DocuSign Envelope ID: 26FAE333-A17B-4DC9-8AFD-AF07B784EE2C

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

ANCOLS
Contrôle Évaluation Études
Agence nationale de contrôle du logement social

RAPPORT DE CONTRÔLE

- DÉFINITIF -

DEUX-SÈVRES HABITAT

EXERCICES 2019-2020

N° 2021-017

Mai 2022

DocuSign Envelope ID: 26FAE333-A17B-4DC9-8AFD-AF07B784EE2C

Agence nationale de contrôle du logement social

Direction générale adjointe - Contrôle et suites
La Grande Arche - Paroi Sud - 92055 PARIS LA DÉFENSE CEDEX
Téléphone : 01 70 82 98 21
http://www.ancols.fr

SIREN : 130 020 464

DocuSign Envelope ID: 26FAE333-A17B-4DC9-8AFD-AF07B784EE2C

FICHE RÉCAPITULATIVE

N° SIREN : 347 616 062	
Raison sociale : Deux Sèvres Habitat	
Président : M. Jacques BILLY	
Directeur général : M. Fabrice OUVRARD	
Adresse : 7 Rue Claude Debussy - 79100 THOUARS	
Collectivité de rattachement : Syndicat Mixte de Logement Social en Deux-Sèvres	

AU 31 DÉCEMBRE 2020

Nombre de logements familiaux gérés	**10 114**	Nombre de logements familiaux en propriété:	**9 497**	Nombre d'équivalents logements (logements foyers...) :	**617**

Indicateurs	Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source
PATRIMOINE				(2)
Logements vacants	2,6 %	4,6 %	4,9 %	
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacances technique)	0,7 %	1,2 %	1,2 %	
Taux de rotation annuel (hors mises en service)	11,0 %	10,5 %	9,0 %	
Evolution du parc géré depuis 2 ans (% annuel)	1%	1 %	1 %	
Âge moyen du parc (en années)	40	34	39	
POPULATION LOGÉE				(1)
Locataires dont les ressources sont :				
- < 20 % des plafonds	26,5 %	22,4 %	21,3 %	
- < 60 % des plafonds	68,9 %	62,5 %	60,6 %	
- > 100 % des plafonds	4,9 %	8,7 %	10,3 %	
Bénéficiaires d'aide au logement	65,3 %	49,9 %	46,6 %	
Familles monoparentales	23,9 %	23,7 %	21,6 %	
Personnes isolées	58,7 %	45,1 %	40,2 %	
GESTION LOCATIVE				
Médiane des loyers mensuels (euros/m² de surface habitable)	5,0	5,6	5,8	(2)
Taux de créances inscrit au bilan (% des loyers et charges)	15,3 %	14,9 %	14,1 %	(3)
Taux de recouvrement (% des loyers et charges)	98,0 %	99,1 %	98,8 %	(3)
PERSONNEL				
Effectif total en ETP	182			
PROFITABILITÉ RENTABILITÉ ET STRUCTURE FINANCIÈRE				(3)
Excédent Brut d'Exploitation / chiffre d'affaires	45,7%	44,1%	43,5%	
Capacité d'autofinancement / chiffre d'affaires	46,1%	40,1%	40,6%	
Rentabilité Economique (EBE+Transfert Subv Rt.)/Immobilisations brutes	3,8%	3,3%	3,3%	
Taux de rentabilité (Résultat/(Immobilisations brutes - endettement)	1,8%	1,2%	1,6%	
Fonds de roulement net global (euros au logement)	4 775	2 631	2 912	
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (euros au logement)	4 761	3 208	3 164	
Capacité de désendettement en années (Dette / CAF courante)	11,6	16,7	15,7	
Ratio d'autofinancement net HLM (R 423-9 du CCH)	21,3 %	14,7 %	14,2 %	

(1) Enquête OPS 2020

(2) RPLS au 1/1/2020

(3) Etat Harmonia 31/12/2020

DocuSign Envelope ID: 26FAE333-A17B-4DC9-8AFD-AF07B784EE2C

SYNTHÈSE DES CONSTATS

Points forts

- Rôle social avéré au travers des ménages logés et des publics accueillis
- Bonne accessibilité économique du parc
- Service de proximité de bon niveau
- Patrimoine dans l'ensemble bien entretenu
- Maîtrise des coûts de gestion
- Structure financière saine et politique d'investissement prévisionnelle soutenable financièrement
- Faible niveau d'endettement

Recommandations

- Recommandation 1 : Le processus permettant de garantir le contrôle des équipements individuels à gaz mérite d'être renforcé.
- Recommandation 2 : Les demandes de logement social anciennes du fichier départemental méritent d'être davantage prospectées lors de la recherche de nouveaux locataires.
- Recommandation 3 : La mesure de mise au plafond systématique des loyers à la relocation en compensation des effets de la réduction de loyer de solidarité n'apparaît pas nécessaire au regard de la situation financière de l'office, et mériterait d'être réinterrogée.

Irrégularités (au sens de l'article L. 342-12 du CCH)

- Observation 1 : Les obligations réglementaires qui visent à garantir la protection des personnes contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante ne sont pas intégralement respectées (article R. 1334-29-4 du code de la santé publique).
- Observation 2 : Lors d'une CALEOL, l'office ne présente pas suffisamment de candidats, ce qui contrevient aux dispositions de l'article R. 441-3 du CCH.
- Observation 3 : L'office a procédé à deux attributions qui contreviennent aux dispositions de l'article R. 441-1 et suivants du CCH.
- Observation 4 : L'organisme n'a pas atteint ses objectifs de 25 % d'attributions de logements situés hors QPV à des ménages dont les ressources sont inférieures au premier quartile (article L. 441-1 du CCH).
- Observation 5 : Pour 3 logements, l'office pratique des loyers en dépassement du loyer maximal actualisé de la convention APL, en contradiction avec les dispositions de l'article L. 442-1-1 du CCH.

DocuSign Envelope ID: 26FAE333-A17B-4DC9-8AFD-AF07B784EE2C

Contrôle effectué du 27 avril 2021 au 26 novembre 2021

DocuSign Envelope ID: 26FAE333-A17B-4DC9-8AFD-AF07B784EE2C

DocuSign Envelope ID: 26FAE333-A17B-4DC9-8AFD-AF07B784EE2C

SOMMAIRE DU RAPPORT

SYNTHÈSE DU RAPPORT 11

1. PRÉAMBULE 13

2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME 15

2.1 Contexte socio-économique 15

2.2 Descriptif du parc 16

2.2.1 Structure et localisation 16

2.2.2 Situation de la vacance et de la rotation 17

3. GOUVERNANCE ET MANAGEMENT 19

3.1 Évaluation de la gouvernance 19

3.1.1 Gouvernance 19

3.1.2 Obligation de regroupement 20

3.1.3 Fusion 20

3.2 Évaluation générale de l'organisation et du management 21

3.3 Contrôle interne 23

3.4 Système d'information 23

3.5 Politique d'achat et commande publique 24

4. DIAGNOSTIC FINANCIER RÉTROSPECTIF 25

4.1 Revue de l'information comptable 25

4.2 Analyse de l'exploitation 25

4.2.1 Excédent brut d'exploitation 26

4.2.2 Produits 26

4.2.3 Coûts de gestion 26

4.2.4 Capacité d'autofinancement, résultats 29

4.2.5 L'Autofinancement 31

4.3 Analyse de la situation financière 31

4.3.1 Fonds de roulement net global et situation à terminaison des opérations 32

4.3.2 Besoin ou ressource en fonds de roulement et trésorerie 33

DocuSign Envelope ID: 26FAE333-A17B-4DC9-8AFD-AF07B784EE2C

4.4 Investissements et modalités de financement 33
4.5 Analyse de la dette 33
4.5.1 Encours de la dette et annuités d'emprunts locatifs 33
4.5.2 Soutenabilité de la dette 34
5. POLITIQUE PATRIMONIALE 37
5.1 Analyse de la politique patrimoniale 37
5.1.1 Convention d'utilité sociale 38
5.2 Analyse de la mise en œuvre de la politique patrimoniale 38
5.2.1 Offre nouvelle 38
5.2.2 Interventions sur le parc existant 39
5.2.3 Accessibilité et adaptation du parc 40
5.2.4 Exploitation du parc 41
5.2.5 Sécurité dans le parc 41
5.2.6 Démolitions 42
5.2.7 Ventes 42
5.3 Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage 43
5.3.1 Engagement et suivi des opérations 43
5.3.2 Analyse d'opérations 43
6. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE 45
6.1 Caractéristiques des populations logées 45
6.2 Politique d'attribution 45
6.2.1 Orientations générales 45
6.2.2 Connaissance et gestion de la demande 45
6.2.3 Gestion des attributions 47
6.3 Accessibilité économique du parc 50
6.3.1 Charges locatives 50
6.3.2 Politique de loyers 50
6.3.3 Quittancement 52
6.3.4 Supplément et réduction de loyer de solidarité 52
6.4 Qualité du service rendu et relations avec les locataires 52
7. ANALYSE PRÉVISIONNELLE 55
7.1 Analyse de l'exploitation 55

DocuSign Envelope ID: 26FAE333-A17B-4DC9-8AFD-AF07B784EE2C

7.2 Analyse de la situation financière 56

7.3 Analyse de la dette 57

ANNEXES DU RAPPORT 59

I. Informations générales, capital et répartition de l'actionnariat de l'organisme 61

II. Données financières agrégées sur la période 2016 – 2018 d'Habitat Sud Deux-Sèvres et Habitat Nord Deux-Sèvres 62

III. Attributions non-conformes 64

DocuSign Envelope ID: 26FAE333-A17B-4DC9-8AFD-AF07B784EE2C

DocuSign Envelope ID: 26FAE333-A17B-4DC9-8AFD-AF07B784EE2C

SYNTHÈSE DU RAPPORT

Issu de la fusion par absorption en 2019 de deux offices publics de l'habitat, Habitat Nord Deux-Sèvres et Habitat Sud Deux-Sèvres, Deux-Sèvres Habitat (DSH) dispose d'un patrimoine de 9 497 logements et de 617[1] équivalents logements en foyers, implantés dans le département des Deux-Sèvres. 34 % du patrimoine est situé en quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV).

