

RAPPORT DEFINITIF DE CONTRÔLE

N° 2014-093 Novembre 2015

Union d'Économie Sociale (UES)
Logeo Habitat

Paris (75)

Rapport définitif de contrôle n° 2014-093 Novembre 2015
Union d'Economie Sociale (UES) Logeo Habitat
Paris (75)

FICHE RÉCAPITULATIVE DU RAPPORT DÉFINITIF

N° 2014-093

UES LOGEO HABITAT – 75

Président : M. Jean Jacques DEBONO
Directeur général : M. Dominique GIRY
Directeur délégué : M. Benoît MARIN
Adresse : 34, boulevard Haussmann
75 009 PARIS

Présentation générale de l'organisme *Logeo Habitat est une société anonyme non HLM, mais l'ensemble de son patrimoine est conventionné. Elle constitue la holding du pôle immobilier du CIL Logeo, qui comporte près de 18 000 logements sociaux. Avec un patrimoine de 81 logements locatifs sociaux et 194 en résidences sociales, la société n'a pas la taille critique pour intervenir efficacement sur son territoire de compétence.*

Points forts

- Situation financière saine permettant la poursuite du développement, suite aux augmentations de capital du CIL.
- Patrimoine attractif et bien entretenu.

Points faibles

- Absence de taille critique.
- Coûts de gestion au logement élevés.

Anomalies ou irrégularités particulières

- Irrégularités et insuffisances ponctuelles.

Conclusion Logeo Habitat, société anonyme non HLM, constitue la holding du pôle immobilier social du CIL Logeo. Sa situation financière est saine et elle a été dotée par son actionnaire des moyens financiers nécessaires à la poursuite de son développement.

Cependant, avec moins de 300 logements, la société est très loin de disposer de la taille critique pour intervenir efficacement sur le territoire de la région Île-de-France. Cette absence de taille critique se traduit notamment par des coûts de gestion au logement très élevés. La réorganisation du pôle immobilier de Logeo paraît à ce stade insuffisamment aboutie, avec notamment la coexistence de deux entités autonomes intervenant sur la région Île-de-France.

Le contrôle a par ailleurs mis en évidence des irrégularités et insuffisances ponctuelles à corriger.

Inspecteurs-auditeurs Ancols :

Chargé de mission d'inspection :

Précédent rapport Miilos : n° 2008-057 de Septembre 2008

Contrôle effectué du 8 août 2014 au 2 mars 2015

Diffusion du rapport définitif : Novembre 2015

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2014-093

UES LOGEO HABITAT – 75

SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE	2
2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE	2
2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME	3
2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT.....	3
2.2.1 Gouvernance	3
2.2.2 Organisation et management.....	5
2.3 CONCLUSION DE LA PRÉSENTATION GÉNÉRALE.....	6
3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE	7
3.1 OCCUPATION DU PARC	7
3.2 ACCES AU LOGEMENT	7
3.2.1 Politique d'occupation du parc de l'organisme.....	7
3.2.2 Rotation et vacance	7
3.2.3 Gestion des attributions.....	7
3.3 LOYERS ET CHARGES.....	8
3.3.1 Les loyers.....	8
3.3.2 Les charges locatives	8
3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES	9
3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES	9
3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE	10
4. PATRIMOINE	10
4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE	10
4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE	10
4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE	10
4.3.1 Rythme de construction depuis les 5 dernières années et objectifs de production	10
4.3.2 L'opération de Créteil (29 logements)	11
4.3.3 Capacité de l'organisme à construire ou acquérir des logements.....	11
4.4 MAINTENANCE DU PARC	11
4.5 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE.....	11
5. TENUE DE LA COMPTABILITÉ ET ANALYSE FINANCIÈRE	12
5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE.....	12
5.2 ANALYSE FINANCIERE.....	12
5.2.1 Évolution de l'autofinancement net de l'activité locative (logements familiaux et résidences sociales)	12
5.2.2 Analyse du bilan.....	15
5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE.....	15
5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE.....	16
6. CONCLUSION	17
7. LISTE DES ANNEXES AU RAPPORT	18

1. PRÉAMBULE

L'Ancols exerce le contrôle de l'organisme Logeo Habitat en application de l'article L. 342 2 du code de la construction et de l'habitation: « l'agence a pour missions : 1° de contrôler de manière individuelle et thématique : le respect, par les organismes (...) des dispositions législatives et réglementaires qui leur sont applicables ; l'emploi conforme à leur objet des subventions, prêts ou avantages consentis par l'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'efficacité de la gestion, l'organisation territoriale et l'ensemble de l'activité consacrée à la mission de construction et de gestion du logement social (...) ».

Logeo Habitat n'a pas la qualification d'organisme HLM, mais gère un patrimoine entièrement conventionné. Sa zone de compétence comprend l'ensemble de l'Île-de-France.

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

Logeo Habitat a été créé en 1995 sous la forme d'une Société Anonyme, Union d'Economie Sociale à forme coopérative, soumise à la fois au Code du Commerce, à la loi du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération et plus particulièrement par les articles 19 bis à 19 quater définissant les Unions d'Economie Sociale.

La société a alors développé un patrimoine de 275 logements sociaux dans l'Est de l'Île-de-France, pour l'essentiel des résidences sociales, des opérations d'acquisition amélioration d'immeubles anciens dégradés et des opérations de logements neufs insérées dans des centres urbains.

Le CIL Logeo est devenu l'actionnaire principal (99 %) de Logeo Habitat, et a défini dès 2010 une politique immobilière de groupe visant à :

- appuyer et amplifier les stratégies des sociétés immobilières pour atteindre à l'horizon 2016 un objectif de production de 500 logements par an (objectif porté à 700 logements en 2013),
- constituer une mission de pilotage et d'animation du pôle immobilier au sein du groupe Logeo afin de définir et organiser la stratégie immobilière.

Pour mettre en œuvre cette stratégie, le Groupe Logeo a réorganisé son pôle immobilier en octobre 2012 autour de Logeo Habitat qui est ainsi devenu l'actionnaire de référence de l'ensemble des sociétés d'HLM du Groupe : Dialogue, Estuaire de la Seine, Sud Habitat, Haute Normandie Habitat et La Haute Normandie.

Cette réorganisation a notamment permis de créer, au sein de Logeo Habitat, une fonction d'animation et de pilotage du pôle immobilier du groupe.

Depuis 2012, une politique de dividendes a par ailleurs été mise en œuvre entre Logeo Habitat et les sociétés immobilières filiales, afin de financer cette fonction d'animation et de pilotage, pour un budget d'environ 200 k€ par an.

