

Rapport définitif n° 2012-100 Février 2013

Société anonyme d'HLM Logivie

Nevers (58)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF

N° 2012-100

SA D'HLM LOGIVIE – 58

Président : Gérard Pernette
 Directeur général : Hubert Cunat
 Adresse : 13, rue des Docks – BP 538
 58005 Nevers Cedex

Nombre de logements familiaux gérés : 5912

Nombre de logements familiaux en propriété : 5912

Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : 538

Indicateurs	Organisme	Réf. nat.	Réf. région
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	-1.3	1.17	0.26
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	42.5	46.7	49.2
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn.(%)	3.2	1.4	2.6
Loyers mensuels (€/m ² de surface corrigée)	3.34	2.99	2.78
Loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	5.26		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	3.6		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	7.09	3.93	
	Quartile : 4		
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	6.9	12.1	
	Quartile : 1		
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	7.90	12.17	
	Quartile : 1		

Présentation générale de l'organisme Implantée dans les départements de la Nièvre et de la Saône-et-Loire aux marchés immobiliers peu tendus, la SA d'HLM Logivie gérait 5 912 logements fin 2011. Elle fait partie du groupe Batigère dont l'architecture a été modifiée en 2012

Elle amorce un développement dans l'agglomération de Dijon au marché immobilier tendu.

- Points forts**
- Qualité du management appuyé sur des procédures et tableaux de bords
 - Gestion de proximité performante
 - Parc globalement attractif et bien entretenu
 - Stratégie patrimoniale dynamique et adaptée aux besoins

- Points faibles**
- Vacance en augmentation sur certains secteurs
 - Niveau élevé des loyers pratiqués
 - Annuités d'emprunts importantes et existence de produits structurés (12,5 % de la dette)
 - Manque de transparence et importance des redevances versées au groupe Batigère

Anomalies ou irrégularités particulières

- Non respect de l'instruction comptable en laissant perdurer deux pratiques de comptabilisation des intérêts compensateurs

Les anomalies réglées en cours de contrôle ne sont pas mentionnées dans la version définitive

Conclusion

La société Logivie dispose d'un parc hétérogène d'environ 5 900 logements et 800 places en résidences spécialisées, assez attractif et bien entretenu, implanté dans les départements de la Nièvre et de la Saône-et-Loire aux marchés immobiliers peu tendus. Elle fait partie du groupe Batigère dont l'architecture a été modifiée en 2012.

La société remplit correctement son rôle social avec une qualité de service satisfaisante, même si l'accessibilité de ses logements aux ménages modestes est limitée par le niveau assez élevé des loyers. Les efforts entrepris pour contenir la vacance et maîtriser les impayés doivent être activement poursuivis.

Sa stratégie est clairement définie avec une augmentation des efforts de maintenance et un renouvellement progressif de son parc en direction des secteurs les moins détendus pour en renforcer l'attractivité, une amorce de développement sur l'agglomération dijonnaise et la poursuite d'une politique de ventes active.

Sa rentabilité et sa situation financière correctes permettent d'assurer le financement de son plan stratégique de patrimoine dans de bonnes conditions. Une plus grande transparence dans la facturation de ses redevances aux structures de coopération du groupe Batigère est toutefois nécessaire, au regard de ses coûts de gestion élevés. Une attention particulière est également à porter à la maîtrise de ses produits structurés dans le contexte d'un endettement élevé résultant pour partie de l'importance de ses investissements.

Inspecteurs-auditeurs Miilos : Pascale Bouima et Bruno Calvier
Chargé de mission d'inspection : Jean-Claude Roffet
Précédent rapport Miilos : n° 2007-005 d'Octobre 2007
Contrôle effectué du 18 juillet 2012 au 10 décembre 2012
Diffusion du rapport définitif : Février 2013

Conformément à l'article R.451-6 du code de la construction et de l'habitation (CCH), ce rapport définitif de contrôle comprend le rapport provisoire, les observations du président ou dirigeant de l'organisme produites dans le délai et les conditions mentionnés à l'article R.451-5 du CCH et, en tant que de besoin, les réponses apportées par la Miilos.

RAPPORT D'INSPECTION N° 2012-100

SA D'HLM LOGIVIE – 58

SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE.....	2
2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE.....	2
2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME	2
2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT.....	3
2.2.1 Gouvernance	3
2.2.2 Organisation et management.....	4
2.3 LE GROUPE BATIGERE ET SES STRUCTURES DE COOPERATION.....	5
2.4 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE.....	6
3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE	6
3.1 OCCUPATION DU PARC	6
3.2 ACCES AU LOGEMENT	7
3.2.1 Connaissance de la demande.....	7
3.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme	7
3.2.3 Gestion des attributions.....	8
3.3 LOYERS ET CHARGES.....	8
3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES	9
3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES	10
3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE	10
4. PATRIMOINE.....	10
4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE	10
4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE	11
4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE	12
4.3.1 Rythme de construction depuis les 5 dernières années et objectifs de production.....	12
4.3.2 Capacité de l'organisme à construire ou acquérir des logements.....	12
4.4 MAINTENANCE DU PARC	12
4.5 VENTE DE PATRIMOINE	13
4.6 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE.....	13
5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE.....	14
5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE.....	14
5.2 ANALYSE FINANCIERE.....	15
5.2.1 Analyse de l'exploitation : la rentabilité	15
5.2.2 Structure financière	21
5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE	22
5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE	23
6. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS.....	23
6.1 PERIODE A VERIFIER.....	23
6.2 CONTENU DE LA VERIFICATION	23
6.2.1 La cotisation de base	23
6.2.2 La cotisation additionnelle	23
6.2.3 Le prélèvement sur le potentiel financier	23
6.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS	23
7. CONCLUSION	24

1. PRÉAMBULE

La Miilos exerce le contrôle de la société anonyme (SA) d'HLM Logivie à Nevers (Nièvre – 58) en application de l'article L. 451-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH). Elle a procédé à la vérification de l'assiette des cotisations dues par la société à la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS), conformément aux articles L. 452-4, L. 452-5 et L. 452-6 et R. 452-25-2 du CCH.

Le précédent contrôle (rapport n° 2007-005 d'octobre 2007) faisait état d'une situation financière dégradée avec des coûts de gestion importants. Le patrimoine de la société avait doublé sur la période 2004-2006 par acquisitions en bloc de logements situés en Saône-et-Loire. L'intégration au groupe Batigère en 2005 posait le problème de l'autonomie de la société et du respect des règles de la commande publique.

Ce rapport a été présenté au conseil d'administration (CA) de la société le 18 décembre 2007.

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

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME

Au 31 décembre 2011, la société Logivie est propriétaire et gestionnaire d'un patrimoine de 5 912 logements familiaux, conventionnés à 96 %, et de 789 places dans 12 résidences spécialisées données en gestion, représentant 538 équivalents-logements.

Le patrimoine familial de la société est implanté presque à parts égales dans les départements de la Nièvre et de la Saône-et-Loire, notamment dans les principales agglomérations, Nevers (21 % des logements) et Chalon-sur-Saône (29 %). En nombre de logements gérés, Logivie se place au deuxième rang des bailleurs sociaux de la Nièvre et au troisième rang en Saône-et-Loire. Les 395 logements que la société possédait dans le département de l'Allier ont été vendus en bloc en 2008 à la SA d'HLM France Loire à Orléans.

La volonté des dirigeants est de s'implanter dans l'agglomération de Dijon en Côte d'Or, principal secteur en développement de la région Bourgogne. Une première opération est en cours de construction à Dijon. L'autre volet de la production actuelle vise au renouvellement de l'offre locative, essentiellement dans les agglomérations de Nevers et de Chalon-sur-Saône, aux marchés immobiliers peu tendus. En dehors de ces agglomérations, le reste du territoire d'implantation de la société est globalement très détendu.

Avec 221 500 habitants au 1^{er} janvier 2007, la Nièvre continue à perdre de la population, environ 450 habitants par an depuis 1999, essentiellement à cause du solde naturel. Dans le même temps, la population de la région Bourgogne s'accroît légèrement.

La principale agglomération du département, Nevers, voit également sa population diminuer, en particulier la commune centre. La plupart des autres aires urbaines et des pôles ruraux du département sont aussi en baisse démographique. 277 des 312 communes du département sont classées en zone de revitalisation rurale (ZRR). La communauté d'agglomération de Nevers (l'ADN) regroupe 11 communes et 67 000 habitants, soit 30 % de la population départementale. Son programme local de l'habitat (PLH) 2012-2017, adopté fin 2011, préconise le renouvellement d'une partie du parc HLM par des démolitions, reconstructions et réhabilitations dans trois communes prioritaires (Fourchambault, Garchizy et Nevers) ainsi que la production de trois à cinq logements d'intégration PLAI¹ par an.

Le marché immobilier est globalement détendu dans le département. En 2011-2012, le loyer

¹ Prêt locatif aidé d'intégration

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

moyen du marché privé² se situe à 7,9 €/m² pour Nevers et à 7,6 €/m² pour l'ensemble du département, alors qu'il est de 9,5 €/m² pour l'ensemble de la région Bourgogne.

En Saône et Loire, l'accroissement démographique est faible (variation annuelle moyenne sur 1999-2008 de + 0,2 % pour le département et - 0,9 % dans la commune de Chalon-sur-Saône). La communauté d'agglomération du Grand Chalon (39 communes, 108 000 habitants) a pris la délégation de compétence en matière d'aides publiques à la pierre sur la période 2006-2011, délégation en cours de renouvellement. Son PLH 2005-2010 prévoyait la réalisation de 510 logements sociaux en 6 ans, notamment dans les trois communes en disposant de moins de 20 % situées dans l'agglomération de Chalon-sur-Saône (Châtenoy-le-Royal, Saint Marcel et Saint Rémy)³.

Le marché immobilier est globalement détendu dans le département, à l'exception d'une légère tension dans les agglomérations de Mâcon et Chalon. En 2011-2012, le loyer moyen du marché privé est de 8,5 €/m² à Chalon et de 7,7 €/m² pour l'ensemble du département.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Gouvernance

L'assemblée générale extraordinaire du 20 décembre 2011 a approuvé l'augmentation du capital de la société, en le portant de 7 618 672 € à 10 452 736 €. Il est réparti entre 31 actionnaires dont les trois principaux sont le collecteur d'Action Logement Logéhab⁴ (68 %), la SA d'HLM Batigère-Sarel, holding du groupe Batigère (26 %), et la Caisse d'épargne de Bourgogne - Franche-Comté (6 %).

L'actionnaire de référence est constitué du pacte entre ces trois actionnaires principaux.

Le conseil d'administration est composé de 18 membres dont trois représentants des locataires

Il se réunit quatre fois par an. Le Conseil général de la Nièvre et les communautés d'agglomération de Nevers et du Grand Chalon y sont représentés.