En vertu de l'article L. 423-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH), Deux-Sèvres Habitat n'est pas concerné par l'obligation de regroupement introduite par la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite « ELAN » pour les organismes de moins de 12 000 logements, étant le seul opérateur dont le siège est implanté dans le département non rattaché à un groupe[2]. Il n'a pas souhaité s'inscrire dans une démarche volontaire de rapprochement avec d'autres bailleurs.

Le schéma de rattachement de l'office, reposant sur un syndicat mixte de logement social exerçant uniquement la compétence de collectivité de rattachement à l'exclusion de toute compétence en matière d'habitat, est atypique. Cette configuration, alliée à l'absence de plan départemental de l'habitat et une couverture inégale de programmes locaux de l'habitat est de nature à limiter Deux-Sèvres Habitat dans la définition de ses objectifs stratégiques. Pour autant, l'office s'est doté d'orientations patrimoniales qui apparaissent pragmatiques et pertinentes, au regard de son territoire d'intervention et des caractéristiques de son parc. Les enjeux retenus concernent essentiellement la conservation et le renouvellement du parc, les objectifs de développement restant modérés, en cohérence avec le caractère peu tendu du marché local.

La fusion initiée en 2018 a été menée à bien et aboutit à une organisation opérationnelle et structurée. Les démarches engagées en matière de procédures de gestion interne et de déploiement d'un système intégré de tableaux de bord restent à poursuivre.

La politique sociale de DSH est clairement définie. L'office assure sa mission d'intérêt général en contribuant fortement au logement des populations aux plus faibles revenus et précarisés. Les loyers présentent une bonne accessibilité, avec une fraction importante de bas loyers. L'agence relève toutefois que la mesure de mise au plafond systématique des loyers à la relocation, prise dans une logique de compensation des effets de la RLS, n'apparaît pas nécessaire au regard de la situation financière de l'office. Elle l'invite à réinterroger sa politique en la matière. L'office est par ailleurs invité à apporter quelques améliorations dans sa chaîne d'attribution car quelques anomalies de portée limitée ont également été relevées. La vacance est d'un niveau très maîtrisé. La qualité de service rendu apparaît satisfaisante, avec des démarches d'amélioration récentes engagées sur le suivi des réclamations dont il conviendra de suivre les résultats.

---

[1] États réglementaires au 31/12/2020.

[2] Immobilière Atlantic Aménagement (IAA), dont le siège est à Niort, appartient au groupe national 3F (groupe Action Logement).

DocuSign Envelope ID: 26FAE333-A17B-4DC9-8AFD-AF07B784EE2C

Le parc existant, principale priorité de l'organisme, apparaît globalement en bon état en raison d'un niveau satisfaisant de réhabilitation globale et d'entretien. En termes de sécurité du parc, l'office doit combler le retard pris dans la réalisation des diagnostics amiante des parties privatives de ses immeubles et améliorer le suivi des prestataires chargés de l'entretien des équipements individuels au gaz.

La stratégie patrimoniale, déclinée à travers le plan stratégique de patrimoine (PSP), intègre essentiellement un cycle de réhabilitation conséquent sur le parc existant, avec, en particulier, un enjeu d'amélioration de la performance thermique des immeubles (un quart du patrimoine détient des étiquettes E, F et G). L'office dispose d'une certaine lisibilité sur les livraisons jusqu'en 2023 et affiche auprès des établissements publics de coopération intercommunale une possibilité de produire un maximum de 90 logements par an. Concomitamment, l'office souhaite développer son activité de vente en proposant une projection annuelle de 40 cessions de logement.

La simulation prévisionnelle sur la période 2021-2028 met en évidence que Deux-Sèvres Habitat est en mesure de soutenir sans réelles difficultés la mise en œuvre de son plan stratégique du patrimoine, et donc de répondre aux enjeux identifiés de remise à niveau de son patrimoine ancien, de réhabilitations thermiques et de démolitions tout en absorbant la réduction de loyer de solidarité.

La situation financière de Deux-Sèvres Habitat s'avère saine. Sa profitabilité d'exploitation, d'un niveau satisfaisant, se caractérise par des produits de loyers compensée par un faible niveau de vacance et des coûts de gestion ainsi qu'un niveau de maintenance médian. Deux-Sèvres Habitat bénéficie par ailleurs d'un niveau d'endettement modéré qui lui confère des marges de manœuvre significatives. Le haut de bilan, qui s'est régulièrement renforcé au fil des années, est robuste et lui permet de poursuivre sa politique patrimoniale soutenue.

Le directeur général par intérim

Serge BOSSINI

DocuSign Envelope ID: 26FAE333-A17B-4DC9-8AFD-AF07B784EE2C

1. PRÉAMBULE

L'Ancols exerce le contrôle de l'OPH Deux-Sèvres 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'efficience de la gestion, l'organisation territoriale et l'ensemble de l'activité consacrée à la mission de construction et de gestion du logement social (…). »

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

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

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

Deux-Sèvres Habitat résulte de la fusion de deux offices, Habitat Nord Deux-Sèvres et Habitat Sud Deux-Sèvres, intervenue le 1er janvier 2019. Il s'agit du premier contrôle mené par l'agence sur l'entité fusionnée.

Le précédent rapport de contrôle de la Miilos n°2012-066 de novembre 2012 d'Habitat Nord Deux-Sèvres relevait le rôle social avéré de l'office, une politique patrimoniale adaptée, un service de proximité satisfaisant et une situation financière saine. Il pointait l'absence de compétence en matière d'habitat du syndicat de communes auquel l'office était rattaché, ainsi qu'un processus d'attribution des logements restant perfectible. Enfin, le rapport mettait en exergue le fort développement de la vacance commerciale sur certains secteurs d'intervention de l'office.

Pour Habitat Sud Deux-Sèvres, le précédent rapport de contrôle de la Miilos n°2012-067 de janvier 2013 notait également son rôle social avéré avec un niveau de qualité de service satisfaisant et une structure

DocuSign Envelope ID: 26FAE333-A17B-4DC9-8AFD-AF07B784EE2C

financière solide. Néanmoins, l'absence de rattachement de l'office à une collectivité disposant de la compétence en matière d'habitat apparaissait comme un handicap compte tenu des enjeux urbains et sociaux auquel l'office était confronté. Sa politique de maintenance n'intégrait pas suffisamment les besoins réels du parc et les relations entre l'ordonnateur et le comptable, l'office étant sous comptabilité publique, restaient perfectibles. Enfin, la vacance pesait sur l'exploitation de l'entité.

La fusion étant intervenue au 1er janvier 2019 la période contrôlée porte sur les exercices 2019 et 2020, sauf mention contraire. L'analyse financière rétrospective s'appuie sur les données comptables et financières mises à disposition par l'office sur la plateforme Harmonia. Sauf indication contraire, les références de comparaison utilisées correspondent aux médianes des offices de province telles qu'établies par l'outil financier de l'Ancols (Diagfin OLS) à partir des données Harmonia. Ces références s'appuient ainsi sur le fonctionnement de près de 202 organismes totalisant plus de 2,2 millions de logements à la date du 15 novembre 2021 pour l'année 2020.

DocuSign Envelope ID: 26FAE333-A17B-4DC9-8AFD-AF07B784EE2C

2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME

2.1 Contexte socio-économique

Le département des Deux-Sèvres est l'un des plus petits de la région Nouvelle-Aquitaine ; avec 374 799 habitants[3] en 2018, c'est aussi l'un des moins peuplés. Depuis 2013, sa population augmente sous le seul effet des migrations résidentielles (+0,2 % en moyenne annuelle entre 2013 et 2018) : en 2018, les naissances ne compensaient pas les décès. Les principaux indicateurs socio-démographiques et de structuration du marché local de l'habitat aux différentes échelles territoriales issus des données de l'INSEE mettent en évidence une situation contrastée entre le nord et le sud du département.

