretien au logement (courant et GE) sont en moyenne deux fois plus importantes que le ratio de secteur. Les coûts de fonctionnement, même retraités des redevances des baux emphytéotiques, restent à un niveau supérieur au ratio de secteur, l'activité soutenue de maîtrise d'ouvrage (neuf et réhabilitation), se traduit par une croissance de l'endettement de la société. Les impayés sont maitrisés mais la vacance financière (commerciale et surtout technique) est importante.

En flux, la baisse des charges d'entretien et d'intérêts (baisse des taux d'intérêt, réaménagement encours CDC en 2014), s'est traduite par une amélioration de l'autofinancement net constatée en 2015. Ce dernier reste toutefois nettement inférieur au niveau moyen constaté dans la profession, et surtout, au niveau des besoins en fonds propres pour couvrir la politique patrimoniale prévue.

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

Pour améliorer l'autofinancement de la société, deux mesures principales ont été décidées : la réduction des dépenses de remise en état des logements (les dépenses ont baissé en moyenne de 20 % en 2015 selon la société) et le réaménagement de la dette CDC, qui produira ses effets à partir de 2016. D'ores et déjà, la société précise que ces actions ont permis d'améliorer d'un point l'autofinancement net entre 2015 et 2016.Dans la suite du rapport, il est procédé à une analyse plus détaillée des différentes composantes de cet autofinancement net.

6.2.1.1 Les encaissements et incidences des risques locatifs

Les loyers et leurs évolutions :

Le tableau ci-dessous présente la décomposition annuelle de cette évolution, ainsi que de celle du loyer moyen des logements :

Nombre de logements	**12 467**	**12 561**	**15 496**	**15 491**	**14 721**
En k€	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**
Loyers logements conventionnés	22 497	23 432	40 188	38 438	35 515
Loyers logements PLI	7 624	7 773	7 990	8 089	8 109
Loyers logements non conventionnées	36 695	37 070	39 684	39 919	39 061
SLS	612	693	986	987	778
Loyers totaux[31]	**67 428**	**68 968**	**88 848**	**87 343**	**83 463**
Loyers totaux par logement	5 409	5 491	5 734	5 638	5 670
Loyers non conventionnés par logement		6 072	5 849	6 173	6 159
Loyers conventionnés par logement		4 909	5 471	5 678	5 029

Au regard des normes sectorielles (ratio boléro B9), la société dispose de loyers élevés. Toutefois, l'existence de nombreux logements non conventionnés rend difficile la comparaison. Pour information, en 2015, le loyer au logement était de 5 670 € pour Élogie alors qu'en moyenne, il était de 4 626 € pour les ESH d'Île-de-France. Cet écart par rapport à la valeur médiane du secteur s'explique aisément par la structure des loyers. En effet, 52 % du patrimoine géré est non conventionné et le produit des loyers de ces immeubles représente 56,5 % des loyers totaux.

L'évolution du produit des loyers n'est pas très significative puisque le périmètre des logements a évolué dans le temps (fusion avec la SEMIDEP en 2012, intégration de tout le patrimoine dans un premier temps et rétrocessions du patrimoine de banlieue aux différents dévolutaires dans un second temps). Toutefois, on observe depuis 2013 une baisse des produits des loyers des logements consécutive à la diminution du parc de logements (cession du patrimoine SEMIDEP situé en banlieue) et à la marge par le conventionnement des logements des arrondissements centraux (1er, 2e, 3e, 4e et 5e).

Les loyers des locaux commerciaux qui s'élèvent à 14 711 k€ en 2014 et à 18 436 k€ en 2015 représentent respectivement 13 % et 17 % des loyers totaux. Cette activité, loin d'être marginale, est soumise à l'impôt sur les sociétés.

Estimation de la perte financière due à la vacance des logements (hors charges) :

[31] Loyers quittancés des logements exclusivement (hors foyers, commerces et autres).

en k€		2015	2016
Perte de loyers tous motifs		**5 107,4**	**5 676,9**
	Dont pour Amiante	423,5	516,4
	Dont commerciale	1 937,1	2 165,9
	Dont réhabilitation	1 735,9	2 118,2
	Dont transformation chambres	767,9	628,4
	Autres	243	247,9
	Montant total des loyers quittancés et non quittancés (vacants)	**86 425**	**87 093**
Pertes totales en % des loyers		**5,9 %**	**6,5 %**
Part des pertes liée à la vacance technique		**57 %**	**57 %**
Part des pertes liée à la vacance commerciale		**38 %**	**38 %**

Ne disposant pas de données de reporting de la vacance financière des logements sur les années antérieures à 2015, l'analyse de cette dernière a porté sur les exercices 2015 et 2016. Les pertes financières liées à la vacance des logements qui viennent minorer le montant des loyers perçus, sont importantes et augmentent sur les deux années étudiées. En 2016, les pertes financières de 5 676,8 k€ représentent 6,5 % des loyers (5 107,4 k€ en 2015 et 5,9 % des loyers). Toutefois, 57 % des pertes de loyers sont dues pour des raisons techniques (réhabilitation, travaux désamiantage, transformation de chambres). La vacance commerciale est à l'origine de 38 % de ces coûts. La vacance commerciale représente ainsi 2,4 % des loyers en 2015 et 2,6 % en 2016. Ces chiffres sont à rapprocher de la médiane régionale des EPL de 2,3 % du quittancement (source DIS 2014). Entre 2015 et 2016 les pertes de loyers ont augmenté de 569,4 k€ soit une augmentation de 11 % alors que le produit des loyers n'a augmenté que de 1 %.

Concernant les impayés locatifs, le coût annuel des créances douteuses[32], après avoir connu un pic en 2013 en raison de l'intégration du patrimoine de la SEMIDEP, est revenu progressivement au niveau moyen de l'organisme soit 0,9 %. En 2015 il atteint 0,7 % du quittancement. Le taux de recouvrement de 99,67 % en 2015 et 99,5 % en 2016 atteste du bon suivi des impayés.

Les produits financiers de placement de trésorerie restent modérés en raison de la faiblesse des rendements des placements HLM et de la mobilisation de la trésorerie dans le portage financier des investissements en cours. Ils représentent en moyenne annuelle moins d'un pour cent des loyers.

Les flux exceptionnels contribuent de manière erratique à la constitution de l'autofinancement.

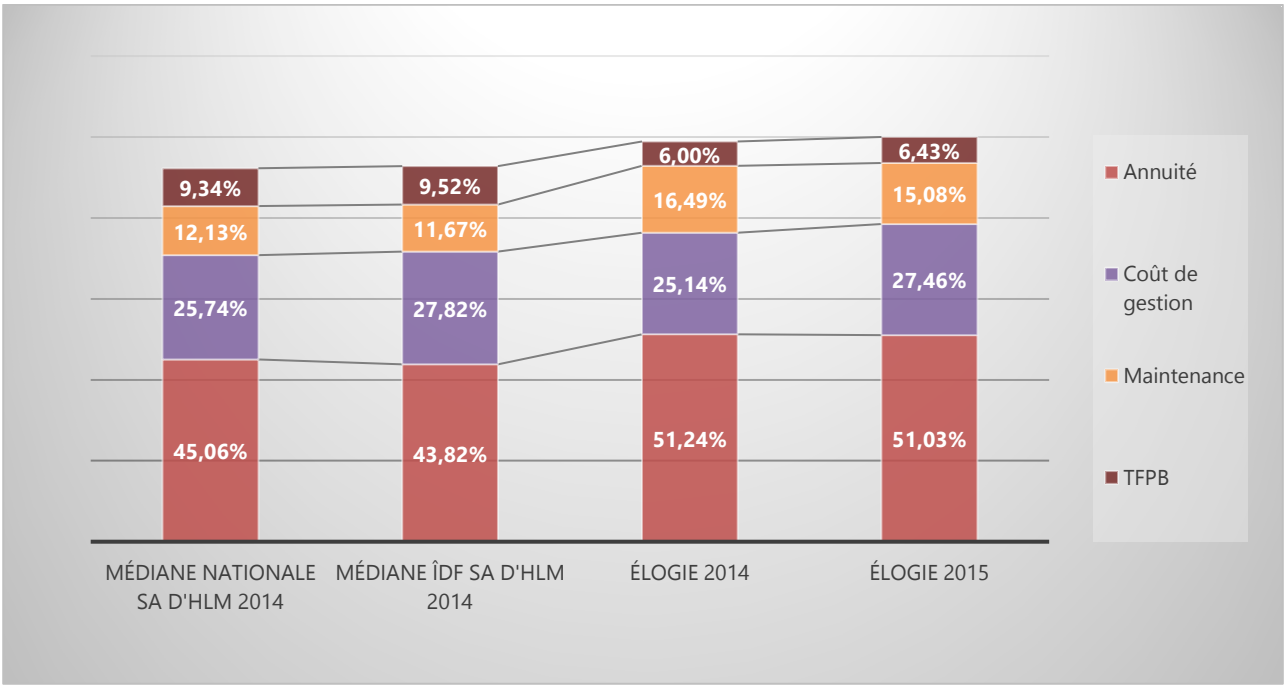
6.2.1.2 Les décaissements

Compte tenu des nombreuses spécificités de la société, les comparaisons avec les ratios de secteur sont données à titre d'information. Le poids des charges en général et des charges d'entretien en particulier, ne permet pas à la société de dégager des marges d'autofinancement importantes. En moyenne, de 2013 à 2015, les charges d'entretien au logement sont deux fois plus élevées que les ratios de la profession.

L'exploitation de la société entre 2013 et 2015 présente les caractéristiques suivantes :

En %/loyers	Médiane nationale ESH 2014	Médiane ÎdF ESH 2014	Élogie 2014	Élogie 2015
Annuité	45,06 %	43,82 %	51,24 %	51,03%
Coût de gestion	25,74 %	27,82 %	25,14 %	27,46 %
Maintenance	12,13 %	11,67 %	16,49 %	15,08 %
TFPB	9,34 %	9,52 %	6 %	6,43 %

[32] Créances douteuses + dotation nette pour créances douteuses rapportées au quittancement de l'année



6.2.1.3 Gestion de la dette

Au 31 décembre 2015, le montant net de la dette locative est de 691,2 M€. L'encours est constitué à 53,7 % d'emprunts à taux révisables indexé sur le livret A, à 17,4 % d'emprunts indexés sur d'autres indices, et à 28,9 % à taux fixe. En 2015, après consultation de plusieurs offres, la société a procédé au réaménagement d'une partie de son encours bancaire (179 M€) auprès de la CDC. Ce réaménagement présente les caractéristiques suivantes :

Action principale	Capital	Situation avant réaménagement			Situation après réaménagement		
		Index	Marge	Durée	Index	Marge	Durée
Passage à taux fixe	35 176	livret A	1,58%	18,2	fixe	2,05%	20
	43 933	livret A	1,43%	15	fixe	2,10%	25
Reprofilage	25 360	fixe	5,84%	7,2	fixe	3,40%	15
Index inflation	47 176	livret A	1,05%	11,6	inflation	0,95%	15
	7 439	livret A	1,30%	16,6	inflation	1%	20
	19 486	livret A	1,12%	21,7	inflation	1,05%	25
Total	**178 571**			**14,4**			**19,7**

Ce réaménagement vise d'une part à réduire le montant des annuités sur une période courte (5 ans) afin de doper l'autofinancement net, et d'autre part à diversifier et à sécuriser l'encours par le passage à taux fixe de 79 M€ et le reste, en index inflation. Les simulations financières font apparaître un gain en annuité de 32,3 M€ les 5 premières années, et une dégradation à partir de 2026 qui se traduit par une perte de 1,6 M€ sur l'ensemble de la période. En outre, la mise en place systématique de pénalités actuarielles empêchera toute tentative ultérieure de refinancement.

Pour les besoins du contrôle, le calcul de l'annuité a été modifié. Il intègre les loyers des baux emphytéotiques qui ont été extraits du calcul des coûts de gestion. En 2015, la société a consacré l'équivalent de 51,4 % des loyers au remboursement des emprunts (capital, intérêts et loyers des baux) de 56 047 k€ ce qui représente une charge de 3 807 € par logement.

Hors loyers des baux, les annuités calculées conformément à la méthode Boléro (ratios B7 et B7 bis) sont de 40 821 k€ ce qui représente 2 773 €/lgt et 37,5 % des loyers. Le niveau est donc inférieur au ratio boléro médian rapporté aux loyers (43,8 %), mais demeure bien supérieur rapporté au logement (2 101 € au logement).

Entre 2013 et 2015, les annuités ont globalement baissé de 5 % en raison de la baisse du taux du Livret A et de l'effet du réaménagement de l'encours CDC.