Logeo Habitat est ainsi une société qui :

- assure une activité de gestion de logements sociaux,
- mène une activité de développement immobilier en propre sur l'Île-de-France, visant à produire environ 75 logements par an, une partie se réalisant en acquisition amélioration d'immeubles anciens,

- porte la fonction d'animation et de pilotage du pôle immobilier du Groupe Logeo composé de trois ESH (Dialogue, Estuaire de la Seine et Sud Habitat) et deux coopératives d'HLM (La Haute Normandie et Haute Normandie Habitat).

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME

Logeo Habitat est propriétaire de 81 logements familiaux classiques et de 194 logements répartis entre trois résidences sociales, appelées Résidétapes, soit 275 logements au total.

Sa sphère d'implantation géographique, limitée d'abord aux seuls départements de l'est parisien (Val-de-Marne, Seine-et-Marne et Seine-Saint-Denis, zone d'action initialement inscrite dans les statuts de la société) a été élargie à l'Essonne. Après une interruption, la société a décidé de relancer une activité de construction : en 2013, deux opérations sont en cours à Créteil et Bry-sur-Marne, et la société a pour objectif de construire environ 50 logements sociaux par an.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Gouvernance

▪ Le groupe

Le groupe Logeo a été créé en 2009. À la tête du groupe se trouve le CIL Logeo issu du regroupement des deux CIL Résideo 93 et 94, du CIL de la région havraise, et du CIL Coop Logement. Le groupe Logeo intègre les filiales immobilières des ex CIL regroupés, soit la société Logeo Habitat (ex-Résideo Habitat), Dialogue, le foyer havrais devenu Haute Normandie Habitat, Estuaire de la Seine, et Sud Habitat.

Le groupe Logeo a réparti ses activités au sein de 2 pôles : un pôle de services et un pôle immobilier. Il est propriétaire de 18 000 logements, et a pour objectif la création de 500 nouveaux logements sociaux par an.

En 2012, le pôle immobilier du groupe Logeo a fait l'objet d'une réorganisation, afin que Logeo Habitat, en soit la société faitière. Ainsi, les actions détenues par le CIL Logeo au sein des sociétés Dialogue, Estuaire de la Seine, Haute Normandie Habitat et Sud Habitat, ont été transférées à Logeo Habitat.

En 2013, Logeo Habitat a acquis la SCP de la Haute Normandie auprès du groupe 3F, filiale du collecteur Solendi.

Ainsi Logeo Habitat détient 99,4 % du capital de l'ESH Dialogue, 99,3 % des parts de l'ESH Estuaire de la Seine, 75,2 % de l'ESH Sud Habitat, 98,3% des parts de la SCP Haute Normandie Habitat, et 99,3 % des parts de la SCP de la Haute Normandie.

L'organisation du pôle immobilier du CIL Logeo autour de la société holding Logeo Habitat semble imparfaitement aboutie.

Logeo Habitat assure le contrôle majoritaire de l'ensemble des sociétés du pôle immobilier et a pour mission de définir la stratégie générale du groupe dans le domaine immobilier.

Mais l'absence de moyens propres de Logeo Habitat pour assurer la gestion locative de son patrimoine conduit à le confier irrégulièrement en gérance.

Par ailleurs, le développement du patrimoine social du groupe sur la région parisienne n'est pas concentré sur une seule entité, mais réparti entre Dialogue et Logeo Habitat.

Ces imperfections découlent, il est vrai, de l'absence de taille critique du patrimoine de Logeo.

On peut penser que la restructuration d'Action Logement crée un nouveau contexte, qui devrait conduire à moyen terme à l'association de Logeo Habitat à d'autres structures pour aboutir à une taille critique du patrimoine géré en région parisienne.

▪ Les engagements et contrats

Lors de son Conseil d'administration du 11 juin 2011, Logeo Habitat a décidé d'approuver le contrat de développement proposé par le CIL Logeo. Celui-ci est un élément de la stratégie immobilière du groupe, qui vient appuyer les décisions d'augmentation de capital des sociétés du groupe.

▪ **Activité**

L'activité de Logeo Habitat s'organise autour de trois fonctions principales :

- ⇒ Le pilotage du pôle immobilier du groupe, comportant près de 18 000 logements situés en Île-de-France, sur l'axe Seine, et en Provence-Alpes-Côte-d'Azur ; il porte notamment sur la mise en œuvre de la stratégie du groupe en lien avec les filiales, les contrats de développement, le suivi des indicateurs financiers, les animations.
- ⇒ La production et la gestion de logements locatifs sur l'Île-de-France (acquisition amélioration d'immeubles, construction de logements locatifs sociaux et de résidences d'hébergement temporaires).
- ⇒ Le développement de la fonction d'ingénierie sociale au sein du groupe. Logeo Habitat a reçu un agrément d'ingénierie sociale pour l'Île-de-France et la Normandie en 2009.

Le contrôle porte principalement sur l'activité de production et de gestion du patrimoine social de la société Logeo Habitat ; celle-ci est un outil de construction au service des collecteurs 1 % logement, afin de produire du logement locatif permanent ou temporaire adapté aux personnes ayant des revenus modestes et intermédiaires. Sa spécificité dans le logement social classique est de construire ou de gérer, après rénovation, des opérations de petite taille, afin de répondre ponctuellement aux demandes des employeurs et des collectivités territoriales. La société intervient sur des territoires situés en région parisienne, où le marché foncier est tendu.

Depuis 2012, elle a réactivé son développement patrimonial, et possède un plan d'entretien de son patrimoine.

Le renouvellement de son agrément de maîtrise d'ouvrage a eu lieu 2011.

Le capital social de Logeo Habitat est, au 31/12/2014, de 19 880 k€. Il a fait l'objet de plusieurs augmentations depuis 2009. En octobre 2010, le Conseil d'administration a validé une augmentation de capital de 800 015 € (création de 52 460 actions de 15,25 € chacune). Cette augmentation se situe dans le cadre du projet global de Logeo de donner à ses filiales les moyens pour investir.

Fin 2012, le capital social est porté à 16 883 k€. Une augmentation de capital de 14 543 k€ a été intégralement souscrite par le CIL Logeo, sous forme d'apports en nature (titres de participation aux sociétés HLM du groupe) et d'un apport en numéraire de 600 k€. Une nouvelle augmentation de capital de 2 997 k€ a eu lieu en 2014.

Ainsi, au 31/12/2014, le CIL Logeo possède 99,96 % du capital de Logeo Habitat, les autres actionnaires étant principalement l'association Résidétapes développement avec 480 actions, le Pact de l'Est Parisien (20 actions) et le MEDF (3 actions).

Les actionnaires relèvent de deux catégories distinctes :

- ⇒ ceux énumérés à l'article 19 bis de la loi du 10 septembre 1947 : le Cil Logeo, le PACT de l'est parisien, Résidétapes Développement, l'ESH Valophis Habitat, la CGPME, le MEDEF et 5 syndicats différents.
- ⇒ les autres actionnaires sont la RATP et des personnes privées.