Tableau 1 : Indicateurs socio-économiques et en matière d'habitat

Territoires	Bressuire	Niort	Deux-Sèvres	Nouvelle Aquitaine	Métropole
taux d'évolution démographique annuel moyen 2013-2018	+0,8%	+0,6%	+0,2%	+0,5%	+0,4%
taux de chômage	11,6%	14,7%	10,8%	12,7%	13,0%
taux de pauvreté	14,0%	16,0%	12,3%	13,6%	14,6%
revenu médian disponible par unité de consommation (euros)	20 380	21 670	20 840	21 290	21 730
% de logements vacants / ensemble des logements	5,0%	8,6%	9,1%	8,5%	8,1%
% de propriétaires occupants / résidences principales	64,1%	48,3%	69,3%	62,4%	57,6%
% de logements HLM / résidences principales	11,1%	20,4%	9,4%	9,7%	14,7%

Source : INSEE RP 2018 – traitement ANCOLS

Le nord du département, dans lequel on retrouve la ville de Bressuire, se caractérise par un tissu économique assez développé suite à l'accroissement du secteur industrie, avec une relative dynamique démographique, un taux de chômage maîtrisé et des revenus médians stables.

A l'inverse, le sud du département où se situe la ville de Niort, se tourne davantage vers le secteur tertiaire avec un taux de chômage (15 %) et un taux de pauvreté (16 %) plus élevés.

Le parc de logements se caractérise par une part importante de logements individuels (86 % des résidences principales), de propriétaires (69 %) et par la faible part des logements sociaux (9,4 %). Le marché locatif est détendu avec une forte vacance (9,1 % sur le territoire). Le département est majoritairement situé en zone C, zone la moins tendue du zonage prévu par l'article R. 304-1 du CCH. Trois communes du département (Niort, Aiffres et Chauray) sont classées en zone B2. Deux-Sèvres Habitat (DSH) détient 48 %[4] de son patrimoine au sein de cette zone.

DSH, issu de la fusion au 1er janvier 2019 de deux organismes indépendants (Habitat Nord Deux-Sèvres et Habitat Sud Deux-Sèvres), est le premier bailleur du département. Le patrimoine de l'office représente 61 %[5] des logements sociaux du territoire pour un nombre total de 15 711 logements dans le département.

[3] INSEE RP 2018.

[4] RPLS 2020.

[5] RPLS 2020.

DocuSign Envelope ID: 26FAE333-A17B-4DC9-8AFD-AF07B784EE2C

L'indicateur de tension entre l'offre de logement HLM et la demande locative sociale, entre Niort et Bressuire confirme les contrastes cités précédemment. Le niveau de la demande, plus important sur Bressuire, tend à confirmer l'attractivité de ce territoire.

Tableau 2 : Indicateur de pression de la demande locative sociale

	Bressuire	Niort	Deux Sèvres	Nouvelle Aquitaine	France métropolitaine
nombre de demandeurs externes au 31/12/2020 (A)	337	1 762	3 982	95 146	1 424 638
nombre d'attributions de logement prononcées en 2019 à des demandeurs externes (B)	57	521	1 162	20 909	277 582
Indicateur de pression - ratio (A) / (B)	5,91	3,38	3,43	4,55	5,13

Source : SNE 31/12/2020 – traitement ANCOLS

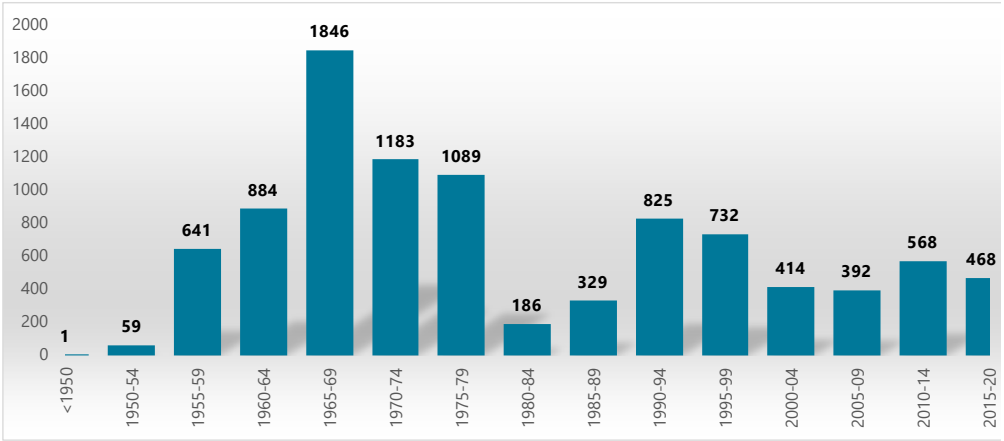
2.2 Descriptif du parc

2.2.1 Structure et localisation

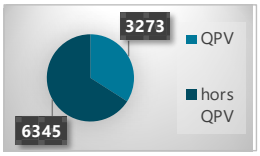
Au 1er janvier 2021, l'office comptait au total 9 618[6] logements familiaux. Âgé en moyenne de 40 ans, le parc est conventionné à près de 99 %. Le parc de logements familiaux est implanté principalement sur les secteurs nord et sud du département au sein de 89 communes.

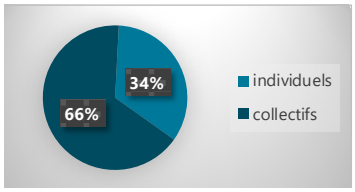
Les principales caractéristiques du parc figurent dans la fiche suivante :

Figure 1 : Caractéristique du patrimoine de logements familiaux



Type de logement	T1	T2	T3	T4	T5 et plus
Nombre de logements	286	1 681	4 065	2 953	633
%	3%	18%	42%	31%	6%





Type de financement	Anciens financements avt 1977	PLAI	PLUS	PLS
Nombre de logements	5 946	2 228	1 425	18
%	62%	23%	15%	0%

Source : RPLS 2021

[6] RPLS 2021.

DocuSign Envelope ID: 26FAE333-A17B-4DC9-8AFD-AF07B784EE2C

Un peu plus de 35 % des logements sont situés en zone de revitalisation rurale (ZRR) et 34 % en QPV à Niort, Thouars et Bressuire. Le parc est composé à 66 % d'immeubles collectifs.

Le patrimoine de logements familiaux de l'office a été constitué principalement sur la période 1960 - 1980, puis a connu un nouvel essor à partir du début des années 1990. Celui-ci est structuré pour plus des deux tiers autour des anciens financements d'avant 1977.

2.2.2 Situation de la vacance et de la rotation

La vacance globale constatée sur les logements familiaux de DSH (2,6 % du parc fin 2020) est nettement inférieure aux références constatées dans le parc locatif social au niveau régional et national, qui s'établissent respectivement à 4,6 % et 4,8 %[7]. Pour mémoire, la vacance dans le département s'élevait à 9,1 % en 2018 selon l'INSEE. Compte-tenu du bon niveau de performance constaté sur ce risque locatif, le contrôle n'a pas donné lieu à des diligences approfondies autour de la thématique de la vacance.

[7] RPLS 2020.

DocuSign Envelope ID: 26FAE333-A17B-4DC9-8AFD-AF07B784EE2C

DocuSign Envelope ID: 26FAE333-A17B-4DC9-8AFD-AF07B784EE2C

3. GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

3.1 Évaluation de la gouvernance

3.1.1 Gouvernance

Le schéma de rattachement de Deux-Sèvres Habitat apparaît atypique dans le paysage des offices, très majoritairement rattachés à des EPCI[8] ou des conseils départementaux porteurs de politiques publiques du logement.

Jusqu'au 31 décembre 2018, Habitat Nord Deux-Sèvres (environ 4 500 logements) était en effet rattaché à un syndicat regroupant une cinquantaine de communes du nord du département. Habitat Sud Deux-Sèvres, disposant d'un parc de l'ordre de 5 700 logements, était, quant à lui, rattaché depuis 2018 à la Communauté d'agglomération du Niortais (CAN), après avoir été rattaché à un syndicat intercommunal.

En l'absence de structure de rattachement susceptible de porter l'initiative de rapprochement des deux bailleurs intervenue le 1er janvier 2019, le syndicat de rattachement d'Habitat Nord Deux-Sèvres a été transformé en syndicat mixte, dénommé « syndicat mixte de logement social des Deux-Sèvres ». Ce dernier, créé le 13 novembre 2018, associe six EPCI du département des Deux-Sèvres, avec le schéma de répartition des sièges suivant.

Tableau 3 : Répartition des sièges

EPCI	Nb de logements	Si nb sièges = 1/5ème du % de logements	Nb sièges arrondi mini 1	% des voix détenues au conseil syndical
Communauté d'Agglomération du Niortais	4 590	9,65	10	47,6%
Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais	2 252	4,74	5	23,8%
Communauté de Communes du Thouarsais	1 236	2,6	3	14,3%
Communauté de Communes du Haut Val de Sèvre	714	1,5	1	4,7%
Communauté de Communes Parthenay Gâtine	564	1,19	1	4,7%
Communauté de Communes Airvaudais-Val du Thouet	153	0,332	1	4,7%
Total	9 509		21	100%

Source : Statut du Syndicat Mixte de Logement Social en Deux-Sèvres du 24 septembre 2018

En vertu de l'article 4 de ses statuts, le syndicat exerce uniquement la compétence de collectivité de rattachement de l'OPH Deux-Sèvres Habitat[9], et procède dans ce cadre à la nomination des membres du conseil d'administration de l'office, à l'exclusion de toute compétence en matière d'habitat.