6.2.1.4 Le coût de gestion hors entretien

Le parc de logement qui est constitué de beaucoup de petites unités ne favorise pas les économies d'échelles. La fusion récente avec la SEMIDEP a également contribué à augmenter les coûts de structure. L'importance des coûts de gestion participe à fragiliser la rentabilité de la société. Aussi, la société doit accentuer ses efforts pour maîtriser ses frais de structure afin que sa rentabilité financière puisse s'accroître.

Le calcul des coûts de gestion a fait l'objet de plusieurs retraitements pour assurer une cohérence avec les ratios Boléro. Notamment, ont été soustraits du calcul des coûts de gestion, les loyers des baux emphytéotiques considérés comme des charges financières. Compte tenu de ces retraitements, les coûts de gestion 2014 et 2015 respectivement de 25 110 k€ et 26 506 k€ représentent 22,3 % et 24,3 % des loyers soit une charge de 1 621 €/lgt et 1 801 €/lgt. Pour comparaison, les ratios Boléro B6 et B6 bis 2014 s'élèvent respectivement à 1 452 €/lgt et à 27,8 % des loyers.

Entre 2013 et 2015, les coûts de gestion ont augmenté de 16,6 %, passant de 22,7 M€ à 26,5 M€, alors que le patrimoine en gestion a baissé de 5 % et que les loyers ont baissé de 4 %.

La décomposition de ce coût de gestion, son évolution et son rapprochement avec la situation de l'ensemble des ESH d'Île-de-France sont présentés dans le tableau suivant :

Évolution du coût de gestion

en k€	2013	2014	2015
Frais généraux	6 381	8 360	9 391
Impôts et taxes hors TFPB	505	412	366
Charges de personnel	15 844	16 338	16 749
Coût de gestion (en k€)	**22 730**	**25 110**	**26 506**
Coût de gestion par logement géré (en €) (B6)	1 467	1 621	1 801
Médiane des ESH d'Île-de-France		1 452	
Coût de gestion rapporté aux loyers (en %) (B6 bis)		22,3 %	24,3 %
Médiane des ESH d'Île-de-France		27,82 %	

Le coût de gestion 2015 de 26 506 k€ est composé de 16 749 k€ de charges de personnel (63 %), et de 9 391 k€ de frais généraux (35 %).

Les ratios relatifs aux dépenses de personnel non récupérables sont plus élevés que les ratios médians correspondants. Ils s'établissent respectivement à 1 138 € par logement géré et à 15,4 % de la masse des loyers. Ils se situent au-dessus du niveau du ratio médian correspondant des organismes HLM d'Île-de-France pour 2014 (728 € /lgt et 13,76 % des loyers). Malgré la stabilité des effectifs entre 2013 et 2015, avec un effectif moyen de 284 salariés, les charges de personnel ont progressé de 5,7 % au cours de la période. L'effectif global était de 283 salariés en 2013, et de 279 salariés à la fin de 2015. Le coût moyen par salarié augmente également. Il passe de 55 987 € en 2013 à 60 033 € en 2015.

Les frais généraux y compris les cotisations CGLLS sont constitués en 2015 principalement par les locations immobilières et mobilières pour 1 990 k€, par les charges de gestion courantes[33] pour 1 570 k€, par les honoraires versés pour 1 823 k€, par les frais d'actes et de contentieux pour 1 059 k€ et par les assurances pour 907 k€. Entre 2013 et 2015, ils ont augmenté de 47 %. Durant cette période, les charges de gestion courantes ont augmenté de 1 452 k€, les honoraires divers de 958 k€, les frais d'actes et de contentieux de 126 k€, et les locations mobilières de 155 k€. La société précise que les coûts des différents diagnostics obligatoires réalisés

[33] Il s'agit de charges liées à la sortie des conventions de gestion liées au patrimoine de l'ex-SEMIDEP.

sur la période ont été très élevés, et devraient se réduire pour les années à venir. De nombreux contrats ont également été renégociés, ce qui devrait conduire à des économies.

En 2015, les charges récupérables non récupérées impactent les coûts de gestion de 586 k€. A contrario, les coûts internes portés au coût des opérations d'investissement au titre de la production immobilisée minorent les coûts de gestion de 1 452 k€.

6.2.1.5 Le coût d'entretien

L'évolution de l'effort de maintenance sur la période 2013-2015 est la suivante :

	2013	2014	2015
Charges de maintenance (en k€)	**21 340**	**21 769**	**19 865**
Dont entretien courant	10 755	10 180	10 758
Dont gros entretien	10 586	11 589	9 107
Dont remise en état des logements	*3 388*	*2 790*	*2 668*
Dont gros entretien non programmé	*2 954*	*4 928*	*3 948*
Dont gros entretien programmé	*4 244*	*3 871*	*2 491*
Coût de la maintenance par logement géré (en €) (B8)	**1 377**	**1 405**	**1 349**
Médiane des ESH d'Île-de-France (en €)		623	

De 2013 à 2015, les charges de maintenance rapportées au nombre de logements gérés sont très nettement supérieures aux médianes des ESH d'Île-de-France. En 2015, les dépenses correspondantes se sont élevées à 19,9 M€ (10,8 M€ d'entretien courant et 9,1 M€ de gros entretien), établissant le ratio au logement à 1 349 € soit le double de la médiane Île-de-France 2014 de 623 €. Élogie s'est ainsi positionnée au-delà du 9e décile de cette population. La baisse de 8,5 % de l'effort de maintenance entre 2014 et 2015, a fortement participé à la remontée de l'autofinancement net. La société a consacré en moyenne annuelle plus de 10 M€ à des travaux de gros entretien. Ces travaux réalisés en partie et prévus au PSP concernent le clos et le couvert des résidences acquises auprès de la Ville de Paris, l'entretien des systèmes de production de chauffage, et l'amélioration de la sécurité du patrimoine. En outre, la société a poursuivi son programme de suppression des chambres simples sans confort.

6.2.1.6 Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)

En 2015, compte tenu de l'ancienneté du parc, 77 % des logements sont assujettis à la taxe foncière sur les propriétés bâties. Le coût au logement soumis constaté en 2015 est très proche des standards habituels. Entre 2013 et 2015, la TFPB payée par la société est passée de 7 174 k€ à 7 004 k€, soit de 463 € à 476 € par logement pour une médiane 2014 de 471 €/lgt. Rapportée au montant des loyers, plus élevés, elle représente nécessairement moins, soit 6 % contre 9,52 % pour la médiane. Élogie bénéficie notamment de la faiblesse des taux pratiqués à Paris.

6.2.2 Résultats comptables

La reprise du patrimoine de la SEMIDEP à la fin 2012, les changements de méthodes comptables intervenus, l'impact de la résiliation des conventions de gestion de l'ex SEMIDEP, rendent difficile la comparaison des résultats entre les exercices. C'est pourquoi, comme pour le calcul de l'autofinancement, l'analyse des exercices 2013 à 2015 sera privilégiée.

Les résultats comptables, dont le calcul détaillé figure à l'annexe 7.5, sont analysés au travers des soldes intermédiaires de gestion qui ont évolué comme suit :

Présentation des principaux SIG (version PCG)

En (k€)	2011	2012	2013	2014	2015
Valeur ajoutée (VA)	47 655	49 598	71 104	69 482	67 581
Excèdent brut d'exploitation (EBE)	32 469	33 450	48 901	46 637	43 759
Résultat d'exploitation	15 980	14 837	14 453	9 071	10 569
Résultat financier	-14 125	-16 532	-20 099	-15 934	-13 809
Résultat courant	1 856	-1 695	-5 646	-6 863	-3 240
Résultat exceptionnel	5 606	4 781	13 331	17 731	12 214
Résultat net comptable avant IS	**7 461**	**3 087**	**7 685**	**10 868**	**8 974**

L'analyse des SIG confirme l'analyse de l'autofinancement net, à savoir une amélioration du résultat courant avant impôt dû à l'amélioration du résultat financier (effet de la baisse des taux du livret A et du réaménagement de la dette CDC).

La valeur ajoutée qui représente la richesse créée par la société grâce aux opérations d'exploitation baisse globalement de 5 % et de 1,68 % en moyenne par an entre 2013 et 2015 en raison de la baisse du chiffre d'affaires (-5%) supérieure de plus de 1 point à la baisse des consommations en provenance des tiers (-4%). La baisse du chiffre d'affaires et des achats externes s'explique par les cessions de patrimoines de banlieue de l'ex-SEMIDEP qui ont eu lieu en 2013 et 2014, par le conventionnement de 364 logements situés dans les arrondissements centraux de la ville. La baisse des consommations en provenance des tiers est surtout sensible en 2015 et concerne surtout les charges d'entretien et les loyers des baux emphytéotiques.

La baisse de la valeur ajoutée associée à l'augmentation des charges de personnel explique en grande partie la baisse de 11 % en trois ans de l'excédent brut d'exploitation (EBE).

L'EBE qui représente la trésorerie dont disposerait la société à la fin de l'exercice, grâce à son exploitation au sens strict, si tous les produits et toutes les charges qui le composent étaient encaissés et décaissées évolue au même rythme que la VA. Il se réduit de 11 % entre 2013 et 2015 en raison de l'augmentation des charges de personnel de 6 %.

Le résultat d'exploitation qui correspond à l'EBE corrigé des dotations aux amortissements, dépréciations et provisions, baisse globalement de 27 % (-9,91 % annuellement) en raison principalement de l'augmentation des dotations aux amortissements techniques (+16 % globalement et 7,2 % annuellement) et des provisions (62 %) non compensées par les reprises d'amortissements et de provisions.

Comme c'est souvent le cas pour un organisme HLM, le résultat d'exploitation n'est pas suffisant pour couvrir les charges d'intérêts ce qui explique le déficit constaté du résultat courant. La baisse des charges d'intérêts liée à la baisse du taux de livret A et au réaménagement de l'encours CDC en 2015, a permis de réduire de 43 % le déficit du résultat courant.

Le résultat exceptionnel qui contient en produits les subventions d'investissement virées au résultat, est positif sur toutes les années mais varie en fonction des plus ou moins-values sur cessions d'actifs constatées, et des dégrèvements de TFPB faisant suite à des travaux d'accessibilité (PMR).

6.2.3 Structure financière

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

Bilans fonctionnels

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Capitaux propres	238 405	264 356	386 298	435 860	501 262
Provisions pour risques et charges	12 970	10 458	13 179	15 656	17 341
- Dont PGE	*12 097*	*9 705*	*10 309*	*11 913*	*12 329*
Amortissements et provisions (actifs immobilisés)	251 235	271 917	398 095	421 626	428 757
Dettes financières	517 878	535 128	690 909	684 911	702 324
Actif immobilisé brut	-945 987	-1 015 691	-1 404 067	- 1 505 380	-1 600 314
Fonds de Roulement Net Global	**74 501**	**66 168**	**84 416**	**52 671**	**49 370**
FRNG à terminaison des opérations[34]					**10 243**
Stocks (toutes natures)					
Autres actifs d'exploitation	64 894	79 315	127 536	113 804	136 331
Provisions d'actif circulant	-2 182	-2 057	-7 482	-9 968	-8 539
Dettes d'exploitation	-16 554	-18 909	-30 279	-32 076	-28 115
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	**46 158**	**58 349**	**89 776**	**71 759**	**99 678**
Créances diverses (+)					
Dettes diverses (-)	-36 174	-43 050	- 42 379	-76 215	-104 050
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR hors exploitation	**-36 174**	**-43 050**	**-42 379**	**-76 215**	**-104 050**
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	**9 893**	**15 299**	**47 397**	**-4 456**	**-4 373**
Trésorerie nette	**64 517**	**50 869**	**37 018**	**57 127**	**53 742**

Ratios de FRN et de Trésorerie

	2011	2012	2013	2014	2015
FRNG (en mois)	5,8 mois	4,3 mois	1,8 mois	2,4 mois	2,1 mois
FRNG (en €/ logt)	5 976	5 268	5 448	3 400	3 354
FRNG à terminaison					
Trésorerie (en mois)	5,0 mois	3,3 mois	0,8 mois	2,6 mois	2,3 mois

À terminaison des opérations en cours, la structure financière ressort très affaiblie, le fonds de roulement net global (FRNG) à terminaison représente 696 € par logement (3 354 € en 2015) et le potentiel financier à terminaison est négatif de -18,5 M€.

