

SAEM OBERNAI HABITAT

Obernai (67)



RAPPORT DE CONTRÔLE 2017

N° 2017-113

RAPPORT DE CONTRÔLE 2017
N° 2017-113
SAEM OBERNAI HABITAT

Obernai (67)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2017-113 SAEM OBERNAI HABITAT – (67)

N° SIREN : 676 380 249
 Raison sociale : Obernai Habitat
 Président directeur général : M. Bernard Fischer
 Adresse : 34 rue du Maréchal Koenig - 67210 OBERNAI
 Actionnaire principal : Ville d'Obernai

AU 31 DÉCEMBRE 2016

Nombre de logement familiaux gérés	655	Nombre de logements familiaux en propriété:	655	Nombre d'équivalents logements (logements foyers...):	70
------------------------------------	------------	---	------------	---	-----------

Indicateurs	Organisme (logts conventionnés, y. c. logts foyers)	Référence Alsace	France métropolitaine	Source
PATRIMOINE (2)				
Logements vacants	0	4,5%	4,8%	
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacances technique)	0	1,6%	1,6%	
Taux de rotation annuel (hors mises en service)	11,9%	9,9%	9,7%	
Evolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	1,3%			
Âge moyen du parc conventionné au 1/1/2017 (en années)	42	41	39	
POPULATIONS LOGÉES (1)				
Locataires dont les ressources sont :				
- < 20 % des plafonds	10,3%	22,6%	21,2%	
- < 60 % des plafonds	49,8%	61,1%	59,4%	
- > 100 % des plafonds	12,5%	11,0%	11,2%	
Bénéficiaires d'aide au logement	34,6%	50,9%	47,4%	
Familles monoparentales	22,3%	20,1%	20,8%	
Personnes isolées	27,1%	34,5%	38,5%	
GESTION LOCATIVE				
Médiane des loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	5,03	5,48	5,57	(2)
Taux de créances inscrit au bilan (% des loyers et charges)	5,7%	nd	13,3%	(3)
STRUCTURE FINANCIERE ET RENTABILITE (3)				
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	20	nd	nd	
Fonds de roulements net global (mois de dépenses)	22,2	nd	3,7	
Autofinancement net / chiffre d'affaires	40,2%	nd	10,8%	

(1) Enquête OPS 20 16

(2) RPLS au 1/1/2016

(3) Bolero 2015 : ensemble des SA d'HLM de province

POINTS FORTS :

- ▶ Parc accessible avec des loyers modérés et des charges maîtrisées
- ▶ Organisation efficace avec une gestion de proximité développée
- ▶ Gestion efficiente pour l'entretien et l'exploitation du parc
- ▶ Société proactive concernant la gestion du risque amiante
- ▶ Très solide situation financière offrant des marges de manœuvre conséquentes

POINTS FAIBLES :

- ▶ Absence de compétence pour la fonction maîtrise d'ouvrage
- ▶ Absence de PLAÎ dans le développement
- ▶ Un programme de 78 logements énergivore
- ▶ Absence d'un véritable outil de pilotage financier

Inspecteurs-auditeurs ANCOLS :

Directeur territorial:

Précédent rapport de contrôle : N° 2004-058 d'octobre 2004

Contrôle effectué du 28/11/17 au 06/02/18

RAPPORT DE CONTRÔLE: mai 2018

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2017-113

SAEM OBERNAI HABITAT – 67

Synthèse	6
1. Préambule	8
2. Présentation générale de l'organisme	9
2.1 Contexte socio-économique	9
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	10
2.2.4 Regroupements	10
2.3 Train de vie de l'organisme	11
2.4 Conclusion	11
3. Patrimoine	12
3.1 Caractéristiques du patrimoine	12
3.1.1 Description du parc	12
3.1.2 Données sur la vacance et la rotation	13
3.2 Accessibilité économique du parc	13
3.2.1 Loyers	13
3.2.2 Supplément de loyer de solidarité (SLS)	14
3.2.3 Charges locatives	15
3.3 Conclusion	16
4. Politique sociale et gestion locative	17
4.1 Caractéristiques des populations logées	17
4.2 Accès au logement	17
4.2.1 Connaissance de la demande	17
4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme	17
4.2.3 Gestion des attributions	18
4.3 Un service rendu de qualité	19
4.4 Traitement des impayés	19
4.4.1 Évolution du stock	19
4.4.2 Structure des impayés	20

4.4.3	Organisation du recouvrement	20
4.5	Conclusion	21
5.	Stratégie patrimoniale.....	22
5.1	Analyse de la politique patrimoniale.....	22
5.1.1	Période 2012/2016	22
5.1.2	Période 2017/2026	22
5.1.3	Soutenabilité financière du programme d'investissement 2017/2026.....	23
5.2	Maintenance du parc.....	23
5.2.1	Entretien et exploitation du patrimoine.....	23
5.2.2	Diagnostics réglementaires.....	24
5.3	Ventes de patrimoine à l'unité.....	24
5.4	Conclusion	24
6.	Tenue de la comptabilité et analyse financière.....	26
6.1	Tenue de la comptabilité	26
6.2	Analyse financière	26
6.2.1	Analyse de l'exploitation	26
6.2.2	Structure financière	29
6.3	Conclusion	31
7.	Annexes.....	32
7.1	Informations générales, capital et répartition de l'actionnariat de l'organisme.....	32
7.2	Organigramme général de l'organisme.....	33
7.3	Résultats de l'analyse financière prévisionnelle.....	34
7.4	Sigles utilisés.....	36

SYNTHÈSE

La SAEM d'Obernai, dont la ville est actionnaire majoritaire, est propriétaire et gestionnaire de 671 logements conventionnés et 54 non conventionnés tous situés à Obernai, ville attractive pourvue d'un tissu économique dynamique avec un marché locatif tendu.

L'organisation de la société est efficace avec une équipe compétente et ajustée et des outils de gestion adaptés. Plusieurs indicateurs témoignent d'une gestion efficace (niveau de la vacance, des impayés) et la SEM cherche l'amélioration constante du service rendu. La taille de la société ne lui permet cependant pas de disposer d'une équipe de maîtrise d'ouvrage pour répondre à un développement suffisamment ambitieux au regard des besoins locaux.

La gouvernance de la SEM a bien conscience des évolutions en cours dans le monde du logement social et de l'obligation pour le secteur d'adopter une structuration plus robuste. La SEM a déjà fait l'objet de plusieurs propositions de partenariats ou rapprochements. Dans cette perspective, la gouvernance manifeste son intention de rester vigilante quant au maintien du niveau de service qu'elle apporte et à l'ancrage territorial, quelle que soit la configuration retenue.

Le parc est économiquement accessible avec des loyers moyens inférieurs au niveau constaté dans le logement social dans le département et très inférieurs à ceux du parc privé. Les charges sont également maîtrisées, elles ont baissé significativement pour les trois quarts du patrimoine depuis 2012 du fait des rénovations de chaufferies, du changement de mode d'énergie et de la renégociation des contrats.

Bien que le parc présente des niveaux de loyers faibles, Obernai Habitat loge des ménages disposant de revenus largement supérieurs aux locataires du parc social. Cette situation évolue peu en raison de la faiblesse de la rotation et de la nature de la demande locale très liée au dynamisme économique de la commune.

Sans remettre en cause la qualité globale de la gestion locative, quelques irrégularités ont été relevées. La société a fait preuve de réactivité pour les corriger. La qualité de service et le niveau d'entretien du patrimoine sont satisfaisants. La SEM a réalisé un effort soutenu d'investissement en neuf et en réhabilitation sur les 5 ans passés. L'Agence relève que la SEM est particulièrement proactive en ce qui concerne le risque amiante : tous les DAPP sont réalisés et des repérages élargis sont faits avant chaque relocation.

La situation financière s'est notablement améliorée depuis le précédent contrôle, la rentabilité de l'activité se situe désormais à un niveau élevé. Le bilan s'est considérablement renforcé ces cinq dernières années, les capitaux propres augmentant de façon substantielle, pendant que le poids de la dette diminuait constamment. À son échelle, et avec une surface financière limitée par sa taille, la SEM dispose néanmoins aujourd'hui de réelles marges de manœuvre pour mettre en œuvre un programme d'investissement ambitieux.

Le plan stratégique de patrimoine (PSP) actualisé fin 2016 prévoit un volume d'investissement soutenable de 19 M€ sur 10 ans, notamment la construction d'une quarantaine de logements, la réhabilitation complète de 288 logements et l'amélioration de quelques 250 logements. À l'issue du PSP l'ensemble du patrimoine de plus de 25 ans aura été réhabilité. Au vu de sa situation financière, la Sem pourrait envisager d'accélérer le rythme de ses investissements.

Le directeur général


Pascal MARTIN-GOUSSET

1. PRÉAMBULE

L'ANCOLS exerce le contrôle de la SAEM Obernai 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 (...). »

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

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

et qui sont éventuellement relevés dans le présent rapport de contrôle sont passibles de sanctions. Le cas échéant, les sanctions sont prises par le ministre chargé du logement, sur proposition du conseil d'administration de l'ANCOLS, après examen du rapport par son comité du contrôle et des suites et après que l'organisme 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 précédent contrôle effectué par la mission interministérielle du logement social (Miilos) en 2004 avait relevé une bonne gestion de proximité, un patrimoine en bon état général mais une rentabilité négative, peu de fonds propres disponibles et des irrégularités en matière de marchés publics.

2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME

2.1 CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

La ville d'Obernai, située dans le Bas-Rhin à 25 km au sud-ouest de Strasbourg, compte 10 822 habitants au dernier recensement INSEE de 2014. C'est la ville-centre de la communauté de communes du Pays de Sainte-Odile qui regroupe 6 communes et 17 777 habitants¹. Avec un tissu économique dense (8 839 emplois¹), la ville d'Obernai est particulièrement attractive. Le territoire n'est pas doté de document stratégique relatif à la politique locale de l'habitat. Par contre, il est concerné par le schéma de cohérence territoriale (Scot) du Piémont des Vosges qui concerne 35 communes et 53 200 habitants, Obernai constituant l'un de ses trois principaux pôles. Le Scot évalue les besoins du territoire à 85 nouveaux logements sociaux par an.

La SAEM Obernai Habitat est issue de la fusion en 2002 de deux SEM locales créées dans les années 1960. La propriété et la gestion de logements constituent ses seules activités. Propriétaire de 671 logements conventionnés et 54 logements non conventionnés, tous situés à Obernai, la SEM est le principal bailleur social du territoire qui dénombre au total 825 logements conventionnés, soit 16 % des résidences principales¹. Le nombre de demandes actives de logements sociaux, 925 en novembre 2017², témoigne, au regard de la taille du parc social, d'une forte tension du marché locatif social dont le niveau des loyers (5 €/m² de SH³) se situe bien en deçà de celui du parc privé (10 €/m²⁴).

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Évaluation de la gouvernance

Le capital social, inchangé depuis la fusion de 2002, s'élève à 250 000 €. La répartition des 5 000 actions n'a pas évolué : la ville d'Obernai en détient 64 %, la SA d'HLM Domial 32 %, la Caisse d'Épargne 4 % et quatre autres actionnaires (la SEM Sibar, le Crédit Mutuel et deux personnes physiques) possèdent chacun une action.