Par ailleurs, il n'existe pas de plan départemental de l'habitat (PDH) dans les Deux-Sèvres. Les programmes locaux d'habitat (PLH) présentent une certaine hétérogénéité en termes d'ambitions et d'état d'avancement suivant les EPCI.

L'absence d'orientations stratégiques portées par sa collectivité de rattachement, couplée à l'absence de plan départemental de l'habitat et à une couverture inégale de programmes locaux de l'habitat, est de nature à limiter Deux-Sèvres Habitat dans la définition de ses objectifs. Pour autant, l'analyse menée dans le cadre du contrôle met en évidence que l'office est parvenu à se doter d'orientations stratégiques

[8] Établissements publics de coopération intercommunale.

[9] Conformément à l'article L. 421-6-1°ter du CCH qui prévoit qu'un OPH peut-être rattaché à un syndicat mixte.

DocuSign Envelope ID: 26FAE333-A17B-4DC9-8AFD-AF07B784EE2C

patrimoniales pragmatiques et pertinentes, au regard de son territoire d'intervention et des caractéristiques de son parc. Les enjeux retenus concernent essentiellement la conservation et le renouvellement du parc, les objectifs de développement restant modérés, ce qui apparaît cohérent avec le caractère peu tendu du marché local.

Lors du conseil d'administration du 22 janvier 2019, M. Jacques BILLY, maire d'Aiffres et vice-président de la Communauté d'Agglomération du Niortais, a été élu président. La direction générale est assurée par M. Fabrice OUVRARD, ancien directeur général d'ex-Habitat Sud Deux-Sèvres. Il est secondé par M. Frédéric LUCAS, directeur général adjoint, ancien directeur général d'ex-Habitat Nord Deux-Sèvres.

Le conseil d'administration (CA), composé de 27 membres (élus syndicat mixte, personnes issues de structures d'insertion, locataires élus …), se réunit entre 4 à 6 fois par an. Ce dernier approuve le budget conformément à l'article R. 423-25 du CCH. La consultation des PV de CA montre une bonne implication des administrateurs et un fonctionnement satisfaisant. Un bureau, constitué du président, de quatre administrateurs issus du collège Syndicat Mixte, d'un administrateur issu du collège personnes qualifiées et un administrateur représentant des locataires, a été créé en 2019 et renouvelé le 30 septembre 2020. Il possède, en outre, quelques délégations du CA (décision des programmes de réservation foncière, d'aménagement, de construction et de réhabilitations, approuve le montant de la part variable relative à la rémunération du DG…).

3.1.2 Obligation de regroupement

L'article 81 de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite « ELAN » introduit l'obligation pour les organismes HLM gérant moins de 12 000 logements de rejoindre un groupe d'organismes de logement social (article L. 423-1-1 du CCH) ou une société de coordination (article L. 423-1-2 du CCH) d'ici le 1er janvier 2021.

Au 1er janvier 2021, Deux-Sèvres Habitat n'atteint pas le seuil précité (9 618 logements[10]). Cependant, selon les dispositions de l'article L. 423-2 du CCH, l'office n'a pas l'obligation de respecter ce dispositif. En effet, « *cette obligation ne s'applique pas (…) aux organismes ayant leur siège dans un département dans lequel aucun autre organisme (…) n'appartenant pas à un groupe, ni aucun groupe n'a son siège* ». Dans les faits, en dehors de Deux-Sèvres Habitat, il n'existe pas d'autre opérateur dont le siège est implanté dans le département non rattaché à un groupe[11]. Non concerné par l'obligation de regroupement, l'office n'a par ailleurs pas souhaité s'inscrire dans une démarche volontaire de rapprochement avec d'autres bailleurs.

3.1.3 Fusion

L'OPH Deux-Sèvres Habitat résulte de la fusion par transmission universelle de patrimoine de deux entités, consistant pour Habitat Nord Deux-Sèvres à absorber Habitat Sud Deux-Sèvres. dont le siège social était implanté respectivement à Thouars et à Niort. Celle-ci intervient le 1er janvier 2019, à l'issue d'un processus initié en 2018. Ne provenant pas d'une obligation légale (loi ELAN), la fusion repose sur

[10] RPLS 2021.

[11] Immobilière Atlantic Aménagement (IAA), dont le siège est à Niort, appartient au groupe national 3F (groupe Action Logement).

DocuSign Envelope ID: 26FAE333-A17B-4DC9-8AFD-AF07B784EE2C

une initiative de la gouvernance des deux entités, visant à construire une seule structure sur le département des Deux-Sèvres afin d'atteindre un triple objectif :

- Garder une meilleure visibilité régionale en créant une nouvelle entité comparable en taille aux autres organismes de la Nouvelle-Aquitaine ;
- Faciliter les échanges entre chaque partenaire (État, collectivités, entreprises, etc…) afin de répondre aux besoins du département ;
- Renforcer la structure de l'organisme pour s'acquitter des missions d'intérêt général et de mixité sociale.

Cette fusion est intervenue dans un contexte particulier, marqué au niveau calendaire par la pandémie Covid 19 et les élections municipales et départementales qui ont pesé tant sur l'instauration d'une gouvernance (le renouvellement du CA est intervenu à compter du 30 septembre 2020) que sur l'aspect opérationnel.

Malgré quelques ajustements restant à finaliser sur le déploiement d'un système intégré de tableau de bord et la reprise des nouvelles procédures de gestion interne dans un référentiel intégré, les démarches ont été menées en cohérence avec la feuille de route fixée en amont de la fusion. L'organisme a mené à bien chaque étape de la fusion pour aboutir à une organisation opérationnelle tout en continuant d'assurer sa continuité de service et sans générer de dysfonctionnement particulier vis-à-vis des locataires observable dans le cadre du contrôle.

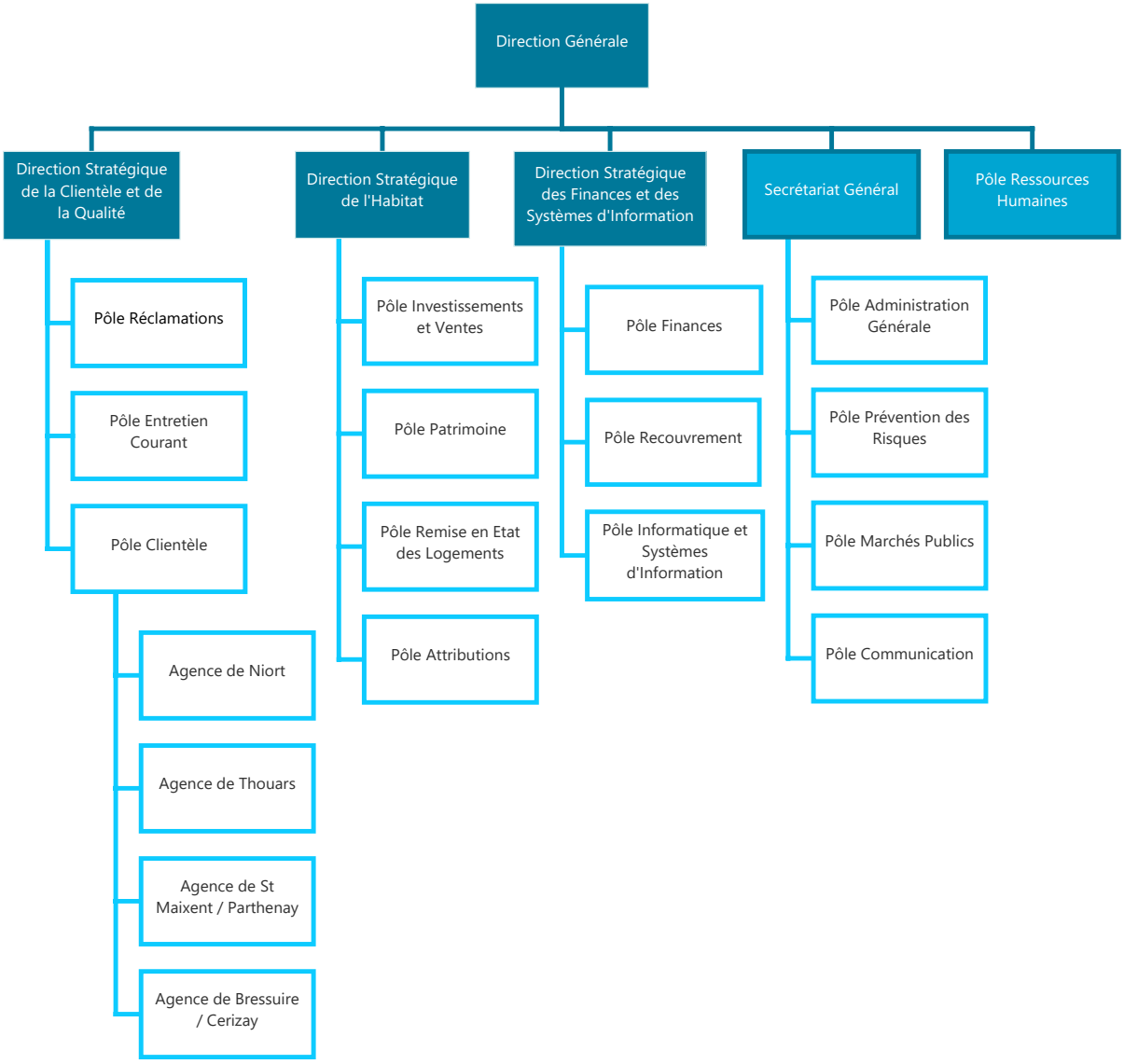
3.2 Évaluation générale de l'organisation et du management

Depuis la fusion, l'organisation s'articule autour de son siège social situé à Thouars et d'un siège administratif localisé au sein du quartier prioritaire de la ville « Le Clou Bouchet » à Niort. Ce siège social est complété par un maillage territorial de quatre agences (Niort, Thouars, Bressuire/Cerizay, St Maixent/Parthenay) afin de répondre aux besoins des locataires.