L'analyse du bilan fonctionnel et des ratios de structure mettent en évidence la fragilité de la structure financière même si cette dernière est équilibrée sur toute la période contrôlée. Les ressources détenues à long terme financent au moins l'actif immobilisé ; le besoin en fonds de roulement issu du cycle d'exploitation est financé par l'excédent des ressources à long terme (FRNG), et la situation de trésorerie est positive. En flux, la structure financière s'est fortement dégradée en raison des importants investissements réalisés durant la période en contrôle. Cette situation aboutit à une importante baisse des ressources financières disponibles à long terme (potentiel financier, FRNG et trésorerie). À terminaison des opérations en cours, après décaissement des emplois définitifs et encaissement des financements définitifs (emprunts et subventions), la structure financière n'est plus équilibrée et le potentiel financier à terminaison devient négatif.

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

6.2.3.1 Indépendance financière

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Capitaux propres	238 405	264 356	386 299	435 860	501 262
Provisions pour risques et charges	12 970	10 458	13 179	15 656	17 341
Amortissements et provisions pour dépréciation de l'actif immobilisé	251 235	271 917	398 095	421 626	428 757
Ressources internes (A)	**502 610**	**546 731**	**797 573**	**873 141**	**947 360**
Dettes financières (B)	517 878	535 128	690 909	684 911	702 324
Ressources permanentes (A+B)	**1 020 487**	**1 081 859**	**1 488 482**	**1 558 051**	**1 649 684**
Ressources internes / Ressources permanentes	**49,25 %**	**50,54 %**	**53,58 %**	**56,04 %**	**57,43 %**
Ratio B13 Boléro[35]	**32,7 %**	**34 %**	**36,7 %**	**39,8 %**	**42,5 %**
Médiane des ESH d'Ile-de-France				**38,17 %**	

Les ratios d'indépendance financière[36] qui mesurent la part des ressources internes sur l'ensemble des capitaux permanents de la société, se sont améliorés de 2013 à 2015. Ils traduisent la capacité de l'organisme à honorer ses dettes d'une part et sa capacité à contracter de nouveaux emprunts sans dégrader sa structure financière d'autre part.

L'indépendance de la société apparait satisfaisante, en particulier en raison des ressources acquises au titre de l'amortissement du patrimoine, dont la valeur économique sur Paris est par ailleurs importante. En l'absence de politique de vente, elle n'autorise pas pour autant de marge de manœuvre particulière pour la société.

6.2.3.2 Fonds de roulement net global et à terminaison

Le fonds de roulement net global (FRNG) représente l'excèdent des ressources permanentes sur les emplois stables. Il assure le financement du besoin en fonds de roulement. Le fonds de roulement net global (FRNG) de 49,4 M€ en 2015, se situe à un niveau inférieur à la médiane HLM contrairement à la situation antérieure. Il représente 2,1 mois de dépenses moyennes en 2015 (5,8 mois en 2011) pour une médiane HLM 2014 de 3,8 mois.

Le fonds de roulement net global s'est fortement réduit en 2015, en raison de l'effet cumulé de la reprise du patrimoine de la SEMIDEP, des opérations nouvelles, du conventionnement des logements situés dans les arrondissements centraux de la ville et des investissements portant sur le patrimoine existant (réhabilitations). La reprise du patrimoine de la SEMIDEP portée en partie par les fonds propres de la société explique pour partie la baisse des ressources à long terme.

Après intégration des dépenses restant à comptabiliser et les financements restant à encaisser calculés à partir des fiches de situation financière et comptable 2015, le fonds de roulement à terminaison des opérations représente moins d'un mois de dépenses. Toujours à terminaison, le potentiel financier est même négatif de -18 519 k€.

L'analyse des fonds propres investis dans l'activité locative a été également réalisée à partir des fiches de situation financière et comptable 2015. Sur les opérations locatives terminées et soldées (1 047 245 k€ d'investissements), les fonds propres sont de 92 106 k€, et représentent 9 % des prix de revient. Pour les opérations terminées mais non soldées (389 023 k€ d'investissements), les fonds propres sont de 32 847 k€, soit 8 % des prix de revient. Pour les en cours (444 837 k€ d'investissements), les fonds propres sont évalués à 12 041€, soit 3 % des prix de revient prévisionnels.

[35] Le ratio B13 Boléro ne prend pas en compte les amortissements et provisions pour dépréciation de l'actif immobilisé dans le calcul des ressources internes.

[36] Ratio d'indépendance financière = endettement global / capitaux propres + amortissements et dépréciations.

6.2.3.3 Variations du FRNG

La variation du fonds de roulement sur les exercices 2012 à 2015 s'explique comme suit :

La politique d'investissement et les choix de financement ont impacté le fonds de roulement net global de l'organisme. Entre 2012 et 2015, le FRNG est passé de 74,6 M€ à 49,4 M€, soit une variation de -25,1 M€ qui correspond à la différence entre les ressources et les emplois dont les principaux flux sont précisés ci-dessous :

729,7 M€ d'emplois cumulés entre 2012 et 2015

Au cours de cette période, la société a acquis ou produit des actifs immobilisés pour 631,7 M€ (dont 219,2 M€ correspondent aux coûts d'acquisition du patrimoine de la SEMIDEP net des amortissements), a remboursé 123,7 M€ d'emprunts (dont 25,7 M€ de remboursements anticipés sur emprunts locatifs).

721,8 M€ de ressources stables mobilisées entre 2012 et 2015

Pour financer ses emplois durables, la société a mobilisé 686 M€ de ressources stables dont 306,1 M€ d'emprunts nouveaux, dont 277,3 M€ de nouvelles subventions notifiées, dont 106,7 M€ de ressources internes (CAF), et 35,8 M€ de produits de cessions d'actifs immobilisés. Les subventions notifiées représentent en moyenne plus de 30 % du financement des investissements réalisés par la société. Pour produire des logements locatifs, Élogie doit mobiliser au minimum 30 % de subventions, compte tenu de sa faible capacité à injecter des fonds propres.

6.2.3.4 Fonds de roulement d'exploitation et hors exploitation

Le besoin en fonds de roulement (BFR) est constitué par la différence entre les valeurs réalisables[37] à court terme et les dettes à court terme. Il traduit le décalage entre la perception des recettes et le paiement des dépenses.

Le BFR est constitué du besoin en fonds de roulement d'exploitation (BFRE) et du besoin en fonds de roulement hors exploitation (BFRHE). Concernant le 1er solde, le bas de bilan d'Élogie présentait un besoin en fonds de roulement, le montant de ses créances étant supérieur à celui de ses dettes. Cette situation, relativement normale pour un organisme HLM en cycle d'investissement, s'explique par le stock de subventions notifiées et restant à percevoir. De 46 158 k€ en 2011, le besoin en fonds de roulement d'exploitation atteignait 99 678 k€ fin 2015, à mettre en parallèle avec les subventions notifiées restant à percevoir qui passent de 52 052 k€ en 2011 à 116 806 k€ en 2015. Concernant le second solde, le bas de bilan a dégagé un excédent en fonds de roulement hors exploitation. De 36 174 k€ en 2011, celui-ci est passé à 104 050 k€ en 2015. Situation atypique en comparaison de celle d'un organisme HLM, cet excédent provient essentiellement des modalités de comptabilisation et de paiement des baux emphytéotiques enregistrés en immobilisations incorporelles. Depuis 2007, les immeubles donnés à bail par la Ville de Paris donnent lieu au versement d'un loyer capitalisé unique payable en deux fractions : l'une de 10 k€ lors de la signature de l'acte, le solde dans un délai de 3 mois à 2 ans après la signature de l'acte. Les montants restant à payer figurent au passif circulant dans le poste « dettes sur immobilisations ». Ils s'élèvent en 2015 à 79 517 k€.

6.2.3.5 Trésorerie

Le tableau ci-dessous présente la trésorerie nette, en volume et en mois de dépenses :

[37] Créances à court terme potentiellement liquide.

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
VMP (nettes des prov. financières)	45 525	51 601	26 973	22 899	35 283
Disponibilités	20 486	5 270	21 660	37 832	41 714
Trésorerie active (A)	66 011	56 871	48 633	60 730	76 997
Concours bancaires et SCB (B)	1 494	6 002	11 615	3 603	23 255
Trésorerie nette (A-B) ratio B4	**64 517**	**50 869**	**37 018**	**57 127**	**53 742**
Trésorerie nette en mois de dépenses	**5,0**	**3,3**	**0,8**	**2,6**	**2,3**
Médiane ÎdF des SA d'HLM (B4)				**2,9**	
Trésorerie par logement géré	5 175	4 050	2 389	3 688	3 651
Part du FRNG dans la trésorerie	**115 %**	**130 %**	**228 %**	**92 %**	**92 %**

Par prudence, la trésorerie doit être principalement constituée de ressources à long terme et, pour éviter des risques de tension la valeur minimale retenue pour la trésorerie doit représenter au moins 2 mois de dépense.

La situation observée sur la période 2011–2015

La trésorerie nette est positive sur l'ensemble de la période. Elle est constituée essentiellement par des ressources de haut de bilan et son niveau reste toujours au-dessus de deux mois de dépenses à l'exception de 2013 en raison des flux liés à la reprise de l'ex-SEMIDEP. Cependant, elle se réduit (pour les mêmes raisons que le FRNG), en fonction de l'autofinancement mobilisé pour les programmes d'investissement. L'excédent inemployé est placé sur des comptes à terme. La société a également recours à des crédits de trésorerie pour un montant de 5 M€, (à l'exception de 2014).

D'un niveau élevé en 2011 où elle couvrait 5 mois de dépenses, la trésorerie a fortement chuté en 2013, en raison de la fusion avec la SEMIDEP. Depuis 2014, elle est stabilisée autour de 2, 3 mois de dépenses. La trésorerie est liée à la fois à la capacité de l'organisme à générer de l'autofinancement et à le transformer en trésorerie réelle, mais aussi au niveau d'activité de la maitrise d'ouvrage. À terminaison des opérations en cours, la trésorerie suit la même trajectoire que le FRNG, et se réduit considérablement ; elle couvrirait alors moins d'un mois de dépenses.

6.3 ANALYSE PRÉVISIONNELLE

Une analyse financière prospective a été réalisée en 2015 dans le cadre de l'étude de faisabilité de la fusion avec la SIEMP et validé par un cabinet extérieur. Une synthèse a été présentée au conseil d'administration de novembre 2015. Pour l'exercice de référence (2014), les comptes des deux sociétés ont été consolidés. Cette analyse intègre les objectifs de développement assignés par l'actionnaire majoritaire aux deux entités, à savoir une production moyenne de 300 logements par an. En termes d'amélioration du patrimoine existant, l'étude reprend les objectifs des deux contrats d'objectifs et de moyens (2016-2020) signés également avec l'actionnaire majoritaire et les PSP en cours au moment de la fusion. L'étude porte sur la période 2015–2025 (2014 étant l'année 0). Elle vise à évaluer la soutenabilité des objectifs de croissance assignés par la Ville de Paris au travers du suivi des deux principaux agrégats financiers : l'autofinancement net et le potentiel financier. Les hypothèses de travail n'appellent pas de remarque particulière quant aux taux d'actualisation.

Les constructions neuves

Sur le plan du développement, l'objectif sur la période 2015-2025 est la livraison de 6 704 logements sociaux soit en moyenne 600 logements par an. Le coût moyen au logement de 220 k€ TTC (avec bail emphytéotique consenti par la Ville de Paris) est inférieur au coût moyen au logement constaté sur les opérations récemment livrées et en cours (280 k€ par logement). La réduction significative des coûts moyens des opérations à réaliser constitue un objectif fort à atteindre. Les plans de financement des opérations non identifiées intègrent en moyenne 5 % de fonds propres ce qui est cohérent avec la capacité financière de la société, et 35 % de subventions. Le solde soit 60 %, est financé par emprunts.

Les travaux de réhabilitation et renouvellement de composants

Pour les réhabilitations (parc en briques uniquement), les montants ont été établis sur un planning provisoire de conventionnement sur la base de 4 opérations (St-Lambert, Râteau, Auteuil et Princes). Les plans de financement prévoient en moyenne 42 % de subventions et 58 % d'emprunts.

Pour les autres remplacements de composants, un budget annuel de 9,2 M€ est prévu, financé par la mise de 15 % de fonds propres, 5 % de subvention et 80 % par emprunt.

Cessions et / ou démolitions de patrimoine

Le PMT ne prévoit aucune nouvelle cession ni démolition de logements en dehors de celles en cours.

Les hypothèses de gestion

Les loyers des logements augmentent de 0,5 % par an et ceux des locaux d'activités de 1 %. Les annuités prévisionnelles du patrimoine de référence sont issues du logiciel de gestion des emprunts utilisé par l'organisme (Salvia). Sachant que l'essentiel de la dette en stock est indexé sur le taux du livret A, les taux d'intérêts sont cohérents avec les taux d'inflation et les taux de placements de la trésorerie prévus.