La commune d'Obernai n'a pas intégralement transféré à la communauté de communes sa compétence liée à la politique de l'habitat ; en conséquence, l'article L. 1521-1 du code général des collectivités territoriales ne lui impose pas de céder à l'EPCI une partie de ses actions.

La société est dotée d'un Conseil d'administration (CA) composé de 14 membres, qui se réunit deux à trois fois par an. Les locataires sont représentés par 2 administrateurs. L'assiduité de l'ensemble des administrateurs est satisfaisante : sur les 5 derniers exercices, le taux de présence global s'élève à 65 % auquel s'ajoutent 18 % d'absents ayant donné procuration. Les informations présentées permettent aux administrateurs d'exercer leurs prérogatives. Pour les décisions relatives aux projets intéressant la ville d'Obernai (échanges de terrains, acquisition-amélioration de patrimoine appartenant à la ville...), conformément à la réglementation, les membres du CA représentant la collectivité ne participent pas aux votes.

¹ Source : recensement INSEE de 2014.

² Source : Système National d'Enregistrement de la demande de logements sociaux (SNE).

³ Source : RPLS au 01/01/2016.

⁴ Source : Observatoire Clameur, logements loués entre janvier et août 2017.

Depuis les dernières élections municipales en 2014, M. Bernard Fischer, maire d'Obernai depuis 2001 et Vice-Président du Conseil départemental, préside le CA. Il succède à Mme Catherine Edel-Laurent, qui était première adjointe de la ville. Depuis la création de la SEM, le Conseil d'administration opte pour le cumul des fonctions de président du CA et de directeur général, lequel est rémunéré dans des conditions régulières. La rédaction actuelle des articles 21-1 et 21-2 des statuts de la société peut être interprétée comme ne permettant pas que la direction générale soit assurée par un représentant de la collectivité locale ; la Sem prévoit de proposer lors de l'assemblée générale extraordinaire de juin 2018 une modification de la rédaction des statuts afin de clarifier les articles concernés.

2.2.2 Évaluation de l'organisation et du management

Au 1^{er} novembre 2017, la société emploie 12 salariés :

- 7 personnels administratifs auxquels s'ajoute un recrutement en cours suite au départ d'un gestionnaire technique ;
- 5 employés d'immeubles.

Les départs successifs des salariés à la retraite ou démissionnaires ont tous donné lieu à remplacement, à l'exception du dernier départ qui concerne un employé d'immeuble licencié en juillet 2017 : une réorganisation interne et l'externalisation de certaines tâches (taille des haies par exemple) ont permis une rationalisation des effectifs.

La société dispose des compétences nécessaires à l'accomplissement de sa mission, à l'exception de la fonction maîtrise d'ouvrage, notamment depuis le départ en 2017 de la gestionnaire technique. Consciente de cette faiblesse, la société envisage la mise en place de contrats d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour les opérations de constructions neuves ou de réhabilitations ; le recrutement d'un chargé d'opérations à temps plein s'avérant trop coûteux.

Les salariés suivent régulièrement des formations adaptées à leurs besoins et couvrant l'ensemble des domaines d'interventions (gestion des situations agressives et conflictuelles, marchés publics, habilitation électrique, informatique et liberté, refonte de la demande, TVA...).

Les outils utilisés, notamment le progiciel adopté en 2005, sont adaptés à la taille et l'activité de la SEM, en témoigne la réactivité et la qualité des réponses apportées à l'Agence dans le cadre du contrôle. Pour les compléter, la SEM envisage d'adopter l'outil de gestion prévisionnelle utilisé par un grand nombre de bailleurs sociaux, ce qui sera de nature à faciliter le dialogue avec les partenaires financiers.

2.2.3 Gouvernance financière

La présentation annuelle des comptes satisfait aux obligations d'information légales du Conseil d'administration quant à la situation financière de la société. Les rapports financiers et d'activités présentés, tant en Conseil d'administration qu'en Assemblée générale, fournissent une information précise et abondante. Les informations relatives aux délais de paiement de la société figurent dans le rapport d'activité à compter de l'exercice 2016.

2.2.4 Regroupements

La SEM est régulièrement sollicitée par d'autres bailleurs du département en vue de partenariats et plus récemment d'éventuels rapprochements. Ces sujets sont débattus en CA. Pour le moment, la société a choisi

de ne donner suite à aucune proposition. La gouvernance a néanmoins bien conscience de l'évolution du contexte institutionnel et ne manifeste aucune opposition de principe.

2.3 TRAIN DE VIE DE L'ORGANISME

Le train de vie de l'organisme n'appelle aucune observation. La SEM est particulièrement soucieuse de la maîtrise de ses dépenses.

2.4 CONCLUSION

La SEM Obernai Habitat qui gère 725 logements et équivalents-logements tous situés à Obernai intervient sur un territoire tendu. Son organisation est efficace avec des outils de gestion adaptés, une équipe ajustée et compétente, à l'exception de la fonction maîtrise d'ouvrage pour laquelle la SEM doit s'organiser.

La SEM est consciente des évolutions en cours dans le secteur du logement social, les questions relatives à d'éventuels partenariats ou rapprochements sont débattus en CA.

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTÉRISTIQUES DU PATRIMOINE

3.1.1 Description du parc

Au 1^{er} janvier 2017, l'organisme possède et gère 725 logements, dont 671 sont conventionnés :

	Logements familiaux	Places en foyers		Total
		Unités autonomes *	Places et chambres **	
Logements conventionnés en propriété gérés par l'organisme	640	31	0	671
Logements en propriété non conventionnés gérés par l'organisme	15	39	0	54
Total	655	70	0	725

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

La moitié des programmes, représentant 77 % des logements, ont été construits entre 1963 et 1978. Les autres ont été construits ou acquis plus récemment.

Le parc est composé principalement de logements collectifs, seuls 34 sont individuels.

L'ensemble du parc se situe sur le territoire de la ville d'Obernai qui relève, en termes de politique du logement, de la zone B1⁵ (tension du marché immobilier) et de la zone 3⁶ (calcul de l'APL et des plafonds de loyers des logements sociaux). La ville d'Obernai n'est pas concernée par le dispositif des QPV (quartiers prioritaires de la politique de la ville).

Un programme de 31 logements est conventionné à usage de foyer pour personnes âgées. Cet ensemble immobilier a ensuite fait l'objet d'une extension de 39 logements non conventionnés.

Les 31 logements conventionnés du foyer pour personnes âgées sont gérés comme des logements familiaux.

Les locataires bénéficient de baux et acquittent un loyer et une provision pour charge alors que la convention conditionnant l'ouverture de droits à l'APL conclue avec l'État le 23/11/1981 prévoit la conclusion d'un titre d'occupation pour une durée d'un mois renouvelable par tacite reconduction et l'application d'une redevance forfaitaire incluant le loyer et les charges.

En outre, un supplément de loyer de solidarité (SLS) est quittancé pour un locataire alors que les logements-foyers sont exclus du champ d'application du SLS (article L. 441-10 du CCH). Le montant mensuel quittancé au 01/01/2017 est de 4,48 €.

⁵ Le zonage A/B/C, créé en 2003, caractérise la tension du marché immobilier. La France est découpée en 5 zones, de la plus tendue (ABis) à la plus détendue (C).

⁶ Le zonage 1/2/3, créé en 1978 à partir de critères de population, est utilisé notamment pour le calcul des APL et pour déterminer les plafonds de loyer des logements sociaux.

Enfin, ces 31 logements-foyers font l'objet d'une déclaration au RPLS⁷ alors que ce répertoire ne couvre pas les logements-foyers de personnes âgées et l'organisme intègre ces locataires dans l'enquête OPS⁸ alors que ce type de patrimoine est exclu de l'enquête.

Cette confusion logement-foyer/logements familiaux a déjà fait l'objet de la même observation lors du précédent contrôle en 2004. La situation de ces logements doit être régularisée et les indus liés à la perception du SLS doivent être remboursés à l'occupant lésé.

À l'issue du contrôle, le CA a délibéré le 7 mars 2018 sur cette situation, un courrier de résiliation de la convention a été adressé à la direction des territoires du Bas-Rhin. Cette résiliation deviendra effective le 30 juin 2018. La société s'est par ailleurs engagée à rembourser le montant de SLS indûment perçu.

3.1.2 Données sur la vacance et la rotation

L'organisme ne connaît pas de situation de vacance. Au 1^{er} janvier 2017, seuls quelques garages du dernier programme construit en 2015 sont vacants. Le niveau de la demande et la réactivité de la SEM permettent de relouer les logements dès qu'ils sont quittés.

Le taux de rotation global est plutôt faible, ce qui témoigne de l'attractivité du parc géré par la SEM : pour les 5 derniers exercices, il s'élève en moyenne à 8,82 % (pour l'Alsace, ce ratio s'établit à 9,85 % pour l'exercice 2015⁹), ce qui représente 62 logements reloués chaque année (avec un maximum pour l'exercice 2015 : 76 relocations).

3.2 ACCESSIBILITÉ ÉCONOMIQUE DU PARC

3.2.1 Loyers

Le niveau des loyers du parc conventionné pratiqué par la SEM au 1^{er} janvier 2016, rapporté au m² de SH, est modéré : il est en moyenne inférieur de 7 % à celui du parc social bas-rhinois :

	Nombre de logements conventionnés	Loyer mensuel en € par m ² de surface habitable		
		1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^e quartile
Organisme - SAEM Obernai Habitat	671 (*)	4,08	5,03	5,59
Références locales (CU Strasbourg)	44 684	4,82	5,39	6,27
Références locales (Bas-Rhin - 67)	57 553	4,88	5,49	6,25
Références France métropole	4 153 165	4,79	5,54	6,40

Source : RPLS 2016

(*) : les 31 logements du foyer pour personnes âgées sont inclus dans cette analyse

Le parc d'Obernai Habitat apparaît donc accessible aux ménages disposant de ressources modestes, d'autant plus que le niveau des charges est maîtrisé (cf. § 3.2.3). Cette situation est liée à une politique historique d'augmentation annuelle modérée ; en effet, pour les logements conventionnés, la marge disponible entre le loyer pratiqué et les maximums autorisés par les conventions les régissant est en moyenne de 14 %.

⁷ RPLS : répertoire du parc locatif social.

⁸ OPS : occupation du parc social – enquête relative aux caractéristiques socio-économiques des locataires.

⁹ Source : RPLS au 01/01/2016.

Constatant ces marges et des écarts de loyers entre programmes, pas toujours justifiés ou cohérents, le Conseil d'administration du 13 mars 2009 a validé une nouvelle grille de loyers à la relocation à compter de juillet 2009 pour les cinq programmes les plus anciens ; l'un de ces programmes a fait l'objet d'une nouvelle augmentation qui a concerné tous les logements en 2012, suite à réhabilitation.