En termes d'effectif, l'organisme dispose de 182 collaborateurs au 1er janvier 2021. Il est composé à près de 35 % par des personnels de terrain (gardiens, employés d'immeuble et ouvriers en régie) qui contribuent à la propreté, à la tranquillité et au maintien en bon état d'usage des immeubles, des logements et de leurs équipements.

DocuSign Envelope ID: 26FAE333-A17B-4DC9-8AFD-AF07B784EE2C

Figure 2 : Organigramme des services de Deux-Sèvres-Habitat au 1er janvier 2021



Source : Bailleur avec traitement ANCOLS

La fusion a conduit à réviser l'organigramme de l'office qui est structuré autour d'une direction générale en prise directe avec trois directions stratégiques (Clientèle et de la Qualité / Habitat / Finances et Systèmes d'information), le Secrétariat Général et le pôle Ressources Humaines.

Les trois directions et le Secrétariat Général sont constitués de pôles.

La direction stratégique de la clientèle et de la qualité répond à un objectif de « *qualité du service rendu au locataire* ». Pour ce faire, elle s'appuie sur l'implantation de ces quatre agences (2 agences situées respectivement au nord et sud du département). Celles-ci ont pour principales missions de réaliser tous les actes de gestion intervenus durant la vie du bail (accueillir le locataire, suivi des réclamations, état des lieux de sorties…). Transversalement interviennent deux pôles d'activité : le pôle entretien courant destiné à assurer l'entretien technique courant du parc en faisant intervenir la régie et le pôle réclamations centralisant et traitant les sollicitations des locataires ou les réorientant vers les agences.

DocuSign Envelope ID: 26FAE333-A17B-4DC9-8AFD-AF07B784EE2C

La direction stratégique de l'habitat se subdivise en quatre pôles spécifiques à la gestion du patrimoine de l'office. Le pôle investissements et ventes se concentre sur les opérations de construction, les travaux de réhabilitation et de rénovation maintenance. A partir de l'ordre de service, les opérations sont transmises au pôle patrimoine qui suit l'exécution des travaux jusqu'à la livraison. Le pôle remise en état des logements intervient avant la remise en location du logement. Son principal objectif consiste à effectuer les travaux pour une meilleure attractivité du logement tout en réduisant le délai de la vacance technique. Lorsque ce pôle en charge de la remise en état des logements dispose de la date de remise en location d'un logement, l'information est transférée au pôle attributions en vue de le proposer à des ménages. Cette organisation a été voulue par l'office pour favoriser la transversalité entre les pôles de cette direction et déterminer une politique patrimoniale en corrélation avec l'état de la demande. Ce choix d'organisation contribue selon toute vraisemblance à la bonne performance constatée sur la maîtrise du risque de vacance.

La direction stratégique des finances et des systèmes d'information est notamment constituée d'un pôle finance qui se charge des aspects purement comptables. C'est au sein de ce service que le quittancement est réalisé et contrôlé. En cas de non recouvrement de cette créance, le pôle recouvrement traite les impayés. Cette direction est complétée également par le pôle informatique et systèmes d'information.

Le secrétariat général centralise les fonctions supports de l'office, à savoir le pôle administration générale (courriers, flotte automobile…), le pôle prévention des risques (RGPD …), le pôle marché public en lien avec la direction stratégique de l'habitat et le pôle communication.

A la suite de la fusion, l'organisation de DSH apparaît opérationnelle et structurée.

3.3 Contrôle interne

Consécutivement à la fusion, l'organisme a dû mener une action d'uniformisation de ses procédures écrites afin d'encadrer au mieux ses activités opérationnelles. Il dispose dans son organigramme d'un pôle en charge de la prévention des risques. Une actualisation de la cartographie des risques, inspirée de celle déjà en vigueur au sein de habitat Sud Deux-Sèvres, est également prévue.

L'office devra veiller à maintenir la dynamique engagée, de manière à consolider son contrôle interne dans des délais rapprochés. Au-delà du contrôle interne, la mise en place de tableaux de bord et d'outils de pilotage permettant d'appréhender le nouveau périmètre d'activité fusionnée constitue également un axe d'amélioration, déjà identifié et en cours de prise en charge par l'office dans une logique de consolidation de la fusion.

3.4 Système d'information

DocuSign Envelope ID: 26FAE333-A17B-4DC9-8AFD-AF07B784EE2C

3.5 Politique d'achat et commande publique

L'office dispose d'une cellule marché qui réalise seulement une soixantaine de marchés par an. Afin de garantir l'aspect réglementaire et la sécurité des marchés publics, il a mis en place une procédure interne approuvée par le conseil d'administration du 30 septembre 2020. La commission d'appel d'offres est constituée conformément à l'article R. 433-6 du CCH et l'office en a défini le règlement intérieur.

[12] Comité de Direction.

[13] Plan de reprise d'activité.

[14] Plan de continuité d'activité.

DocuSign Envelope ID: 26FAE333-A17B-4DC9-8AFD-AF07B784EE2C

4. DIAGNOSTIC FINANCIER RÉTROSPECTIF

4.1 Revue de l'information comptable

La direction stratégique des finances et des systèmes d'information comprend trois pôles, dont celui des finances.

Ce dernier compte douze personnes, dont deux agents positionnés sur le quittancement et la régularisation des charges. Dix collaborateurs (dont trois basés physiquement sur le site de l'agence de Thouars) ont donc en charge des missions strictement financières ou comptables articulées classiquement autour de la comptabilité générale, investissements ou exploitation.

L'activité financière et comptable est couverte par des procédures qui ont été actualisées à l'occasion de la fusion. Globalement, la polyvalence est organisée pour la plupart des fonctions. Le suivi et l'exécution de thématiques plus sensibles (création de comptes fournisseurs, rapprochements bancaires par exemple) voient l'intervention de plusieurs collaborateurs.

Les comptes annuels ainsi que les annexes des états réglementaires sont remontés sur la plateforme Harmonia. Les comptes ont été certifiés par le commissaire aux comptes sur les exercices 2019 et 2020.

La revue de l'information comptable menée dans le cadre du contrôle n'a pas mis en évidence d'incohérences concernant la fiabilité des états réglementaires susceptibles de faire obstacle à l'exploitation des données déclarées dans les comptes annuels par l'office pour la réalisation de l'analyse financière.

A titre d'information, les états réglementaires des deux offices fusionnés ont fait l'objet d'une agrégation[15] sur la période 2017 à 2019, de manière à mettre en perspective leur trajectoire rétrospective sur la période antérieure à la fusion, lorsque cette indication présente de l'intérêt. Les données des comptes agrégés sont joints en annexe II.

4.2 Analyse de l'exploitation

Cette analyse conduit à apprécier la performance du cycle de l'exploitation de l'office mesurée par l'excédent brut d'exploitation (EBE). Cet indicateur permet d'apprécier la capacité de Deux-Sèvres Habitat à générer, dans le cadre de ses activités normales et courantes, les ressources nécessaires au financement de sa stratégie d'investissement, tout en assurant un service de qualité à ses locataires.

[15] Exploitation brute des données Harmonia d'Habitat Nord Deux-Sèvres et Habitat Sud Deux-Sèvres à partir de l'outil DiagFin OLS pour les exercices 2017 à 2019. Il n'a pas été opéré de diligences à l'occasion du contrôle visant à vérifier la fiabilité des à données comptables déclarées sous Harmonia sur cette période ayant précédé la fusion.

DocuSign Envelope ID: 26FAE333-A17B-4DC9-8AFD-AF07B784EE2C

4.2.1 Excédent brut d'exploitation

L'EBE représente la balance entre les produits et charges d'exploitation.

Tableau 4 : Évolution de l'Excédent Brut d'Exploitation (EBE)

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2019		Exercice 2020	
	Montant	%	Montant	%
Loyers	35 612	98,6%	35 721	97,8%
Écart de récupération de charges	-41		-421	
Produits des activités annexes	180		254	
Péréquation RLS	369		982	
Chiffre d'affaires	36 120		36 536	
Production immobilisée (Frais financiers)	0		0	
Coût personnel (hors régie)	-5 721	15,8%	-5 917	16,2%
Autres charges externes (hors CGLLS)	-2 924	8,1%	-2 231	6,1%
Coût de gestion	-8 645	23,9%	-8 148	22,3%
Charges de maintenance (y.c régie)	-6 918	19,2%	-5 995	16,4%
Cotisation CGLLS	-944		-1 004	
Taxes foncières sur les propriétés bâties	-4 321	12,0%	-4 227	11,6%
Valeurs de référence OPH de province		*12,4%*		*12,3%*
Créances irrécouvrables	-492	1,4%	-462	1,3%
Excédent brut d'exploitation	14 800	41,0%	16 700	45,7%
Valeurs de référence OPH de province		*43,0%*		*43,6%*

Source : États réglementaires de l'office

4.2.2 Produits

La quasi-totalité des ressources provient des loyers. Le chiffre d'affaires de DSH représente 36 120 k€ en 2019, puis 36 536 k€ en 2020, se rapprochant du niveau agrégé des deux offices constaté en 2016 et 2017[16], avant mise en œuvre de la réduction de loyer de solidarité (RLS) en 2018 (cf. annexe II).