Trois administrateurs, dont le représentant du conseil général de la Nièvre, n'ont assisté à aucune des réunions du conseil tenues entre juin 2010 et fin 2011, soit sept réunions consécutives. Le manque d'assiduité des administrateurs avait déjà été relevé lors du précédent contrôle de la Miilos.

Gérard Pernet est président depuis juin 2012.

Obs 1 : Le remboursement des frais des administrateurs présente des irrégularités.

Le régime d'indemnisation des administrateurs d'organismes HLM est régi par les articles L. 423-13 et R. 421-10 du CCH. En l'absence d'arrêté pris en application de l'article R. 421-10, ce sont les dispositions de l'article R. 421-56 qui s'appliquent (art. 5 du décret n° 2008-566 du 18 juin 2008). Le principe est la gratuité du mandat, avec possibilité pour le conseil d'administration d'allouer à ses membres une indemnité forfaitaire pour compenser la diminution du revenu du fait de la participation aux réunions des organes dirigeants et de décider du remboursement de leurs frais de déplacement dans les limites réglementaires fixées par l'arrêté du 31 juillet 2005 modifié. A cela peut s'ajouter le remboursement des frais de transports directement engagés.

Le conseil d'administration de Logivie, réuni le 4 avril 2006, a décidé de porter le montant de l'indemnité forfaitaire octroyée aux administrateurs de 40 à 68 €, en conformité avec la réglementation. Néanmoins, des irrégularités ont été constatées pour l'année 2010 par rapport aux dispositions réglementaires :

² Source Clameur : Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux

³ Ces 3 communes sont toutefois exemptées aujourd'hui des obligations de production de logements sociaux du fait qu'elles appartiennent à une agglomération en décroissance démographique et qu'elles sont couvertes par un PLH (art. L.302-5 du CCH)

⁴ Issu du regroupement en 2009 et 2010 du Cil de l'Yonne, de Cilgère Centre Est (Nièvre et Saône-et-Loire), du Coloc (Puy-de-Dôme), de Logil (Allier) et de la CCI Habitat Auvergne

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Nous prenons acte de la remarque de la MILOS.

Les indemnités seront allouées aux administrateurs conformément aux dispositions de l'article R. 421-56 du Code de la Construction et de l'Habitation.

La Miilos prend note de l'engagement de la société de mettre ses pratiques en conformité avec la réglementation.

- double indemnité systématique pour des réunions de la commission d'attribution ayant lieu le même jour ; 38 indemnités forfaitaires indues ont ainsi été versées aux administrateurs en 2010,
- cumul de la prise en charge des repas par la société et du remboursement des frais pour certains conseils d'administration.

2.2.2 Organisation et management

Le directeur général de la société est Hubert Cunat depuis le 1^{er} janvier 2010.

Jusqu'à fin avril 2012, il était titulaire d'un contrat de travail avec la SA d'HLM Batigère-Sarel et mis à disposition de Logivie, où il exerçait son mandat social à titre gratuit. Un comité de rémunération, constitué au sein du CA de Logivie, examinait chaque année la rémunération allouée au directeur général au titre de son contrat de travail. Cette rémunération faisait l'objet d'une approbation du CA.

Le principe de cette mise à disposition du directeur général par la holding, que l'on retrouvait dans toutes les sociétés HLM du groupe, a fait l'objet d'observations de la Miilos dans les rapports d'inspection de ces sociétés. En effet, cette situation présentait pour le directeur général un risque de conflit d'intérêt et de manque d'autonomie vis à vis de la holding qui le salariait. Il a été mis fin à cette situation. Depuis le 1^{er} mai 2012, le directeur général est en effet salarié directement par la SA d'HLM Logivie.

Au 31 décembre 2011, l'effectif de la société était de 94,5 agents équivalents temps plein (ETP). Le ratio pour 1 000 logements locatifs gérés s'établissait à 16 ETP, ce qui est proche de l'effectif moyen employé par les sociétés d'HLM⁵.

Les prestations assurées pour le compte de la société par les entités du groupe font l'objet de refacturations analysées au chapitre 5.2.

La société est organisée en quatre services : Activité Locative et Relations Clients, Développement Immobilier, Patrimoine-Maintenance et Département Administratif et Financier. Les quatre responsables des domaines Communication, Qualité, Moyens généraux et Ressources humaines sont rattachés directement au Directeur général

Le corollaire de la présence historique du patrimoine sur deux départements est l'implantation à Chalon-sur-Saône d'une partie des services administratifs ainsi que d'une agence de proximité, l'autre agence étant située à Nevers dans les locaux du siège. Pour limiter les déplacements entre les deux implantations ainsi qu'entre la société et les entités supports du groupe Batigère localisées à Metz (Moselle), l'usage de la visioconférence s'est fortement développé dans la société ces dernières années.

La régie de travaux qui était composée de six personnes a été dissoute début 2012. Les ouvriers ont été reconvertis à différents postes dont ceux de gardiens d'immeuble. Ces personnes ont reçu une formation adaptée à leurs nouvelles fonctions. Leur reclassement a permis à la société de renforcer sa présence de proximité (28 % des effectifs en 2012). Celle-ci est complétée par une vingtaine de bureaux d'accueil, dans lesquels se tiennent des permanences.

Des procédures couvrent une bonne partie de l'activité et assurent la cohérence des pratiques au sein du réseau Batigère. Un comité d'audit, comprenant un administrateur, les directeurs d'activités et un responsable du groupe, se réunit chaque année pour analyser l'évolution de la cartographie des risques inhérents à la structure.

Parallèlement, la société a obtenu la certification qualité Iso 9001 pour l'ensemble de ses activités en septembre 2010, ce qui a été l'occasion d'une uniformisation des pratiques des services, parfois différentes entre les implantations de Nevers et de Chalon-sur-Saône.

La convention d'utilité sociale (Cus) a été signée le 30 juin 2011. La remise en ordre des loyers plafonds pour une partie du parc et le passage de la surface corrigée à la surface utile, qui ont été étudiés, n'ont pas pu être mis en œuvre à l'occasion de cette première Cus.

⁵ Source : rapport annuel de branche 2010 des ESH (15,0 ETP en 2009)

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Les règles d'achat sont définies précisément en fonction des montants estimés, y compris en-dessous des seuils des procédures formalisées. Une publicité est effectuée sur un site Internet et/ou dans la presse en fonction de l'objet du marché à partir du montant estimé de 20 k€ et la commission d'appel d'offres intervient à partir de 90 k€. Les fournisseurs font l'objet d'évaluations périodiques de leurs prestations par les services utilisateurs.

2.3 LE GROUPE BATIGÈRE ET SES STRUCTURES DE COOPERATION

Le Réseau Batigère est depuis 2012 la nouvelle dénomination du groupe Batigère dont le pôle immobilier social regroupe quatorze SA d'HLM⁶, deux sociétés coopératives de production (SCP) d'HLM⁷ et une association⁸, implantées sur le territoire de sept régions : Ile-de-France, Nord-Pas-de-calais, Alsace, Lorraine, Bourgogne, Rhône-Alpes et Aquitaine

L'ensemble représente plus de 80 000 logements. Les sociétés HLM sont organisées en union économique et sociale (l'UES Batigère) pour la gestion de leur personnel, avec une convention collective et un comité d'entreprise communs ainsi qu'une charte de mobilité intra-groupe. Chaque société reste autonome pour ses recrutements et la signature de ses contrats de travail. Il n'y a pas de flux financier entre les membres de l'UES.

Les collecteurs d'Action Logement Cilgère⁹ et Logehab sont des partenaires historiques du Réseau Batigère et sont parties prenantes des pactes d'actionnaires constitués dans les sociétés d'HLM.

A la tête du pôle HLM du groupe se trouve la société par actions simplifiée Batigère SAS, sans activité opérationnelle, détenue par des établissements bancaires lorrains et par le personnel via la société en participation Interpart. Batigère SAS contrôle la SA d'HLM Batigère-Sarel dont le siège est à Metz (rapport d'inspection Miilos n° 2010-161 de juillet 2012). Batigère-Sarel joue le rôle d'une holding avec des participations dans le capital des autres sociétés d'HLM.

Jusqu'à fin 2011, trois associations du groupe Batigère (BC Ressources, BC Compétences et Batigère Ressources) dispensaient des prestations à leurs adhérents dont Logivie. Lors des contrôles des sociétés HLM du groupe, la Miilos a été amenée à critiquer ce mode de fonctionnement, en particulier le fait que les sociétés HLM confiaient à ces associations des prestations revêtant le caractère de marchés de service sans publicité ni mise en concurrence. La présence dans une partie de ces associations d'opérateurs économiques n'ayant pas le statut de pouvoir adjudicateur les faisait en effet entrer elles-mêmes dans la catégorie d'opérateurs économiques au sens du droit communautaire des marchés. Par suite, l'exception des prestations intégrées prévue à l'article 23 de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 ne pouvait s'appliquer pour dispenser ces prestations de publicité et de mise en concurrence.

Depuis le 1^{er} janvier 2012, l'organisation du Réseau Batigère est fondée sur un seul groupement d'intérêt économique, le GIE Amphithéâtre, qui, selon les affirmations du groupe, ne sera composé que de pouvoirs adjudicateurs. La Charte du Réseau a été signée le 9 décembre 2011 par les présidents des sociétés d'HLM. La première assemblée générale du GIE s'est tenue en novembre 2012.

⁶ Batigère Ile de France, Erigère, Le Logement Urbain, Fiac, Batigère Nord-Est, Batigère-Sarel, Présence Habitat, Ciliopée Habitat, Batigère Rhône-Alpes, Logivie, Résidences le logement des fonctionnaires, Les Cités jardins de la région parisienne, Soval, Maison flamande

⁷ La Moselle Maison Familiale et La Maison Dunkerquoise

⁸ Amlî : association pour l'accompagnement, le mieux-être et le logement des isolés

⁹ Depuis 2009-2010, Cilgère regroupe cinq anciens collecteurs du groupe Cilgère (Cilgère Est, Cilgère Lorraine, Cilgère Nord, Cilgère Gipec, et Cilgère Energies, tandis que Cilgère Centre-Est a rejoint Logéhab) ainsi que le SALF et Ciliopée

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Chaque adhérent au Réseau devra payer une cotisation (19 k€ pour Logivie en 2012). Cette adhésion :

- permettra l'utilisation de la marque Batigère sans facturation propre à l'utilisation de la licence de marque du groupe ; auparavant, Logivie avait payé 14 k€ en 2011 au titre de cette licence de marque (cf. § 5.2.1.2) ;
- ouvrira la possibilité d'accéder aux services mutualisés proposés par la structure de coopération avec un service socle obligatoire composé des missions de coordination, de cohésion, de reporting, des politiques d'embauche des cadres et de gestion des carrières, du suivi des gouvernances, pactes d'actionnaires et instances légales ainsi que des services partagés optionnels.

Le coût de l'adhésion aux services partagés sera fonction de clés de refacturation.

2.4 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

La société Logivie est implantée dans les départements de la Nièvre et de la Saône-et-Loire aux marchés immobiliers globalement peu tendus. Elle amorce un développement dans l'agglomération de Dijon (Côte d'Or).