Le tableau suivant présente, pour chaque programme, les loyers appliqués au 1^{er} janvier 2017 comparés, pour le parc conventionné, aux loyers maximums des conventions APL. Pour les programmes dont les loyers ont été revalorisés à la relocation à compter de juillet 2009, le tableau distingue les logements concernés :

Nom programme	Nb logt	Date convention	SH moyenne	SQ moyenne	Loyer mensuel moyen pratiqué	Taux de loyer mensuel pratiqué	Taux de loyer mensuel maximal actualisé	Marge potentielle (%)
GAIL collectif - locataires entrés après juillet 2009	45	déc.-81	63	103	284 €	2,75 €	3,13 €	13,76%
locataires entrés avant juillet 2009	31	déc.-81	58	96	221 €	2,30 €	3,13 €	36,27%
GAIL indiv - locataires entrés après juillet 2009	19	déc.-81	76	123	411 €	3,34 €	3,13 €	-6,12%
locataires entrés avant juillet 2009	12	déc.-81	75	121	346 €	2,86 €	3,13 €	9,41%
Place Europe - locataires entrés après juillet 2009	70	déc.-81	65	106	276 €	2,60 €	3,13 €	20,70%
locataires entrés avant juillet 2009	107	déc.-81	67	108	266 €	2,45 €	3,13 €	27,72%
Bvd Europe - locataires entrés après juillet 2009	43	nov.-81	78	128	403 €	3,15 €	3,13 €	-0,60%
locataires entrés avant juillet 2009	68	nov.-81	79	129	301 €	2,34 €	3,13 €	33,84%
Champs Verts tr1	69	nov.-78	63	101	324 €	3,21 €	3,84 €	19,53%
Champs verts tr2	24	déc.-10	68	108	346 €	3,21 €	3,62 €	12,66%
Rue Mal Koenig	71	déc 84; avr 86	64	99	369 €	3,74 €	3,83 €	2,39%
40 Rue Mal Koenig	6	sept.-90	85	130	449 €	3,46 €	3,58 €	3,34%
Sous-total (à la SC)	565		68	110	299 €	2,73 €	3,18 €	16,58%
Cèdre	23	oct.-07	85	90	492 €	5,49 €	5,49 €	0,00%
Freppel	7	févr.-09	74	79	432 €	5,45 €	5,60 €	2,83%
Parc coll	38	oct.-14	65	71	392 €	5,49 €	5,53 €	0,57%
Parc ind	2	oct.-14	103	107	569 €	5,32 €	5,35 €	0,57%
Sous-total (à la SU)	70		74	79	434 €	5,48 €	5,51 €	0,55%
non conventionnés (à la SH)	15		77		492 €	6,35 €		
foyer conventionnés (à la SH)	31		33		157 €	4,72 €		
foyer non conventionné (à la SH)	38		31		202 €	6,49 €		

Le contrôle a révélé, pour 62 logements, des loyers supérieurs au maximum autorisé par les conventions APL les régissant. Deux programmes sont concernés. Il s'agit de logements dont la décision d'augmenter le loyer à la relocation a été prise en 2009. La prise en compte d'une date erronée de signature de la convention initiale pour le calcul du loyer plafond semble être à l'origine de l'erreur constatée. Le dépassement moyen était de 29 €/an pour les 43 logements du programme Boulevard de l'Europe et 302 €/an pour les 19 logements du programme Gail Individuel. La société a fait preuve de réactivité pour régulariser la situation : en février 2018, quelques jours après la réunion de clôture du contrôle de l'Agence, les loyers ont été régularisés et les trop-perçus des 3 derniers exercices (20 678 € au total) remboursés à l'ensemble des locataires présents et partis.

3.2.2 Supplément de loyer de solidarité (SLS)

L'organisme a choisi d'appliquer la modulation maximale permise par la réglementation en zone B1⁵. Néanmoins, le taux de référence qui intervient dans le calcul du supplément de loyer est également lié au zonage 1/2/3 ; Obernai étant situé en zone 3⁶, l'impact du SLS reste limité.

Au 1^{er} janvier 2016, 31 locataires étaient assujettis au SLS (dont un occupant d'un logement-foyer, patrimoine hors champ d'application - cf. obs. 1), ce qui représente près de 5 % des locataires du parc conventionné. Le montant moyen du SLS est de 44 € mensuel. 30 locataires disposaient de revenus inférieur à 160 % des plafonds, le dernier se situe dans la fourchette 160 à 200 % des plafonds.

Le contrôle a permis de vérifier la bonne application du calcul du SLS.

3.2.3 Charges locatives

La nature des charges récupérées n'appelle pas d'observations à l'exception de la récupération de l'intégralité du coût des employés d'immeubles.

En effet, ces salariés assurent, en sus du nettoyage des parties communes et de l'entretien des extérieurs, des missions de gestion locative (enregistrement des changements de situation familiale, des problèmes locatifs, participation à l'organisation d'enquêtes auprès des locataires...), de surveillance des interventions des entreprises, de participation aux animations et à la vie sociale du quartier..., comme indiqué dans leur fiche de poste et comme cela a été constaté lors des entretiens et des visites de patrimoine. Ces missions ne sont pas récupérables au sens du décret n°82-955 du 9 novembre 1982 modifié. En conséquence, les charges correspondant à ces salariés ne peuvent être entièrement récupérées. Suite au contrôle de l'Agence, la société a pris la décision de ne récupérer désormais que 75 % des coûts de ces salariés, ce qui est conforme à la réglementation. Cette décision sera effective pour le décompte de charges de l'exercice 2017.

Le niveau des charges refacturées aux locataires est maîtrisé. Il a baissé significativement pour trois quarts du patrimoine depuis la rénovation en 2012 des chaufferies et le remplacement de l'énergie fioul par du gaz, et du fait de la renégociation de l'ensemble des contrats de maintenance. Ainsi par exemple pour le chauffage collectif qui concerne 70 % du parc, le coût moyen annuel pour 2016 s'établit à 420 € par logement. Concernant le coût de l'entretien des parties communes, dont une partie est réalisée par les locataires, son niveau est contenu, en moyenne 237 € par logement, malgré la récupération induite d'une partie du coût des gardiens.

La régularisation des charges est réalisée dans des délais satisfaisants : le décompte est transmis aux locataires en avril pour un quittance en mai. Les montants remboursés ou appelés pour chaque programme sont présentés annuellement au CA, qui valide les ajustements : cette présentation pourrait être améliorée avec des indicateurs plus adaptés pour appréhender la thématique : montants rapportés au logement et part du remboursement ou de l'indu par rapport au montant total des charges. Le sur provisionnement moyen pour l'exercice 2016 est de 13 %, ce qui représente en moyenne 172 € remboursés par logement. Les décisions prises par le CA ont permis la diminution de ce montant sur les 3 derniers exercices (359 € en 2014 ; 206 € en 2015).

Obernai Habitat ne prévoit pas d'améliorer avant 2024 la performance énergétique de 78 logements chauffés individuellement, très énergivores.

Concernant les logements non chauffés collectivement, 78 logements rue du Maréchal Koenig construits en 1987 et 1991 et disposant de convecteurs électriques, sont très énergivores (étiquette de diagnostic de classement énergétique F) ce qui induit des charges très élevées : à titre d'exemple, la facture électrique d'un T4 chauffé sans excès s'élève à 120 €/mois. L'organisme a prévu la réhabilitation de ce programme en 2024 après le traitement d'autres priorités (cf. § 5.1). Pour le moment, les convecteurs sont changés à la relocation, ce qui, certes améliore la situation mais partiellement et pour un nombre limité de locataires. Il serait opportun d'engager une étude pour chiffrer l'effort à consentir pour améliorer de manière satisfaisante cette situation et mieux objectiver la décision de différer ou non l'investissement, notamment au regard de la situation financière (cf. § 6.2).

Dans ses réponses au présent rapport la société a fait part de son intention de recenser précisément les besoins sur ce programme afin d'évaluer le coût du remplacement des installations obsolètes et la possibilité de réaliser les investissements avant l'échéance initialement prévue par le PSP.

Concernant les deux autres programmes chauffés individuellement, l'un a fait l'objet d'une réhabilitation en 2013 avec obtention du label BBC rénovation, l'autre concerne 32 pavillons dont les chaudières gaz ont été remplacées en 2014.

3.3 CONCLUSION

Le parc d'Obernai Habitat, qui ne connaît aucune situation de vacance, présente un niveau de loyers modérés de 7 % inférieurs à la moyenne départementale, l'écart avec le parc privé étant encore plus significatif (- 50 %). Le parc de la SEM est d'autant plus accessible que les charges locatives sont maîtrisées, à l'exception d'un ensemble de 78 logements dont les charges de chauffage élevées mériteraient une réflexion particulière.

Pour favoriser la rotation au sein de son parc, Obernai Habitat applique la modulation maximale permise par la réglementation concernant le supplément de loyer de solidarité (SLS) ; l'impact reste cependant limité pour des motifs exogènes (la commune relève du zonage 3^e pour laquelle le calcul est minoré).

Des erreurs ont été relevées dans la gestion d'un foyer de 31 logements qui n'est pas conforme aux dispositions de la convention APL afférente. Deux irrégularités relatives à des trop-perçus de loyers et de charges non récupérables ont également été mises en lumière. La société a fait preuve de réactivité dans la régularisation des situations et a procédé au remboursement des locataires lésés par les trop-perçus de loyers le mois suivant la clôture du contrôle.

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 CARACTÉRISTIQUES DES POPULATIONS LOGÉES

Le tableau suivant compare les principales caractéristiques de l'occupation du parc conventionné de l'organisme (les logements-foyers sont inclus de manière erronée, cf. obs. 2), comparées aux moyennes des bailleurs bas-rhinois et alsaciens (source : enquête OPS 2016) :

En %	Pers. Isolées	Ménages 3 enfants et +	Familles mono-parentales	Revenu <20 % *	Revenu <60 % *	Revenu >100 %*	Bénéficiaires d'APL + AL
Obernai Habitat	27,1%	12,0%	23,3%	10,3%	49,8%	12,5%	34,6%
Bas-Rhin	32,2%	11,3%	20,6%	23,9%	62,2%	10,8%	51,6%
Alsace	34,5%	11,6%	20,1%	22,6%	61,1%	11,0%	50,9%

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

Bien que son parc présente des niveaux de loyer plus faibles que ceux des bailleurs bas-rhinois ou alsaciens (cf. § 3.2.1.), Obernai Habitat loge des ménages disposant de revenus largement supérieurs aux locataires du parc social bas-rhinois ou alsaciens. La part de bénéficiaires des aides au logement confirme ce constat. Cette situation évolue peu en raison de la faiblesse de la rotation et de la nature de la demande locale très liée au dynamisme économique de la commune. En effet, à titre d'illustration, 72 % de la demande de logements sociaux à Obernai au 01/01/2017 concerne des ménages disposant de revenus (du travail, de retraite ou autres) ; les bénéficiaires d'allocation chômage représentent 11 % de la demande, ainsi que les bénéficiaires de RSA.

4.2 ACCÈS AU LOGEMENT

4.2.1 Connaissance de la demande

Obernai Habitat utilise le fichier partagé par l'ensemble des bailleurs alsaciens relatif à la demande de logements sociaux. Le stock de demandes de ce fichier est exploité pour compléter celles déposées directement chez le bailleur. Ainsi, sur les exercices 2014 à 2016, 20 % des attributions ont été prononcées en faveur de demandeurs n'ayant pas déposé leur demande chez Obernai Habitat.

Une analyse annuelle très détaillée de la demande enregistrée par Obernai Habitat est intégrée au rapport de gestion présenté par le CA à l'AG. Il serait intéressant de présenter les données relatives à l'ensemble de la demande pour la commune d'Obernai, que les dossiers aient été ou non saisis par la SEM. Ces données sont disponibles dans le fichier partagé.