Le conseil d'administration comprend 19 membres, 9 représentants des organisations syndicales d'employeurs et de salariés (4 représentants du MEDEF et 5 représentants d'organisations syndicales de salariés), 2 représentants de Logeo, un de Valophis Habitat, un de la RATP, un du Pact 94, un de la CGPME, et 4 personnes privées dites qualifiées. Le conseil d'administration a été présidé par M. Jean Bouchenoir, représentant de Logeo de 2011 à 2013, puis par M. Jean Jacques Debono, personne qualifiée.

L'assemblée générale se tient une fois par an.

La société est dotée d'un commissaire aux comptes et d'un commissaire suppléant.

Logeo Habitat a recruté par CDI un salarié depuis le 1^{er} janvier 2015, en tant que chargé de développement en région Provence-Alpes-Côte d'Azur, selon les termes de son contrat de travail. Un avenant à ce contrat de travail daté du même jour, le 01 janvier 2015, prévoit sa mise à disposition à la SA d'HLM Sud Habitat pour y exercer les fonctions de DG.

L'équipe de contrôle relève la fragilité juridique du cadre contractuel retenu, dont la conformité repose sur la dissociation effective entre le mandat social au sein de la filiale et le contrat salarié, qui s'exerce avec un lien de subordination au sein de la société Logeo Habitat.

En effet, les fonctions énoncées en justification du contrat de travail salarié apparaissent peu développées et potentiellement en lien avec le mandat social assuré par l'intéressé.

2.2.2 Organisation et management

La direction générale est assurée par M. Giry, et M. Lévy-Noguères est le Directeur Général adjoint depuis 2012 ; ces mandats sont non rémunérés ; M. Lévy-Noguères est Directeur Général du CIL Logeo qui le rémunère, et M. Giry est par ailleurs salarié de la société Dialogue.

M. Benoît Marin, Directeur du développement de Logeo Habitat depuis 2010, a été nommé Directeur Délégué en mars 2013 ; il bénéficie d'une délégation de pouvoir pour les dépenses n'excédant pas 1 500 €.

La liste des mandats et des fonctions des mandataires sociaux n'est pas diffusée ni annexée au rapport de gestion (référence réglementaire : article L. 225-102-1 du code de commerce).

La diffusion de la liste des mandats et des fonctions des mandataires sociaux est une obligation résultant de l'article L.225-102-1 du code de commerce.

Dans sa réponse dans le cadre de la phase contradictoire, la société s'engage à rectifier cette anomalie dans le prochain rapport de gestion (exercice 2015).

Jusqu'en 2012, le personnel de la société comprenait 2 agents : un directeur et une personne qui supervisait les tâches liées à la gestion locative, la gestion du patrimoine, et le suivi des nouvelles opérations.

La politique de développement de la société l'a conduite au recrutement d'un Directeur du Développement en 2013 ; il est chargé principalement des recherches foncières et du montage des dossiers. Un responsable des programmes est en cours de recrutement (novembre 2014).

La gestion locative a été reprise en main par la société mi-2014, suite aux défaillances du prestataire (voir ci-dessous 3.2.2).

- Avant juillet 2014, la gestion locative (hors étude des dossiers d'attributions) des logements familiaux était totalement assurée par l'agence Foncia, dont la société s'est séparée en octobre 2014.
- À partir de juillet 2014, la société a mis en place une nouvelle organisation :
 - En juillet 2014, la société a créé un poste de chargée de gestion locative. Ses missions concernent les attributions des logements, la réalisation des états des lieux, le suivi social des locataires et les premiers impayés, la gestion technique du patrimoine et la communication avec les locataires.
 - Les autres tâches liées à la gestion locative ont été confiées par convention de prestations de service signée en octobre 2014, à la société filiale Dialogue.

La possibilité pour Dialogue (ESH) de réaliser ces prestations est contestable (référence réglementaire : article L. 422-2 et L. 442-9 2^e alinéa du CCH).

L'article L. 422-2 du CCH ne prévoit pas la possibilité, pour un organisme HLM (Dialogue) de gérer du patrimoine appartenant à une société filiale privée de CIL (Logeo Habitat).

Si le CCH prévoit bien la possibilité pour un organisme HLM de gérer du patrimoine appartenant à des organismes à but non lucratif, Logeo Habitat est une société, et n'entre pas dans la catégorie des organismes à but non lucratif définis par le régime fiscal (cf. bulletin officiel des impôts n° 208 du 18 décembre 2006).

Par ailleurs, les organismes HLM ne sont habilités à assurer la gérance de patrimoine que pour certains organismes limitativement énumérés dans l'article L. 442-9 2° alinéa du CCH, dont Logeo Habitat ne fait pas partie.

La rémunération de Dialogue, de 40 € annuels par logement, pour les tâches de gestion décrites ci-dessous, est très faible.

La convention prévoit que Dialogue réalise la préparation et la gestion des baux locatifs, le recouvrement des loyers y compris les procédures contentieuses, la gestion des charges locatives, et le paiement des factures relatives aux charges locatives et aux travaux d'entretien. Dialogue a également pour mission de réaliser les enquêtes réglementaires et les études sur l'occupation sociale du patrimoine. Le montant forfaitaire de 40 € par logement semble sous-estimé, est très éloigné des normes habituellement pratiquées dans la profession, et ne repose sur aucune analyse des coûts.

Dans sa réponse dans le cadre de la procédure contradictoire, la société indique que la convention de prestation de services fera l'objet d'un avenant pour prendre en charge de façon plus précise les coûts de gestion de Dialogue.

Depuis 2012, la gestion locative, sociale et technique des trois résidences sociales est effectuée par une seule association, Résidétapes (l'association Interlogement 93 qui gérait la résidence située à Montreuil n'a pas rempli ses obligations et fait l'objet d'un contentieux, en cours au moment du contrôle).

Les autres tâches sont externalisées.

- La société a recours à un cabinet d'expertise comptable et à un prestataire qui effectue les tâches liées au paiement des salaires.
- Les tâches de comptabilité et de secrétariat sont confiées aux services du CIL, dont les prestations sont facturées, selon l'organisme, au prix coûtant.

Les conditions d'exécution des prestations du CIL pour Logeo Habitat ne font pas l'objet d'un contrôle suffisant et les bases de facturation n'apparaissent pas claires.

Selon l'organisme, les prestations effectuées par les services du CIL Logeo sont calculées en fonction du temps passé. Cependant, il n'existe pas de fiches de temps, permettant de vérifier la réalité des temps facturés à Logeo Habitat.