Elle fait partie du groupe Batigère dont l'architecture a été modifiée en 2012 à la suite des observations de la Miilos faites lors des contrôles des sociétés du groupe. Il est prématuré de porter un jugement sur la nouvelle organisation en cours de mise en place.

Les modalités de remboursement des frais des administrateurs devront être mises en cohérence avec la réglementation.

3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

3.1 OCCUPATION DU PARC

Fin 2011, 191 logements étaient vacants depuis plus de 3 mois (hors vacance volontaire), soit 3,2 % du patrimoine. Ce taux augmente (il était de 1,4 % fin 2009) et nécessite une vigilance de l'organisme (moyenne régionale des bailleurs sociaux en 2010¹⁰ : 2,6 %). La vacance est plus marquée en Saône-et-Loire (5,2 % contre 1,1 % dans la Nièvre) et touche particulièrement des bourgs ruraux (Gueugnon, Clamecy) ou des secteurs en décroissance démographique avec une offre locative sociale très importante¹¹ : Montceau-les-Mines (45 % de logements sociaux), Le Creusot (38 %), Chalon-sur-Saône (35 %).

Le taux de rotation (13,8 % en 2011) est élevé (moyenne régionale 2011 : 12,0 %¹²).

Des actions spécifiques ont été entreprises par la société pour améliorer la commercialisation des logements vacants et fidéliser les locataires en place pour faire baisser la rotation, objectif majeur pour le responsable de la gestion locative. Par ailleurs, des démolitions ont été réalisées (5 logements à Gueugnon en 2011, 30 à Sanvignes-les-Mines en 2012). D'autres sont programmées (100 logements en 2013-2014 à Montceau-les-Mines et Gueugnon, d'ores et déjà volontairement non reloués).

¹⁰ Source Enquête sur la parc locatif social (EPLS) au 1/1/2010

¹¹ Source Inventaire SRU au 1/1/2009

¹² Source Répertoire des logements sociaux (RPLS) au 1/1/2011

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Les résultats de l'enquête « occupation du parc social » (OPS) réalisée en 2009 sont comparés à ceux de l'ensemble des bailleurs sociaux des deux départements d'intervention et de la région Bourgogne dans le tableau suivant :

Part des ménages	disposant de ressources par rapport au plafond Plus ¹³			percevant une allocation logement
	< 20 %	< 60 %	> 100 %	
Logivie Nièvre	18,1 %	62,6 %	5,3 %	43,4 %
Moyenne département	24,9 %	60,4 %	10,1 %	50,4 %
Logivie Saône-et-Loire	17,8 %	60,0 %	6,1 %	41,7 %
Moyenne département	18,6 %	66,1 %	5,3 %	47,5 %
Logivie Bourgogne	17,9 %	61,3 %	5,7 %	42,5 %
Moyenne région	20,1 %	66,3 %	5,8 %	49,2 %

La population logée par la société dispose globalement de ressources supérieures à celles de la population logée par l'ensemble des bailleurs locaux, avec un écart plus marqué en Saône-et-Loire.

L'analyse des ressources des locataires ayant emménagé au cours des trois années précédant cette enquête montre une tendance au rapprochement des chiffres de l'ensemble des bailleurs sociaux régionaux et nationaux. Le pourcentage de bénéficiaires d'aides au logement reste toutefois largement inférieur à la moyenne, 47,2 % pour Logivie à comparer au taux régional de 54,4 %.

3.2 ACCES AU LOGEMENT

3.2.1 Connaissance de la demande

Dans la Nièvre, un fichier partagé de la demande est opérationnel depuis mars 2012. En Saône-et-Loire, c'est encore le fichier national qui est utilisé pour l'instant.

Le responsable de la gestion locative réalise chaque année une analyse de la demande visant à réfléchir sur les actions à mener sur le parc et les attributions. Il relève notamment le vieillissement de la population, plus marqué en Saône-et-Loire, l'accroissement de la recherche de petits logements (T2 ou T3) et la paupérisation des demandeurs. Il met en perspective la demande et l'offre par commune. La majorité des demandes concerne les agglomérations de Chalon-sur-Saône et de Nevers.

En 2011, la proportion de demandeurs dont les ressources sont inférieures aux plafonds PLAI (60 % des plafonds Plus) était de 73 % dans la Nièvre et de 68 % en Saône-et-Loire.

3.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

Les logements identifiés comme réservés se répartissent de la manière suivante :

Réservataire	État	Collecteurs ou employeurs	Collectivités locales	Non réservé	Total
Nombre de logements	682	2 649	263	2 318	5 912
Pourcentage du parc	11,5 %	44,8 %	4,4 %	39,2 %	100 %

Les logements réservés pour l'État le sont seulement lors de la première attribution, sauf pour les logements destinés aux fonctionnaires. Dans le cadre des accords collectifs départementaux pour le logement des familles défavorisées, le contingent préfectoral est géré en flux délégué aux bailleurs sociaux. En Saône-et-Loire, l'objectif global fixé à Logivie est de 43 logements sur 2010-2012. Il est rempli à 88 % en septembre 2012, avec 38 relogements effectués dont 6 dans le cadre du Droit au logement opposable et 16 au bénéfice de personnes sortant de structures d'hébergement (CHRS¹⁴ ou Cada¹⁵). Dans la Nièvre cet objectif est de 25 % des attributions annuelles, mais aucun bilan n'en a été effectué.

¹³ Prêt locatif à usage social

¹⁴ Centre d'hébergement et de réinsertion sociale

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

3.2.3 Gestion des attributions

Les deux commissions d'attribution des logements, normalement constituées, se réunissent deux fois par mois. En 2011, 914 attributions ont été effectuées dont 58 % dans la Nièvre et 42 % en Saône-et-Loire. La proportion d'attributions effectuées au profit de ménages dont les ressources sont inférieures aux plafonds PLAI (60 % des plafonds Plus) est de 78 % dans la Nièvre et de 72 % en Saône-et-Loire.

Le contrôle sur dossiers, effectué dans les deux agences, n'a pas révélé d'irrégularités dans les attributions.

3.3 LOYERS ET CHARGES

Le patrimoine de la société est situé presque entièrement en zone 3 pour les loyers (93 % du parc), à l'exception des 433 logements de l'agglomération du Creusot - Montceau-les-Mines en Saône-et-Loire.

Les augmentations moyennes des loyers pour les quatre dernières années ont été les suivantes :

Augmentation annuelle moyenne	2009	2010	2011	2012
Logivie dans la Nièvre	2,50 %	1,95 %	1,10 %	1,90 %
Logivie en Saône-et-Loire	2,64 %	1,56 %	1,10 %	1,90 %
Recommandation de l'État	2,38 %	1,00 %		
Maximum fixé par la loi de finances pour chaque logement			1,10 %	1,90 %

Obs 2 : Les loyers de la société sont plus élevés qu'en moyenne des organismes HLM régionaux et départementaux, avec un écart plus important en Saône-et-Loire.

Les loyers pratiqués au m² de surface habitable (SH) en 2011 sont comparés à ceux de l'ensemble des bailleurs sociaux¹⁶ par secteur géographique dans le tableau suivant :

	Nombre de logements	Loyers au m ² de surface habitable en 2011			
		1 ^{er} quartile	médiane	3 ^{ème} quartile	moyenne
Ensemble parc Logivie	5 822	4,63	5,27	5,76	5,26
Référence Bourgogne	92 268	4,21	4,73	5,40	4,87
Parc Logivie dans la Nièvre	2 808	4,62	5,11	5,57	5,16
Référence Nièvre	11 623	4,12	4,57	5,26	4,70
Parc Logivie dans l'unité urbaine de Nevers	1 179	4,87	5,29	5,79	5,43
Référence unité urbaine de Nevers	7 076	4,18	4,56	5,29	4,75
Parc Logivie en Saône-et-Loire	3 014	4,63	5,47	5,93	5,36
Référence Saône-et-Loire	35 824	4,16	4,72	5,33	4,79
Parc Logivie dans l'unité urbaine de Chalon	1 670	5,07	5,60	6,10	5,60
Référence unité urbaine de Chalon	7 957	4,26	4,76	5,50	4,90

La comparaison des loyers pratiqués avec les loyers plafonds pris en compte pour le calcul des aides au logement¹⁷ montre que l'accessibilité sociale du parc est moyenne

¹⁵ Centre d'accueil de demandeurs d'asile

¹⁶ Référence RPLS au 1^{er} janvier 2011

¹⁷ Le loyer plafond des aides est calculé par logement non pas en fonction du ménage qui l'occupe mais selon le type de ménage qu'il a vocation à accueillir suivant sa typologie. La méthodologie est identique à celle employée par le Haut Comité pour le logement des personnes défavorisées dans sa note d'avril 2012 (établie sur la base des données 2011 du RPLS) d'où est extraite la référence nationale mentionnée dans le tableau

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Nous recevons la remarque de la MILOS.

Les loyers pratiqués à LOGIVIE (dans la limite des loyers maximum des Conventions) sont élevés sur nos deux départements d'intervention, la marge théorique est « de facto » très faible.

LOGIVIE a souhaité travailler, à la fois, l'accessibilité sociale de ses logements et regagner de la marge théorique (différence entre le loyer maximum et le loyer pratiqué).

Pour ce faire, le budget 2013 a été construit sur une hausse moyenne et globale de 1,46 %, l'évolution de l'IRL du deuxième trimestre aurait permis une hausse de 2,20 %. L'augmentation des loyers modulée selon la formule suivante :

PLS – PLI = 0,5 % PLAI < au loyer moyen PLAI LOGIVIE = 1.2 % PLAI > au loyer moyen PLAI LOGIVIE = 0.80 % Autre financement < au loyer moyen LOGIVIE = 2% Autre financement > au loyer moyen LOGIVIE = 1% <u>Particularité pour la Saône-et-Loire :</u> 0% sur les contrats à augmentation en juillet ou en août (baux SAEIM) en vue de les passer sur une augmentation en janvier dès 2014.

Même si elles restent modestes, les décisions prises par la société pour 2013 répondent bien dans l'esprit à l'observation de la Miilos. Ces décisions sont conformes à la réglementation. La Miilos attire toutefois l'attention de la société sur le fait que l'augmentation des loyers pratiqués au 01/01/2013 est limitée par les dispositions de l'article 210 de la loi de finances 2010-1657 qui fait référence à l'IRL du 3^{ème} trimestre, soit une hausse maximale de chaque loyer (hors situation de relocation) de 2,15 % (et non pas 2,20 %). Ce sont les loyers maximaux conventionnels qui suivent l'évolution de l'IRL du 2^{ème} trimestre (2,20 % au 01/01/2013).

Réponses de l'organisme

Le travail devra se poursuivre sur nos sites en fort dysfonctionnement avec les prix marchés. Nous devons à la fois retrouver une marge théorique de loyer plus importante et proposer des loyers en adéquation avec les ressources de nos clients et limiter le résiduel en cas d'aide au logement maximum.