Au 1^{er} novembre 2017, 789 demandes de logement social pour la commune d'Obernai étaient actives dans le fichier partagé, dont 31 % seulement enregistrées par Obernai Habitat. 23 % des demandes ont été déposées il y a plus de deux ans, délai anormalement long fixé par le Préfet dans le Bas-Rhin. L'ensemble de ces éléments témoigne d'un marché de l'habitat social localement tendu.

4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

Le CA a validé, pour les logements conventionnés de la SEM, une politique d'attribution et des critères de sélection des demandes qui précisent et complètent les critères et priorités définis par le CCH.

Un bilan annuel des attributions est intégré au rapport de gestion présenté par le CA à l'AG. Il serait judicieux d'utiliser les mêmes indicateurs pour l'analyse de la demande et des attributions (nature et niveau des ressources, catégorie socio-professionnelle, âge...), ce qui permettrait de qualifier la réponse apportée à la demande.

4.2.3 Gestion des attributions

4.2.3.1 Commission d'attribution des logements (Cal)

La composition de la Cal, mise en place par le CA, est irrégulière au regard des dispositions de l'article R. 441-II 4 du CCH: aucun représentant d'organisme bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévu à l'article L. 365-3 du CCH avec voix consultative n'a été désigné par le CA. À l'issue du contrôle, l'UDAF du Bas-Rhin a été sollicitée pour lever cette irrégularité.

La Cal se prononce sur l'attribution des logements familiaux conventionnés. La gestion de 62 logements réservés par l'Armée qui n'était pas conforme à la réglementation a été modifiée suite au contrôle de l'Agence : les demandes sont désormais enregistrées dans le fichier partagé et les attributions font désormais l'objet d'un examen par la Cal

Les logements non conventionnés et les logements-foyers font l'objet d'un examen hors Cal par la Présidente de la Cal.

4.2.3.2 Analyse de la gestion des attributions

Le contrôle de 175 attributions prononcées de 2014 à 2016 n'a pas révélé de dépassement irrégulier des plafonds de ressources

La Cal se réunit tous les mois. Le nombre de dossiers qui lui sont soumis (au deuxième semestre 2017, en moyenne 4,8 dossiers par logement vacant) et les informations fournies lui permettent d'exercer valablement ses prérogatives. L'ancienneté des demandes est correctement prise en compte : par exemple, 17 % des attributions de janvier 2014 à octobre 2017 ont été effectuées en faveur de ménages dont l'ancienneté de la demande est supérieure à 2 ans.

Après le départ des locataires, les délais de restitution des dépôts de garantie n'étant pas suivis par la SEM, un outil a été mis en place suite au contrôle de l'Agence pour s'assurer à l'avenir du respect des dispositions réglementaires.

4.2.3.3 Gestion des contingents

Seul le dernier programme de 40 logements construit en 2015 fait l'objet de 16 réservations par Action Logement. Ces logements ont été attribués lors de la récente mise en service du bâtiment.

L'accord collectif départemental pour la mobilisation du parc social au titre des contingents réservés par l'État, l'Eurométropole de Strasbourg et le Conseil Département fixe à Obernai Habitat un objectif de 9 relogements annuels pour la période 2014/2016. Sur les trois années, la SEM a prononcé 26 attributions en faveur des ménages défavorisés. Toutefois, seules 11 ont donné lieu à signature de bail, les autres demandeurs refusant la proposition faite. La qualité de la proposition ne semble pas être à l'origine du refus puisque les logements ont été acceptés par d'autres demandeurs ayant fait l'objet d'une attribution par la Cal en rang 2.

4.3 UN SERVICE RENDU DE QUALITÉ

La présence permanente sur le terrain de cinq employés qui rendent compte chaque jour des éventuels problèmes rencontrés participe à un service rendu au locataire de qualité et à un entretien très satisfaisant des immeubles et leurs abords. Les réclamations des locataires sont suivies correctement à l'aide d'un outil exploité hebdomadairement pour détecter les situations anormales. Les délais de résolution sont par ailleurs tout à fait acceptables. Par ailleurs, les locataires disposent d'un numéro d'urgence en cas de panne de chauffage.

La SEM organise une enquête de satisfaction auprès de l'ensemble des locataires tous les 3 ans (38 % de participation en 2017) et une enquête auprès de chaque locataire entrant ou sortant. Les résultats sont présentés dans les rapports annuels de gestion. La SEM réunit également chaque année un conseil de concertation locative au cours duquel de nombreux sujets sont abordés. L'un des deux membres représentant les locataires à ce conseil, rencontré par l'équipe de contrôle, se déclare satisfait de la nature et la qualité des échanges.

Un partenariat est conclu avec le Conseil départemental du Bas-Rhin depuis 2010 en vue du maintien à domicile des personnes âgées en perte d'autonomie et/ou en situation de handicap. Dans ce cadre, Obernai Habitat s'est engagé en 2014 à adapter 7 % de son parc en 10 ans, soit environ 50 logements, à la demande des locataires, lors des mutations ou lors des réhabilitations en contrepartie de financements octroyés par le Conseil départemental (jusqu'à 4 000 €/logt) qui donnent lieu à droit de réservation durant 10 ans. Le Conseil Départemental finance également si besoin l'intervention d'une association qui assure l'assistance à maîtrise d'ouvrage pour ces travaux et mandate si nécessaire un ergothérapeute. Depuis 2010, 18 logements ont été adaptés dans ce cadre.

Enfin, des actions intéressantes ont été conduites par Obernai Habitat en vue de toujours améliorer le service rendu au locataire : distribution à l'ensemble des occupants de kits hydro-économiques et d'ampoules Led, aide de 150 € aux ménages ayant remplacé leur cuisinière suite à la décision d'arrêter l'alimentation gaz dans un programme (sécurité)...

4.4 TRAITEMENT DES IMPAYÉS

4.4.1 Évolution du stock

Sur le plan comptable, le montant cumulé des créances locatives au bilan 2016 représente 7,8 % du montant total des loyers et charges récupérées ce qui est bien inférieur à la valeur médiane 2015 des SA d'HLM de province (13,3 %). Toutefois cette proportion est en constante progression sur les derniers exercices et

l'évolution du montant des créances douteuses, +54 % entre 2014 et 2016, confirme la nette progression du volume des impayés.

En k€	2014	2015	2016	Evolution 2012-2016
Créances douteuses C/416	89	117	137	54%
Admissions en non-valeur	0	6	2	ns

4.4.2 Structure des impayés

nombre de dossiers	Montants de la dette en €			total	%
	<500 €	entre 500 € et 1500 €	>1500 €		
Locataires sortis	20	15	6	41	29%
Locataires présents	62	25	11	98	71%
total	82	40	17	139	

Au 31 décembre 2016, les dossiers d'impayés dont le montant est élevé sont peu nombreux (17 sur un total de 139 dossiers soit 12 %) ; inversement, les dossiers d'un montant inférieurs à 500 € sont majoritaires notamment parmi ceux concernant des locataires présents. Ceci peut être analysé comme la conséquence d'un traitement préventif des impayés, efficace dans la mesure où les dettes élevées sont peu nombreuses. Parmi les locataires présents, 37 % ont cependant une dette qui dépasse 500 €. Ceci traduit la difficulté croissante des locataires pour faire face à leurs obligations, y compris dans le cadre des plans de remboursements échelonnés proposés et contribue à la hausse générale du volume des impayés.

4.4.3 Organisation du recouvrement

Une chargée de gestion locative met en œuvre la phase précontentieuse du recouvrement des impayés. Chaque mois, à partir de la liste des personnes qui ont été relancées automatiquement par courrier, cette personne cherche à entrer en contact téléphoniquement ou lors d'entretien au siège de la société avec les locataires en situation d'impayés. Elle établit les plans d'apurement de la dette, mobilise les éventuelles garanties locatives et oriente le cas échéant les locataires vers les services sociaux compétents.

Le responsable administratif et financier de la société est chargé de la mise en œuvre de la phase contentieuse du recouvrement. En liaison avec sa collaboratrice, il prend le relais de cette dernière lorsque les résultats obtenus lors de la phase précontentieuse sont jugés insuffisants et devient l'interlocuteur du locataire en impayé. Il met en œuvre les procédures classiques de recouvrement contentieux et assure la représentation de la société auprès du tribunal compétent.

L'examen de dossiers de locataires en situation d'impayé a permis de vérifier que l'intervention de la société en matière de recouvrement était suffisamment précoce et préventive pour limiter la formation de dettes conséquentes, adaptée aux situations particulières des locataires en difficulté et respectueuse de la réglementation en vigueur.

4.5 CONCLUSION

La gestion des attributions est conforme à la réglementation. La Cal choisit le demandeur retenu parmi les quatre à cinq candidats proposés pour chaque logement vacant. Les objectifs de l'accord collectif départemental sont atteints en termes d'attributions. Toutefois, les ménages logés par la SEM disposent de revenus supérieurs à la moyenne des locataires du parc social. Le dynamisme économique de la commune éclaire ce constat. La participation à la Cal d'un organisme bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévu à l'article L. 365-3 du CCH aidera à une meilleure prise en compte des populations les plus fragiles.

Le service rendu aux locataires est de qualité du fait notamment de la présence permanente de cinq employés sur le terrain et diverses actions menées dans le souci d'une amélioration constante.

5. STRATÉGIE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

5.1.1 Période 2012/2016

Durant les 5 derniers exercices, 10 M€ d'investissements ont été réalisés, ce qui représente un effort significatif au regard de la taille et des effectifs de la société. Trois opérations de construction neuve et de réhabilitation ont été mises en œuvre sur la période.

Concernant les investissements sur le patrimoine existant, la réhabilitation complète de 93 logements a été conduite en 2012, pour un montant de 3,2 M€, soit 34 k€/logement (isolation par l'extérieur, remise aux normes électriques, réfection des sanitaires, des parties communes). Par ailleurs, les chaudières de l'ensemble des programmes anciens chauffés collectivement (65 % du patrimoine) ont été remplacées en 2013 avec passage du fioul au gaz, pour un montant de 500 k€, ce qui a permis de réduire le niveau des charges de chauffage (cf. § 3.2.3).

En termes de développement, Obernai Habitat a mis en service 40 logements neufs en 2015 financés en PLUS, soit un taux d'évolution du parc de 5,8 %. La maîtrise d'ouvrage a été confiée à l'OPH OPUS 67 qui a également construit 40 logements sur ce site. Le programme a bénéficié d'un taux de subvention conséquent de 24 % (État 6,7 % ; collectivités locales 12 % ; Action Logement 5,7 %), ce qui a limité le recours à l'emprunt (61,7 %). Ce plan de financement avantageux aurait dû en contrepartie conduire l'organisme à prévoir dans cette opération plusieurs financements PLAI destinés aux ménages disposant de revenus plus modestes.