La récupération effective des charges récupérables enregistre une diminution sensible sur l'exercice 2020 s'expliquant pour l'essentiel par la non facturation, pendant la période de confinement, du nettoyage des immeubles réalisé par la régie de DSH qui vient donc minorer le chiffre d'affaires.

La RLS, plus élevée en 2020 (2 804 k€) qu'en 2019 (1 973 k€), est compensée par une péréquation supérieure sur le dernier exercice (982 k€) permettant d'en atténuer l'impact sur le chiffre d'affaires, qui enregistre une légère augmentation.

4.2.3 Coûts de gestion

Les charges de personnel représentent sur la période en moyenne près de 70 % des coûts de gestion et n'appellent pas de commentaire particulier.

Les autres charges externes (frais généraux) sont en retrait sur l'exercice 2020 par rapport à l'exercice 2019, enregistrant une baisse de 700 k€.

[16] 36 256 k€ en 2016 – 36 859 k€ en 2017.

DocuSign Envelope ID: 26FAE333-A17B-4DC9-8AFD-AF07B784EE2C

Cette dernière provient essentiellement d'une contraction du poste « rémunérations intermédiaires et honoraires » (pour 453 k€) s'expliquant principalement par des frais imputables à la récente absorption par DSH du patrimoine d'Habitat Sud Deux-Sèvres (frais liés à l'acte notarié) qui n'ont plus cours sur l'exercice 2020.

Au global, les coûts de gestion sont d'un niveau mesuré et se positionnent en dessous de la médiane rapportés au nombre de logements gérés (799 euros en 2020 pour une médiane de 975 euros).

Remis en perspective avec le niveau antérieur de coût de gestion agrégé des deux entités fusionnées (annexe II), ils apparaissent de plus en diminution constante entre 2016 et 2020. Ils s'élevaient en effet à 901 euros par logement en début de période. Sur la base de ces données brutes agrégées, la fusion semble donc s'être opérée dans de très bonnes conditions de maîtrise des coûts de gestion.

DocuSign Envelope ID: 26FAE333-A17B-4DC9-8AFD-AF07B784EE2C

Tableau 5 : Coûts de gestion

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2019	Exercice 2020
Charges de personnel	6 547	6 632
Personnel extérieur à l'organisme	108	79
Déduction pour coûts internes de la production immobilisée et stockée	-259	-125
Déduction pour coût du personnel de maintenance en régie	-580	-584
Transferts de charges d'exploitation	-95	-85
Coûts de personnel (1)	5 721	5 917
Approvisionnements (stocks et variation)	-49	63
Achats non stockés de matériel et fournitures	213	243
Déduction pour consommation maintenance en régie	23	-150
Crédit baux et baux à long terme	18	18
Primes d'assurances	317	308
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	1 123	670
Publicité, publications, relations publiques	72	69
Déplacements, missions et réceptions	30	19
Redevances de sous-traitance générale	222	71
Autres services extérieurs	1 343	785
Déduction pour cotisations CGLLS	-944	-1 004
Déduction pour mutualisation FNAP-CGLLS	0	0
Péréquation RLS	369	982
Impôts, taxes et versements assimilés (hors rémunérations)	170	145
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun - Charges	0	0
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun - Produits	0	0
Redevances et charges diverses de gestion courante	17	13
Autres charges externes (2)	2 924	2 232
Coût de gestion normalisé (3) = (1) + (2)	8 645	8 149
Nombre de logements et équivalent logement gérés (4)	10 269	10 200
Coût de gestion normalisé au logement et équivalent logement gérés = (3)/(4)	841,75	798,92
Valeurs de référence des OPH de province	*989,64*	*974,82*
Coût de personnel normalisé au logement et équivalent logement gérés = (1)/(4)	557,04	584,94
Valeurs de référence des OPH de province	*670,42*	*662,95*
Coût des autres charges normalisé au logement et équivalent logement gérés = (2)/(4)	284,71	218,82
Valeurs de référence des OPH de province	*316,28*	*299,51*
Loyers (5)	35 612	35 721
Coût de gestion normalisé / Loyers = (3)/(5)	24,30	23,60
Valeurs de référence des OPH de province	*24,90*	*24,8*
Coût de personnel normalisé / Loyers = (1)/(5)	16,1%	16,7%
Valeurs de référence des OPH de province	*17,1%*	*17,2%*
Coût des autres charges normalisé / Loyers = (2)/(5)	8,2%	6,9%
Valeurs de référence des OPH de province	*8,2%*	*7,9%*

Source : États réglementaires de l'office

La maintenance, qui fait l'objet d'une analyse au § 5.2.2, représente respectivement 6 918 k€ et 5 995 k€ en 2019 et 2020, soit une moyenne de 630 euros par logement sur la période. Son niveau moyen est globalement stable si l'on considère les trois années ayant précédé la fusion sur la base des comptes agrégés[17]. Pour mémoire, la médiane de référence s'élève à 617 euros en 2019 et 2020.

[17] Le montant agrégé de l'effort de maintenance pour les deux offices sur la période 2016-2018 avant fusion représente en moyenne 640 euros par logement.

DocuSign Envelope ID: 26FAE333-A17B-4DC9-8AFD-AF07B784EE2C

Au global, l'EBE se situe en moyenne sur les deux exercices au niveau de la médiane ; il augmente en 2020 en raison d'une réduction de charges (maintenance § 5.2.2) et de la baisse des rémunérations d'intermédiaires et d'honoraires.

4.2.4 Capacité d'autofinancement, résultats

La CAF courante valorise les « *autres produits d'exploitation* » qui enregistrent une augmentation significative en 2020. Elle traduit l'impact provenant de la vente des certificats d'économie d'énergie et d'un relèvement des subventions d'exploitation.

La prise en compte des « *autres charges et produits exceptionnels* » composés majoritairement des dégrèvements de TFPB conforte le montant de la CAF brute qui se situe au niveau de la médiane en 2019 enregistrant une augmentation de près de 10 points sur l'exercice 2020.

Tableau 6 : Capacité d'autofinancement brute

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2019		Exercice 2020	
	Montant	%	Montant	%
Excédent brut d'exploitation	14 800	41,0%	16 700	45,7%
Autres charges d'exploitation	0		0	
Autres produits d'exploitation	473		1 327	
Intérêts sur financements locatifs	- 2 454		- 2 219	
CAF courante	12 819	35,5%	15 808	44,4%
Valeurs de référence OPH de province		*35,8%*		*38,3%*
Produits financiers divers	277		203	
Autres charges d'intérêt	0		0	
Autres charges financières	- 2		- 3	
Autres produits et charges exceptionnels	386		845	
Impôt sur les bénéfices	- 8		- 6	
CAF brute	13 472	37,3%	16 847	47,4%
Valeurs de référence OPH de province		*37,9%*		*40,6%*

Source : États réglementaires de l'office

Les résultats courants, d'un bon niveau sur les deux exercices s'infléchissent fortement en 2020 en raison principalement de l'impact des charges et produits calculés correspondant aux dotations et reprises effectuées sur les deux exercices.

La balance entre ces dotations et reprises s'agissant des provisions est négative sur l'exercice 2020 (-2 900 k€), contrairement à celle constatée sur l'exercice 2019 (+3 100 k€). Elle s'explique principalement par :

- Une dotation à la PGE supérieure en 2020 (+400 k€) en raison de l'actualisation des besoins identifiés dans le PSP ;
- La constatation en 2020 de dotations pour dépréciations pratiquées sur les valeurs comptables des immeubles visées par les programmes de démolitions (+920 k€) ;
- Le relèvement en 2020 des « autres provisions pour charges » intégrant le provisionnement de travaux de démolitions pour les programmes concernés (2 300 k€) ;

DocuSign Envelope ID: 26FAE333-A17B-4DC9-8AFD-AF07B784EE2C

- L'absorption par DSH du patrimoine d'Habitat Sud Deux-Sèvres a conduit l'office en 2019 à opérer de nombreux retraitements induisant un niveau de reprises particulièrement élevé sur cet exercice, concernant notamment la PGE et la provision pour travaux figurant dans les redevances réclamées aux gestionnaires des structures collectives (4 611 k€) ne se retrouvant plus sur l'exercice 2020 (2 327 k€). Cette dernière est désormais suivie de manière extra comptable à compter de l'exercice 2020.

Le résultat exceptionnel vient conforter le résultat net comptable ; il enregistre une augmentation sur l'exercice 2020 (+627 k€) par rapport à l'exercice 2019 en valorisant les dégrèvements de TFPB et le produit résultant de la vente de 13 logements locatifs sociaux (contre 9 logements vendus en 2019).