Nouvelles observations de la Miilos

La remise en ordre des loyers maximaux, qui devra intervenir dans le cadre de la deuxième génération des Cus, sera effectivement l'occasion de répartir les marges en cohérence avec le service rendu aux locataires.

Pourcentage de logements dont le loyer dépasse le loyer plafond des aides à la personne

Ensemble du parc de Logivie	58 %
Parc Logivie dans la Nièvre	55 %
Parc Logivie en Saône-et-Loire	60 %
Référence France métropolitaine	39 %

Le contrôle du respect des plafonds de loyers conventionnels n'appelle pas de remarque. La marge théorique globale d'augmentation possible était de 5,2 % en 2011. Elle est détaillée par type de financement en

Le supplément de loyer de solidarité (SLS) est appliqué selon un barème modulé défini dans la Cus. Il est déclenché à partir de 20 % de dépassement des plafonds de ressources avec des coefficients minimaux quelle que soit la zone. En 2011, 137 locataires en étaient redevables sur 3 717 logements occupés entrant dans son champ d'application (3,7 %).

Un observatoire des charges locatives est en cours de création dans le réseau Batigère, en commun avec la SA d'HLM ICF Nord-Est. Il devrait être opérationnel en 2013.

Certains postes de charges sont encore récupérés en fonction de la surface corrigée (entretien des espaces verts et des communs), ce qui n'est pas très équitable (pénalisation des petits logements).

3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

Le ratio « Créances sur loyers et charges » (quittancement de décembre inclus) de 7,9 % est très inférieur à la médiane nationale des SA d'HLM de province (12,2 % pour 2010).

La dynamique impulsée au sein d'une équipe pluridisciplinaire (cinq gestionnaires « contentieux », deux assistantes en économie sociale et familiale répartis sur les deux sites auxquels se joignent les chargés de clientèle lors d'interventions ciblées auprès de locataires défaillants) et la méthode employée, tout à la fois sociale et rigoureuse au plan procédural, expliquent ce bon résultat. Les différents tableaux de bord utilisés pour assurer le suivi des dossiers d'impayés livrent les informations adéquates pour nourrir l'analyse des situations individuelles et fonder les décisions prises lors des commissions mensuelles. Sur ce point, la mission d'inspection relève une nette amélioration de la situation relatée par le précédent rapport Miilos, ce qui témoigne d'une intégration réussie de personnels venus de structures aux pratiques différentes.

Valeur en k€	2007	2008	2009	2010	2011
Loyers et charges quittancés	30 289	30 647	29 826	29 612	30 034
Montant des créances douteuses (C/416)					
corrigées des admissions en non valeur ¹⁸ (C/654)					
et des recouvrements sur ANV (C/7714)	711	704	729	778	1 042
<i>Pour mémoire montant des admissions en non valeur</i>	49	84	40	167	62
<i>Pour mémoire montant recouvrement sur ANV</i>	4	3	4	2	1
Exprimé en % Locataires douteux / au quittancement	2,35 %	2,30 %	2,44 %	2,63 %	3,47 %
Total des retards logements corrigés du terme échu	2 409	2 258	2 325	2 326	2 372
Exprimé en % Locataires douteux / au quittancement	7,96 %	7,37 %	7,81 %	7,86 %	7,90 %

Malgré cette action volontariste, l'organisme est confronté à une augmentation des créances irrécouvrables de locataires, qui est la traduction concrète du nombre croissant de rétablissements personnels. Le pic enregistré par les admissions en non valeur en 2010 reflète simplement la volonté d'assainir la situation des créances douteuses. Au terme de la période étudiée, l'apurement de comptes locataires par les admissions en non valeurs s'élève à 401 k€.

¹⁸ Créances irrécouvrables

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

A l'instar des autres risques d'exploitation, une provision est constituée pour créances douteuses. Son montant fin 2011 s'élève à 524,8 k€.

3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

Un référentiel de service (« Puissance 7 ») définit au sein du groupe Batigère une trentaine d'engagements à respecter en termes d'accueil, d'écoute et d'information du locataire ainsi que de qualité des logements et de traitement des réclamations.

Une enquête de satisfaction téléphonique est effectuée tous les deux ans par un cabinet extérieur auprès d'un échantillon représentatif de locataires. Commune aux sociétés du groupe, elle permet des comparaisons entre elles et un suivi des évolutions est réalisé. L'enquête 2011 montre une satisfaction globale en hausse (79 % de satisfaits en début de questionnaire) supérieure à la moyenne du groupe. Les axes d'efforts prioritaires qui en ressortent sont le rapport qualité/prix du logement, le fonctionnement des équipements techniques des parties communes, la réalisation des interventions et le traitement des demandes et réclamations.

D'autres enquêtes systématiques complètent le dispositif de suivi de la satisfaction auprès des nouveaux entrants, des locataires des programmes neufs ou réhabilités, des locataires ayant connu une intervention technique dans leur logement.

Les réclamations sont reçues par les personnels de terrain ou en agence et enregistrées dans le module ad hoc du système informatique permettant leur suivi. Un service de permanence reçoit les appels en dehors des heures d'ouverture.

L'accompagnement social des locataires en difficulté est assuré en interne par les deux conseillers en économie sociale et familiale. De plus, depuis octobre 2011, un poste de chargé de mission « personnes âgées » a été créé pour suivre plus particulièrement les besoins de locataires âgés, de plus en plus nombreux et parfois isolés. Leur identification permet éventuellement de leur proposer un parcours résidentiel vers un logement plus adapté du parc ou d'étudier les possibilités d'aménagement de leur logement. Une dizaine de locataires par an bénéficie de travaux d'adaptation de leur logement.

Le plan de concertation locative signé en 2009 pour cinq ans prévoit la réunion d'un conseil de concertation locative central dit « de patrimoine », ainsi que de deux conseils locaux (chacun deux fois par an). Ces instances se réunissent normalement.

Les visites de patrimoine effectuées dans les deux départements n'ont pas mis en évidence de retard manifeste d'entretien du parc, ni d'insuffisance dans le nettoyage ou la réponse apportée aux dégradations.

3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE

La société remplit correctement son rôle social même si l'accessibilité de ses logements aux ménages modestes est limitée par le niveau assez élevé de ses loyers. La qualité du service rendu au locataire, l'accompagnement social et la maîtrise des procédures de recouvrement sont satisfaisants. Les efforts entrepris pour contenir la vacance et limiter la rotation doivent être activement poursuivis.

4. PATRIMOINE

4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

Sur les cinq dernières années (2007-2011), compte tenu des démolitions, restructurations (16 logements) et ventes effectuées (646 logements, dont la vente en bloc des 395 logements situés dans l'Allier), le patrimoine familial a globalement diminué de 397 logements malgré la mise en location de 265 logements

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Au 1^{er} janvier 2012, la répartition du parc par département est la suivante :

	Saône et Loire	Nièvre	Total
Nombre de logements	3 053	2 859	5 912
Pourcentage	51,6 %	48,4 %	100 %

483 logements sont situés en zones urbaines sensibles (8 % du parc) à Chalon-sur-Saône (Zus Prés Saint-Jean : 394 logements), Cosne-Cours-sur-Loire (Zus Saint-Laurent : 85 logements) et Nevers (Zus Le Banlay : 4 logements).

1 049 logements sont en zone de revitalisation rurale (18 % du parc).

Le pourcentage de logements individuels, 21 %, est nettement supérieur à la moyenne des bailleurs sociaux. L'âge moyen du patrimoine est de 33 ans.

La répartition par type de financement est la suivante :

Financement des logements		Nombre de logements	Pourcentage du parc
Conventionnés	Anciens financements aidés et assimilés	2 462	41,6 %
	Prêt Locatif Aidé (PLA), PLUS et assimilés	2 714	45,9 %
	Très social (PLAI, PLATS,...)	373	6,3 %
	Prêt Locatif Social (PLS)	109	1,8 %
Sous-total		5 658	95,6 %
Non conventionnés	Prêt Locatif Intermédiaire (PLI)	113	1,9 %
	Financements libres et fonds propres	141	2,4 %
Total		5 912	100 %

Un diagnostic d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite a été réalisé en 2012 sur l'ensemble du parc. Il a permis de classer les logements en fonction de leur accessibilité (de la rue à l'entrée de l'immeuble et de la rue au logement) selon trois degrés : accessibilité fauteuil, accessibilité canne, inaccessibilité. L'analyse provisoire de ce diagnostic donne le résultat suivant :

Pourcentage de logements	accessibles fauteuil	accessibles canne	inaccessibles
De la rue à l'entrée de l'immeuble	85 %	14 %	1 %
De la rue au logement	25 %	14 %	60 %

4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE

En février 2010, le groupe Batigère a signé avec le Secrétaire d'Etat chargé du logement et de l'urbanisme un accord-cadre relatif aux engagements d'utilité sociale. Les objectifs fixés dans cet accord portent sur la production de logements centrée sur les zones tendues, l'adaptation du parc existant, la prise en compte des enjeux du développement durable dans les constructions neuves et sur le parc existant, la vente de logements aux locataires et la politique sociale.

Le plan stratégique patrimonial (PSP) de Logivie élaboré en 2007 a fait l'objet d'une actualisation présentée au CA du 21 octobre 2009. Le nouveau PSP porte sur les années 2009-2018. La segmentation du patrimoine montre une certaine hétérogénéité suivant l'origine (retards de travaux plus importants en Saône-et-Loire) avec globalement une attractivité satisfaisante (74 %) et un bon état technique (68 %), mais des besoins de travaux importants. Les budgets de travaux prévus augmentent sensiblement dès 2010. L'enjeu affiché est de faire progresser l'attractivité du parc tout en maintenant l'équilibre financier de la société (cf § 5.3). Les principales actions envisagées sont la réhabilitation de 496 logements (7 sites), des démolitions (150 logements), la vente de 50 logements par an et la production annuelle de 100 logements (uniquement sur les secteurs de Nevers, Cosne-sur-Loire et l'axe Chalon-sur-Saône – Dijon).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

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

Au cours des cinq dernières années, la production de logements familiaux s'est accrue pour atteindre une centaine de logements en 2011.

Logements familiaux mis en service (production en neuf ou acquisition- amélioration)	2007	2008	2009	2010	2011	Total 5 ans	%	Prévision 2012	Prévision 2013
Nièvre	0	0	51	39	69	159	66 %	8	42
Saône et Loire	0	1	9	34	39	83	34 %	75	14
Total	0	1	60	73	108	242		83	56

Le plan d'investissement 2012 à cinq ans qui actualise les objectifs du PSP 2009, approuvé par le CA du 20 décembre 2011, prévoit la mise en service de 88 logements par an, rythme qui semble pouvoir être tenu.