À partir de 2013, deux fonctions ont été transférées à Logeo Habitat :

- Une fonction d'ingénierie sociale et l'équipe de conseillères sociales de Logeo ont été transférées à Logeo Habitat qui peut, en sus des subventions allouées par Logeo, percevoir des subventions extérieures.
- Une fonction d'animation du pôle immobilier du groupe, avec le recrutement d'une assistante de direction.

2.3 CONCLUSION DE LA PRÉSENTATION GÉNÉRALE

Les objectifs de Logeo Habitat en matière de développement de son patrimoine l'ont conduit à réorganiser ses moyens et à augmenter son personnel. La convention de prestation de services avec la société Dialogue, pour la gestion locative, ne respecte pas la réglementation, et les prestations réalisées par le CIL Logeo pour Logeo Habitat doivent être formalisées.

3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

3.1 OCCUPATION DU PARC

La société a réalisé une enquête sur l'occupation du parc social en 2009, puis en 2013. Cette enquête a donné lieu à un rapport d'analyse présenté au Conseil d'administration en juin 2014. Il indique que :

- Le patrimoine, qui comprend majoritairement (73 %) des F2 et F3, est conventionné en PLS (54 %), PLUS (26 %), et PLAI (20 %).
- 78 % des ménages ont des ressources inférieures aux plafonds PLUS ; ce taux est plus élevé (86 %) pour les ménages entrés depuis moins de 2 ans. Un quart des locataires a des revenus inférieurs à 60 % des plafonds PLUS. 67 % des locataires ont un emploi stable.
- 20 locataires sont bénéficiaires de l'APL, alors que 31 ménages supplémentaires y auraient droit (leurs ressources sont inférieures aux plafonds maximums) mais ne l'ont pas demandée.
- Si 3 locataires avaient été assujettis au SLS suite à l'enquête 2009, aucun n'y a été en 2012, et un seul en 2013.

3.2 ACCES AU LOGEMENT

3.2.1 Politique d'occupation du parc de l'organisme

L'organisme, dans ses documents, ne se positionne pas sur une politique précise d'occupation de son parc si ce n'est de façon générale par le biais de son objet social (être un outil de construction au service des collecteurs 1 % logement, afin de produire du logement locatif permanent ou temporaire adapté aux personnes ayant des revenus modestes et intermédiaires).

Les réservations des 81 logements familiaux se présentent ainsi : 13 logements sont réservés par la Préfecture, 8 logements par les villes, 4 par la région, et 1 par le Conseil Général 91.

Sur les 194 logements répartis dans 3 résid-étape, 36 logements sont réservés par le Préfet, 1 par la région, et 19 par les communes.

Les autres locataires ou résidents sont proposés par le collecteur Logeo.

3.2.2 Rotation et vacance

▪ Rotation

En 2013 le taux de rotation des 81 logements familiaux est de 12,3 %. Il était de 15 % en 2010, 5 % en 2011, et 17 % en 2012. Le taux moyen de la période 2003-2013 est de 10 %.

Pour les résidences sociales, la longueur du séjour, sauf quelques exceptions, ne peut dépasser 2 ans et est en moyenne de 10 mois. La résidence Montreuil, de son côté, accueille pour moitié des familles pour lesquelles il est plus difficile de trouver une solution de logement pérenne.

▪ Vacance

La vacance est une vacance technique ; elle recouvre les délais nécessaires à la remise en état des logements et des délais de désignation des candidats par les réservataires. Le taux de vacance était de 1,4 % en 2011, 2,3 % en 2012 et 0,84 % en 2013.

3.2.3 Gestion des attributions

Pour les logements familiaux, les attributions sont réalisées en interne. Logeo Habitat informe le réservataire, étudie les dossiers et procède aux décisions d'attribution.

L'examen de dossiers récents montre que les conditions de ressources sont respectées.

Pour les résidences sociales, les gestionnaires Résidétapes Développement (et Interlogement 93 jusqu'en 2012), sont responsables des attributions.

Un peu moins d'une dizaine d'attributions a lieu sur les logements familiaux par an.

L'examen des baux ne soulève pas d'observation.

3.3 LOYERS ET CHARGES

3.3.1 Les loyers

Depuis 2011, le Conseil d'Administration vote l'augmentation des loyers, applicable au 1^{er} janvier. Le tableau ci-dessous retrace les augmentations des loyers des logements familiaux sur la période 2012-2014 :

Augmentation des loyers logements familiaux	Au 01/01/2012	Au 01/01/2013	Au 01/01/2014
Loyers au plafond fin n-1	+ 1,73 %	+ 2,15 %	0,9 %
Loyers en dessous des plafonds	+ 1,90 %	+ 2,15 %	0,9 %

Depuis 2011, les augmentations des loyers sont votées par le conseil d'administration de l'organisme.

Sur la période étudiée, les augmentations pratiquées ont été conformes à l'évolution des indices réglementaires. Au 1^{er} janvier 2012, pour les logements dont les loyers étaient déjà au plafond des montants autorisés par les conventions, l'augmentation votée a été légèrement inférieure à celle de l'indice (1,73 % au lieu de 1,91 %).

À chaque relocation, l'organisme pratique un taux de loyer égal au loyer maximum indiqué par les conventions.

Le tableau ci-dessous montre les différentes catégories de financement et les taux de loyer moyens pratiqués, ainsi que les taux maxima fixés par les conventions :

Financement	ANAH (sc)	PLAI (su)	PLATS (sc)	PLS (su)	PLA (sc)	Total
Nombre de logements	20	6	9	44	2	81
Taux moyen pratiqué	8,60	6,07	3,33	9,05	4,37	
Taux maximum prévu	8,88	6,14	3,42	9,23	4,71	

L'examen des taux pratiqués en 2014 ne révèle pas d'anomalie quant au respect des conventions signées.

L'analyse des loyers montre que les loyers pratiqués sont en moyenne inférieurs de 2,3 % aux loyers maxima fixés par les conventions.

Pour les résidences Montévrain et Créteil, l'augmentation des redevances a été de + 0,67 % en 2011, + 1,9 % en 2012, et + 2,3 % en 2013.

3.3.2 Les charges locatives

La gestion des charges locatives des logements familiaux a été peu performante en 2011 et 2012, et la régularisation des charges correspondantes reste à effectuer.

Dans sa réponse dans le cadre de la procédure contradictoire, la société indique qu'elle partage sur ce point le constat de l'Ancols, et a engagé les correctifs nécessaires (notamment, résiliation du mandat de gestion avec Foncia).

Le cabinet Foncia n'a pas rempli ses obligations en matière d'information du propriétaire, et celui-ci a tardé à exiger les données concernant les charges locatives. En effet, le contrat passé avec Logeo Habitat stipulait que le cabinet Foncia devait rendre compte trimestriellement de sa gestion, et lui remettre un état détaillé des sommes perçues et dépensées.