L'effort de maintenance du patrimoine (entretien courant + GE) de 373,3 M€ sur la totalité du plan et de 34 M€ en moyenne par an, soit un ratio au logement de 1 105 € recule par rapport aux années passées mais demeure cohérent par rapport « au besoin du parc ».

Les coûts de gestion hors loyers des baux emphytéotiques représentent en moyenne 1 621 € au logement et 25 % des loyers par an, en diminution par rapport aux coûts des années antérieures.

Évolution des résultats prévisionnels

En fonction de ces hypothèses, les projections (annexe 7.6) font apparaître les résultats suivants.

Les conclusions de cette étude révèlent sur le plan de l'exploitation, la stabilisation du niveau d'autofinancement net à un peu plus de 6 % des loyers jusqu'en 2025. En cumulé, l'autofinancement net de 138 M€ permet de couvrir les besoins en fonds propres de l'activité de maîtrise d'ouvrage (construction neuve et réhabilitation) de 85,2 M€. En l'absence d'effet de ciseau, l'évolution des produits locatifs couvre l'augmentation des charges.

Concernant la structure financière à terminaison, celle-ci est analysée au moyen de l'évolution du potentiel financier. À terminaison, ce dernier passerait de -46,3 M€ en 2014 à 0,4 M€ M€ fin 2025, soit une variation de + 46,7 M€. Les ressources d'exploitation de 138 M€ qui proviennent essentiellement de l'autofinancement net, couvrent les besoins en fonds propres des opérations de construction neuves et d'amélioration du patrimoine existant de 85,2 M€. L'excédent de 53 M€ permet de résorber le déficit de potentiel financier[38] constaté fin 2015 (- 45 M€).

[38] Le potentiel financier représente, à un instant T, la partie stable des ressources de la société, sa marge de sécurité financière. Il est constitué des ressources financières de long terme qui restent disponibles une fois que la société a fait face au financement de son patrimoine locatif ainsi que ses immobilisations financières.

6.4 CONCLUSION

L'analyse financière rétrospective montre que, dans son ensemble, la situation financière d'Élogie est tendue. Le compte de résultat dégage de très faibles marges d'autofinancement en raison de charges particulièrement élevées, en particulier les charges d'entretien qui sont en moyenne deux fois plus importantes que le ratio de secteur.

L'analyse du bilan fonctionnel met en évidence la fragilité de la structure financière, malgré la progression des capitaux propres. Les importants investissements réalisés ont consommé une partie des ressources stables. Fin 2015, la situation se matérialise par un faible niveau de ressources financières à long terme disponible de tout emploi (FRNG et potentiel financier). À terminaison des opérations en cours, après décaissement des emplois définitifs et encaissement des financements définitifs (emprunts et subventions), la structure financière n'est plus équilibrée et le potentiel financier devient négatif. La société n'est alors pas en capacité d'autofinancer ses investissements futurs.

Sous l'effet de la mutualisation financière, l'analyse prospective consolidée des deux entités fusionnées fait apparaître une propension plus importante de la nouvelle entité à dégager des ressources internes nécessaires (autofinancement) à son développement. La structure financière suit la même tendance puisque le déficit du potentiel financier constaté en 2015 serait résorbé en 2025.

Au regard des règles prudentielles, la situation prévisionnelle apparaît néanmoins encore tendue. Cette situation n'est pas pour autant préoccupante dans la mesure où la Ville de Paris apporte de très importantes aides à la société pour se développer. D'autre part, Élogie-SIEMP disposerait de plusieurs leviers pour améliorer sa situation financière. Sa capacité d'endettement peut être encore mobilisée, et elle est propriétaire de petits patrimoines diffus notamment en PLI dont la mise en vente lui permettrait de reconstituer ses fonds propres.

7. ANNEXES

7.1 INFORMATIONS GÉNÉRALES

(SEM avec conseil d'administration)

RAISON SOCIALE :	Élogie-SIEMP

SIÈGE SOCIAL :			
Adresse du siège :	8, boulevard d'Indochine	Téléphone :	01 44 53 26 50
Code postal :	75 019	Télécopie :	01 44 53 26 32
Ville :	PARIS		

PRÉSIDENTE :	Danièle PREMEL

DIRECTRICE GÉNÉRALE :	Valérie DE BREM

DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ :	Olivier LEBLANC

ACTIONNAIRE DE RÉFÉRENCE :	Ville de Paris

CONSEIL D'ADMINISTRATION AU : 06/02/2017			
	Membres (personnes morales ou physiques)	**Représentants permanents pour les personnes morales**	**Collège d'actionnaire d'appartenance**
Président :	Danièle PREMEL		Ville de Paris
	Marie ATALLAH		
	Claudine BOUYGUES		
	Galla BRIDIER		
	Sandrine CHARNOZ		
	Claire de CLERMONT-TONNERRE		
	Alexandra CORDEBARD		
	Virginie DASPET		
	Jean-Jacques GIANNESINI		
	Thomas LAURET		
	Véronique LEVIEUX		
	Yann WEHRLING		
	Frédéric VOLLE		
	Bertrand PARDIJON	CAISSE DES DÉPÔTS	
	Corinne BEDOS-TOULGOAT	ASTRIA	Action Logement
	Roger POLETTI	CILGÈRE	
Représentants des locataires (SA) :	Monique GRODZENSKI	CLCV	
	Nora KOUACHI	CNL	

			Actionnaires les plus importants (% des actions)
ACTIONNARIAT	Capital social :	1 689 562 €	65,58%Ville de Paris
	Nombre d'actions :	49 693	20,50%Caisse des Dépôts
	Nombre d'actionnaires :	7	12,90%Action Logement 1,02%Autres

COMMISSAIRE AUX COMPTES :	PRIMEXIS

EFFECTIFS AU : 31/01/2017	Cadres :	148	Total administratif et technique : 257
	Maîtrise :	85	
	Employés :	24	
	Gardiens :	208	Effectif total : 486
	Employés d'immeuble :	15	
	Ouvriers régie :	6	

7.2 LEXIQUE SUR LES NATURES DE LOYERS

Prêt locatif intermédiaire (PLI)

Prêt à taux préférentiel accordé pour un investissement locatif intermédiaire, c'est à dire la construction, l'achat, la réhabilitation d'un logement destiné à être loué, pour un loyer plafonné à des ménages dont les ressources sont également plafonnées, mais supérieur au PLUS. Dans leur grande majorité ces logements ne font pas l'objet d'un conventionnement APL et ne sont pas soumis au SLS. Ces plafonds de loyers sont alignés sur ceux du dispositif d'aide à l'investissement locatif intermédiaire au 1er janvier 2015 (les plafonds de la zone B2 s'appliquant également à la zone C).

Plafonds de loyers du secteur locatif intermédiaire (m²/surface habitable + annexe dans la limite de 8 m²)				
Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
16,82 €/m²	12,49 €/m²	10,06 €/m²	8,74 €/m²	8,74 €/m²

Les plafonds de ressources sont alignés sur ceux du dispositif Pinel depuis le 1er janvier 2015 (les plafonds de la zone B2 s'appliquant également à la zone C). Le revenu à prendre en compte est le revenu fiscal de référence de l'année N-2, comme pour le dispositif Pinel.

Plafonds de ressources en secteur locatif intermédiaire (revenu fiscal de référence N-2)				
Catégorie de ménage	**Zone A bis**	**Zone A**	**Zone B1**	**Zones B2 et C**
1	36 971€	36 971€	33 133€	27 120€
2	55 254€	55 254€	40 241€	36 216€
3	72 433€	66 420€	48 393€	43 554€
4	89 479€	79 558€	58 421€	52 579€
5	102 893€	94 183€	68 725€	61 853€
6	115 782€	105 985€	77 453€	69 707€
Par personne supplémentaire	**12 900€**	**11 809€**	**8 641€**	**7 775€**

Ces plafonds de ressources sont alignés sur ceux du dispositif d'aide à l'investissement locatif au 1er janvier 2015 (les plafonds de la zone B2 s'appliquant également à la zone C).

Régime de location soumis à la loi 1948

Concerne tous les logements construits avant le 1er septembre 1948 et situés sur certaines communes de plus de 10 000 habitants. Ce régime propose des loyers peu élevés et fait bénéficier le locataire et ses proches d'un droit au maintien dans les lieux à la fin du bail.

Ménage en loyer dérogatoire

Loyer pratiqué applicable aux ménages d'un immeuble ayant récemment fait l'objet d'un conventionnement APL avec ou sans travaux, dont les ressources excèdent les plafonds de ressources prévus à l'article R. 331-12 du CCH et qui a décidé de garder son bail initial. Il peut se voir appliquer un plafond dérogatoire inscrit dans la convention APL ou voir son loyer révisé au 1er juillet selon la variation de l'IRL.

Loyer libre

Immeuble non conventionné à l'APL non soumis aux plafonds de ressources et de loyers. Toutefois, les OLS peuvent définir des plafonds de loyers et de ressources au regard de leur mission d'intérêt général.

7.3 GROUPES IMMOBILIERS PRÉSENTANT DES ÉCARTS SIGNIFICATIFS ENTRE LES PROVISIONS ET LES CHARGES RÉELLES

Agence	Grp	Nom	C.P.	Nb logts	SH totale	Charges appelées	Charges payées	Écart	en %
01	1 017	PRECHEURS (7)	75001	5	148	4 448	6 059	1 611	-36,2%
01	1 009	BERGER (43)	75001	4	185	5 317	7 270	1 954	-36,7%
01	1 003	ARBRE SEC (43)	75001	26	1 057	24 730	35 444	10 714	-43,3%
01	1 029	SAINT DENIS (75)	75001	11	841	21 018	26 615	5 597	-26,6%
01	1 070	42 RUE CHARLOT	75003	4	128	3 115	4 872	1 756	-56,4%
01	1 071	GRAVILLIERS (78)	75003	4	154	8 664	5 141	-3 523	40,7%
01	1 057	18 RUE DE SAINTONGE	75003	6	305	7 248	9 151	1 903	-26,3%
01	91	CHAPELLE (2)	75018	15	1 045	22 399	27 110	4 711	-21,0%
07	94	CAPITAINE MARCHAL	75020	9	677	14 472	17 970	3 498	-24,2%
07	96	ILOT FONCK	75019	0	0	8 311	15 088	6 777	-81,5%
01	1 107	VAUQUELIN 7	75005	1	10	2 400	1 076	-1 324	55,2%
01	106	LATRAN	75005	13	597	26 753	19 701	-7 052	26,4%
02	122	SERVAN	75011	35	1 213	548	5 269	4 722	-862,2%
01	125	ROCHEFOUCAULD	75009	11	753	11 808	21 413	9 605	-81,3%
05	1 115	64 VARENNES	75007	9	465	37 730	26 748	-10 982	29,1%
02	134	CHARONNE (141)	75011	12	754	23 398	16 093	-7 305	31,2%
07	135	PIERRE CURIE	94120	4	284	6 362	3 472	-2 890	45,4%
01	1 002	BEAUJOLAIS/PETITS CHAMPS	75001	8	794	11 308	14 271	2 962	-26,2%
01	1 006	PIERRE LESCOT (10)	75001	10	858	17 040	13 572	-3 468	20,4%
01	1 144	78 MAUBEUGE	75009	12	541	13 666	20 654	6 988	-51,1%
07	38	PETITES ECURIES	75010	16	985	47 243	33 318	-13 925	29,5%
02	2 018	VOLTAIRE (4) - PASSAGE DUMAS (3)	75011	21	600	35 213	26 821	-8 392	23,8%
01	1 023	ORFEVRES (6)	75001	5	550	1 932	3 343	1 411	-73,0%
01	1 043	THOREL (4)	75002	6	403	8 881	6 376	-2 505	28,2%
01	1 045	DUSSOUBS (1)	75002	12	961	34 862	24 907	-9 955	28,6%
01	1 047	MAIRE 29	75003	6	330	7 199	8 824	1 624	-22,6%
01	1 048	GRAVILLIERS (46/48)	75003	21	978	44 790	26 878	-17 912	40,0%
01	1 049	25 RUE MICHEL LE COMTE	75003	30	3 087	55 127	81 314	26 188	-47,5%
01	1 050	SAINT MARTIN 21	75003	13	1 229	16 333	20 005	3 672	-22,5%
01	1 052	QUINCAMPOIX (96)	75003	5	168	6 270	4 622	-1 647	26,3%
01	1 058	7 RUE BARBETTE	75003	4	2 206	3 428	7 157	3 730	-108,8%
02	2 020	CHARLES DELECLUZE	75011	19	1 041	64 586	38 143	-26 443	40,9%
01	1 068	4 RUE DES OISEAUX	75003	23	1 090	23 743	28 508	4 765	-20,1%
01	1 072	SAINTE CROIX DE LA BRETONNERIE	75004	11	502	9 326	13 954	4 628	-49,6%
01	1 076	2 HOSPIT. ST-GERVAIS-46 ROSIERS	75004	6	425	8 525	12 243	3 718	-43,6%
01	1 082	20 RUE DU CLOITRE SAINT MERRI	75004	15	975	8 814	10 862	2 048	-23,2%
01	1 101	ARBALETE	75005	4	305	6 088	8 031	1 943	-31,9%
01	1 102	LACEPEDE (45/47)	75005	32	1 446	25 632	20 501	-5 132	20,0%
01	1 105	COLLEGIALE	75005	7	374	7 931	9 673	1 741	-22,0%
02	2 037	TRAVERSIERE	75012	10	786	21 889	26 444	4 555	-20,8%
05	1 110	VISCONTI	75006	7	1 257	7 109	13 886	6 776	-95,3%
02	128	TOUL	75012	12	792	34 224	26 285	-7 940	23,2%
01	1 119	CLICHY (43)	75009	13	1 458	22 376	28 485	6 109	-27,3%
01	1 120	MONTHOLON (5)	75009	12	1 154	7 968	11 690	3 722	-46,7%
01	1 122	5 RUE DE LA BOULE ROUGE	75009	4	419	15 270	11 401	-3 868	25,3%
01	1 136	80 TURENNE	75003	9	655	17 065	12 604	-4 462	26,1%
01	1 138	30/32 QUAI DES CELESTINS	75004	0	833	1 954	4 763	2 809	-143,8%
03	3 009	147 AVENUE D' ITALIE	75013	14	801	42 236	27 119	-15 117	35,8%
05	1 147	24/ 30 RUE LAURE DIEBOLD	75008	31	1 928	36 256	14 486	-21 770	60,0%
01	1 149	RUE DE CALAIS (7)	75009	25	1 067	11 933	15 321	3 389	-28,4%
02	2 010	CHARONNE (122)	75011	6	387	13 957	10 218	-3 740	26,8%
02	2 013	CHARONNE (76)	75011	9	620	25 561	16 159	-9 402	36,8%
04	4 050	CONVENTION 66 (PLOT B LACORDAIRE	75015	20	2 613	96 639	119 873	23 234	-24,0%
02	2 034	TOUL	75012	42	2 371	55 898	70 644	14 746	-26,4%
02	2 036	PICPUS A.P.	75012	40	3 680	82 858	103 590	20 731	-25,0%
04	107	BRANCION	75015	10	425	14 308	17 257	2 949	-20,6%
02	2 046	23 RUE GODEFROY CAVAIGNAC	75011	7	426	2 424	7 141	4 717	-194,6%
03	3 005	KUSS	75013	153	5 981	200 945	152 827	-48 118	23,9%
03	3 006	ITALIE	75013	299	15 907	299 396	372 133	72 737	-24,3%
04	4 029	124 RUE BLOMET	75015	10	819	22 210	28 951	6 740	-30,3%
04	4 004	DIDOT / MALLEBAY	75014	6	486	8 016	12 310	4 294	-53,6%