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

Le service Développement Immobilier est composé de la responsable du service, de deux monteurs d'opérations et de deux assistantes. La prospection foncière et les études de faisabilité sont réalisées en interne, avec l'appui d'un architecte conseil du groupe Batigère pour l'étude de la capacité des terrains au regard des règles d'urbanisme. Les projets d'opérations font l'objet d'une validations par le groupe (Comité projets), puis par le CA de Logivie.

Les objectifs qualitatifs dans le domaine du développement durable sont ceux des certifications Habitat et Environnement depuis 2005 et THPE (Très haute performance énergétique). La politique du groupe a été de lancer une opération BBC (Bâtiment basse consommation) expérimentale par société (pour Logivie, opération Pierre Vaux – tranche 3, 30 logements à Chalon-sur-Saône – livraison 2014) avant la généralisation de cette exigence.

Les fonds propres investis dans les plans de financement des opérations sont limités à 35 k€ par logement. Les bilans d'équilibre d'exploitation sont réalisés avec les outils du groupe sur la base de coûts de gestion estimés à 1 000 € par logement.

Le groupe Batigère réalise pour ses filiales HLM une analyse annuelle des coûts de construction constatés. Pour les opérations de construction neuve lancées en 2011, le coût des travaux (en € HT/m² de SH) pour les deux opérations de Logivie (36 et 38 logements) est de 1 339 € et 1 325 €. Pour l'ensemble des 17 opérations étudiées lancées par 6 SA d'HLM du groupe, ce coût varie de 1 131 à 1 677 € (moyenne 1 379 €).

4.4 MAINTENANCE DU PARC

Le plan d'entretien prévisionnel à cinq ans élaboré sur la base des besoins identifiés et de ratios de coûts est actualisé chaque année.

Le plan stratégique énergétique a donné lieu à la réalisation des diagnostics de performance énergétique (DPE) en 2010 sur l'ensemble du patrimoine et des études thermiques pour les groupes les plus énergivores. Des prévisions de consommation énergétique à l'horizon 2020 sont établies (en fonction des travaux envisagés, des mouvements de patrimoine et de l'amélioration de la performance de l'exploitation) :

Classement étiquette énergétique	B	C	D	E	F	G
Consommation en kWhép/m ² .an	51 à 90	91 à 150	151 à 230	231 à 330	331 à 450	Plus de 450
% des logements en 2010	1 %	5 %	29 %	52 %	8 %	5 %
% prévisionnel 2020	14 %	14 %	40 %	27 %	3 %	2 %

L'objectif à court terme est d'intégrer ce plan stratégique énergétique au plan stratégique patrimonial, puis ultérieurement de fusionner les différents plans (plan à 5 ans, plan financier Visial, etc.) dans un outil commun.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Le suivi des contrats d'exploitation et de nettoyage est assuré de façon efficace. Une base de données informatique accessible à tous les services permet un accès aisé à l'ensemble des informations de chaque résidence (caractéristiques, contrats, intervenants, etc.). Le contrôle du travail des entreprises est organisé avec précision (rencontres à échéances périodiques, procès-verbaux et fiches de suivi). Les contrats sont renouvelés régulièrement par appels d'offres.

Les chaufferies collectives font l'objet d'un suivi de l'exploitation par un bureau d'études. Le contrôle par Logivie de l'entretien des chaudières individuelles par les prestataires montre un taux de pénétration de 93 %. Les travaux de mise en conformité des ascenseurs (72 appareils) sont programmés et réalisés en temps voulu.

La sécurité incendie des immeubles a fait l'objet d'un diagnostic de toutes les parties communes en 2011, réalisé par le bureau d'études Socotec qui a identifié les mises à niveau nécessaires et évalué les montants correspondants. Des réunions en agences ont lieu périodiquement sur le thème de la sécurité. Les obligations réglementaires (dossiers techniques amiante en parties communes, plomb, radon, etc.) ont été remplies correctement.

4.5 VENTE DE PATRIMOINE

En 2008, Logivie a vendu en bloc 395 logements du département de l'Allier à la SA d'HLM France Loire à Orléans.

Le conseil d'administration de la société délibère tous les ans sur le bilan des ventes réalisées et sur les orientations de sa politique en la matière. En 2010, la liste des opérations proposées à la vente aux locataires a été ajustée pour tenir compte de la réalité des possibilités de vente effective. Le nombre de logements cessibles a été ramené de 1 366 à 518, soit 9 % du parc. Fin 2011, ce nombre était de 488.

Au cours des cinq dernières années (2007-2011) 245 logements ont été vendus à l'unité (moyenne 49 par an). L'objectif 2012 de 55 ventes n'est pas irréaliste.

La commercialisation des logements est confiée depuis 2011 à la société Quadral Transactions (groupe Batigère), choisie après mise en concurrence. Elle est rémunérée au pourcentage du montant de la vente (de 3,5 % à 6 % selon le montant). Le collecteur d'Action Logement Logehab intervient en cas de besoin comme conseil en financement auprès des locataires. Pour les locataires occupants, une garantie de rachat et de relogement est incluse dans les clauses de la vente.

Un barème de prix de vente est fixé par le CA pour chaque opération cessible : rabais de 15 % par rapport à l'estimation du service des Domaines pour les locataires occupants, de 10 % pour les locataires de la société et les autres locataires HLM du département achetant un logement vacant. Les avis des Domaines sont actualisés chaque année. En 2011, les acquéreurs locataires de la société ont représenté 26 % des transactions.

4.6 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

La société dispose d'un parc hétérogène, assez attractif et bien entretenu, nécessitant toutefois dans les années à venir une augmentation de l'effort de maintenance. Sa stratégie est clairement définie avec une production centrée essentiellement sur les zones les moins détendues de son territoire d'intervention historique, visant essentiellement à renouveler l'offre locative, et sur le secteur porteur de l'agglomération dijonnaise. La politique de vente enclenchée depuis longtemps est active.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Milos

5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

Le Département Administratif et Financier est composé de dix personnes, outre la responsable du service, réparties au sein de plusieurs unités fonctionnelles : Comptabilité (6), Juridique & Engagement (1), Trésorerie (1) et Finances (2) et des deux sites : le siège historique de la société Logivie à Nevers et l'implantation de Chalon-sur-Saône où travaillent la responsable comptable et trois collaborateurs. Des échanges très fréquents par le biais d'entretiens en visioconférence, limitent les difficultés que pourrait induire l'éloignement entre les deux implantations.

En outre, la SA Logivie s'appuie largement sur les compétences et les productions du groupe Batigère fournies par le biais des associations de moyens auxquelles s'est substitué le GIE Amphithéâtre depuis le 1^{er} janvier 2012 (cf. § 2.3). Le service comptable utilise les logiciels Immoware commun aux ESH du Groupe et Visial pour produire son analyse prévisionnelle.

5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

Le commissariat aux comptes, assuré conjointement par les Cabinets Grant Thornton et Orcom SCC jusqu'au terme de leurs mandats le 31 décembre 2011, a procédé à la certification des comptes qu'il a jugés réguliers et sincères. Toutefois, il a attiré l'attention des actionnaires sur le non respect par l'organisme des dispositions de l'article 38 de la loi n°94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat, sur la comptabilisation des intérêts compensateurs.

Obs 3 : La SA Logivie ne respecte pas les dispositions de l'instruction comptable n°92-10 du 27 avril 1992 relative à la comptabilité des SA, fondations d'HLM et SCP d'HLM en laissant perdurer deux pratiques de comptabilisation des intérêts compensateurs.

La non application de la méthode préférentielle de comptabilisation des intérêts compensateurs pour une partie du portefeuille d'emprunts, déjà soulevée lors du précédent contrôle de la Miilos, aurait dû faire l'objet d'une remise en ordre, conformément aux engagements pris par l'organisme dans le cadre du débat contradictoire.

La règle de la non compensation des écritures comptables n'est pas respectée lors de l'enregistrement des *boni* et *mali* des swaps, de surcroît au compte C/661 « Charges d'intérêts sur emprunts et dettes ». Cette pratique les inclut de fait dans la masse des intérêts d'emprunts classiques, ce qu'ils ne sont pas. Les *boni* doivent être enregistrés au C/768 « Autres produits financiers » et les *mali*, au compte C/668 « Autres charges financières ». Seul le respect de cette règle d'imputation comptable permet d'assurer la traçabilité des mouvements concernés.

La mission d'inspection a relevé quelques anomalies d'imputation comptables qu'il convient de corriger. La récupération des charges locatives doit être enregistrée exclusivement au compte 703 « récupération des charges locatives »¹⁹. Les concours divers²⁰ doivent être imputés au compte C/6281 et les redevances pour gestion générale et prestations service groupe, au compte C/6285²¹

¹⁹ Qu'il s'agisse de charges et prestations communes, d'impôts et taxes, de fournitures individuelles, de frais de poursuite ou de réparations locatives

²⁰ Dont cotisations normale et additionnelle à la CGLLS et à la Société de garantie SGA

²¹ Au compte C/62851 pour service informatique et/ou comptable et au compte C/62852 pour gestion générale

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Nous prenons acte de la remarque relative à la coexistence de 2 méthodes de comptabilisation des intérêts compensateurs.

Cette situation sera corrigée.

En ce qui concerne la comptabilisation des bonis et malis des swaps, nous confirmons l'écriture comptable qui enregistre une diminution ou une augmentation de la charge d'intérêt C/661 «charges d'intérêt sur emprunts et dettes ».

Effectivement, les couvertures de taux mises en place sont à rattacher au financement des opérations locatives.

En conséquence, la comptabilisation des bonis et des malis des swaps s'inscrit bien en diminution ou en augmentation du compte 661 « charges d'intérêt ».

La Miilos prend acte de l'engagement de la société.

La Miilos ne peut que confirmer sa position : les mali sur instruments de couverture de la dette locative ne sont pas des intérêts et n'ont donc pas à être comptabilisés au compte C/661.

Pour les boni, il est rappelé le principe général du droit comptable de non compensation. Les boni doivent être comptabilisés en produits financiers.

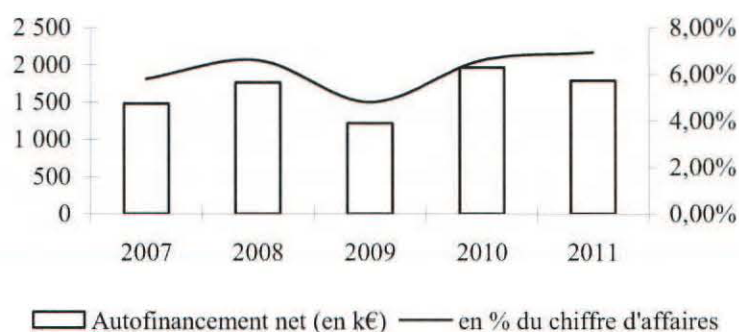
La société devra modifier ses pratiques en conséquence.