L'absence de renseignements complets et fiables n'a pas permis à Logeo Habitat de connaître le montant des charges locatives et la politique de provisionnement effectuée auprès de ses locataires. Ces errements portent sur les années 2011 et 2012. En 2013, le suivi de Logeo s'est amélioré.

La société doit mener à terme la régularisation des charges 2011 et 2012 et, le cas échéant, rembourser aux locataires le trop-perçu.

3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

Pour les résidences sociales, le recouvrement des loyers et charges récupérables est effectué par le gestionnaire Résidétapes qui suit de façon personnalisée les premiers impayés afin de mettre en œuvre au plus vite des plans d'apurement. Il n'y a pas d'impayés concernant les redevances versées par Résidétape à Logeo Habitat.

La gestion des dossiers impayés était, jusqu'en 2015, de la responsabilité de l'agence Foncia (et de l'agence AIVS jusqu'en 2012 pour 2 petits immeubles), en lien avec l'organisme, qui effectuait le suivi social des locataires.

Depuis novembre 2014, les dossiers d'impayés en phase de pré contentieux sont gérés en direct. Le suivi social des locataires des logements familiaux est donc toujours assuré par l'organisme, en lien avec les services sociaux des collectivités.

Pour la phase contentieuse, l'agence Foncia a été remplacée par la société Dialogue en novembre 2014. Pour ces dossiers également, Logeo Habitat, en lien avec le prestataire, suit les procédures en cours et contacte les services sociaux le cas échéant.

Le suivi personnalisé des dossiers permet une bonne maîtrise des impayés. Au moment du contrôle, il existe 5 dossiers contentieux suivis par le prestataire Dialogue, en liaison avec Logeo Habitat (il y en avait 7 fin 2013). Le taux des impayés de plus d'un an des années 2011 à 2013, est en moyenne de 3,5 % des loyers plus charges.

La société procède rarement à des expulsions (2 au cours des dix dernières années).

3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

En raison de leur typologie (petits plots d'immeuble), les logements familiaux de Logeo Habitat n'ont pas de gardien.

Le service de proximité des locataires des logements familiaux, (auparavant assuré par les gestionnaires) est assuré par Logeo Habitat depuis juillet 2014. Il n'existe pas de données quant au taux de satisfaction des locataires.

La société organise des réunions de concertation en fonction des besoins ; actuellement, une concertation a été menée à Villecresnes (11 logements), dans le cadre de la réhabilitation de l'immeuble.

La gestion des réclamations est très performante ; elle fait l'objet d'un suivi actif de Logeo Habitat, qui vérifie les tableaux préparés et que les gestionnaires lui remettaient régulièrement (tous les 10 à 15 jours). À partir de 2015, le suivi des réclamations sera effectué en direct par Logeo Habitat.

La gestion au quotidien des résidétapes est assurée par une équipe de 4 personnes sur place : un manager, avec deux adjoints - un responsable technique et un responsable administratif - et une conseillère sociale présente au quotidien et chargée de suivre le parcours résidentiel des occupants.

Il existe un plan de travaux, établi dans le cadre du plan stratégique de patrimoine.

La société ne possède que deux immeubles familiaux dotés d'ascenseurs : 2 appareils et un monte-handicapé (la majorité des immeubles ne dépassent pas trois étages). Les mises aux normes réglementaires ont été réalisées.

Les diagnostics amiante réalisés à chaque nouvelle location n'ont révélé aucune trace d'amiante.

3.6 CONCLUSION SUR L'ÉVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE

La réorganisation de la gestion de proximité qui est intervenue au cours du second trimestre 2014 devrait permettre une amélioration de la gestion des charges récupérables, ainsi que de leur connaissance par l'organisme.

4. PATRIMOINE

4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

Le patrimoine de Logeo Habitat a été constitué à partir de 1997.

Il comprend des petits immeubles anciens insérés en centre-ville, ayant fait l'objet d'opérations d'acquisition- réhabilitation (37 logements au total répartis dans 5 communes). Ces opérations ont été réalisées entre 1997 et 2008.

En 2001 et 2004, deux opérations neuves de 20 et 24 logements, financées en PLS ont été mises en service.

Le patrimoine recouvre donc 81 logements familiaux dont 37 logements réhabilités (20 ont été financés par l'ANAH, 2 en PLA, 9 en PLATS et 6 en PLAI), et 44 logements financés en PLS. Il comprend également trois résidences d'hébergement temporaires de 33, 35 et 124 logements (studettes), soit 194 logements au total ; ces résidences sont gérées par l'association résid-étape-développement.

Ce patrimoine se situe en Île-de-France sur 6 communes : Villecresnes, l'Haÿ-les-Roses, Créteil, Montreuil, le Perreux-sur Marne et Brunoy, et 4 départements (77, 91, 93 et 94).

4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE

Les objectifs de production de Logeo Habitat en Île-de-France sont définis dans le cadre de la stratégie du groupe.

4.3 DÉVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

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

Logeo Habitat prend du retard dans la mise en œuvre de ses objectifs de développement.

Le contrat de développement passé en 2011 entre le CIL Logeo et Logeo Habitat prévoyait la production de 25 logements en 2011 et 2012, et de 35 logements en 2013. Il n'a pas été honoré puisque qu'aucun logement n'a été produit sur cette période.

Pour la période 2014-2016, le contrat de développement a d'abord prévu 40 logements en 2014 et 2015, et 50 logements en 2016 ; puis un supplément de 30 logements en 2014 et 2016, et de 35 logements en 2015, a été défini par le groupe Logeo (en interne), dans le cadre de l'« objectif 700 ». Au total, 220 logements devraient être livrés agréés ou lancés sur cette période.

Dans ce cadre, la livraison d'une opération de 29 logements neufs situés à Créteil devrait intervenir en septembre 2015.

Deux opérations de 40 logements à Bry-sur-Marne, et de 33 logements à Saint-Maur-des-Fossés sont en cours de financement. Une opération de 31 logements (28 PLAI et PLUS ainsi que 3 PLS) à La Varenne Jarcy et une opération de 12 logements à Vitry-sur-Seine sont à l'étude.

Ces réalisations programmées, de 116 logements au total, financées grâce à des prêts PLUS, PLAI et PLS, représentent un peu plus de la moitié de l'objectif défini pour cette période (220 logements au total).

4.3.2 L'opération de Créteil (29 logements)

Les 29 logements de l'opération de Créteil devraient sortir au prix moyen de 165 k€ au logement, ceci grâce à une charge foncière maîtrisée (720 k€).