Agence	Grp	Nom	C.P.	Nb logts	SH totale	Charges appelées	Charges payées	Écart	en %
04	4 020	DUPLEIX - LOTS PRIVES	75015	0	1 012	13 912	17 663	3 751	-27,0%
04	4 022	FALGUIERE	75015	20	1 427	31 286	40 946	9 661	-30,9%
04	4 028	85 RUE FONDARY	75015	19	1 215	35 615	26 985	-8 630	24,2%
01	123	CAPITAINE MADON	75018	7	295	12 581	18 513	5 931	-47,1%
04	4 042	169 BIS BOULEVARD LEFEBVRE	75015	2	285	7 326	5 363	-1 962	26,8%
04	4 044	121 RUE BRANCION	75015	3	186	6 165	2 584	-3 581	58,1%
01	6 052	DUHESME (25) / MARCADET (149)	75018	8	491	16 088	23 521	7 432	-46,2%
01	6 009	CAULAINCOURT	75018	13	534	18 983	25 043	6 060	-31,9%
01	75	CHAPELLE (24)	75018	15	304	16 696	13 335	-3 361	20,1%
04	4 053	132 CASTAGNARY	75015	5	334	11 524	8 938	-2 586	22,4%
04	4 056	131-133 CASTAGNARY	75015	10	661	14 452	17 510	3 058	-21,2%
01	79	GUELMA	75018	8	294	8 966	10 837	1 871	-20,9%
04	4 061	198 RAYMOND LOSSERAND	75014	16	548	1 998	7 767	5 768	-288,7%
04	4 072	MADEMOISELLE (76)	75015	15	780	7 235	11 255	4 020	-55,6%
05	5 012	JONQUIERE	75017	44	3 490	51 403	68 954	17 551	-34,1%
05	5 016	15/17 RUE GROS	75016	6	1 075	5 579	6 900	1 321	-23,7%
05	5 021	98 RUE DES DAMES	75017	34	1 582	2 120	15 277	13 156	-620,5%
01	6 010	POTEAU (23)	75018	10	595	11 242	15 989	4 747	-42,2%
07	6 033	RANCON / SAVART / SATAN	75020	39	2 225	72 125	41 792	-30 332	42,1%
07	6 017	GAMBETTA 8	75020	32	1 150	28 515	35 439	6 924	-24,3%
07	6 043	PARKINGS PANOYAUX 50	75020	0	0	9 100	16 636	7 536	-82,8%
07	6 049	32 TERRE NEUVE	75020	4	134	4 600	2 663	-1 937	42,1%
01	6 053	NOBEL (05)	75018	18	995	15 307	20 134	4 827	-31,5%
07	6 054	13 RUE PERDONNET	75010	14	1 408	16 533	10 274	-6 259	37,9%
01	6 055	28 RUE LEPIC - 44/46 RUE VERON	75018	16	744	1 897	4 343	2 445	-128,9%
07	6 056	PIERRE DUPONT	75010	36	1 069	14 572	28 617	14 045	-96,4%
07	6 057	RUE DU GROUPE MANOUCHIAN (19)	75020	6	320	11 764	6 990	-4 775	40,6%
01	6 060	151 RUE DU FAUBOURG POISSONNIERE	75009	27	1 258	14 839	32 585	17 745	-119,6%
07	6 061	JARRY (7)	75010	12	427	3 316	7 164	3 848	-116,0%
01	6 063	POTEAU (73)	75018	8	428	3 433	7 570	4 137	-120,5%
07	7 001	MALTE BRUN (11) / P LACHAISE (14	75020	22	1 330	12 984	18 666	5 682	-43,8%
		TOTAL		1 663	99 922	2 209 310	2 356 310	147 001	

7.4 CHARGES SUPPORTÉES PAR LES LOCATAIRES DE CERTAINES RÉSIDENCES, QUI APPARAISSENT TRÈS ÉLEVÉES

Agence	Grp	Nom	C.P.	Nb logts	SH totale	Charges appelées	Charges payées	Écart	En %	Coût total/m² de SH	Coût chauff	Entretien ménager	Eau	Asc. yc electricité	Autres	Taxes	Espaces verts
01	1 004	BERGER (8/10)	75001	7	376	19 073	20 108	1 035	-5,4%	53,5	0,0	10,3	30,3	3,1	2,8	7,0	0,0
01	1 017	PRECHEURS (7)	75001	5	148	4 448	6 059	1 611	-36,2%	40,8	0,0	19,8	13,6	0,0	1,7	5,7	0,0
01	1 008	HALLES (18)	75001	5	106	5 251	4 310	-940	17,9%	40,8	0,0	27,4	3,6	0,0	2,1	7,7	0,0
01	1 009	BERGER (43)	75001	4	185	5 317	7 270	1 954	-36,7%	39,4	0,0	23,4	5,0	0,0	2,6	8,4	0,0
01	1 003	ARBRE SEC (43)	75001	26	1 057	24 730	35 444	10 714	-43,3%	33,5	0,0	22,2	4,3	0,0	3,5	3,5	0,0
01	1 029	SAINT DENIS (75)	75001	11	841	21 018	26 615	5 597	-26,6%	31,7	6,7	6,9	6,7	2,2	2,0	7,1	0,0
01	1 016	PRECHEURS (6)	75001	5	165	5 357	5 199	-158	3,0%	31,5	0,0	17,9	6,9	0,0	2,2	4,6	0,0
01	1 036	JEAN LANTIER (15)	75001	13	1 067	31 054	33 486	2 432	-7,8%	31,4	8,7	3,8	6,8	2,2	5,0	4,9	0,0
01	1 130	36 POISSONNIERES	75002	4	124	4 056	4 675	619	-15,3%	37,6	0,0	21,7	1,9	0,0	4,8	9,2	0,0
01	1 070	42 RUE CHARLOT	75003	4	128	3 115	4 872	1 756	-56,4%	38,1	0,0	15,7	7,6	0,0	7,7	7,2	0,0
01	1 065	61-63 RUE BEAUBOURG	75003	8	820	34 780	30 105	-4 675	13,4%	36,7	12,2	9,7	4,9	1,5	4,9	3,5	0,0
01	1 064	4 RUE BARBETTE - 9 RUE ELZEVIR	75003	43	2 504	81 619	88 258	6 639	-8,1%	35,2	11,7	6,8	4,5	1,0	3,1	6,0	2,1
01	1 071	GRAVILLIERS (78)	75003	4	154	8 664	5 141	-3 523	40,7%	33,4	0,0	17,0	6,2	0,0	6,9	3,4	0,0
01	1 057	18 RUE DE SAINTONGE	75003	6	305	7 248	9 151	1 903	-26,3%	30,0	0,0	9,8	12,3	0,0	3,6	4,3	0,0
01	1 092	111 RUE SAINT MARTIN	75004	5	165	9 025	9 535	509	-5,6%	57,9	12,9	22,4	13,8	0,0	2,1	6,7	0,0
01	1 137	28 QUAI DES CELESTINS	75004	15	949	41 225	42 464	1 239	-3,0%	44,7	11,6	6,4	12,9	1,9	3,1	8,8	0,0
01	1 088	119/121 RUE SAINT MARTIN	75004	9	957	37 829	41 779	3 950	-10,4%	43,7	14,3	5,1	17,1	0,0	0,4	6,7	0,0
01	1 091	44 RUE QUINCAMPOIX	75004	10	654	24 292	24 188	-104	0,4%	37,0	18,2	9,0	3,9	0,0	0,5	5,3	0,0
01	1 097	48 RUE FRANCOIS MIRON	75004	4	263	8 101	9 331	1 231	-15,2%	35,5	1,2	19,9	4,8	0,0	2,8	6,8	0,0
01	1 093	113 RUE SAINT MARTIN	75004	5	507	16 497	17 424	927	-5,6%	34,4	15,5	7,3	5,7	0,0	0,8	5,1	0,0
01	1 087	117 RUE SAINT MARTIN	75004	8	493	17 232	15 953	-1 278	7,4%	32,4	13,1	9,3	4,7	0,0	0,6	4,7	0,0
01	1 107	VAUQUELIN 7	75005	1	10	2 400	1 076	-1 324	55,2%	108,7	0,0	0,0	0,0	0,0	20,5	88,2	0,0
01	106	LATRAN	75005	13	597	26 753	19 701	-7 052	26,4%	33,0	2,5	15,5	5,7	0,0	2,8	6,5	0,0
01	1 098	PIERRE NICOLE (29)	75005	81	3 297	99 222	108 085	8 863	-8,9%	32,8	10,6	10,6	5,2	1,8	1,5	3,6	-0,5
01	1 099	RATAUD	75005	100	4 039	127 618	127 671	53	0,0%	31,6	9,0	11,1	5,1	1,1	1,7	3,0	0,7
05	1 115	64 VARENNES	75007	9	465	37 730	26 748	-10 982	29,1%	57,6	17,0	13,3	10,1	3,6	8,2	5,4	0,0
05	1 113	VANEAU	75007	10	613	17 801	18 610	810	-4,5%	30,4	0,0	9,8	6,1	2,2	3,2	9,1	0,0
05	1 145	43/45 RUE DE ROME	75008	35	2 681	95 750	95 480	-270	0,3%	35,6	10,7	6,6	9,5	1,0	3,7	4,1	0,0
01	111	FROMENTIN	75009	43	1 401	85 307	71 726	-13 581	15,9%	51,2	15,6	13,5	9,6	2,0	5,4	5,2	0,0
01	100	HELDER	75009	18	1 225	47 989	56 413	8 424	-17,6%	46,0	10,2	15,7	9,6	1,6	3,0	6,0	0,0
01	1 144	78 MAUBEUGE	75009	12	541	13 666	20 654	6 988	-51,1%	38,2	13,1	11,3	3,4	3,0	1,9	5,5	0,0
07	38	PETITES ECURIES	75010	16	985	47 243	33 318	-13 925	29,5%	33,8	5,8	8,5	9,7	1,8	2,7	5,3	0,0
07	74	TESSON	75010	16	856	27 813	27 543	-270	1,0%	32,2	0,0	11,4	6,6	2,4	3,4	4,5	3,8
02	2 018	VOLTAIRE (4) - PASSAGE DUMAS (3)	75011	21	600	35 213	26 821	-8 392	23,8%	44,7	4,3	19,2	10,4	0,0	4,6	6,2	0,0
02	137	GUILLAUME BERTRAND	75011	8	448	16 036	18 280	2 245	-14,0%	40,8	8,5	16,5	9,6	0,0	1,4	4,8	0,0
02	2 003	156 AVENUE LEDRU ROLLIN	75011	38	1 494	63 409	56 582	-6 826	10,8%	37,9	8,6	10,8	9,9	2,7	2,0	3,8	0,2
02	2 002	175 AVENUE LEDRU ROLLIN	75011	53	3 035	110 265	114 083	3 818	-3,5%	37,6	12,8	9,7	7,0	1,6	1,3	5,2	0,1
02	2 020	CHARLES DELECLUZE	75011	19	1 041	64 586	38 143	-26 443	40,9%	36,7	13,2	6,8	6,9	3,1	2,6	4,0	0,0
02	2 007	CHARONNE 33	75011	10	679	25 874	22 693	-3 181	12,3%	33,4	0,0	9,0	8,5	1,8	7,6	6,2	0,3
02	2 016	ALLEE VERTE	75011	6	403	11 640	13 007	1 368	-11,7%	32,3	1,4	11,7	8,1	3,1	2,8	5,2	0,0