5.2 ANALYSE FINANCIERE

Les ratios mentionnés dans toute l'analyse sont en général comparés aux ratios Boléro de l'année 2010 des organismes de taille comparable²² (de 3 000 à 6 000 logements) et de zone de tension équivalente (zone 5 : Bourgogne, Champagne-Ardenne, Franche-Comté, Limousin), quel que soit le statut juridique de la structure (SA ou OPH). Certains items font l'objet d'une comparaison avec la médiane nationale des SA d'HLM de province.

5.2.1 Analyse de l'exploitation : la rentabilité

En 2011, la SA Logivie a développé un chiffre d'affaires hors charges récupérées de près de 25,8 M€. Le graphique ci-après permet de visualiser l'évolution de l'autofinancement net et de son importance relative par rapport au chiffre d'affaires entre 2007 et 2011.



L'autofinancement 2011 s'élevait à 1 787 k€ et représentait 6,9 % du chiffre d'affaires, valeur inférieure à la médiane donnée à 11,8 %. L'autofinancement moyen calculé pour la période quinquennale contrôlée s'élevait à 1 589 k€. Les différents paramètres entrant dans le calcul de l'autofinancement sont analysés ci-après. Pour les besoins de l'analyse, les comptes intègrent le retraitement des intérêts compensateurs sur la base des éléments transmis par le service comptable

²² Chiffres clés 2010 – Le logement social en France – Situation financière et indicateurs des SA d'HLM et des Offices Publics de l'Habitat – Ministère de l'Égalité des territoires et du Logement – Direction générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature – Septembre 2012

Réponses de l'organisme

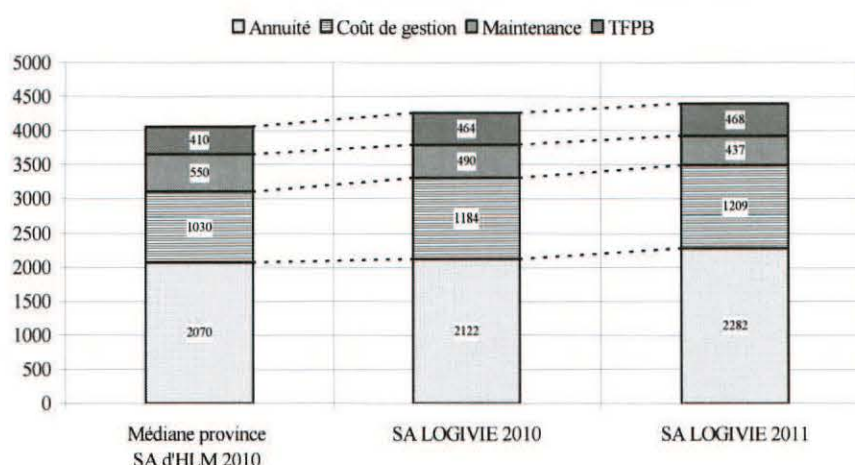
Nouvelles observations de la Miilos

En k€	2007	2008	2009	2010	2011
Marge sur accession	0	201	6	0	- 176 ²³
Marge sur prêts	0	0	0	0	0
Loyers	25 512	26 114	25 123	25 545	25 637
Coût de gestion hors entretien	- 6 133	- 6 663	- 6 852	- 6 966	- 7 387
Entretien courant avec régie d'entretien	- 1 273	- 1 557	- 1 762	- 1 619	- 1 318
GE	- 1 093	- 1 320	- 1 060	- 1 264	- 1 029
TFPB	- 2 471	- 2 572	- 2 641	- 2 733	- 2 765
Flux financier	420	622	687	743	834
Flux exceptionnel	444	- 413	- 499	- 372	353
Autres produits d'exploitation (1)	264	268	900	377	478
Pertes créances irrécouvrables	- 49	- 84	- 40	- 167	- 62
Intérêts opérations locatives (2)	- 6 951	- 7 041	- 7 197	- 5 956	- 6 376
Remboursements d'emprunts locatifs (hors RA)	- 7 191	- 5 792	- 5 445	- 5 891	- 6 402
Autofinancement net²⁴ après retraitement	1 479	1 763	1 220	1 698	1 787
% du chiffre d'affaires	5,79 %	6,61 %	4,85 %	6,64 %	6,93 %

(1) hors intérêts compensateurs(C/661123 et hors C/722 compris dans le coût de gestion

(2) dont dotation aux intérêts compensateurs à répartir C/6863 et variation des intérêts compensateurs si pas de transferts

La société consacre la totalité de son activité au logement social locatif. Les principales charges venant en déduction des ressources d'autofinancement de l'organisme apparaissent sur le graphique ci-après (postes de charges en euros par logement), qui permet de situer la société au regard des médianes de référence.



5.2.1.1 Charges financières

La dette de la SA Logivie (196 M€ à fin décembre 2011) est essentiellement constituée d'emprunts souscrits auprès de la Caisse des dépôts et consignations (CDC) à un taux indexé sur le livret A. En 2007 et 2008, la SA Logivie a procédé au compactage de sa dette, restructurant ainsi son portefeuille d'encours en plusieurs macro-prêts.

²³ Intègre la moins value réalisée sur la vente d'un commerce, élément du patrimoine de la Saiem de Chalon acquis en 2007 dont la valeur avait déjà fait l'objet d'une dépréciation.

²⁴ 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).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

La dette comporte également cinq prêts structurés qui ont servi notamment à financer la croissance externe de la société (rachat du patrimoine Batigère Centre Est en Saône et Loire et celui de la Saiem de Chalon), à réaliser des travaux de réhabilitation et à opérer le réaménagement de plusieurs prêts.

Les annuités d'emprunts sont d'un niveau élevé. Elles ont diminué au cours de la période 2007-2010 de 56,3 % à 48,9 % du montant des loyers encaissés, avant d'augmenter de près de 4 points (52,6 %) en 2011.

La part des loyers affectée au remboursement des emprunts (48,9 % en 2010) est supérieure à la médiane de référence (37,9 %), avec un ratio au logement de 2 122 € pour la SA Logivie (contre 1 300 €). Pour mémoire, la médiane 2010 des SA de province est de 45,3 %.

Deux éléments concourent au niveau élevé des annuités. En premier lieu, l'organisme conserve en portefeuille une partie des prêts afférents à des biens cédés ce qui lui permet de privilégier l'abondement de ses fonds propres avec le produit des cessions d'actif, s'inscrivant en cela dans une pratique généralisée du Groupe Batigère. En second lieu, des emprunts ont été contractés en 2006 pour couvrir le *mali* de la fusion avec la Saiem de Chalon-sur-Saône. Le capital restant dû au 31 décembre 2011 s'élève à 14,5 M€.

La part des loyers affectée aux intérêts locatifs a diminué, passant de 27,2 % en 2007 à 24,9 % en 2011 ; pour autant, la moyenne sur cinq ans de 26,2 %, reste très supérieure à la médiane de référence de 14,8 %.

Obs 4 : Une part de l'endettement de l'organisme (12,4 %) est constituée de produits structurés susceptibles d'accentuer le coût de la dette, qui n'entrent pas dans le champ normal de l'activité d'un bailleur social

La SA Logivie s'est engagée sur cinq contrats d'emprunts assortis d'une opération dérivée pour des montants initiaux de 15,4 M€ sur 25 et 30 ans auprès de la Caisse d'épargne Bourgogne (CEB), et de 12,5 M€ sur 40 ans auprès de Dexia. Les trois premiers prêts CEB sont en phase structurée et n'ont pas connu de dérapage de taux (échange de conditions si barrière non atteinte) depuis leur mise en place. Pour les deux autres prêts Dexia (produit de pente avec échange de parités monétaires), l'un est encore en phase de taux fixe jusqu'en 2015 et l'autre, renégocié à taux fixe de 5,60 % sur les échéances de 2011 et 2012, fait l'objet d'un suivi régulier par les services financiers du GIE afin d'anticiper les actions à entreprendre.

Les risques inhérents à ces prêts structurés sont susceptibles d'accentuer le coût de la dette. La renégociation en 2010 d'un des deux prêts Dexia (5,60 % en lieu et place de 13 % jusqu'en juin 2013) a occasionné une perte qui, même provisionnée, illustre l'incidence de la détention de ce type de produits.

Ces engagements se sont accompagnés de la souscription d'opérations de swaps, une avec Ixis et deux avec Calyon pour un nominal de 40 M€. Au vu des éléments remis par l'organisme, la souscription de ces produits à risques s'est traduite à ce jour par un *boni* global de 897 k€ depuis 2006²⁵.

5.2.1.2 Coûts de gestion

Les coûts de gestion (hors entretien courant) ont progressé de 6 133 k€ à 7 150 k€ en cinq ans, soit une augmentation annuelle moyenne de 3,3 % sur la période, soit au coût au logement :

En euro	2007	2008	2009	2010	2011
Coût de gestion / nombre de logements gérés (frais généraux + impôts+personnel hors entretien)	976	1139	1173	1184	1209

²⁵ Pour mémoire, l'organisme ne provisionne pas le risque encouru.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Aucun texte réglementaire ou législatif ne limite l'usage de produits structurés par une SA d'HLM.

Par ailleurs, comme il est indiqué dans le rapport, la société accorde une attention particulière à ces produits complexes, le niveau d'expertise des services financiers du GIE AMPHITHEATRE permettant d'en assurer la gestion et le suivi régulier.

La Miilos confirme sa position : l'absence de textes législatifs ou réglementaires en la matière ne dispense en aucun cas l'organisme d'adopter un principe de prudence. La connaissance des incidents survenus et des risques latents dus à la détention de ces produits complexes même gérés par des services dotés d'expertise financière ne doit pas faire oublier la mission première des organismes de logement social qui est de loger des ménages défavorisés. La prise de risques générée inévitablement par la souscription de produits structurés n'est pas compatible avec l'exercice de cette mission prioritaire de service public.

L'observation est maintenue.

- Les frais généraux

En 2011, les frais généraux (hors impôts et TFPB) se sont élevés à 3 002 k€ et ont représenté 42 % du coût de gestion hors entretien courant. Les charges relatives aux concours et redevances inscrites au compte de résultat (C/628) ont représenté 41,9 % des frais généraux et 17,6 % des coûts de gestion.

Les frais généraux ont été particulièrement impactés par les dépenses imputées au compte C/6285 « Redevances », c'est-à-dire « les remboursements aux groupements qui assurent tout ou partie de la gestion de la société ». Ce poste a été en très forte progression sur l'ensemble de la période, alors que les autres charges ont été contenues ou ont observé un reflux en 2011 par rapport aux exercices précédents. Ainsi le compte « autres services extérieurs » est passé de 624 k€ en 2010 à 581 k€, les « primes d'assurances » de 320 k€ à 248 k€

Le taux de croissance annuel moyen des redevances s'est élevé à 31 %.

Obs 5 : Les redevances payées par la SA Logivie aux associations de moyens du Groupe Batigère ont progressé très fortement entre 2007 et 2011, sans que l'on puisse véritablement cerner la nature des services rendus par manque de lisibilité des facturations, ce qui limite la portée du contrôle interne.