Avec un résultat net comptable représentant plus de 22 % (2019) du chiffre d'affaires et 14,5 % en 2020, Deux-Sèvres Habitat se situe au-dessus de la médiane (à peine 12 % en 2019).

Tableau 7 : Résultat net comptable

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2019		Exercice 2020	
	Montant	%	Montant	%
Excédent brut d'exploitation	14 800	41,0%	16 610	45,7%
Autres charges d'exploitation	0		0	
Autres produits d'exploitation	473	1,3%	1 419	4,0%
Dotations aux amortissements du parc locatif	- 9 386	26,0%	- 10 112	28,4%
Dotations aux amortissements (hors parc locatif)	- 620	1,7%	- 367	1,0%
Dotations aux provisions et dépréciations d'exploitation	- 1 505	4,2%	- 5 233	14,7%
Reprises provisions et dépréciations d'exploitation	4 611	12,8%	2 327	6,5%
Résultat d'exploitation	8 373	23,2%	4 644	13,0%
Valeurs de référence des OPH de province		*11,4%*		*12,3%*
Produits financiers divers	277	0,8%	203	0,6%
Reprises financières	0	0,0%	0	0,0%
Produits financiers	277	0,8%	203	0,6%
Intérêts sur financements locatifs	- 2 454	6,8%	- 2 219	6,2%
Autres charges d'intérêt	0	0,0%	0	0,0%
Charges d'intérêts	- 2 455	6,8%	- 2 219	0,6%
Autres charges financières	- 2	0,0%	- 3	0,0%
Dotations financières	0	0,0%	0	0,0%
Charges financières	- 2 456	6,8%	- 2 222	0,6%
Résultat financier	- 2 179	6,0%	- 2 019	0,6%
Valeurs de référence des OPH de province		*8,2%*		*7,5%*
Résultat courant	6 194	17,1%	2 625	7,4%
Valeurs de référence des OPH de province		*3,8%*		*4,2%*
Subventions d'investissement	1 423	3,9%	1 449	4,0%
Cessions d'actifs immobilisés	633	1,8%	945	2,7%
VNC des immobilisations sorties	- 597	1,7%	- 693	1,9%
Autres produits et charges exceptionnels	386	1,1%	845	2,4%
Dotations et reprises exceptionnelles	75	0,2%	2	0,0%
Résultat exceptionnel	1 921	5,3%	2 548	7,2%
Valeurs de référence des OPH de province		*8,2%*		*8,9%*
Résultat net avant impôt	8 115	22,5%	5 173	14,5%
Impôt sur les bénéfices	- 8	0,0%	- 6	
Résultat net comptable	8 107	22,4%	5 167	14,5%
Valeurs de référence des OPH de province		*11,9%*		*13,8%*

Source : États réglementaires de l'office

DocuSign Envelope ID: 26FAE333-A17B-4DC9-8AFD-AF07B784EE2C

4.2.5 L'Autofinancement

Diminuée du remboursement des emprunts locatifs, la CAF brute permet de déterminer le montant de l'autofinancement net HLM de l'office. Il est d'un bon niveau (11,7 % en 2019 et surtout 21,3 % en 2020) se situant au-dessus des valeurs de la médiane nationale (14 % en 2020). Cette tendance était déjà observable à l'échelle agrégée d'Habitat Nord Deux-Sèvres et Habitat Sud-Deux-Sèvres, sur la période rétrospective avant fusion[18] (cf. annexe II).

Tableau 8 : Autofinancement net HLM

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2019		Exercice 2020	
	Montant	%	Montant	%
CAF brute	13 472		16 849	
Remboursement des emprunts locatifs	9 259		9 126	
Variation des intérêts compensateurs (si non différés)	0		0	
Autofinancement net HLM (a)	4 213		7 723	
Total des produits financiers (compte 76) (b)	277		203	
Total des produits d'activité (comptes 70) (c)	42 019		41 885	
Charges récupérées (comptes 703) (d)	6 227		5 909	
Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM (e) : (b + c - d)	36 069		36 179	
Ratio d'autofinancement net HLM (en %) : (a) / (e)		11,7%		21,3%
Valeurs de référence des OPH de province		*11,1%*		*14,0%*

Source : États réglementaires de l'office

En résumé, le cycle de l'exploitation montre une bonne profitabilité. Malgré une vocation sociale affirmée induisant notamment un niveau de loyers modéré, cette performance de l'exploitation s'explique par un coût de gestion mesuré, une gestion du risque locatif maîtrisée et une charge de l'emprunt faible.

4.3 Analyse de la situation financière

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

[18] Autofinancement agrégé moyen sur la période 2017-2019 de 12,9 %, avec des valeurs comprises entre 11,0 % et 14,3 % pour une valeur de référence de l'ordre de 11 %.

DocuSign Envelope ID: 26FAE333-A17B-4DC9-8AFD-AF07B784EE2C

Tableau 9 : Bilan fonctionnel

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2019		Exercice 2020	
	Montant	%	Montant	%
Capital et réserves nets des participations (a)	97 805	19,5%	105 913	20,2%
Résultat de d'exercice (b)	8 107	1,6%	5 166	1,0%
Autres capitaux (c)	0	0,0%	0	0,0%
Subventions nettes d'investissement (d)	48 024	9,6%	48 653	9,3%
Capitaux propres (e)=(a)+(b)+(c)+(d)	153 936	30,7%	159 732	30,5%
Valeurs de référence des OPH de province		*23,2%*		*23,6%*
Provisions pour gros entretien (f)	3 688	0,7%	3 928	0,7%
Autres provisions pour risques et charges (g)	2 251	0,4%	3 677	0,7%
Amortissements et dépréciations (h)	165 079	32,9%	174 388	33,2%
Ressources propres (i)=(e)+(f)+(g)+(h)	324 954	64,8%	341 725	65,1%
Dettes financières (j) (*)	176 560	35,2%	182 834	34,9%
Ressources stables (k)=(i)+(j)	501 514	100,0%	524 559	100,0%
Immobilisations d'exploitation brutes (l)	- 466 402	93,0%	- 476 242	90,8%
Fonds de roulement économique (m)= (k)-(l)	35 112	7,0%	48 317	9,2%
Immobilisations financières (n)	- 42	0,0%	- 2	0,0%
Fonds de roulement net global (FRNG) = (m)-(n)	35 070	7,0%	48 315	9,2%
Valeurs de référence des OPH de province		*4,5%*		*4,7%*
Créances locataires et acquéreurs (s)	2 115	0,4%	1 978	0,4%
Subventions à recevoir (t)	3 922	0,8%	4 457	0,8%
Autres actifs réalisables (u)	935	0,2%	577	0,1%
Dettes sur immobilisations (v)	- 1 619	0,3%	- 829	0,2%
Dettes d'exploitation et autres (w)	- 5 621	1,1%	- 4 381	0,8%
Besoin de Fonds de Roulement (BFR)= (r)+(s)+(t)+(u)-(v)-(w)	- 268	- 0,1%	1 802	0,3%
Valeurs de référence des OPH de province		*0,2%*		*0,4%*
Valeurs mobilières de placement et disponibilités (x)	37 970	7,6%	49 178	9,4%
Concours bancaires courants et découverts (y)	0	0,0%	0	0,0%
Dépôts et cautionnements reçus (z)	- 2 632	0,5%	- 2 664	0,5%
Trésorerie nette (A) = (x)-(y)-(z)	35 338	7,0%	46 514	8,9%
Valeurs de référence des OPH de province		*4,2%*		*4,1%*
Report immobilisations financières (B)	42	0,0%	2	0,0%
Trésorerie potentielle (A) + (B)	35 381	7,1%	46 516	8,9%
Valeurs de référence des OPH de province		*4,6%*		*4,6%*
Contrôle de la trésorerie (FRNG-BFR)	35 338		46 513	

(*) Endettement hors Emprunts promotion immobilière

Source : États réglementaires de l'office

4.3.1 Fonds de roulement net global et situation à terminaison des opérations

Le FRNG mesure l'excédent ou le déficit sur un exercice donné des ressources stables de l'organisme (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts) par rapport à ses emplois stables.

L'actif net (immobilisations brutes réduites des amortissements et dépréciations) évolue très peu entre les deux exercices (529 k€) traduisant le ralentissement du déroulement des différents chantiers engendrés par le contexte de la crise sanitaire.

Parallèlement, les emprunts destinés à financer les opérations ont été effectivement encaissés respectant les termes des contrats souscrits.

Cette balance favorable aux ressources en 2020 conforte le niveau du FRNG (48 M€) avec une variation de 13 M€ par rapport à l'exercice 2019. Rapporté au logement, le FRNG à fin 2020 représente

DocuSign Envelope ID: 26FAE333-A17B-4DC9-8AFD-AF07B784EE2C

4 737 euros, pour une médiane de référence de 2 912 euros par logement. Cette situation confirme la présence d'un haut de bilan confortable et la présence de réserves mobilisables.

Corrigés des emprunts restant à encaisser et des subventions restant à notifier ainsi que des dépenses à décaisser, le niveau du FRNGT (Fonds de Roulement Net Global à Terminaison) reste très proche de celui du FRNG.

4.3.2 Besoin ou ressource en fonds de roulement et trésorerie

Le besoin en fonds de roulement est la part des créances à court terme non couverte par des dettes à court terme liées à l'exploitation ou à la production des immobilisations. Il traduit le décalage entre la perception des recettes et le paiement des dépenses.