Agence	Grp	Nom	C.P.	Nb logts	SH totale	Charges appelées	Charges payées	Écart	En %	Coût total/m² de SH	Coût chauff	Entretien ménager	Eau	Asc. yc electricité	Autres	Taxes	Espaces verts
02	2 011	SAINT SEBASTIEN	75011	5	330	10 600	10 268	-332	3,1%	31,1	1,8	15,6	6,3	0,0	2,9	4,6	0,0
02	116	CAMILLE DESMOULINS	75011	12	737	22 359	22 885	525	-2,4%	31,0	1,8	12,2	5,8	2,5	2,1	6,6	0,0
02	25	MORET	75011	14	830	22 739	25 582	2 843	-12,5%	30,8	0,0	10,1	9,2	2,5	3,3	5,6	0,0
02	2 004	154 AVENUE LEDRU ROLLIN	75011	32	2 528	64 502	76 788	12 286	-19,0%	30,4	10,0	7,0	6,0	1,4	1,4	4,4	0,1
02	2 033	LYON	75012	18	1 111	37 669	41 029	3 360	-8,9%	36,9	0,0	27,3	4,8	0,0	1,1	3,7	0,0
02	2 022	SIBUET I	75012	59	2 141	72 207	77 562	5 355	-7,4%	36,2	11,2	9,4	4,8	1,9	3,3	5,6	0,0
02	127	5 RUE ROTTEMBOURG	75012	10	743	24 998	26 597	1 599	-6,4%	35,8	6,3	9,9	8,3	2,3	4,7	4,3	0,0
02	2 021	PORTE DOREE	75012	461	23 781	771 992	821 333	49 341	-6,4%	34,5	11,2	7,4	7,9	1,3	1,6	4,7	0,5
02	2 023	SIBUET II	75012	218	10 919	366 099	371 804	5 706	-1,6%	34,1	11,5	8,5	7,0	1,7	1,3	3,4	0,7
02	2 037	TRAVERSIERE	75012	10	786	21 889	26 444	4 555	-20,8%	33,6	0,0	12,4	4,4	6,1	3,9	6,8	0,0
02	128	TOUL	75012	12	792	34 224	26 285	-7 940	23,2%	33,2	6,8	7,3	10,4	2,4	2,2	4,3	0,0
02	2 019	2/4 E. RENARD - PONIATOWSKI	75012	127	7 770	228 465	256 932	28 467	-12,5%	33,1	0,0	8,8	13,0	1,7	2,8	5,8	0,9
03	37	93 MOUCHEZ / 2 B CREDIT LYONNAIS	75013	9	379	15 801	17 265	1 464	-9,3%	45,6	0,0	21,4	5,8	3,8	4,1	10,5	0,0
03	1 126	GLACIERE II	75013	37	2 440	100 639	97 644	-2 995	3,0%	40,0	17,0	7,7	5,8	1,8	2,0	5,3	0,3
03	3 014	MASSENA (22)	75013	6	374	12 678	14 399	1 721	-13,6%	38,5	-4,7	13,0	9,3	5,3	11,4	4,1	0,0
03	3 002	JEANNE D'ARC	75013	32	1 108	42 944	42 352	-592	1,4%	38,2	6,7	16,7	6,6	1,3	1,5	5,4	0,0
03	3 001	ALBERT	75013	253	9 666	317 061	363 106	46 044	-14,5%	37,6	13,0	10,9	5,4	2,0	1,7	3,3	1,2
03	3 015	DESSOUS DES BERGES (12/14)	75013	9	612	25 038	21 400	-3 638	14,5%	35,0	9,6	7,3	6,2	2,2	3,4	5,2	1,0
03	3 009	147 AVENUE D' ITALIE	75013	14	801	42 236	27 119	-15 117	35,8%	33,9	5,9	7,0	10,7	1,4	3,1	5,9	0,0
03	3 004	73/75 KELLERMANN-3 THOMIRE- 6 AM	75013	512	18 956	583 784	638 818	55 034	-9,4%	33,7	11,9	9,5	5,5	1,5	1,4	3,7	0,2
03	1 124	CORDELIERES	75013	47	1 628	54 970	52 567	-2 402	4,4%	32,3	8,6	11,9	4,6	1,9	1,7	3,1	0,6
03	1 125	GLACIERE I	75013	237	8 125	265 184	254 330	-10 853	4,1%	31,3	12,7	6,9	5,8	1,2	1,3	2,9	0,5
03	64	CHEVALERET	75013	242	13 596	402 709	418 090	15 381	-3,8%	30,8	11,3	7,0	6,0	0,9	1,5	3,3	0,8
04	108	GUESDE	75014	10	579	22 896	27 404	4 509	-19,7%	47,3	19,1	10,1	9,2	0,0	3,8	5,2	0,0
04	4 002	MOUCHEZ AMIRAL	75014	70	5 116	198 562	218 694	20 133	-10,1%	42,7	15,3	9,4	7,9	1,7	3,1	4,8	0,6
04	4 010	6 IMPASSE FLORIMONT	75014	4	197	8 196	7 943	-253	3,1%	40,4	1,0	22,8	5,3	0,0	2,3	8,8	0,0
04	36	PA-CHAT (RUE DE CHATILLON)	75014	18	1 139	38 588	38 724	136	-0,4%	34,0	11,8	8,8	4,9	1,5	1,7	5,2	0,0
04	4 003	ALESIA MONTSOURIS	75014	42	3 562	127 479	120 832	-6 648	5,2%	33,9	5,6	7,7	10,3	1,2	5,3	3,6	0,3
04	4 062	55 ALESIA	75014	9	393	12 468	13 173	705	-5,7%	33,5	0,0	23,4	2,7	0,0	2,8	4,6	0,0
04	4 052	CONVENTION 80 (PLOT A LOURMEL)	75015	16	1 330	96 441	95 345	-1 096	1,1%	71,7	27,0	6,3	18,5	0,9	5,0	11,6	2,4
04	4 050	CONVENTION 66 (PLOT B LACORDAIRE)	75015	20	2 613	96 639	119 873	23 234	-24,0%	45,9	15,5	5,1	6,9	1,0	4,7	10,6	2,2
04	4 054	139-141 CASTAGNARY	75015	16	1 115	45 003	46 728	1 725	-3,8%	41,9	11,1	8,5	9,7	2,1	3,3	7,1	0,0
04	107	BRANCION	75015	10	425	14 308	17 257	2 949	-20,6%	40,6	2,5	20,5	6,5	0,0	2,3	7,2	1,6
04	4 015	228-230 RUE LECOURBE	75015	76	4 746	163 422	178 297	14 875	-9,1%	37,6	14,1	7,7	6,3	2,0	1,2	6,0	0,1
04	5 005	LEBLANC 68/76	75015	46	3 643	130 689	135 157	4 469	-3,4%	37,1	8,1	6,1	9,9	1,4	4,4	6,6	0,6
04	4 034	CROIX NIVERT - 32 / 36	75015	81	6 391	226 160	232 587	6 427	-2,8%	36,4	8,8	7,0	9,9	1,3	3,5	4,7	1,1
04	4 017	2 RUE COURNOT	75015	93	4 814	191 806	174 108	-17 697	9,2%	36,2	11,9	7,1	7,1	1,6	2,0	5,6	0,8
04	40	CEVENNES	75015	28	1 493	52 506	52 921	415	-0,8%	35,5	8,4	10,2	5,3	1,9	3,1	5,7	0,9
04	4 029	124 RUE BLOMET	75015	10	819	22 210	28 951	6 740	-30,3%	35,3	0,0	10,5	4,4	6,6	6,4	5,0	2,4
04	4 049	CASTAGNARY 68	75015	5	394	13 537	13 369	-168	1,2%	33,9	0,9	10,5	7,8	3,3	5,3	4,9	1,2
04	4 014	73 RUE DE LA CONVENTION	75015	41	2 589	93 360	86 525	-6 835	7,3%	33,4	12,3	6,5	7,7	1,0	1,1	4,7	0,1
04	5 001	LEBLANC 40/42	75015	52	3 723	113 984	115 369	1 385	-1,2%	31,0	4,5	8,1	8,0	2,0	3,5	4,2	0,6
04	4 013	71 RUE DE LA CONVENTION	75015	125	4 696	155 597	144 438	-11 160	7,2%	30,8	12,2	6,7	5,4	1,7	1,6	2,6	0,6
04	4 016	13 RUE JULES SIMON	75015	128	6 099	206 442	183 907	-22 536	10,9%	30,2	10,7	5,0	6,8	1,4	1,1	4,7	0,5
05	5 009	MICHEL ANGE	75016	20	1 836	53 764	59 923	6 159	-11,5%	32,6	11,7	5,9	5,5	1,2	0,3	8,1	0,0
05	5 006	AUTEUIL	75016	128	6 825	217 099	212 495	-4 604	2,1%	31,1	6,7	8,6	7,5	1,6	1,9	4,6	0,3
05	5 010	CLICHY I	75017	211	7 708	328 006	363 067	35 061	-10,7%	47,1	16,2	13,3	6,4	2,0	1,5	7,0	0,6
05	5 011	CLICHY II	75017	421	20 635	708 171	801 072	92 900	-13,1%	38,8	12,7	9,3	8,6	1,5	1,8	4,7	0,2
01	123	CAPITAINE MADON	75018	7	295	12 581	18 513	5 931	-47,1%	62,7	20,4	15,2	10,4	0,0	9,1	7,6	0,0
01	6 052	DUHESME (25) / MARCADET (149)	75018	8	491	16 088	23 521	7 432	-46,2%	47,9	13,0	13,5	7,0	0,0	6,8	7,5	0,0
01	6 009	CAULAINCOURT	75018	13	534	18 983	25 043	6 060	-31,9%	46,9	2,8	21,6	16,3	0,0	2,0	4,2	0,0
01	75	CHAPELLE (24)	75018	15	304	16 696	13 335	-3 361	20,1%	43,9	0,0	19,7	10,4	6,6	1,5	5,7	0,0
01	90	GIRARD PAJOL	75018	19	1 257	46 534	47 754	1 220	-2,6%	38,0	14,9	7,2	5,0	1,6	3,2	6,0	0,0
01	79	GUELMA	75018	8	294	8 966	10 837	1 871	-20,9%	36,9	0,0	22,6	5,2	0,0	4,5	4,6	0,0
07	83	MEAUX	75019	6	457	14 177	16 628	2 451	-17,3%	36,4	0,0	12,2	14,1	0,0	2,1	7,9	0,0
07	103	VILLETTE (214)	75019	5	403	11 602	12 140	538	-4,6%	30,2	1,3	11,9	5,5	3,8	2,6	5,0	0,0
07	6 020	VINCENNES II	75020	172	8 300	295 761	347 987	52 226	-17,7%	41,9	16,1	8,1	8,2	1,7	1,5	5,7	0,6
07	6 019	VINCENNES I	75020	117	6 532	236 105	246 075	9 970	-4,2%	37,7	14,9	5,7	8,7	1,8	1,4	5,1	0,0
07	18	RIGOLES (PLI)	75020	26	1 531	57 953	57 680	-274	0,5%	37,7	6,8	10,4	12,0	0,9	2,1	4,2	1,3
07	17	RIGOLES (PLA)	75020	33	2 214	87 137	83 288	-3 849	4,4%	37,6	6,2	9,9	12,2	1,3	3,4	4,1	0,6
07	6 022	VINCENNES IV	75020	221	12 970	411 565	460 797	49 233	-12,0%	35,5	12,9	7,9	6,4	2,1	1,5	4,6	0,2
07	6 031	CHAMPAGNE 8/12	75020	38	2 662	92 400	93 219	820	-0,9%	35,0	5,7	8,9	8,9	1,3	5,0	4,2	0,9
07	6 027	PYRENEES (48)	75020	17	1 172	36 918	40 831	3 913	-10,6%	34,8	2,7	12,2	6,8	1,3	5,4	5,6	0,9
07	51	PANOYAUX-DURIS	75020	222	8 650	269 303	296 464	27 160	-10,1%	34,3	11,5	5,4	8,2	1,1	2,5	5,5	0,1
07	6 035	71 RUE DES AMANDIERS	75020	65	3 782	135 200	128 769	-6 432	4,8%	34,0	10,4	8,4	6,8	3,0	1,1	4,3	0,1
07	6 039	PANOYAUX 46 - FUCHSIAS	75020	83	3 610	131 549	122 655	-8 894	6,8%	34,0	8,6	9,4	8,6	1,1	1,7	4,3	0,3
07	6 036	23 RUE DE TLEMCEN	75020	84	4 161	163 247	137 164	-26 083	16,0%	33,0	9,5	11,0	6,9	2,7	1,5	1,3	0,0
07	6 034	PYRENEES (66BIS)	75020	11	445	12 180	14 599	2 419	-19,9%	32,8	0,0	22,1	5,8	0,0	0,5	4,5	0,0
07	6 040	PANOYAUX 54 - FUCHSIAS	75020	84	3 810	135 127	125 107	-10 021	7,4%	32,8	7,6	8,2	10,4	0,7	1,3	4,2	0,3
07	6 032	80/82 VIGNOLES	75020	31	1 951	63 822	62 368	-1 454	2,3%	32,0	11,3	6,3	9,2	0,0	1,9	3,3	0,0
07	6 041	AMANDIERS 95 AU 97 - FUCHSIAS	75020	64	4 084	134 885	126 139	-8 746	6,5%	30,9	7,2	6,6	10,5	0,8	2,0	3,4	0,3
07	6 017	GAMBETTA 8	75020	32	1 150	28 515	35 439	6 924	-24,3%	30,8	0,0	15,4	9,0	1,3	2,0	3,1	0,0
07	32	PAVILLONS-VINCENT	93320	30	1 905	62 911	72 207	9 296	-14,8%	37,9	16,6	9,8	5,0	0,0	1,2	3,4	1,9
07	33	PAVILLONS-ALBRECHT	93320	24	2 064	69 616	64 489	-5 128	7,4%	31,2	9,6	7,6	7,4	0,0	1,1	3,4	2,2
07	31	PAVILLONS-BRIAND	93320	68	4 502	142 295	139 604	-2 691	1,9%	31,0	12,6	4,3	7,0	1,0	1,6	3,4	1,0
04	4 059	VILLEJUIF	94800	124	7 784	245 063	253 651	8 588	-3,5%	32,6	10,8	7,6	6,6	0,0	2,8	2,3	2,6
				6 393	326 722	11 201 544	11 633 065	431 522	-5	36							