Le plan de financement prévoit un prix de revient définitif TTC de 4 791 k€, financé par emprunt CDC à hauteur de 67 %, et par subventions à hauteur de 28,5 %. Les fonds propres sont très faibles : 69 k€ soit 1,4 % du prix de revient, et la société a, en sus, contracté un prêt de 150 k€ (3,1 % du prix de l'opération) auprès du CIL Logeo.

Cette opération a été présentée comme financièrement équilibrée grâce à des frais de gestion très faibles de 830 € au logement, ce qui ne correspond pas à la réalité des coûts de gestion de Logeo Habitat.

4.3.3 Capacité de l'organisme à construire ou acquérir des logements

L'opération de Créteil a été lancée en interne, avec un assistant à maîtrise d'ouvrage (Expansiel GIE) qui a procédé à l'appel d'offre et à l'analyse des offres.

La société a décidé de se doter de moyens propres lui permettant de développer son patrimoine. Ainsi, depuis 2013, la société a créé un poste de Directeur de développement pour faire de la prospective et monter les opérations ; il sera assisté, à partir de janvier 2015, par un responsable de programmes à plein temps.

4.4 MAINTENANCE DU PARC

Le montant des travaux de remise en état se situe en général entre 400 et 2 000 € par logement, mais peut être beaucoup plus important si la situation l'exige.

La société a réalisé la réhabilitation, en 2009, de l'immeuble de 3 logements situé à l'Hay-les-Roses (30 000 € au logement).

Une autre opération de réhabilitation est prévue en 2015. La société va réaliser l'amélioration de l'isolation (remplacement des portes palières et des fenêtres), le remplacement des chaudières, et l'installation des systèmes hydro-économiques de l'immeuble qui se situe à Villecresnes. Le prix de revient total est de 339 k€, soit 31 k€ au logement. Le financement prévu comprend des emprunts et subventions, et 130 k€ de fonds propres. Les économies d'énergie ont été estimées à 30 %.

Le plan stratégique de patrimoine (PSP) a été actualisé en février 2014 ; il porte sur les années 2014-2018. Les travaux prévus sont de 50k€ par an pour la remise en état des logements familiaux. Ils sont pour tout le patrimoine, de 50 k€ par an pour les travaux de gros entretien ; ces montants sont élevés. Le PSP prévoit également 70 k€ au total sur la période pour le remplacement de composants.

4.5 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

L'objectif de la société de développer son patrimoine la conduit à augmenter ses moyens en personnel.

5. TENUE DE LA COMPTABILITÉ ET ANALYSE FINANCIÈRE

5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

La comptabilité est réalisée par les services du CIL et les comptes annuels définitifs sont effectués avec l'appui d'un cabinet comptable.

La société dispose d'une comptabilité analytique par immeuble, et de plus, pour l'année 2013, par activité.

Il est rappelé à la société que pour les résidences sociales, la provision pour gros entretien et son utilisation doivent faire l'objet d'un suivi extra comptable à la disposition du gestionnaire (cela figure dans les contrats de location), ce qui n'est pas le cas à Logeo Habitat.

5.2 ANALYSE FINANCIERE

En 2013, la société a diversifié son activité : elle ajoute à l'activité locative sociale (logements familiaux et résidences sociales), une activité d'animation du pôle immobilier du groupe Logeo (18 000 logements), et réalise, de plus, des prestations d'ingénierie sociale. Ces deux activités sont équilibrées ; les charges liées à l'animation du pôle immobilier sont couvertes par la remontée de dividendes des sociétés filiales (autofinancement net calculé de + 58 k€), et les charges correspondant à l'activité d'ingénierie sociale sont couvertes par des subventions (+ 6 k€).

5.2.1 Évolution de l'autofinancement net de l'activité locative (logements familiaux et résidences sociales)

Logeo Habitat est propriétaire de 81 logements familiaux et de 194 logements répartis dans trois résidences sociales.

L'évolution de l'autofinancement et de sa formation sont récapitulés dans le tableau ci-après :

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Produits locatifs (hors charges)	1 092	1 084	1 091	1 089	1 118
Coût de gestion hors entretien	- 212	- 267	- 283	- 295	- 350
Entretien courant	- 17	- 27	- 18	- 59	- 25
GE	- 34	- 43	- 41	- 124	- 69
TFPB	- 95	- 96	- 94	- 66	- 76
Flux financier	20	- 10	13	20	6
Flux exceptionnel	- 4	34	- 48	8	25
Autres produits d'exploitation	1	7	3	4	4
Pertes créances irrécouvrables	- 5	0	- 11	0	- 1
Intérêts opérations locatives	- 309	- 213	- 249	- 250	- 216
Remboursements d'emprunts locatifs	- 291	- 429	- 428	- 439	- 467
Autofinancement net¹	146	40	- 65	- 112	- 51
% du chiffre d'affaires	13,4 %	3,7 %	- 6%	- 10,3 %	- 4,5 %

Le tableau ci-dessus montre qu'entre 2009 et 2012, l'autofinancement net de la société s'est fortement dégradé. Alors qu'il était largement bénéficiaire en 2009 (il représentait 13,4 % des produits locatifs), il est devenu très déficitaire en 2012 (- 10,3 % des produits locatifs).

Cela provient de l'augmentation du coût de gestion qui passe de 212 k€ en 2009 à 295 k€ en 2012, et des annuités qui passent de 600 k€ en 2009 à 689 k€ en 2012, alors que les produits locatifs sont quasi-stables : ils sont de 1 092 k€ en 2009 et de 1 118 k€ en 2012.

¹ L'autofinancement net est la mesure pour un organisme des ressources tirées de son activité d'exploitation au cours d'un exercice (excédents des produits encaissables sur les charges décaissables) restant à sa disposition après remboursement des emprunts liés à l'activité locative (à l'exclusion des remboursements anticipés).

En 2013, la gestion locative se redresse légèrement grâce, notamment, à une baisse des coûts de maintenance malgré l'augmentation du coût de gestion, mais reste toujours déficitaire, avec un autofinancement net négatif de - 4,5 % des produits locatifs.

5.2.1.1 Autofinancement net pour les résidences sociales

Pour les trois résidences sociales, l'autofinancement net calculé est retracé dans le tableau ci-dessous.

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Redevances	555	552	554	550	550
Charges	- 384	- 457	- 464	- 449	- 452
Autofinancement	171	95	90	101	98

La différence entre le montant des redevances calculées et les charges inscrites dans le compte de résultat provient en partie des montants des charges de gros entretien facturées aux gestionnaires des résidences en tant que provision, mais non inscrites en charge dans les comptes de l'organisme, d'où l'autofinancement positif.

5.2.1.2 Autofinancement net des logements familiaux

Ce tableau retrace, sur la période 2009-2013, l'évolution de l'autofinancement net généré par les 81 logements familiaux de Logeo Habitat.