L'organisme distingue l'imputation comptable des prestations dites « Associations et ESH » de celle des facturations d'actions ponctuelles « Autres fonctionnements » qui recouvrent, par exemple, le remboursement d'opérations de communication spécifiques, de téléphonie ou encore de fourniture de titres de transport sur des comptes adaptés à la nature de la dépense.

En k€	2007	2008	2009	2010	2011
Compte Redevances C/6285 ²⁶	494	731	1 069	1 000	1 258

Il apparaît nécessaire que la nouvelle organisation du réseau Batigère avec le GIE Amphithéâtre permette une amélioration de la maîtrise des coûts de structure pour la SA Logivie et de la lisibilité de la facturation des services, seule garantie d'un suivi et contrôle de qualité.

Par contrat du 20 avril 2006, la SA Batigère SAS avait fait concéder aux ESH du groupe une licence d'utilisation de la marque en contrepartie d'une redevance forfaitaire annuelle fixée à 10 k€ en 2006 et indexée sur le coût de la construction du 2^{ème} trimestre de chaque année. A ce titre, la SA Logivie s'est acquittée d'une redevance de 13,7 k€ pour 2011.

Lors des contrôles des SA d'HLM du groupe Batigère, la Miilos avait souligné à plusieurs reprises que ce contrat, par son caractère strictement commercial et fondé sur des contreparties immatérielles, était incompatible avec la mission d'intérêt général dévolue à la société. Le retour économique de l'utilisation de la marque ne pouvait d'ailleurs pas être évalué par l'organisme.

La mission d'inspection relève que le nouveau dispositif d'adhésion au GIE Amphithéâtre opérationnel en 2012 a conduit à supprimer les effets de cette convention.

- Les coûts salariaux

Les frais de personnel non récupérables ont augmenté tout au long des cinq années étudiées, passant de 3 809 k€ à 4 309 k€, ce qui représente un taux de croissance annuel moyen de 2,7 %. Le ratio des frais de personnel non récupérés s'est élevé à 729 € par logement géré en 2011 (ce poste absorbant près de 16,8 % des loyers) et 715 € en 2010, ce qui s'avère supérieur à la médiane de référence de 680 € par logement.

²⁶ Montants corrigés pour 2007 et 2008 des imputations erronées concernant des cotisations CGLLS enregistrées au compte C/6285 en lieu et place du compte C/6281 (cf. balance 2007 pour 83 850 € et 2008 pour 221 086 €). Le compte C/6285 est utilisé pour enregistrer les redevances pour gestion générale et prestation service groupe

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

L'évolution des coûts refacturés par les associations de services partagés à LOGIVIE s'explique par celle des prestations effectuées par ces dernières pour le compte de LOGIVIE.

Ainsi, un certain nombre de prestations facturées à partir de 2009, ne l'étaient pas antérieurement. C'est le cas notamment des prestations concernant le développement immobilier, la comptabilité et la finance, la gestion de l'administration et de la paie, le juridique et fiscal, les activités locatives (exploitation, données stat. et écoute client), la qualité et l'audit croissance externe.

Lors des assemblées générales des associations, auxquelles la société était conviée à titre de membre, les budgets et les comptes étaient présentés accompagnés des documents justificatifs, aux fins d'approbation.

Dans le cadre de la réorganisation des associations de coopération, les prestations du GIE AMPHITHEATRE sont présentées conformément aux prescriptions édictées par le règlement intérieur.

De plus, les facturations sont accompagnées d'un décompte détaillé par nature de dépense.

Remarque sur la licence de marque page 18-1

L'usage de la marque « BATIGERE » manifeste pour l'ESH concessionnaire l'inscription dans la démarche d'un Réseau partageant des objectifs stratégiques communs, la recherche de la qualité du service rendu, des valeurs communes.

Elle traduit en termes de communication, l'adhésion au Réseau BATIGERE.

Même si la Miilos partage l'argumentaire développé par la société, elle n'est pas en mesure d'en apprécier l'incidence financière en l'état actuel de manque de transparence de la facturation des prestations réalisées à laquelle il devra être impérativement remédié.

La Miilos prend acte que la mise en œuvre du GIE Amphithéâtre se traduira par des budgets et facturations de prestations plus transparents par rapport au système précédent des associations. Elle attire toutefois l'attention de la société sur la nécessité de cette évolution qui reste à concrétiser. Le mode antérieur de facturation ne permettait pas, en effet, à la société d'appréhender et de maîtriser l'évolution de ses charges de manière satisfaisante.

Même si elle ne conteste pas l'utilité de l'appartenance de la société au réseau Batigère, elle confirme que la facturation d'une licence de marque relève du domaine commercial et est incompatible avec la mission d'intérêt général dévolue à une société d'HLM.

En milliers d'euros	2007	2008	2009	2010	2011
Frais de personnel NR	3 809	3 837	4 093	4 210	4 309
Pour mémoire, frais de personnel NR hors régie (maintenance)	3 562	3 584	3 904	4 000	4 101

Cette progression résulte à la fois de l'alignement des régimes conventionnels du personnel de la société Logivie sur ceux plus favorables du Groupe Batigère et du renforcement de l'encadrement par la création de cinq postes pourvus par promotion interne. En outre, elle inclut les frais générés par la mise en œuvre de cinq ruptures conventionnelles²⁷ intervenues en 2010 et en 2011 et les surcoûts liés au tuilage nécessaire pour assurer la continuité de certaines missions.

En 2012, à ces charges de personnel seront à ajouter les rémunérations du directeur général, salarié de Batigère-Sarel depuis le 1^{er} mai 2012 et du cadre responsable des ressources humaines mis à disposition de Logivie depuis le 1^{er} décembre 2010. Leurs coûts donnaient lieu, en effet, à un remboursement inclus dans les prestations facturées par BC Ressources au titre des services fournis en matière de gestion des personnels et de la paie²⁸. En prenant en compte ces deux rémunérations, en année pleine, le ratio « charges de personnel non récupérées » passerait pour 2011 de 729 € à environ 750 € par logement.

5.2.1.3 Maintenance

En 2011, les frais de maintenance du patrimoine se sont élevés à 2 347 k€ et ont représenté un ratio²⁹ de 437 € par logement, niveau d'effort inférieur à la médiane de référence de 570 € (15,3 % du montant des loyers en 2010).

	2007	2008	2009	2010	2011
Effort de maintenance - ratio/logement	377	492	484	490	437
Effort de maintenance en % des loyers	9,3	11	11,2	11,3	10,1

L'évolution de l'effort de maintenance retracée ci-dessus résulte de la nécessité d'amélioration de l'attractivité du parc immobilier pour en maîtriser la vacance locative (cf. § 4.4).

5.2.1.4 Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)

En 2011, la TFPB s'est élevée à 2 765 k€. Le coût au logement de 468 € est supérieur à la médiane des SA d'HLM de province. Cette taxe absorbe 10,8 % des loyers quittancés contre 8,80 % au niveau national, avec 85 % des logements assujettis.

5.2.1.5 Les produits locatifs et incidence des risques locatifs

Les produits locatifs 2011 (loyers divers et charges récupérées) de 30 516 k€ représentent la quasi-totalité des produits d'exploitation. Pour mémoire, les autres produits (549 k€) comprennent la production immobilisée, hors coûts internes de maîtrise d'ouvrage et autres produits de gestion courante.

Le loyer moyen pratiqué en 2011 de 3 825 € se situe à un niveau supérieur à la médiane de référence donnée à 3 260 € (pour mémoire, la médiane des ESH de province s'élève à 4 080 €). La perte de loyers inhérente à la vacance est estimée par la société à 1 812 k€. Les taux de recouvrement des charges locatives fluctuent entre 87,9 et 92,4 % des charges recouvrables, le manque à recouvrer constaté résulte pour l'essentiel de la vacance locative³⁰.

²⁷ Soit 4 en 2010 pour un montant total de 131,6 k€ et une en 2011 pour 30 k€

²⁸ Le cadre mis à disposition en charge de la gestion des ressources humaines devrait intégrer le personnel de la SA Logivie à partir du 1^{er} janvier 2013

²⁹ Coût de maintenance non récupérable sur nombre de logements hors foyers, incluant GR+GE+EC+régie

³⁰ Certains produits imputés à tort au compte 708 n'ont pas fait l'objet d'un retraitement pour l'analyse – cf. remarque en préambule.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

5.2.1.6 Les produits financiers et exceptionnels

Chaque année, l'organisme engrange les produits financiers générés essentiellement par les placements sur comptes à terme. En 2011, ceux-ci se sont élevés à 838 k€ et ont représenté 3,3 % du montant des loyers (2,9 % en 2010), ce qui situe l'organisme entre le 8^{ème} et 9^{ème} décile du ratio³¹ de référence.

Les ventes de logements à l'unité ou la cession en bloc du patrimoine de l'Allier réalisée fin 2008 et celle de terrains lotis en 2010 ont abondé les fonds propres de la société et ont autorisé des remboursements anticipés d'emprunts.

Le passage de l'autofinancement au résultat comptable de la société est retracé dans le tableau ci-dessous :

En k€ - après retraitement	2007	2008	2009	2010	2011
Autofinancement	1 479	1 763	1 220	1 698	1 787
Remboursement d'emprunts locatifs	7 191	5 792	5 445	5 891	6 402
Dotations aux amortissements et aux provisions	- 9 413	- 7 568	- 7 686	- 10 171	- 10 024
Reprises des amortissements et des provisions	1 369	1 295	1 897	2 045	1 384
Plus ou moins values sur cessions	859	3 978	1 269	1 360	1 606
Quote-part des subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice	714	618	640	687	624
Dotations aux amortissements de charges différées (intérêts compensateurs)	372	175	25	451	569
Résultat de l'exercice	2 572	6 054	2 811	1 961	2 348

La rentabilité dégagée par l'activité de l'organisme est correcte. Le résultat comptable présente un niveau relativement homogène si l'on défalque du résultat de l'exercice 2008 la plus value de cession du patrimoine de l'Allier. Le résultat des deux dernières années est impacté par l'importante dotation aux amortissements dérogatoires opérée en 2010 et par la provision constituée en 2011 pour absorber les coûts des opérations de démolition.

³¹ Produits financiers de placement par rapport aux loyers encaissés.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

5.2.2 Structure financière

Le bilan fonctionnel ci-après fait apparaître le fonds de roulement constaté à la fin de chaque exercice et permet ainsi d'apprécier le niveau et l'évolution de la situation financière de la société.