7.5 SYNTHÈSE DES SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION

ÉLOGIE	2011	2012	2013	2014	2015	% Evol 015/013	En moyenne annuelle	% Evol 012/011	En moyenne annuelle
+ Loyers	86 795 528	88 827 407	113 544 310	112 609 210	108 956 486	**-4%**	-1,37%	**2%**	1,16%
+ Récupération des charges locatives	19 279 553	20 304 841	29 706 544	26 178 697	25 161 768	**-15%**	-5,38%	**5%**	2,62%
- Charges récupérables	-19 260 075	-20 481 486	-29 618 333	-26 890 133	-25 747 859	**-13%**	-4,56%	**6%**	3,12%
+ Produits des activités annexes	176 112	201 353	202 976	278 514	352 443	**74%**	20,19%	**14%**	6,93%
Chiffres d'affaires (A)	**86 991 118**	**88 852 115**	**113 835 497**	**112 176 288**	**108 722 838**	**-4%**	-1,52%	**2%**	1,06%
+ Production immobilisée	666 698	701 607	824 937	818 259	1 451 612	**76%**	20,73%	**5%**	2,58%
+ Production immob.- Immeubles de rapport (frais financ. externes)	578 235	1 858 639	1 624 486	2 813 637	1 154 834	**-29%**	-10,75%	**221%**	79,29%
PRODUCTIONS DIVERSES	**1 244 933**	**2 560 246**	**2 449 423**	**3 631 896**	**2 606 445**	**6%**	2,09%	**106%**	43,41%
Production totale (B)	**88 236 051**	**91 412 362**	**116 284 919**	**115 808 185**	**111 329 283**	**-4%**	-1,44%	**4%**	1,78%
- Achats non stockés de matières et fournitures	433 229	462 966	685 802	610 808	595 382	**-13%**	-4,60%	**7%**	3,38%
- Travaux relatifs à l'exploitation	1 901 234	1 713 018	3 385 231	3 204 895	3 433 084	**1%**	0,47%	**-10%**	-5,08%
- Entretien courant sur biens immobiliers	6 924 393	7 302 345	7 369 359	6 975 386	7 324 667	**-1%**	-0,20%	**5%**	2,69%
- Gros entretien sur biens immobiliers	11 423 908	12 087 112	10 585 524	11 589 117	9 106 916	**-14%**	-4,89%	**6%**	2,86%
- Autres travaux d'entretien	157 408	234 278	203 589	204 618	221 615	**9%**	2,87%	**49%**	22,00%
- Loyers des baux à long terme	15 826 957	16 002 162	16 574 242	16 281 843	15 225 528	**-8%**	-2,79%	**1%**	0,55%
- Autres charges externes	3 913 599	4 012 140	6 377 413	7 459 825	7 840 620	**23%**	7,13%	**3%**	1,25%
CONSOMMATIONS DE TIERS	**40 580 727**	**41 814 021**	**45 181 160**	**46 326 493**	**43 747 814**	**-3%**	-1,07%	**3%**	1,51%
VALEUR AJOUTÉE	**47 655 324**	**49 598 340**	**71 103 759**	**69 481 691**	**67 581 470**	**-5%**	-1,68%	**4%**	2,02%
+ Primes à la construction	30 516	30 516	79 593	85 193	0	**-100%**	-100,00%	**0%**	0,00%
+ Subventions d'exploitation diverses	0	25 834	14 352	0	63 875	**345%**	64,49%		
+ Subventions d'exploitation	976 062	1 236 648	1 226 426	578 337	233 499	**-81%**	-42,47%	**27%**	12,56%
- Taxes foncières	4 022 939	4 494 202	7 174 221	6 758 470	7 003 675	**-2%**	-0,80%	**12%**	5,70%
- Autres impôts, taxes et versements assimilés	465 183	617 780	504 831	411 678	366 428	**-27%**	-10,13%	**33%**	15,24%
- Impôts, taxes sur rémunérations	778 522	898 374	1 160 447	1 275 367	1 383 164	**19%**	6,03%	**15%**	7,42%
- Participation des salariés aux fruits de l'expansion	120 594	73 490	124 166	88 277	130 027	**5%**	1,55%	**-39%**	-21,94%
- Salaires et traitements	10 806 147	11 357 956	14 559 752	14 974 678	15 236 142	**5%**	1,53%	**5%**	2,52%
			15 844 365	**16 338 322**	**16 749 333**	**6%**	1,87%		
EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION	**32 468 517**	**33 449 537**	**48 900 714**	**46 636 751**	**43 759 407**	**-11%**	-3,64%	**3%**	1,50%
			43%	42%	40%				
+ Autres produits de gestion courante	550 810	631 711	660 282	921 134	1 617 620	**145%**	34,81%	**15%**	7,09%
+ Reprises sur provisions d'exploitation (hors grosses réparations)	2 901 727	3 033 154	6 946 837	6 701 787	7 563 493	**9%**	2,88%	**5%**	2,24%
+ Reprise sur provisions	10 543 850	8 182 011	6 517 596	8 024 035	7 414 618	**14%**	4,39%	**-22%**	-11,91%
+ Transferts de charges d'exploitation (hors grosses réparations)	418 229	211 182	-332 989	839 479	2 695 806	**-910%**	-300,80%	**-50%**	-28,94%
- Pertes sur créances irrécouvrables	859 709	1 004 338	2 951 586	2 096 889	1 784 925	**-40%**	-15,44%	**17%**	8,08%
- Charges diverses de gestion courante	0	25 684	2 063 115	1 583 022	2 253 227	**9%**	2,98%		
- Dotat. aux amort. des constructions, VRD et travaux amélioration	20 235 449	21 062 646	29 271 130	30 682 930	34 076 768	**16%**	5,20%	**4%**	2,02%
- Dotations aux provisions	6 792 000	5 790 333	4 838 547	9 627 941	7 830 518	**62%**	17,41%	**-15%**	-7,67%
- Dotat. aux amort. et provis. d'exploit. (hors amort VRD, constr.....)	3 015 508	2 787 110	9 115 503	10 061 841	6 536 984	**-28%**	-10,49%	**-8%**	-3,86%
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	**15 980 467**	**14 837 483**	**14 452 558**	**9 070 562**	**10 568 523**	**-27%**	-9,91%	**-7%**	-3,64%
+ Autres intérêts et produits assimilés	999 725	1 173 491	782 072	873 305	749 360	**-4%**	-1,41%	**17%**	8,34%
+ Produits nets sur cessions de VMP	54 750	45 068	38 539	3 911	4 319	**-89%**	-51,79%	**-18%**	-9,27%
- Dotations aux amortissements et provisions financières	0	0	0	8 655	0				
- Intérêts compensateurs à répartir	481 452	268 018	803 032	492 774	692 820	**-14%**	-4,80%	**-44%**	-25,39%
- Intérêts sur opér. locatives hors int. compensateurs	14 697 562	17 482 600	20 116 522	16 309 334	13 869 775	**-31%**	-11,66%	**19%**	9,06%
RÉSULTAT FINANCIER	**-14 124 539**	**-16 532 060**	**-20 098 943**	**-15 933 547**	**-13 808 916**	**-31%**	-11,76%	**17%**	8,19%
RÉSULTAT COURANT	**1 855 928**	**-1 694 577**	**-5 646 384**	**-6 862 985**	**-3 240 393**	**-43%**	-16,90%	**-191%**	
+ Produits exceptionnels sur opérations de gestion	1 800 187	844 490	1 789 814	1 633 384	3 650 826	**104%**	26,82%	**-53%**	-31,51%
+ Produits des cessions d'éléments d'actif	0	2 796	9 316 468	15 909 280	10 554 225	**13%**	4,25%		
+ Quote-part des subv. d'investiss. virées au résultat de l'exercice	3 835 920	3 907 348	12 253 425	7 990 806	13 414 037	**9%**	3,06%	**2%**	0,93%
- Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	31 052	-37 143	107 043	710 860	222 006	**107%**	27,53%	**-220%**	
- Valeur comptable des éléments d'actif cédés	0	10 550	9 921 391	7 091 156	15 182 848	**53%**	15,24%		
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**5 605 055**	**4 781 227**	**13 331 273**	**17 731 454**	**12 214 233**	**-8%**	-2,87%	**-15%**	-7,64%
Résultat net avant impôt	**7 460 983**	**3 086 650**	**7 684 889**	**10 868 469**	**8 973 840**	**17%**	5,30%	**-59%**	-35,68%