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Loyers	537	532	537	539	568
Coût de gestion hors entretien	- 202	- 201	- 231	- 252	- 289
Entretien courant	- 17	- 27	- 17	- 39	- 24
GE	- 33	- 40	- 39	- 124	- 57
TFPB	- 35	- 36	- 32	- 18	- 23
Flux financier	20	- 10	13	20	6
Flux exceptionnel	- 4	34	- 48	8	25
Autres produits d'exploitation	1	7	3	4	4
Pertes créances irrécouvrables	- 5	0	- 11	0	- 1
Intérêts opérations locatives	- 137	- 95	- 106	- 104	- 89
Remboursements d'emprunts locatifs	- 150	- 219	- 224	- 247	- 269
Autofinancement net²	- 25	- 55	- 155	- 213	- 149
% du chiffre d'affaires	- 5 %	- 11,5 %	- 31 %	- 47 %	- 26,2 %

L'activité locative de gestion des logements familiaux est largement déficitaire.

De 2009 à 2013, cette activité n'a jamais été bénéficiaire, malgré des loyers élevés car les charges de remboursement des emprunts, et de fonctionnement, sont trop importantes (voir ci-dessous 5.2.3).

▪ Les produits de l'activité locative (logements familiaux)

Les produits sont essentiellement des loyers.

Les loyers des logements familiaux sont, en 2012, de 432 k€, et, en 2013, de 465 k€, soit respectivement de 5 370 € et de 5 679 € au logement, ce qui est largement supérieur au ratio médian 2012 de 4 560 € au logement, calculé pour les sociétés en Île-de-France.

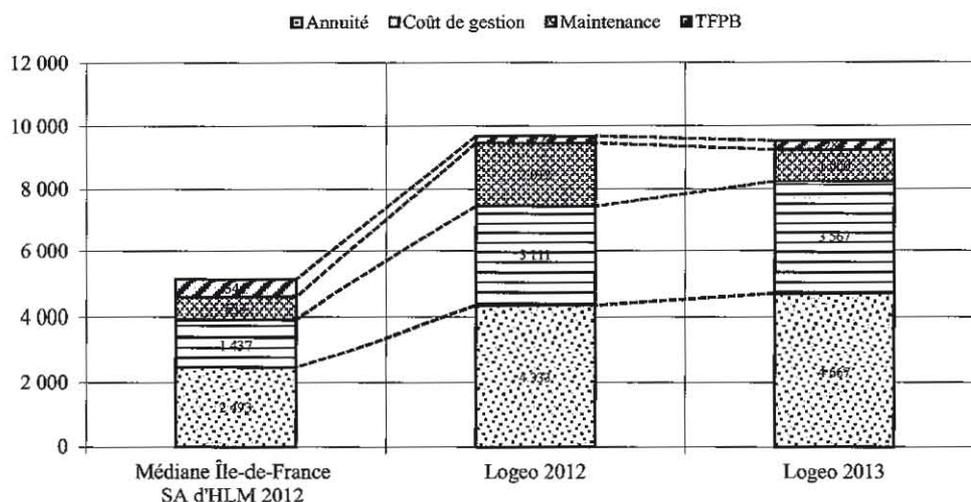
La vacance financière est faible : elle ne dépasse pas 1 % des loyers plus charges.

² L'autofinancement net est la mesure pour un organisme des ressources tirées de son activité d'exploitation au cours d'un exercice (excédents des produits encaissables sur les charges décaissables) restant à sa disposition après remboursement des emprunts liés à l'activité locative (à l'exclusion des remboursements anticipés).

▪ **Les charges de l'activité locative (logements familiaux)**

Les principaux postes de charges par logement au titre des exercices 2011 et 2012 sont les suivants :

En €/logement	Médiane Île-de-France SA d'HLM 2012	Logeo 2012	Logeo 2013
Annuité	2 493	4 333	4 667
Coût de gestion	1 437	3 111	3 567
Maintenance	633	2 012	1 000
TFPB	544	222	284



Les annuités sont très élevées, car les logements ont été construits ou acquis depuis moins de 20 ans, et ils ont été largement financés par emprunt. Elles sont de 351 k€ en 2012 et 378 k€ en 2013, soit respectivement 4 333 € et 4 667 € au logement, alors que la médiane Île-de-France est de 2 493€ au logement.

Malgré des loyers élevés elles représentent 53 % de leur montant en 2012 et 66,5 % en 2013.

Le coût de gestion des logements familiaux est extrêmement élevé.

Le coût de gestion de 252 k€ en 2012 et 289 k€ en 2013 est également très élevé ; son montant au logement soit 3 111€ en 2012, et 3 567€ en 2013, représente plus du double de la médiane de 1 437€ au logement.

En 2013, les postes les plus importants sont la facturation du CIL pour la comptabilité et les tâches administratives (108 k€), les charges de personnel (87 k€) et les honoraires divers (84 k€ dont 36 k€ pour la gestion locative et 13 k€ pour l'expertise comptable).

La maintenance est également élevée puisque les montants des travaux d'entretien courant et de gros entretien sont aussi bien supérieurs aux médianes calculées pour les sociétés en Ile de France pour 2012. Ils sont de 2 012 € au logement en 2012 et de 1 000 € au logement en 2013, alors que la médiane calculée pour 2012 est de 633 k€. Ces dépenses, qui étaient gérées par le cabinet Foncia jusqu'à fin 2014 doivent faire l'objet d'une réflexion pour s'assurer de leur cohérence.

La TFPB est faible car le patrimoine a moins de 20 ans, et certains immeubles sont toujours en période d'exonération ; en 2013, elle est de 23 k€ soit 284€ au logement (médiane 2012 de 544 € au logement).

5.2.2 Analyse du bilan

▪ Étude plus particulière des fonds disponibles

Le bilan fonctionnel résumé ci-dessous met en évidence les principaux agrégats permettant d'évaluer la situation financière de la société :

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Capitaux propres	5 787	5 747	6 473	23 025	23 006
Provisions pour risques et charges	103	193	237	188	233
<i>Dont PGE</i>	<i>103</i>	<i>192</i>	<i>169</i>	<i>110</i>	<i>174</i>
Amortissements et provisions (actifs immobilisés)	3 260	3 745	4 215	4 685	5 150
Dettes financières	10 243	9 814	9 430	9 592	9 185
Actif immobilisé brut	- 18 087	- 18 158	- 18 263	- 34 752	- 35 210
Fonds de Roulement Net Global	1 306	1 340	2 091	2 738	2 454
FRNG à terminaison des opérations³					2 384
Autres actifs d'exploitation	210	222	248	246	278
Provisions d'actif circulant	0	- 10	- 8	- 29	- 32
Dettes d'exploitation	- 537	- 533	- 587	- 667	- 865
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	- 326	- 321	- 347	- 450	- 619
Créances diverses (+)	107	100	8	345	423
Dettes diverses (-)	- 111	- 104	- 104	- 106	- 87
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	- 4	- 4	- 95	239	337
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	- 330	- 325	- 443	- 211	- 282
Trésorerie nette	1 636	1 666	2 534	2 949	2 736

Le tableau ci-dessus montre la très forte augmentation des capitaux propres en 2012, conséquence de l'augmentation de capital de + 14 543 k€, et de l'apport de primes d'émission (souscription de nouvelles actions) pour 1 797k€, réalisée par le CIL Logeo, pour permettre à Logeo Habitat d'être l'actionnaire principal des sociétés filiales (ESH et sociétés coopératives). Les résultats ont également participé à l'augmentation des fonds propres ; ils étaient de 53 k€ en 2010, 90 k€ en 2011, 34 k€ en 2012 et 101 k€ en 2013 soit environ 300 k€ sur la période 2010-2013.