5.1.2 Période 2017/2026

La société dispose d'un plan stratégique du patrimoine (PSP) actualisé fin 2016 pour la période 2017/2026 qui prévoit, sur la base d'une analyse multicritères (état technique, attractivité commerciale, peuplement, marge financière), 19 M€ d'investissements prioritaires ainsi :

Année	Projet	Montant investi	Rapporté au logt
2017	Acquisition de 6 logts (réalisé)	0,4 M€	70 k€
2017/2018	Réhabilitation 180 logts Place d'Europe	4,6 M€	26 k€
2019	Construction neuve 24 logts	3,9 M€	163 k€
2020/2021	Réhabilitation 108 logts Place de Gail	3,5 M€	32 k€
2022	Construction neuve 18 logts	3,0 M€	168 k€
2023	Amélioration 112 logts Bd Europe	2,0 M€	18 k€
2024	Amélioration 72 logts rue Maréchal Koenig	1,7 M€	23 k€
2025	Amélioration 69 logts Foyer Hohenbourg	1,0 M€	14 k€

Ainsi, à horizon 2025, l'ensemble du patrimoine de plus de 25 ans aura été réhabilité et le parc aura significativement augmenté (48 logements, soit un taux d'évolution de 6,6 %).

Le respect de la planification arrêtée suppose d'organiser la fonction maîtrise d'ouvrage (cf. § 2.2.2). En effet, la réhabilitation des 180 logements Place d'Europe n'est pas encore engagée début 2018, faute de compétence interne pour conduire le projet.

En outre, le développement pourrait être freiné par l'absence de réserve foncière : il serait peut-être opportun de prospecter sur un périmètre élargi à celui de la communauté de communes, comme cela a été évoqué par le président lors de la réunion d'ouverture du contrôle.

5.1.3 Soutenabilité financière du programme d'investissement 2017/2026

Afin d'évaluer l'impact de la politique d'investissement prévue par le PSP sur sa situation financière, la SEM dispose d'une analyse financière prévisionnelle établie à partir d'un fichier Excel conçu par le responsable administratif et financier. Cette analyse prévisionnelle est très simplifiée. Ainsi si l'impact des opérations de construction ou de réhabilitation, en termes de recettes nouvelles, d'augmentation de l'annuité ou de mobilisation des fonds disponibles est bien estimé, des hypothèses très simplifiées en réduisent largement la précision. Par exemple, les loyers générés par le patrimoine actuel ou le niveau des frais généraux ou des salaires ne font l'objet d'aucune revalorisation sur la période étudiée. Dans ces conditions, les principaux résultats produits par cette étude (capacité d'autofinancement¹⁰ et niveau de trésorerie) ne peuvent être regardés que comme indicatifs d'une tendance générale.

Après examen des résultats de cette analyse prévisionnelle simplifiée (qui figurent en annexe 7.5) et compte tenu de la très solide situation financière actuelle de la société (cf. § 6.2), mais aussi de l'échelonnement dans le temps des opérations d'investissement prévues, la société, en dépit d'une surface financière limitée liée à sa taille, paraît en mesure de financer le programme prévu par son PSP sans dégrader sa situation financière. Ainsi, par exemple, le montant de la CAF prévu sur la période 2018/2020 est estimé à un niveau inférieur de près de 15 % à celui obtenu en 2016. Ce bon niveau de profitabilité permettrait à la fois de réaliser les investissements prévus tout en confortant la trésorerie de la société.

La société gagnerait toutefois à renforcer les conditions de production de ses analyses prévisionnelles afin de se doter d'un véritable outil de pilotage financier.

Pour l'avenir, en envisageant l'emploi d'un logiciel spécialisé, comme désormais une majorité des organismes de logement social, la société sécuriserait la production de ses analyses financières prévisionnelles et améliorerait la fiabilité de leurs résultats. Ainsi elle pourrait disposer d'un outil de pilotage d'une plus grande précision, qui lui permettrait de mieux mesurer l'impact financier de sa politique d'investissement mais aussi les conséquences des évolutions de l'environnement économique du logement social.

Dans le cadre de la procédure de contradiction du rapport, la société a indiqué son intention de se doter du logiciel spécialisé « Visial » afin d'être en mesure de produire de nouvelles analyses financières prévisionnelles à compter du 1^{er} trimestre 2019.

5.2 MAINTENANCE DU PARC

5.2.1 Entretien et exploitation du patrimoine

La société ne dispose pas de plan pluriannuel d'entretien, sa mise en œuvre pourrait constituer une piste d'amélioration. Néanmoins, au vu de la visite de patrimoine et du programme prévisionnel de réhabilitations, il n'est pas constaté de retard d'entretien.

¹⁰ La capacité d'autofinancement est le gain de trésorerie potentiel qui résulte de l'ensemble des activités de l'entreprise, elle permet de rendre compte de la performance d'exploitation après prise en compte des flux financiers et exceptionnels réels.

La SEM a contracté en 2013 et 2014 onze accords-cadres à bons de commande pour les travaux d'entretien et de réparation du patrimoine. D'une durée d'un an et reconductible trois fois, chaque accord concerne un corps d'état. De nombreux contrats pour la maintenance et l'exploitation des équipements (compteurs d'eau, chaudières individuelles, équipements photovoltaïques, ventilation, ascenseur, porte de garage, aires de jeux, équipements incendie...) ont également été contractés. Leur durée, 4 ans en général, est adaptée à la nature des prestations. Les modalités de passation de ces marchés (appel d'offres ouvert ou procédure adaptée) et leur suivi rigoureux n'appellent aucune observation.

5.2.2 Diagnostics réglementaires

5.2.2.1 Diagnostics de performance énergétique (DPE)

Les diagnostics de performance énergétique (DPE) ont tous été réalisés il y a moins de 10 ans, durée de validité de ces documents. Le renouvellement en 2018/2019 des DPE des 470 logements ayant bénéficié de travaux de changement de chaudière et de mode d'énergie en 2013 sera l'occasion de connaître l'amélioration de leur étiquette énergétique.

5.2.2.2 Risque amiante

Obernai Habitat respecte la réglementation liée à la présence d'amiante qui concerne le parc construit avant 1997 : les dossiers techniques amiante (DTA) ont été mis à jour en 2016/2017 et à cette occasion, les diagnostics amiante des parties privatives (DAPP) des 661 logements concernés ont été réalisés, pour un coût total de 24 k€ soit 36 € par logement. Les DTA relèvent la présence d'amiante non dégradée dans quelques bâtiments, par contre les éléments diagnostiqués dans les parties privatives dans le cadre des DAPP ne relèvent aucun matériau amianté.

En outre, la SEM va au-delà de ses obligations : des repérages avant travaux (RAT) sont systématiquement réalisés avant relocation, que des interventions techniques soient prévues ou non. Ces repérages qui constituent un état des lieux précis en cas d'intervention ultérieure représentent un coût d'environ 500 € par logement.

5.2.2.3 Diagnostic gaz et électricité

Obernai Habitat a mis en place un contrat pour la réalisation des nouveaux diagnostics gaz et électricité. La SEM s'organise de manière remarquable pour que ces diagnostics, les éventuelles mises aux normes et le repérage amiante, soient réalisés le jour de l'état des lieux de sortie afin de ne pas retarder la relocation.

5.3 VENTES DE PATRIMOINE À L'UNITÉ

Le Conseil d'administration délibère chaque année sur l'opportunité de vendre. Jusqu'à présent, le CA a décidé de surseoir à cette possibilité, du fait de la forte demande de logements sociaux dans la commune.

5.4 CONCLUSION

Les investissements conduits par Obernai Habitat sont adaptés aux besoins du patrimoine et aux capacités financières de l'organisme. L'équilibre entre réhabilitation et développement est correctement pris en compte. Toutefois, afin de favoriser la mixité sociale, il conviendrait de veiller à ce que les opérations neuves incluent des logements financés en PLAI destinés aux ménages les plus modestes. En outre, la gouvernance devra

s'interroger sur l'accélération du rythme des investissements et un développement au-delà du territoire de la commune d'Obernai permis par une solide situation financière.

La mise en place de contrats pour l'entretien du parc et son exploitation permettent d'intervenir de manière efficace et dans le respect des règles de la commande publique.

Enfin, la société respecte la réglementation en matière de diagnostics liés à la location immobilière et se montre particulièrement proactive pour le risque amiante.

6. TENUE DE LA COMPTABILITÉ ET ANALYSE FINANCIÈRE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITÉ

Le pôle « gestion administrative » est composé de deux personnes : une assistante de direction et un comptable chargé de la tenue de la comptabilité de la société. Ce pôle relève de l'autorité du responsable administratif, financier et gestion locative.

Les comptes de la société des exercices 2012 à 2016 ont été approuvés sans réserve par le commissaire aux comptes de la société dont la désignation est intervenue à l'issue d'une procédure de mise en concurrence.

L'organisation et le contrôle de la chaîne de la dépense n'appellent aucune observation.

L'examen de l'ensemble des factures relatives à l'exercice 2016 n'a révélé aucune anomalie ni dans la nature des dépenses engagées ni dans leur comptabilisation.

La comptabilité de la société est correctement tenue.

La société dispose d'une provision pour gros entretien d'un montant de 50 754 € inchangé depuis 2014. Cette provision n'est pas justifiée par un véritable plan pluriannuel (cf. § 5.2.1) comportant un échéancier et des estimations précises du coût des travaux envisagés.

6.2 ANALYSE FINANCIÈRE

En matière financière en 2004, le rapport de la Miilos soulignait la faiblesse de la rentabilité de l'exploitation et de la structure du bilan de la société. Après l'examen des comptes relatifs aux exercices 2012 à 2016, le constat est complètement inversé.

6.2.1 Analyse de l'exploitation

6.2.1.1 Rentabilité

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Capacité d'autofinancement (PCG)	1 177	1 827	1 442	1 889	1 623
Dotations aux amortissements et provisions	529	632	728	790	777
Reprises sur amortissements et provisions	20	41	17	21	27
Quote-part des subventions virées au résultat	55	71	72	109	109
Valeur comptable des éléments d'actif cédés ou sortis	10	3	3	0	0
Produits des cessions d'éléments d'actif	0	0	370	0	0
Résultats comptables	713	1 304	1 170	1 229	982
- Dont part des plus-values de cessions (%)	0%	0%	31%	0%	0%

En effet, la capacité d'autofinancement¹⁰ (CAF) moyenne annuelle dégagée sur la période 2012-2016 s'élève à un montant conséquent de près de 1,6 M€ soit plus de 57 % du chiffre d'affaires (CA) moyen de la période. Ceci traduit une forte rentabilité de l'exploitation de la société et ce d'autant plus que les flux financiers et exceptionnels sont d'ampleur limitée (cf. 6.2.1.2).

Ce constat est confirmé par l'examen du résultat annuel moyen dégagé sur la période puisque ce dernier s'élève à plus d'un 1 M€, ce qui représente encore une fraction importante (35 %) du CA de la période. Il est à noter que les plus-values de cessions n'ont que peu abondé ce résultat puisqu'une seule cession d'actif est intervenue. Il s'agit en 2014 d'une vente de terrain qui a généré un produit de 370 k€.

6.2.1.2 Évolution de l'autofinancement net

Les différents ratios commentés ci-après sont comparés à ceux des médianes nationales BOLERO¹¹ 2015 des SA d'HLM de province.