7.6 PROJECTIONS D'ÉVOLUTION DES RÉSULTATS PRÉVISIONNELS

Élogie-SIEMP - Prévisions 300 logements	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Période
Nb de logements															
Ouverture		27 678	27 444	27 893	27 908	28 013	28 863	29 563	30 213	30 813	31 413	32 013	32 613	33 213	
Sorties		-910	-634	-493	-291	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-784
Livraison		676	1 083	508	396	850	700	650	600	600	600	600	600	600	6 704
Nombre de logements		**27 444**	**27 893**	**27 908**	**28 013**	**28 863**	**29 563**	**30 213**	**30 813**	**31 413**	**32 013**	**32 613**	**33 213**	**33 813**	5 920
Dont sous APL en nb		14 725	15 757	17 333	19 303	20 849	22 224	23 122	23 672	24 222	24 772	25 322	25 872	26 422	10 665
Dont sous APL en %		54%	56%	62%	69%	72%	75%	77%	77%	77%	77%	78%	78%	78%	
Exploitation															
Loyers		183 121	184 759	183 479	187 925	192 062	199 423	203 786	207 708	212 376	218 102	222 955	227 851	232 792	2 288 459
Impayés		-1 458	-3 600	-3 075	-3 145	-3 226	-3 353	-3 395	-3 459	-3 525	-3 593	-3 660	-3 728	-3 796	-37 954
Charges récupérables		-1 464	-2 772	-1 149	-2 205	-2 081	-2 148	-2 191	-2 226	-2 268	-2 321	-2 366	-2 410	-2 455	-23 822
Produit locatif		180 199	178 388	179 255	182 575	186 755	193 921	198 200	202 024	206 583	212 187	216 929	221 713	226 541	2 226 684
Financement		-79 910	-79 945	-81 580	-80 835	-84 852	-89 670	-92 433	-95 794	-97 824	-100 350	-103 644	-106 854	-109 119	-1 042 955
Taxe foncière		-12 092	-12 072	-11 563	-10 970	-10 224	-10 099	-10 465	-10 435	-10 680	-10 884	-11 090	-11 375	-11 432	-119 216
Maintenance		-30 156	-32 773	-33 606	-32 757	-32 481	-32 606	-33 004	-33 447	-33 970	-34 518	-35 063	-35 657	-36 173	-373 281
Frais de gestion		-48 236	-46 292	-42 385	-45 272	-49 615	-47 872	-48 790	-49 827	-50 971	-52 253	-52 641	-53 873	-55 275	-548 773
Impôt sociétés		-2 394	-4 863	-3 418	-8 194	-3 460	-3 250	-3 022	-2 849	-2 678	-2 463	-2 175	-1 938	-1 749	-35 197
Charges		-172 788	-175 944	-172 552	-178 028	-180 632	-183 497	-187 713	-192 352	-196 122	-200 468	-204 613	-209 697	-213 748	-2 119 423
Résultat locatif		7 411	2 443	6 703	4 548	6 123	10 424	10 486	9 672	10 460	11 719	12 316	12 017	12 793	107 261
Produits financiers		1 978	2 205	1 911	1 332	1 348	1 361	1 396	1 412	1 428	1 444	1 476	1 524	1 596	16 228
Cessions d'immobilisations		14 294	13 868	0	14 500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14 500
Ressources d'exploitation		23 682	18 516	8 614	20 380	7 471	11 785	11 882	11 084	11 888	13 163	13 792	13 541	14 389	137 989
Financement		-2912	-2866	-2923	-2886	-2940	-3033	-3059	-3109	-3114	-3135	-3178	-3217	-3227	
Taxe foncière		-441	-433	-414	-392	-354	-342	-346	-339	-340	-340	-340	-342	-338	
Maintenance		-1099	-1175	-1204	-1169	-1125	-1103	-1092	-1085	-1081	-1078	-1075	-1074	-1070	
Frais de gestion		-1758	-1660	-1519	-1616	-1719	-1619	-1615	-1617	-1623	-1632	-1614	-1622	-1635	
Impôt sociétés		-87	-174	-122	-293	-120	-110	-100	-92	-85	-77	-67	-58	-52	
Charges		**-6296**	**-6308**	**-6183**	**-6355**	**-6258**	**-6207**	**-6213**	**-6243**	**-6243**	**-6262**	**-6274**	**-6314**	**-6321**	
Financement			-45%	-46%	-44%	-45%	-46%	-47%	-47%	-47%	-47%	-48%	-48%	-48%	
Taxe foncière			-7%	-6%	-6%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	
Maintenance			-18%	-19%	-18%	-17%	-17%	-17%	-17%	-16%	-16%	-16%	-16%	-16%	
Frais de gestion			-26%	-24%	-25%	-27%	-25%	-25%	-25%	-25%	-25%	-24%	-24%	-24%	
Impôt sociétés			-3%	-2%	-4%	-2%	-2%	-2%	-1%	-1%	-1%	-1%	-1%	-1%	
Charges			**2 443**	**6 703**	**4 548**	**6 123**	**10 424**	**10 486**	**9 672**	**10 460**	**11 719**	**12 316**	**12 017**	**12 793**	
epargne de gestion hors flux financier et hors flux expt			**1%**	**4%**	**2%**	**3%**	**5%**	**5%**	**5%**	**5%**	**6%**	**6%**	**5%**	**6%**	
Structure de bilan															
Besoin de financement	-160 167	-183 899	-189 965	-194 796	-180 222	-185 469	-191 537	-203 025	-214 645	-226 423	-238 364	-250 469	-262 756	-275 200	-85 235
Fonds propres disponibles	128 795	138 592	143 630	149 526	170 438	177 451	188 764	200 171	210 772	222 171	234 824	248 098	261 290	275 573	131 943
Potentiel financier (à terminaison)	**-31 372**	**-45 307**	**-46 335**	**-45 270**	**-9 785**	**-8 018**	**-2 773**	**-2 854**	**-3 873**	**-4 253**	**-3 540**	**-2 371**	**-1 466**	**373**	**46 708**
Amortissement couru non échu	-14 143	-19 730	-23 088	-23 088	-23 088	-23 088	-23 088	-23 088	-23 088	-23 088	-23 088	-23 088	-23 088	-23 088	0
Provisions	28 436	40 739	39 102	41 820	41 288	41 747	42 218	42 694	43 177	43 666	44 177	44 694	45 043	45 148	6 046
Dépôts de garantie	15 560	17 094	17 279	17 521	17 798	17 690	18 551	18 902	19 246	19 716	20 069	20 463	20 880	21 257	3 977
Fonds de roulement	**-1 519**	**-7 204**	**-13 042**	**-9 017**	**26 214**	**28 330**	**34 908**	**35 654**	**35 461**	**36 041**	**37 617**	**39 698**	**41 367**	**43 689**	**56 731**
Variation du fonds de roulement		-5 685	-5 838	-9 017	35 230	2 117	6 577	746	-192	580	1 575	2 081	1 670	2 322	
Tableau de financement															
Opérations en cours		-5 795	-45 635	0	18 920	0	0	0	0	0	0	0	0	0	18 920
Opérations non identifiées		0	0	0	0	-1 076	-1 693	-7 098	-7 215	-7 360	-7 507	-7 657	-7 810	-7 966	-55 382
Composants locatifs		0	0	-3 831	-3 346	-3 361	-3 375	-3 390	-3 404	-3 419	-3 433	-3 448	-3 477	-3 477	-37 963
Investissements fonctionnement		0	0	-1 000	-1 000	-810	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000	-10 810
Fonds propres investis		**-5 795**	**-45 635**	**-4 831**	**14 574**	**-5 247**	**-6 068**	**-11 488**	**-11 620**	**-11 779**	**-11 940**	**-12 105**	**-12 287**	**-12 444**	**-85 235**
Autofinancement net HLM		4 146	8 512	9 459	6 749	8 367	12 723	12 838	12 061	12 889	14 190	14 843	14 615	15 488	134 222
Dépréciation des créances		-306	-3 579	-844	-869	-895	-938	-956	-977	-1 001	-1 027	-1 051	-1 075	-1 099	-10 733
Provisions vacants		-310	-285	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cession d'immobilisations		20 152	13 868	0	14 500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14 500
Sous-total		23 682	18 516	8 614	20 380	7 471	11 785	11 882	11 084	11 888	13 163	13 792	13 541	14 389	137 989
Amortissement couru non échu		-5 587	-3 358	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ressources d'exploitation		**18 095**	**15 158**	**8 614**	**20 380**	**7 471**	**11 785**	**11 882**	**11 084**	**11 888**	**13 163**	**13 792**	**13 541**	**14 389**	**137 989**
Dépôts de garantie		1 534	186	242	277	-108	860	351	344	470	352	394	416	377	3 977
Remboursements anticipés		-19 518	-2 326	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres éléments		**-17 985**	**-2 140**	**242**	**277**	**-108**	**860**	**351**	**344**	**470**	**352**	**394**	**416**	**377**	**3 977**
Variation du fonds de roulement		**-5 685**	**-32 618**	**4 025**	**35 230**	**2 117**	**6 577**	**746**	**-192**	**580**	**1 575**	**2 081**	**1 670**	**2 322**	**56 731**
Potentiel financier / Loyers (%)		-24,7%	-25,1%	-24,7%	-5,2%	-4,2%	-1,4%	-1,4%	-1,9%	-2,0%	-1,6%	-1,1%	-0,6%	0,2%	
Potentiel financier / Logements (€)		- 1 651 €	- 1 661 €	- 1 622 €	- 349 €	- 278 €	- 94 €	- 94 €	- 126 €	- 135 €	- 111 €	- 73 €	- 44 €	11 €	
Autofinancement net HLM / Loyers (%)		2,3%	4,6%	5,2%	3,6%	4,4%	6,4%	6,3%	5,8%	6,1%	6,5%	6,7%	6,4%	6,7%	
Autofinancement net HLM / Logements (€)		151 €	305 €	339 €	241 €	290 €	430 €	425 €	391 €	410 €	443 €	455 €	440 €	458 €	

7.7 SIGLES UTILISÉS

AFL	Association foncière logement
ANAH	Agence nationale de l'habitat
ANCOLS	Agence nationale de contrôle du logement social
ANRU	Agence nationale pour la rénovation urbaine
APL	Aide personnalisée au logement
ASLL	Accompagnement social lié au logement
CAF	Capacité d'autofinancement
CAL	Commission d'attribution des logements
CCAPEX	Commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives
CCH	Code de la construction et de l'habitation
CDAPL	Commission départementale des aides publiques au logement
CDC	Caisse des dépôts et consignations
CGLLS	Caisse de garantie du logement locatif social
CHRS	Centre d'hébergement et de réinsertion sociale
CIL	Comité interprofessionnel du logement
CMP	Code des marchés publics
CUS	Convention d'utilité sociale
DALO	Droit au logement opposable
DPE	Diagnostic de performance énergétique
DTA	Dossier technique amiante
EHPAD	Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes
ESH	Entreprise sociale pour l'habitat
FRNG	Fonds de roulement net global
FSL	Fonds de solidarité pour le logement
GIE	Groupement d'intérêt économique
HLM	Habitation à loyer modéré
LLS	Logement locatif social
LLTS	Logement locatif très social
MOUS	Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale
OPH	Office public de l'habitat
ORU	Opération de renouvellement urbain
PDALHPD	Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées
PLAI	Prêt locatif aidé d'intégration
PLATS	Prêt locatif aidé très social
PLI	Prêt locatif intermédiaire
PLS	Prêt locatif social
PLUS	Prêt locatif à usage social
PSLA	Prêt social de location-accession
PSP	Plan stratégique de patrimoine
QPV	Quartier prioritaire de la politique de la ville
RSA	Revenu de solidarité active
SA d'HLM	Société anonyme d'habitation à loyer modéré
SCI	Société civile immobilière
SCIC	Société coopérative d'intérêt collectif
SCLA	Société coopérative de location-attribution
SCP	Société coopérative de production
SDAPL	Section départementale des aides publiques au logement
SIEM	Société immobilière d'économie mixte
SIEG	Service d'intérêt économique général
SIG	Soldes intermédiaires de gestion
SRU	Solidarité et renouvellement urbains (loi du 13 décembre 2000)
TFPB	Taxe foncière sur les propriétés bâties
USH	Union Sociale pour l'Habitat (union nationale des fédérations d'organismes HLM)
VEFA	Vente en état futur d'achèvement
ZUS	Zone urbaine sensible

ANCOLS
Contrôle Évaluation Études
Agence nationale de contrôle du logement social

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES

MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE ET DES FINANCES

MINISTÈRE DE L'ACTION ET DES COMPTES PUBLICS

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

ANCOLS La Grande Arche Paroi Sud 92 055 PARIS-LA DÉFENSE CEDEX