En k€ - après retraitement	2007	2008	2009	2010	2011
Capitaux propres	40 310	46 297	50 785	56 225	65 982
Provisions pour risques et charges	2 494	2 291	1 565	1 585	2 084
Dont PGE	2 055	1 851	1 059	894	862
Amortissements, et provisions (actifs immobilisés)	70 773	74 926	79 592	74 589	78 757
Dettes financières	199 793	192 783	199 854	202 068	200 518
Actif immobilisé brut	- 300 370	- 294 997	- 304 002	- 309 099	- 317 864
Fonds de Roulement Net Global	13 001	21 300	27 795	25 368	29 477
Exprimé en nombre de mois de dépenses moyennes	3,8	5,7	7,2	5,5	7,1
FRNG à terminaison des opérations³²					14 916
Stocks (toutes natures)	513	337	306	306	0
Dont accession	513	337	306	306	0
Autres actifs d'exploitation	4 362	4 777	5 494	4 695	5 106
Provisions d'actif circulant	- 745	- 712	- 778	- 731	- 649
Dettes d'exploitation	- 2 783	- 3 999	- 3 857	- 4 606	- 5 130
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	1 346	404	1 165	- 336	- 672
Créances diverses	1 304	522	324	646	940
Dettes diverses	- 5 273	- 5 592	- 7 007	- 5 664	- 5 751
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR hors exploitation	- 3 970	- 5 071	- 6 684	- 5 017	- 4 811
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	- 2 623	- 4 667	- 5 519	- 5 354	- 5 483
TRESORERIE NETTE	15 624	25 967	33 313	30 721	34 961
Concours bancaires Passif (C/519)	2	6	8	8	0
Trésorerie du bilan Actif	15 626	25 973	33 321	30 729	34 961

Le fonds de roulement net global (FRNG), hors concours bancaires enregistrés en trésorerie passive, a progressé tout au long de la période étudiée, passant de 13 001 k€ (soit 3,8 mois de dépenses) en 2007 à 29 477 k€ (soit 7,1 mois) en 2011. A titre de comparaison pour l'exercice 2010, le fonds de roulement net global (5,5 mois de dépenses) a présenté un niveau supérieur à celui de la médiane de référence égale à 4 mois.

Chaque année, le fonds de roulement a dégagé une ressource importante qui, pour les années 2010 et 2011, inclut celle dégagée par l'exploitation.

Le FRNG s'est renforcé grâce à la croissance des ressources propres, lesquelles intègrent, outre le résultat d'exploitation positif de chacun des exercices, le produit des cessions d'actifs précitées, ainsi que l'augmentation de capital de 2 834 064 €³³ intervenue en 2011 pour financer le développement dijonnais.

Le ratio d'indépendance financière³⁴ s'est accru de presque 8 points entre 2007 et 2011 en passant de 17,7 % à 25,4%, ce qui traduit la part croissante des ressources internes de l'organisme sur l'ensemble des capitaux permanents. Pour autant, ce ratio situe l'organisme dans le premier quartile des SA de province (25,1 %) en 2010, nettement en dessous de la médiane de 30,9 %.

La trésorerie est importante et constituée pour 84 % par les ressources stables.

³² 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.

³³ Soit 4 251 096 € en incluant la prime d'émission, augmentation souscrite par Logéhab, Batigère-Sarel et la Caisse d'Épargne Bourgogne

³⁴ Mesure l'importance des ressources internes (au sens large) de l'organisme par rapport à l'ensemble des capitaux permanents

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Compte tenu des dépenses et des recettes attendues, les fiches de situation financière et comptable (FSFC) transmises par l'organisme permettent d'estimer en 2011 le FRNG à terminaison des opérations à 14 916 k€, soit 3,6 mois de dépenses moyennes. Les fonds propres disponibles à terminaison s'élèvent à 10 895 k€. Subsidiairement, les fiches de situation financière et comptable doivent être expurgées des « doublons » portant sur les opérations « refinancées » et des écritures correctives des imputations erronées.

5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

Le plan à moyen terme couvrant la période 2012 à 2016 repose sur les bases patrimoniales du PSP réactualisé et prend en compte une réduction de la vacance locative, une maîtrise des dépenses de fonctionnement, et une amplification des ventes de logements.

L'analyse produite intègre des hypothèses conformes aux taux d'évolution des indicateurs de référence à l'exception toutefois du taux du livret A fixé à 2,75 % au lieu de 2,50 %³⁵.

Pour la période 2012-2016, le plan prévoit pour chaque année une offre nouvelle de 105 logements, la vente de 55 logements et la démolition de 30 logements ainsi que des dépenses d'investissement (réhabilitations) de 8 700 k€ cumulées pour la période.

La simulation réalisée par l'organisme retient des hypothèses qui peuvent être appréciées de la manière suivante :

- une progression des loyers conforme aux valeurs de référence précitées ;
- une réduction très volontariste du taux de vacance qui passerait de 7,4 % en 2011 à 3,4 % en 2016 ;
- un niveau d'annuités d'emprunts locatifs optimiste fluctuant entre 44 % et 47 %. Or même si l'on intègre le fait que l'organisme procède au retraitement des annuités locatives pour en exclure la partie de la dette inhérente aux logements cédés, les valeurs projetées sont en-deçà de celles observées entre 2007-2011 ;
- un encadrement strict de la masse salariale qui conduirait à affecter 17 % de loyers recouvrés à la couverture des salaires et charges et retenir un taux de progression moyen annuel de 1,9 % de la masse salariale ;
- une maîtrise des frais de gestion et des frais généraux qui reste à confirmer compte tenu de la rupture nécessaire avec les tendances constatées antérieurement (Groupe Batigère).

En k€	2011*	2012	2013	2014	2015	2016	Variation**
Loyers	25 637	26 512	27 378	27 842	28 593	29 203	1,95
Annuités emprunts locatifs	13 493	12 550	12 171	12 939	13 332	13 491	1,46
<i>en % des loyers</i>	53	47	44	46	47	46	
Frais de gestion du GIE	1 258	1 135	1 158	1 181	1 204	1 229	1,60
Frais de gestion propres	1 773	1 681	1 715	1 749	1 785	1 819	1,51
Frais de personnel	4 309	4 505	4 628	4 720	4 815	4 911	1,74
Autofinancement courant	1 787	1 550	2 140	1 529	1 568	1 676	
<i>en % des loyers</i>	6,9	5,9	7,8	5,5	5,5	5,7	
Fonds de roulement long terme à terminaison	14 916	8 737	9 142	8 544	7 460	7 116	

* Pour mémoire, valeurs 2011 observées par la Miilos

** Taux de croissance moyen annuel

³⁵ Note de la direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature du 28 décembre 2011

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Sur la base des projections réalisées, même si l'autofinancement et le fonds de roulement ressortent en retrait par rapport à ceux de la période précédente, l'assise financière de la société devrait lui permettre de conduire son plan à moyen terme dans des conditions correctes. Ce résultat est toutefois dépendant de la réalisation des objectifs de vente de patrimoine et de rationalisation des frais de gestion.

5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

La rentabilité de la société Logivie est correcte. Pour autant, ses coûts de gestion demeurent très lourds. L'endettement important génère des annuités élevées. Une attention particulière doit être portée à la maîtrise de sa dette structurée.

La situation financière de l'organisme, également correcte et en progression, permet d'assurer le financement du développement initié sur le secteur de Dijon plus attractif et de la réhabilitation du patrimoine implanté dans la Nièvre et en Saône-et-Loire, en cohérence avec le plan stratégique de patrimoine.

6. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS

6.1 PERIODE A VERIFIER

Le contrôle a porté sur les cotisations de base de 2010, 2011 et 2012 et additionnelle de 2009, 2010 et 2011, ainsi que sur les prélèvements sur le potentiel financier 2010 et 2011

6.2 CONTENU DE LA VERIFICATION

6.2.1 La cotisation de base

La vérification des cotisations de base acquittées par l'organisme en 2010 (166 485 €), 2011 (130 272 €) et 2012 (123 010 €) n'appelle pas d'observation.

6.2.2 La cotisation additionnelle

La mission d'inspection a supprimé les déductions opérées pour indemnités d'assurances catastrophes naturelles – *les montants déclarés correspondant à la totalité du compte C/7784 « Indemnités d'assurances » et non spécifiquement aux éventuels dédommagements obtenus au titre d'évènements ouvrant droit au classement par arrêté interministériel de reconnaissances de catastrophe naturelle* -, et procédé au retraitement de certaines données pour l'ensemble des exercices comptables concernés.

Sur cette base, la vérification des cotisations acquittées sur la part fixe pour les années 2009 (34 335 €), 2010 (32 135 €) et 2011 (44 947 €) n'appelle pas non plus d'observation ainsi que le non assujettissement de l'organisme à la part variable.

6.2.3 Le prélèvement sur le potentiel financier

Le prélèvement sur le potentiel financier a été déclaré sur les bases réglementaires, propres aux années 2010 et 2011, avec une consolidation au niveau du groupe se traduisant par l'absence de toute imposition.

6.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS

La mission d'inspection n'a pas d'observation à formuler sur les cotisations payées à la CGLLS. Par contre l'organisme peut utilement prendre en compte la remarque formulée sur le point spécifique des déductions relatives au dispositif réglementaire « *catastrophe naturelle* » à l'avenir.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

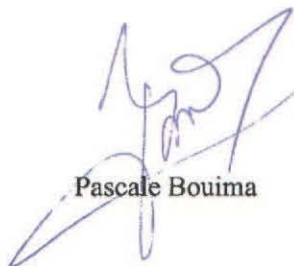
7. CONCLUSION

La société Logivie dispose d'un parc hétérogène d'environ 5 900 logements et 800 places en résidences spécialisées, assez attractif et bien entretenu, implanté dans les départements de la Nièvre et de la Saône-et-Loire aux marchés immobiliers peu tendus. Elle fait partie du groupe Batigère dont l'architecture a été modifiée en 2012.

La société remplit correctement son rôle social avec une qualité de service satisfaisante, même si l'accessibilité de ses logements aux ménages modestes est limitée par le niveau assez élevé des loyers. Les efforts entrepris pour contenir la vacance et maîtriser les impayés doivent être activement poursuivis.

Sa stratégie est clairement définie avec une augmentation des efforts de maintenance et un renouvellement progressif de son parc en direction des secteurs les moins détendus pour en renforcer l'attractivité, une amorce de développement sur l'agglomération dijonnaise et la poursuite d'une politique de ventes active.

Sa rentabilité et sa situation financière correctes permettent d'assurer le financement de son plan stratégique de patrimoine dans de bonnes conditions. Une plus grande transparence dans la facturation de ses redevances aux structures de coopération du groupe Batigère est toutefois nécessaire, au regard de ses coûts de gestion élevés. Une attention particulière est également à porter à la maîtrise de ses produits structurés dans le contexte d'un endettement élevé résultant pour partie de l'importance de ses investissements.



Pascale Bouima

Les inspecteurs-auditeurs



Bruno Calvier

Le délégué territorial,
chargé de mission d'inspection



Jean-Claude Roffet

Réponses de l'organisme

Réponses apportées par M. Gérard Pernette,
Président du Conseil d'Administration de la
SA d'HLM Logivie par courrier du
25 Janvier 2013.


Nouvelles observations de la Miilos

Lyon, le 31 Janvier 2013

Les inspecteurs-auditeurs



Pascale Bouima



Bruno Calvier

Le délégué territorial,
chargé de mission d'inspection



Jean-Claude Roffet