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Loyers	2 622	2 691	2 742	2 963	3 005
Coût de gestion hors entretien	974	800	849	891	901
Maintenance (GE + entretien courant)	233	238	331	269	232
TFPB	205	212	212	246	252
Flux financier	170	249	223	100	99
Flux exceptionnel	25	397	10	166	-3
Autres produits d'exploitation	68	44	83	258	63
Pertes créances irrécouvrables	12	20	0	6	2
Intérêts opérations locatives	308	306	244	203	168
Remboursements d'emprunts locatifs	565	429	472	525	378
Autofinancement net ⁽¹⁾	587	1 378	950	1 346	1 229
% du chiffre d'affaires	22,22%	50,79%	31,58%	40,67%	38,95%

Moyenne de ce ratio sur les 3 derniers exercices: **37,07%**

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

Le niveau de l'autofinancement net généré par la société est important. Ainsi le ratio rapportant ce montant au chiffre d'affaires s'élève à 40,67 % en 2015 et 38,95 % en 2016, c'est-à-dire plus de trois fois la valeur médiane 2015 des SA d'HLM de province (10,82 %).

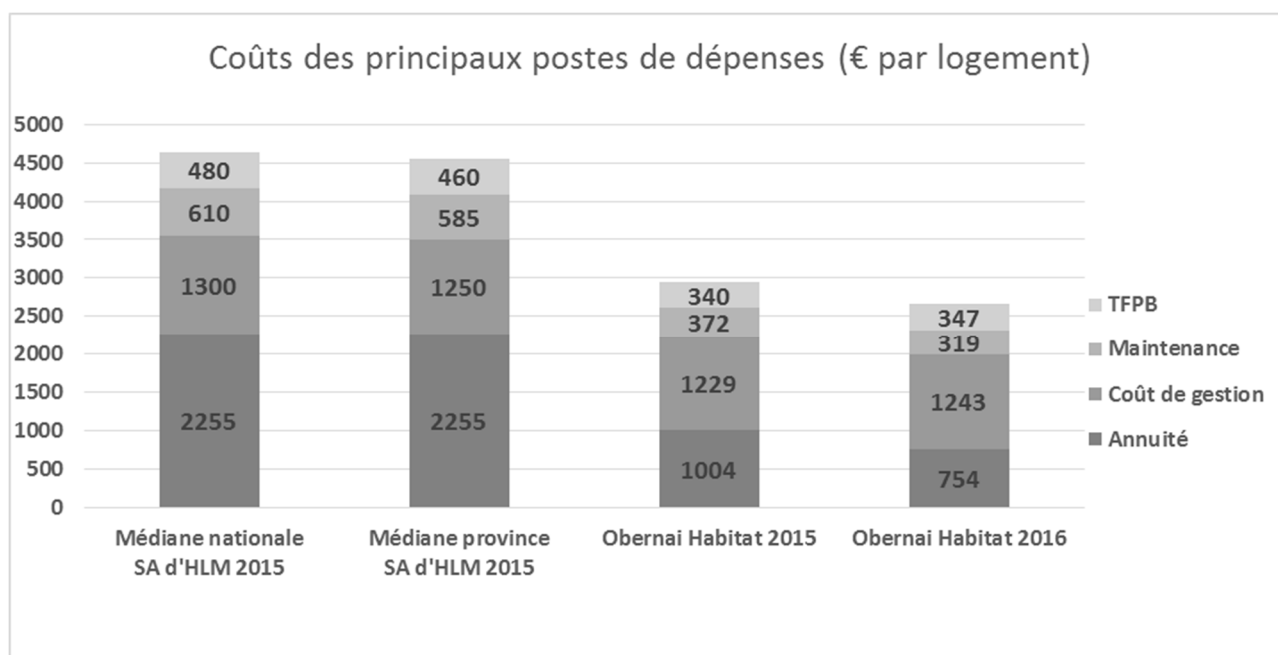
Plusieurs facteurs concourent à favoriser ce niveau élevé d'autofinancement net.

Tout d'abord, s'agissant du produit des loyers ressource principale de la société, le produit moyen au logement (3 718 € par logement en 2015) bien que nettement inférieur à la valeur médiane province 2015 (4 295 € par logement) progresse de plus de 14 % entre 2012 et 2016 en passant de 2 622 k€ à 3 005 k€. Cette augmentation résulte à la fois de la mise en service en 2015 d'un programme neuf, d'augmentation de loyers après réhabilitation ou à la relocation décidées en conseil d'administration et des augmentations annuelles (+2,9 % entre 2012 et 2016).

¹¹ Base d'Observation du Logement, Étude et Référence des Organismes, base de données du Ministère de la Cohésion des Territoires. Elle intègre les données comptables et patrimoniales des organismes HLM réglementairement transmises chaque année au ministère via l'application internet Harmonia.

Par ailleurs, la société bénéficie d'un flux régulier de recettes fruit du placement de ses excédents de trésorerie. Ce flux représente encore 99 k€ en 2016, même s'il est en forte diminution depuis 2013 en raison principalement de la baisse de la rémunération des placements.

De plus des montants de dégrèvements de TFPB sont venus abonder significativement les recettes exceptionnelles en 2013 et 2015. De la même façon, en 2015, un produit conséquent provenant de la vente de certificats d'économie d'énergie est enregistré parmi les autres produits d'exploitation en 2015.



S'agissant des dépenses, l'examen du graphique ci-dessus révèle que trois des quatre plus importants postes de dépenses correspondent à des coûts au logement très inférieurs aux valeurs médianes de comparaison.

Ainsi, le coût de l'annuité de la dette de la société est particulièrement faible (1 004 € par logement en 2015 et 754 € par logement en 2016 soit respectivement 24,6 % et 18,2 % des loyers) au regard des valeurs médianes 2015 (2 255 € par logement et 45,5 % des loyers). De plus ce coût est en diminution constante depuis 2012 puisque pour cet exercice, il représentait 1 275 € par logement et 33,3 % des loyers. Dans le détail, on s'aperçoit que cette diminution résulte d'une baisse du coût des remboursements en capital de la dette (qui passe de 565 k€ en 2012 à 378 k€ en 2016) ce qui s'explique par une baisse du total de la dette locative de la société (cf. § 6.2.2.2) mais aussi par une diminution du montant des intérêts versés (308 k€ en 2012, 168 k€ en 2016). Cette dernière s'explique elle aussi logiquement par la réduction de l'endettement de la société mais aussi par la baisse générale des taux d'intérêt intervenue sur la période.

Le coût de la maintenance paraît également faible, 372 € soit 9,1 % des loyers en 2015, eu égard aux valeurs médianes de province (585 € par logement et 12 % des loyers). Ce ratio ne traduit pourtant pas un défaut d'entretien du patrimoine qui a été jugé plutôt bien entretenu lors de la visite exhaustive réalisée (cf. § 5.2.1). Trois facteurs paraissent être de nature à expliquer ce faible niveau : la faible rotation locative qui limite de fait le volume des coûts de remise en état des logements, la forte présence de proximité de nature à limiter les dégradations et le fait que la société privilégie les réhabilitations complètes plutôt que des interventions ponctuelles ce qui induit une comptabilisation en dépenses d'investissement plutôt qu'en charges de maintenance.

Le coût au logement de la TFPB est faible, 340 € par logement pour une valeur médiane à 460 € par logement ; ce constat est usuel s'agissant des organismes de logement social alsaciens.

Un seul des principaux postes de dépenses de la société a un coût au logement très proche des valeurs médianes, il s'agit des coûts de gestion. En effet, alors que la valeur médiane de province est de 1 250 €, pour Obernai Habitat, ce coût s'élève en 2015 à 1 229 € par logement (1 243 €/lgt en 2016). Il s'élevait en 2012 à 1 421 € par logement, il a diminué en 2013 et est quasiment stable sur les trois derniers exercices. Il faut toutefois relever que le niveau élevé atteint en 2012 est largement expliqué par le coût du prélèvement sur le potentiel financier acquitté par la SEM (130 506 € soit 190 € par logement).

Le niveau des frais de personnels (755 € au logement en 2015, 728 € au logement en 2016), principale composante des coûts de gestion, est lui aussi fort proche des médianes nationales (720 € au logement). En valeur absolue, leur montant en passant de 586 k€ en 2012 à 528 k€ en 2016, s'est réduit de près de 10 %. Cette évolution s'expliquant par la réduction d'une unité des effectifs salariés de la société.

6.2.2 Structure financière

6.2.2.1 Fond de roulement net global et à terminaison

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Capitaux propres	9 857	11 269	12 409	13 580	14 476
Provisions pour risques et charges	74	56	55	55	54
- Dont PGE	68	51	51	51	51
Amortissements et provisions (actifs immobilisés)	12 681	13 095	13 573	14 278	14 978
Dettes financières	11 299	11 655	11 158	10 605	9 942
Actif immobilisé brut (-)	25 904	27 856	31 389	32 216	32 843
Fond de Roulement Net Global	8 007	8 219	5 805	6 302	6 607
FRNG à terminaison des opérations ⁽¹⁾					6 327
Stocks (toutes natures)	64				
Autres actifs d'exploitation	1 266	1 761	1 094	928	647
Provisions d'actif circulant (-)	59	77	176	204	213
Dettes d'exploitation (-)	852	533	736	533	517
Dettes diverses (-)	634	518	1 168	582	413
Besoin (+) ou Ressources (-) en FR ⁽²⁾	-214	634	-986	-391	-496
Trésorerie nette	8 222	7 586	6 792	6 692	7 103

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

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

Alors que le dernier rapport de la Miilos en 2004 signalait une certaine fragilité de la structure bilancielle de la société, c'est une situation financière singulièrement renforcée qui est constatée aujourd'hui. Ainsi le FRNG de la société au 31/12/2012 s'élevait à près de 8 M€ ce qui représente plus de 24 mois de dépenses moyennes 2015 alors que la valeur médiane 2015 des SA d'HLM de province est de 3,7 mois. De la même façon, même si le montant du FRNG au 31/12/2016 est un peu réduit par rapport à celui de 2012, à près de 6,6 M€, il représente encore plus de 20 mois de dépenses moyennes. De plus, à cette date, puisque la seule opération d'investissement en cours était en voie d'achèvement, le montant du FRNG à terminaison des opérations engagées a pu être estimé à un niveau élevé de 6,3 M€, soit plus de 19 mois de dépenses.

Par ailleurs deux évolutions positives de la structure du bilan de la société peuvent être observées.

La forte rentabilité dégagée par l'exploitation de la société a eu pour conséquence de conforter le niveau de ses capitaux propres. Ainsi ces derniers progressent de près de 47 % sur la période en passant de 9 857 k€ à 14 476 k€.

6.2.2.2 Dette

Le montant de la dette financière s'est réduit de près de 12 % sur la période pour atteindre 9 942 k€ fin 2016. La dette financière nette de trésorerie fin 2016 représente 2 839 k€. Compte tenu de la capacité d'autofinancement sur les trois derniers exercices (1 651 k€ par an en moyenne), le niveau d'endettement d'Obernai Habitat ne présente qu'un très faible risque, elle est en capacité théorique de rembourser sa dette en moins de 2 ans.

Par ailleurs, en 2016, la société a décidé de procéder aux remboursements anticipés de prêts dont les taux d'intérêts excédaient 3 %. Cette opération a réduit l'endettement de la société d'environ 237 k€.