Les ressources internes (capitaux propres, subventions et provisions) représentent 71,7 % des capitaux permanents (ressources internes, dettes financières et dépôts), contre 41,6 % en 2011, du fait de l'augmentation de capital de 2012.

Le fonds de roulement net global de 2 454 k€ est élevé ; il correspond à plus de 10 mois de dépenses. À terminaison de l'opération de Créteil, il reste au même niveau car cette opération a été construite avec très peu de fonds propres.

Le bas du bilan est une ressource en fonds de roulement.

La trésorerie nette est également élevée, et 90 % de son montant provient du haut du bilan, ce qui montre sa stabilité.

5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

Une analyse prévisionnelle qui porte sur les années 2014-2023 a été réalisée avec le logiciel Visial de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Elle tient compte des éléments inscrits dans le plan stratégique de patrimoine, de la mise en service de l'opération de Créteil (29 logements) en 2015, et de 4 opérations neuves situées à Bry-sur-Marne, Saint-Maur-des-Fossés, Vitry-sur-Seine, et La Varenne Jarcy (113 logements au total), qui devraient être mises en service courant 2017.

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

L'autofinancement net prévisionnel devrait être négatif en 2014 et 2015 (- 136 k€ et - 116 k€), puis positif à partir de 2016 (+ 117 k€ en 2016, + 170 k€ en 2017 et + 26 k€ en 2018). Le redressement qui devrait avoir lieu en 2016 provient notamment du remboursement d'un emprunt qui entraînera une baisse des annuités pour le patrimoine de référence (- 140 k€).

L'analyse prévisionnelle doit être mise à jour.

Les charges de personnel et la production immobilisée prévisionnels ne sont pas à jour et cette absence d'actualisation fausse les résultats prévisionnels.

L'actualisation annuelle de la prévisionnelle est prévue par la société

5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

Logeo Habitat dispose d'une situation financière confortable, et est soutenu dans son activité de développement par le CIL Logeo. Les augmentations de capital effectuées par le CIL, contrepartie des participations que Logeo Habitat détient auprès des sociétés immobilières du groupe, ainsi que l'apport en numéraire de 600 k€, lui ont permis d'augmenter son fonds de roulement et sa trésorerie.

L'activité de gestion d'un très petit nombre de logements familiaux (81 sur la période étudiée, 110 en 2015 et 220 à partir de 2017) est néanmoins déficitaire du fait d'un endettement important et de coûts de gestion au logement très élevés.

L'analyse prévisionnelle doit être mise à jour.

6. CONCLUSION

Logeo Habitat, société anonyme non HLM, constitue la holding du pôle immobilier social du CIL Logeo. Sa situation financière est saine et elle a été dotée par son actionnaire des moyens financiers nécessaires à la poursuite de son développement.

Cependant, avec moins de 300 logements, la société est très loin de disposer de la taille critique pour intervenir efficacement sur le territoire de la région Île-de-France. Cette absence de taille critique se traduit notamment par des coûts de gestion au logement très élevés. La réorganisation du pôle immobilier de Logeo paraît à ce stade insuffisamment aboutie, avec notamment la coexistence de deux entités autonomes intervenant sur la région Île-de-France.

Le contrôle a par ailleurs mis en évidence des irrégularités et insuffisances ponctuelles à corriger.

Le Directeur général
de l'Ancols,


Pascal MARTIN-GOUSSET

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2014-093 UES LOGEO HABITAT – 75

7. LISTE DES ANNEXES AU RAPPORT

01 Informations générales

02 Sigles utilisés

**RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2014-093
UES LOGEO HABITAT – 75**

ANNEXES AU RAPPORT

INFORMATIONS GÉNÉRALES SUR LA SOCIÉTÉ (ORGANISME AVEC CONSEIL D'ADMINISTRATION)

RAISON SOCIALE : UES

SIÈGE SOCIAL :	
Adresse du siège : 34, boulevard Haussmann	Téléphone : 01 55 77 19 62
Code postal : 75 009	
Ville : PARIS	

PRÉSIDENT : M. Jean Jacques DEBONO

DIRECTEUR GÉNÉRAL : M. Dominique GIRY

DIRECTEUR DÉLÉGUÉ : M. Benoît MARIN

ACTIONNAIRE DE RÉFÉRENCE : CIL LOGEO

CONSEIL D'ADMINISTRATION AU : 31/12/2014

	Membres (personnes morales ou physiques)	Représentants permanents pour les personnes morales	Collège d'actionnaire d'appartenance
Président :		M. Jean Jacques DEBONO	
	LOGEO	M. Jean BOUCHENOIR	
	MEDEF	M. Jean-Pierre ROSE	
	MEDEF	Mme Josette ROSSET	
	MEDEF	M. Pierre LEFORT	
	MEDEF	M. Michel OUDIN	
	CGT	M. Christian PALLATIER	
	CFDT	M. Christian LAINE	
	CFTC	M. Pascal BRAND	
	FO	M. Marc BONNET	
	VALOPHIS HABITAT	M. Christian HARCOUET	
	M. Gérard BOESCH		
	M. Jean-Paul BEAUVAIS		
	M. Raynald SAFORGE		
	M. Pierre FORESTIER		
	M. Jean CHERUY		
	M. Pierre CONROUX		
	M. Dominique VIAL		

		Catégorie	Actionnaires les plus importants (% des actions)
ACTIONNARIAT	Capital social :	19 880 191€	Logeo (99,96 %)
	Nombre d'actions :	1 303 813	
	Nombre d'actionnaires :	23	

COMMISSAIRE AUX COMPTES : SECMER

EFFECTIFS AU : 15/02/2015	Cadres :	8	Total administratif et technique : 14
	Maîtrise :	3	
	Employés :	3	

SIGLES UTILISÉS

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