6.2.2.3 Variations du FRNG

En k€	Flux de trésorerie	Fonds de roulement
Fonds de roulement fin 2013		8 007
Autofinancement de 2013 à 2016	4 904	
Dépenses d'investissement	-8 014	
Financements comptabilisés	1 823	
Autofinancement disponible après investissements	-1 287	
Remboursements d'emprunts non locatifs (bâtiments administratifs...)	-127	
Cessions d'actifs	370	
Remboursement anticipés d'emprunts locatifs	-237	
Autres ressources (+) ou emplois (-)	-119	
Flux de trésorerie disponible	-1 400	-1 400
Fonds de roulement fin 2016		6 607

Obernai Habitat dispose d'une situation financière solide. La retranscription des flux financiers réels enregistrés sur les quatre derniers exercices comptables figurant dans le tableau ci-dessus illustre le fait que la société met à profit ses importantes disponibilités pour préfinancer ses investissements et différer la mobilisation des emprunts. Ainsi, il ressort de l'examen de ce tableau que les dépenses d'investissements réalisées (8 014 k€) ont été financées en mobilisant l'autofinancement généré sur la période (4 904 k€) et d'autres financements (subventions et emprunts) pour seulement 1 823 k€. En conséquence, ces dépenses ont été financées en réduisant le FRNG de la société 1 287 k€.

Par ailleurs, sur la même période la société a dû financer le remboursement de ses emprunts non locatifs (127 k€), le remboursement anticipé de certains emprunts locatifs (237 k€) et des variations de provisions de bas d'actif (119 k€). Ces flux excédant l'apport en trésorerie provenant de la cession de terrain (cf. § 6.2.1.1), la réduction totale du FRNG sur la période considérée s'est donc élevée à 1 400 k€.

6.2.2.4 Besoin ou ressource en fonds de roulement

Les organismes de logement sociaux bénéficient usuellement d'une ressource en fond de roulement. C'est le cas d'Obernai Habitat pour 4 des 5 exercices examinés. En 2013, le besoin en fond de roulement constaté est à mettre en relation avec la fin de l'opération de construction neuve « Les Lisières du parc ». En effet, fin 2013 l'opération étant quasiment achevée le montant des paiements en attente était temporairement inférieur à celui des encaissements en attente.

6.2.2.5 Trésorerie

Le montant de la trésorerie de la société au 31/12/2016, 7 103 k€ est très élevé. Il représente presque 22 mois de dépenses moyennes soit presque 6 fois la valeur de la médiane 2015 de province (3,7 mois).

6.3 CONCLUSION

En réduisant sa dette et par là même le coût de son annuité et en maîtrisant l'ensemble de ses charges, Obernai Habitat s'est appuyé sur la très bonne rentabilité de son exploitation pour renforcer la structure de son bilan. Sa très bonne situation financière doit lui permettre d'envisager sans difficulté le financement des investissements prévus par son PSP et éventuellement d'en accélérer le rythme. Pour autant, la société gagnerait à se doter d'un logiciel spécialisé pour sécuriser et affiner les conditions de production de ses analyses financières prévisionnelles. Elle serait ainsi en mesure de mieux apprécier les conséquences financières de ses décisions d'investissement mais aussi des modifications de l'environnement économique du logement social.

7. ANNEXES

7.1 INFORMATIONS GÉNÉRALES, CAPITAL ET RÉPARTITION DE L'ACTIONNARIAT DE L'ORGANISME

RAISON SOCIALE :	OBERNAI HABITAT
-------------------------	-----------------

SIÈGE SOCIAL :		
Adresse du siège :	34 rue du Maréchal Koenig	Téléphone : 03 88 95 56 76
Code postal :	67210	
Ville :	Obernai	

PRÉSIDENT DIRECTEUR GÉNÉRAL :	M. Bernard Fischer
--------------------------------------	--------------------

DIRECTRICE :	Mme Émilie Caudemont
---------------------	----------------------

CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 01/01/2017		
	Membres	Représentant
Président :	FISCHER	Ville d'Obernai
	SCHMITZ	Ville d'Obernai
	VOLTZ	Ville d'Obernai
	SUHR	Ville d'Obernai
	DEHON	Ville d'Obernai
	SCHNEIDER	Ville d'Obernai
	GÜZLE	Ville d'Obernai
	KUPFERSCHLAEGER	Ville d'Obernai
	KIEFFER	SA d'HLM Domial
	SCHNELL	Caisse d'Épargne
	LANOÉ	Crédit Agricole
	MISTLER	SEM SIBAR
Représentants des locataires :	GRESSEL	Représentants des locataires
	SERGENT	Représentants des locataires

ACTIONNARIAT		Actionnaires les plus importants (% des actions)
Capital social :	250 000 €	Ville d'Obernai (63,8 %)
Nombre d'actions :	5 000	SA d'HLM Domial (32 %)
Nombre d'actionnaires :	7	Caisse d'Épargne (4%)

COMMISSAIRE AUX COMPTES :	Espace Audit et Conseil (67205 Oberhausbergen)
----------------------------------	--

EFFECTIFS AU 1/11/2017	Administratif et technique :	7
	Employés d'immeuble :	5

7.3 RÉSULTATS DE L'ANALYSE FINANCIÈRE PRÉVISIONNELLE



GESTION PRÉVISIONNELLE : 2017 à 2026

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
LOYERS	2 995 494	3 110 189	3 232 243	3 278 570	3 307 053	3 398 594	3 443 165	3 443 165	3 581 785	3 611 178
Patrimoine au 31/12/2016 (725 logements)	2 964 981	2 964 981	2 964 981	2 964 981	2 964 981	2 964 981	2 964 981	2 964 981	2 964 981	2 964 981
Incidences "Politique Développement"										
P1 (Programme 120) Square Saint Charles	30 514	30 514	30 514	30 514	30 514	30 514	30 514	30 514	30 514	30 514
P2 (Programme 130) 4 à 6 avenue de Gall	0	0	122 054	122 054	122 054	122 054	122 054	122 054	122 054	122 054
P3 (Programme 140) 6 Square Bugeaud	0	0	0	0	0	91 541	91 541	91 541	91 541	91 541
P4 (Programme 150) Construction neuve (20 logts)	0	0	0	0	0	0	0	0	101 712	101 712
R1) REHABILITATION PLACE EUROPE (090+091+092+093)	0	114 694	114 694	114 694	114 694	114 694	114 694	114 694	114 694	114 694
R2) REHABILITATION PLACE GAIL COLLECTIF (100)	0	0	0	46 327	46 327	46 327	46 327	46 327	46 327	46 327
R3) REHABILITATION PLACE GAIL INDIVIDUEL (101)	0	0	0	0	28 483	28 483	28 483	28 483	28 483	28 483
R4) REHABILITATION BOULEVARD EUROPE (060)	0	0	0	0	0	44 571	44 571	44 571	44 571	44 571
R5) REHABILITATION KOENIG (070+071+072+073)	0	0	0	0	0	0	0	0	36 909	36 909
R6) REHABILITATION FOYER HOHENBOURG (080)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	29 393
\$/Total "Politique Développement"	30 514	145 208	267 262	313 589	342 072	433 613	478 184	478 184	616 805	646 197
Reprises sur provisions et transferts de charges	28 082	28 082	28 082	28 082	28 082	28 082	28 082	28 082	28 082	28 082
CHARGES D'EXPLOITATION										
Entretien / maintenance Parc	306 000	306 000	306 000	306 000	306 000	306 000	310 315	310 315	333 781	333 781
Patrimoine au 31/12/2016 (725 logements)	306 000	306 000	306 000	306 000	306 000	306 000	306 000	306 000	306 000	306 000
Incidences "Politique Développement"										
P1 (Programme 120) Square Saint Charles	0	0	0	0	0	0	4 315	4 315	4 315	4 315
P2 (Programme 130) 4 à 6 avenue de Gall	0	0	0	0	0	0	0	0	23 466	23 466
P3 (Programme 140) 6 Square Bugeaud	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
\$/Total "Politique Développement"	0	0	0	0	0	0	4 315	4 315	27 781	27 781
Frais généraux (SIEGE)	678 000	678 000	678 000	678 000	678 000	678 000	678 000	678 000	678 000	678 000
Salaires	532 000	532 000	532 000	532 000	532 000	532 000	532 000	532 000	532 000	532 000
Dotat° amort. Constr. (hors SIEGE) nettes de subv.	612 330	790 733	880 796	970 845	1 014 733	1 084 370	1 163 861	1 163 861	1 314 924	1 360 506
Patrimoine au 31/12/2016 (725 logements)	583 244	583 244	583 244	583 244	583 244	583 244	583 244	583 244	583 244	583 244
Incidences "Politique Développement"										
P1 (Programme 120) Square Saint Charles	29 086	29 086	29 086	29 086	29 086	29 086	29 086	29 086	29 086	29 086
P2 (Programme 130) 4 à 6 avenue de Gall	0	0	90 063	90 063	90 063	90 063	90 063	90 063	90 063	90 063
P3 (Programme 140) 6 Square Bugeaud	0	0	0	0	0	69 637	69 637	69 637	69 637	69 637
P4 (Programme 150) Construction neuve (20 logts)	0	0	0	0	0	0	0	0	70 955	70 955
R1) REHABILITATION PLACE EUROPE (090+091+092+093)	0	178 403	178 403	178 403	178 403	178 403	178 403	178 403	178 403	178 403
R2) REHABILITATION PLACE GAIL COLLECTIF (100)	0	0	0	90 049	90 049	90 049	90 049	90 049	90 049	90 049
R3) REHABILITATION PLACE GAIL INDIVIDUEL (101)	0	0	0	0	43 888	43 888	43 888	43 888	43 888	43 888
R4) REHABILITATION BOULEVARD EUROPE (060)	0	0	0	0	0	79 492	79 492	79 492	79 492	79 492
R5) REHABILITATION KOENIG (070+071+072+073)	0	0	0	0	0	0	0	0	80 108	80 108
R6) REHABILITATION FOYER HOHENBOURG (080)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	65 581
\$/Total "Politique Développement"	29 086	207 489	297 551	387 601	431 488	501 125	580 617	580 617	731 680	797 261
Autres dotat° (681122/24/25/66174/6872)	76 307	76 307	76 307	76 307	76 307	76 307	76 307	76 307	76 307	76 307
Total dotations	688 637	867 040	957 102	1 047 152	1 091 040	1 160 676	1 240 168	1 240 168	1 391 231	1 456 813
Autres charges	7 654	7 654	7 654	7 654	7 654	7 654	7 654	7 654	7 654	7 654
PRODUITS D'EXPLOITATION	3 023 576	3 138 270	3 260 328	3 306 652	3 335 134	3 426 675	3 471 246	3 471 246	3 609 667	3 639 289
CHARGES D'EXPLOITATION	2 212 291	2 390 694	2 480 757	2 570 808	2 614 694	2 684 331	2 768 137	2 768 137	2 942 666	3 008 248
RESULTAT D'EXPLOITATION	811 285	747 576	779 568	735 845	720 440	742 344	703 109	703 109	667 201	631 042
PRODUITS FINANCIERS	100 062	100 062	100 062	100 062	100 062	100 062	100 062	100 062	100 062	100 062
CHARGES FINANCIÈRES	247 001	315 579	347 532	354 981	400 702	428 820	415 483	513 014	530 781	513 582
RESULTAT FINANCIER	-146 940	-215 518	-247 470	-254 919	-300 640	-328 758	-315 421	-412 952	-430 719	-413 521
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT	664 345	532 058	532 097	480 926	419 800	413 586	387 688	290 157	236 482	217 491
RAPPORT CHARGES FINANCIÈRES/LOYERS	8,25%	10,15%	10,75%	10,83%	12,12%	12,62%	12,07%	14,90%	14,82%	14,22%
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT	664 345	532 058	532 097	480 926	419 800	413 586	387 688	290 157	236 482	217 491
+ CHARGES CALCULÉES	688 637	867 040	957 102	1 047 152	1 091 040	1 160 676	1 240 168	1 240 168	1 391 231	1 456 813
CAF DE L'EXERCICE	1 352 982	1 399 098	1 489 200	1 528 078	1 510 840	1 574 262	1 627 856	1 530 325	1 627 713	1 674 304
TRESORERIE 1er janvier	7 091 133	6 996 687	7 057 551	7 469 553	7 931 649	8 245 467	8 773 477	9 710 652	9 392 916	9 887 317
Variation de trésorerie	-94 447	60 864	412 002	462 096	313 818	528 009	937 176	-317 736	494 401	798 445
TRESORERIE 31 DECEMBRE	6 996 687	7 057 551	7 469 553	7 931 649	8 245 467	8 773 477	9 710 652	9 392 916	9 887 317	10 685 762

GESTION PREVISIONNELLE : 2017 à 2026

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT	664 345	532 058	532 097	480 926	419 800	413 586	387 688	290 157	236 482	217 491
+ CHARGES CALCULEES	688 637	867 040	957 102	1 047 152	1 091 040	1 160 676	1 240 168	1 240 168	1 391 231	1 456 813
CAF DE L'EXERCICE	1 352 982	1 399 098	1 489 200	1 528 078	1 510 840	1 574 262	1 627 856	1 530 325	1 627 713	1 674 304

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
CAF DE L'EXERCICE	1 352 982	1 399 098	1 489 200	1 528 078	1 510 840	1 574 262	1 627 856	1 530 325	1 627 713	1 674 304
- REMBOURSEMENT D'EMPRUNTS	-484 428	-556 034	-609 797	-669 181	-592 221	-633 653	-690 680	-700 461	-792 912	-875 859
Remboursements d'emprunts (capital) < 31/12/16	472 225	443 565	452 103	456 890	349 758	352 129	357 216	358 223	348 300	353 165
Remboursements d'emprunts (capital) > 31/12/16										
P1 (Programme 120) Square Saint Charles	12 203	12 525	12 854	13 192	13 539	13 896	14 261	14 637	15 022	15 417
P2 (Programme 130) 4 à 6 avenue de Gail	0	0	42 266	43 378	44 520	45 691	46 894	48 127	49 394	50 693
P3 (Programme 140) 6 Square Bugeaud	0	0	0	0	0	32 681	33 540	34 423	35 329	36 258
P4 (Programme 150) Construction neuve (20 logts)	0	0	0	0	0	0	0	0	39 543	40 583
R1) REHABILITATION PLACE EUROPE (090+091+092+093)	0	99 945	102 574	105 273	108 043	110 886	113 804	116 798	119 871	123 025
R2) REHABILITATION PLACE GAIL COLLECTIF (100)	0	0	0	50 447	51 775	53 137	54 535	55 970	57 443	58 954
R3) REHABILITATION PLACE GAIL INDIVIDUEL (101)	0	0	0	0	24 587	25 234	25 898	26 579	27 278	27 996
R4) REHABILITATION BOULEVARD EUROPE (060)	0	0	0	0	0	0	44 533	45 704	46 907	48 141
R5) REHABILITATION KOENIG (070+071+072+073)	0	0	0	0	0	0	0	0	53 826	84 886
R6) REHABILITATION FOYER HOHENBOURG (080)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	36 740
- FINANCEMENT IMMO SUR FONDS PROPRES	-963 000	-782 200	-467 400	-396 800	-604 800	-412 600	0	-1 147 600	-340 400	0
P1 (Programme 120) Square Saint Charles	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
P2 (Programme 130) 4 à 6 avenue de Gail	0	782 200	0	0	0	0	0	0	0	0
P3 (Programme 140) 6 Square Bugeaud	0	0	0	0	604 800	0	0	0	0	0
P4 (Programme 150) Construction neuve (20 logts)	0	0	0	0	0	0	0	731 800	0	0
P5 A définir 1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
P6 A définir 2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
P7 A définir 3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
R1) REHABILITATION PLACE EUROPE (090+091+092+093)	926 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
R2) REHABILITATION PLACE GAIL COLLECTIF (100)	0	0	467 400	0	0	0	0	0	0	0
R3) REHABILITATION PLACE GAIL INDIVIDUEL (101)	0	0	0	227 800	0	0	0	0	0	0
R4) REHABILITATION BOULEVARD EUROPE (060)	0	0	0	0	0	412 600	0	0	0	0
R5) REHABILITATION KOENIG (070+071+072+073)	0	0	0	0	0	0	0	415 800	0	0
R6) REHABILITATION FOYER HOHENBOURG (080)	0	0	0	0	0	0	0	0	340 400	0
Diverses petites réhabilitations sur 030,060 et 080	37 000	0	0	169 000	0	0	0	0	0	0

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
TRESORERIE 1er janvier	7 091 133	6 996 687	7 057 551	7 469 553	7 931 649	8 245 467	8 773 477	9 710 652	9 392 916	9 887 317
Variation de trésorerie	-94 447	60 864	412 002	462 096	313 818	528 009	937 176	-317 736	494 401	798 445
TRESORERIE 31 DECEMBRE	6 996 687	7 057 551	7 469 553	7 931 649	8 245 467	8 773 477	9 710 652	9 392 916	9 887 317	10 685 762

GESTION PREVISIONNELLE : 2017 à 2026

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
CHARGES FINANCIERES	247 001	315 579	347 532	354 981	400 702	428 820	415 483	513 014	530 781	513 582
Patrimoine au 31/12/2015 (725 logements)	145 637	139 657	129 499	119 485	112 116	106 772	101 371	95 785	90 369	85 070
P1 (Programme 120) Square Saint Charles	10 879	10 558	10 229	9 890	9 543	9 187	8 821	8 446	8 061	7 666
P2 (Programme 130) 4 à 6 avenue de Gail	0	76 265	75 763	74 651	73 510	72 338	71 136	69 902	68 636	67 336
P3 (Programme 140) 6 Square Bugeaud	0	0	0	0	58 968	58 580	57 720	56 838	55 932	55 003
P4 (Programme 150) Construction neuve (20 logts)	0	0	0	0	0	0	0	71 351	70 881	69 841
P5 A définir 1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
P6 A définir 2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
P7 A définir 3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
R1) REHABILITATION PLACE EUROPE (090+091+092+093)	90 285	89 100	86 470	83 771	81 001	78 158	75 240	72 246	69 173	66 019
R2) REHABILITATION PLACE GAIL COLLECTIF (100)	0	0	45 572	44 973	43 646	42 283	40 885	39 450	37 978	36 466
R3) REHABILITATION PLACE GAIL INDIVIDUEL (101)	0	0	0	22 211	21 919	21 272	20 608	19 927	19 227	18 509
R4) REHABILITATION BOULEVARD EUROPE (060)	0	0	0	0	0	40 229	39 700	38 529	37 326	36 092
R5) REHABILITATION KOENIG (070+071+072+073)	0	0	0	0	0	0	0	40 541	40 006	38 827
R6) REHABILITATION FOYER HOHENBOURG (080)	0	0	0	0	0	0	0	0	33 189	32 753
S/Total "Politique Développement"	101 164	175 922	218 033	235 496	288 587	322 048	314 112	417 229	440 412	428 513

GESTION PREVISIONNELLE : 2017 à 2026

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
ENDETTEMENT AU 01/01 (E.C)	10 436 197	13 848 269	16 225 484	17 368 437	17 553 505	19 229 284	20 142 881	19 452 201	23 055 240	23 538 828
+ SOUSCRIPTION EMPRUNTS	3 896 500	2 933 250	1 752 750	854 250	2 268 000	1 547 250	0	4 303 500	1 276 500	0
P1 (Programme 120) Square Saint Charles	424 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
P2 (Programme 130) 4 à 6 avenue de Gail	0	2 933 250	0	0	0	0	0	0	0	0
P3 (Programme 140) 6 Square Bugeaud	0	0	0	0	2 268 000	0	0	0	0	0
P4 (Programme 150) Construction neuve (20 logts)	0	0	0	0	0	0	0	2 744 250	0	0
P5 A définir 1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
P6 A définir 2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
P7 A définir 3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
R1) REHABILITATION PLACE EUROPE (090+091+092+093)	3 472 500	0	0	0	0	0	0	0	0	0
R2) REHABILITATION PLACE GAIL COLLECTIF (100)	0	0	1 752 750	0	0	0	0	0	0	0
R3) REHABILITATION PLACE GAIL INDIVIDUEL (101)	0	0	0	854 250	0	0	0	0	0	0
R4) REHABILITATION BOULEVARD EUROPE (060)	0	0	0	0	0	1 547 250	0	0	0	0
R5) REHABILITATION KOENIG (070+071+072+073)	0	0	0	0	0	0	0	1 559 250	0	0
R6) REHABILITATION FOYER HOHENBOURG (080)	0	0	0	0	0	0	0	0	1 276 500	0
- REMBOURSEMENT EMPRUNTS	-484 428	-556 034	-609 797	-669 181	-592 221	-633 653	-690 680	-700 461	-792 912	-875 859
ENDETTEMENT AU 31/12 (E.C)	13 848 269	16 225 484	17 368 437	17 553 505	19 229 284	20 142 881	19 452 201	23 055 240	23 538 828	22 662 968
CAF DE L'EXERCICE	1 352 982	1 399 098	1 489 200	1 528 078	1 510 840	1 574 262	1 627 856	1 530 325	1 627 713	1 674 304
RAPPORT ENDETTEMENT / CAF	10,24	11,60	11,66	11,49	12,73	12,80	11,95	15,07	14,46	13,54
RAPPEL : RESULTAT EXPLOITATION	811 285	747 576	779 568	735 845	720 440	742 344	703 109	703 109	667 201	631 012
RAPPORT ENDETTEMENT RES EXPLOITATION	17,07	21,70	22,28	23,85	26,69	27,13	27,67	32,79	35,28	35,92
RAPPORT ENDETTEMENT / LOYERS + CHARGES	3,80	4,45	4,76	4,81	5,27	5,52	5,34	6,32	6,46	6,22

7.4 SIGLES UTILISÉS

ANCOLS	Agence nationale de contrôle du logement social
APL	Aide Personnalisée au Logement
CAF	Capacité d'AutoFinancement
CAL	Commission d'Attribution des Logements
CCH	Code de la Construction et de l'Habitation
CDC	Caisse des Dépôts et Consignations
FRNG	Fonds de Roulement Net Global
OPH	Office Public de l'Habitat
PLAI	Prêt Locatif Aidé d'Intégration
PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
PSP	Plan Stratégique de Patrimoine
SA d'HLM	Société Anonyme d'Habitation à Loyer Modéré
SEM	Société anonyme d'Économie Mixte
TFPB	Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties

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

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

www.ancols.fr