Le niveau de trésorerie est étroitement lié aux valeurs du FRNG compte tenu des faibles mouvements constatés en bas de bilan ; il est de 46,5 M€ à fin 2020 situant l'office significativement au-dessus de la médiane nationale des OPH de province[19].

4.4 Investissements et modalités de financement

Sur les exercices 2019 et 2020 , l'office a eu recours à l'emprunt à hauteur de 71 % pour financer l'offre nouvelle, a mobilisé ses fonds propres à hauteur de 16 %, le solde ayant été financé par des subventions (13 %).

Concernant le financement des réhabilitations immobilisées, la part de l'emprunt se réduit à 57 %, les fonds propres sont mobilisés pour 32 % et enfin les subventions se montent à 11 % ; ces dernières sont surtout présentes dans les réhabilitations en QPV ainsi que dans celles présentant le label BBC mobilisant les partenaires ou dispositifs habituels : FEDER, ADEME, Région et Département.

Sur cette question des subventions, il convient de noter que la Communauté d'Agglomération de Niort était le seul EPCI à subventionner les réhabilitations dans le cadre du PLH 2016-2021. Le projet de PLH 2022-2027 n'intègre plus de subventionnement sur les réhabilitations. Ce constat explique la raison pour laquelle l'office s'est mis en situation, dans sa prévisionnelle, de pouvoir répondre sans bénéficier de subventions aux besoins de son parc existant.

4.5 Analyse de la dette

4.5.1 Encours de la dette et annuités d'emprunts locatifs

Il ressort une charge de la dette maîtrisée, en rapportant les annuités d'emprunts locatifs aux loyers ; ce ratio positionne l'office, en 2020, 3 points en deçà de la médiane, avec un niveau de 32 % pour une médiane à 35 %.

Avant la fusion, Habitat Sud Deux-Sèvres a bénéficié en 2017, avec effet au 01/07/2017, d'un réaménagement partiel de la dette par la caisse des dépôts dans le cadre du dispositif de remise d'intérêts actuariels pour la démolition (RIAD). Le principe consiste à accompagner l'office dans le

[19] La trésorerie représente 795 jours de jours de charges courantes en 2020, pour une médiane de référence de 358 jours.

DocuSign Envelope ID: 26FAE333-A17B-4DC9-8AFD-AF07B784EE2C

financement de démolitions (de l'ordre de 150 entre 2016 et 2017) par une baisse de marge sur le taux de base de l'emprunt ainsi que par une remise sur les intérêts. Ce dispositif pour un périmètre réaménagé d'un peu plus de 19 M€, soit environ 11 % de l'encours total de la dette, a permis de réduire la charge financière de la dette de près de 800 k€ sur la durée d'amortissement, soit 24 ans.

En outre, DSH a souscrit des prêts de haut de bilan en 2017 et 2019 pour un total de 3 260 k€, conduisant notamment à un différé d'amortissement de 20 ans.

Tableau 10 : Variation de la dette financière et des annuités d'emprunts locatifs

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2019	Exercice 2020
Endettement ouverture	177 496	176 560
Nouveaux emprunts	8 367	15 418
Remboursement en capital	- 9 303	- 9 126
Endettement clôture	176 560	182 852
Variation capital restant dû	- 936	6 292
Ressources Stables clôture	501 514	524 559
Variation capital restant dû / Ressources stables	0,0%	1,2%
Valeurs de référence des OPH de province	*0,30%*	*- 0,2%*
Remboursement des emprunts locatifs (1)	9 259	9 126
Intérêts sur financements locatifs (2)	2 454	2 219
Annuités emprunts locatifs (1)+(2)	11 714	11 345
Loyers de l'exercice	35 612	35 721
Annuités emprunts locatifs / Loyers	32,9%	31,8%
Valeurs de référence des OPH de province	*35,2%*	*35,1%*

Source : États réglementaires de l'office

4.5.2 Soutenabilité de la dette

Les ratios présentés dans le tableau ci-dessous permettent d'évaluer le niveau de soutenabilité de la dette de l'office.

DocuSign Envelope ID: 26FAE333-A17B-4DC9-8AFD-AF07B784EE2C

Tableau 11 : Encours de la dette financière et de la capacité de désendettement

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2019	Exercice 2020
Endettement hors Emprunts promotion immobilière(1)	176 560	182 834
CAFC	12 819	15 809
Endettement / CAFC	13,77	11,57
Valeurs de référence des OPH de province	*16,00*	*15,7%*
Trésorerie (2)	35 338	46 514
Endettement net de trésorerie (3)=(1)-(2)	141 222	136 320
Endettement net de trésorerie / CAFC	11,02	8,62
Valeurs de référence des OPH de province	*14,14*	*13,62*
Valeur nette comptable du parc locatif	264 773	301 854
Dotations Amortissements du parc locatif	9 386	10 112
VNC / Amortissement du parc locatif	28,21	29,85
Valeurs de référence des OPH de province	*22,86*	*22,62*
Ressources propres	324 954	341 725
Ressources stables	501 514	524 559
Ressources propres/ressources stables	64,79%	65,15%
Valeurs de référence des OPH de province	*61,90%*	*62,10%*
Actif immobilisé brut (hors immo. financières)	466 402	476 242
Transfert subventions au compte de résultat	1 423	1 449
Excédent Brut d'Exploitation (EBE)	14 800	16 609
Taux de rentabilité économique [(EBE+Subv Rt) / Actif brut]	3,50%	3,80%
Valeurs de référence des OPH de province	3,30%	3,30%
Actif immobilisé brut (hors immo. financières)	466 402	476 242
Endettement hors Emprunts promotion immobilière	176 560	182 834
Résultat net comptable	8 107	5 167
Taux de rentabilité SIEG(RNC/Actif brut - endettement)	2,80%	1,80%
Valeurs de référence des OPH de province	1,40%	1,60%

Source : États réglementaires de l'office

La capacité de désendettement est évaluée en calculant le nombre d'années qui seraient nécessaires à l'office pour rembourser la totalité des capitaux restant dus, dans le cas purement théorique où il consacrerait l'intégralité de sa capacité d'autofinancement à cet objectif. Cette durée s'élève à environ 12 années en 2020, ce qui est très satisfaisant. Cet indicateur est à rapprocher de la durée de vie résiduelle des actifs locatifs, mesurée par le rapport entre la Valeur Nette Comptable (VNC) de ces actifs et les dotations aux amortissements comptabilisées chaque année. Sa valeur en 2020 se situe à près de 30 années. Cela signifie, d'un point de vue théorique, que le parc de l'office actuellement en service sera en moyenne amorti totalement d'ici 30 ans. La durée de vie théorique des actifs (30 ans) est donc supérieure à la durée théoriquement nécessaire pour rembourser les emprunts mobilisés pour les constituer (12 ans), ce qui permet à l'office de générer des fonds propres au travers de sa politique d'amortissement du parc pendant 18 années après l'amortissement du capital restant dû. La situation est donc très saine.

Le ratio d'autonomie financière, qui rapporte les ressources propres aux ressources stables, s'élève à plus de 65 % en 2020, se situant sensiblement au-dessus de la médiane (62,1 %).

DocuSign Envelope ID: 26FAE333-A17B-4DC9-8AFD-AF07B784EE2C

Au global, la rentabilité du cycle d'exploitation vient conforter régulièrement les ressources solides du haut de bilan. Le quasi équilibre entre les emplois et ressources du bas de bilan préserve en conséquence la trésorerie, d'un très bon niveau. Enfin, le faible endettement de l'office donne des marges de manœuvre financières mobilisables en tant que de besoin.

DocuSign Envelope ID: 26FAE333-A17B-4DC9-8AFD-AF07B784EE2C

5. POLITIQUE PATRIMONIALE

5.1 Analyse de la politique patrimoniale

La loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 a déterminé le cadre des contrats de ville 2015-2020. Ceux-ci ont été prorogés en 2019 jusqu'au 31 décembre 2022.

Cinq quartiers prioritaires sont ainsi définis sur le territoire de DSH, soit un total de 3 274 logements en QPV gérés par DSH :

Trois quartiers prioritaires sur le territoire de la ville de Niort (concernant près de 10 % de la population niortaise).

- Le Clou Bouchet (QPV 1) comprenant 1 436 logements. Convention signée en 2015 ;
- La Tour Chabot-Gavacherie (QPV 2) comprenant 715 logements. Convention signée en 2015 ;
- Le Pontreau/Colline Saint André (QPV3) comprenant 255 logements (convention signée le 15/11/2019).

Un quartier prioritaire sur le territoire de la ville de Thouars.

- Les capucins, comprenant 508 logements.

Un quartier prioritaire sur le territoire de la ville de Bressuire.

- Valette, comprenant 360 logements.

Seule la Communauté d'agglomération du Niortais (CAN) a contractualisé avec l'ANRU. Le PSP anciennement d'Habitat Sud Deux-Sèvres et de DSH depuis le 01/01/2019 a repris les engagements figurant dans les conventions et ses avenants. A ce jour, il n'est pas constaté de retard dans l'avancement des opérations sous maîtrise d'ouvrage DSH au regard des objectifs assignés.

Par ailleurs, DSH gère une part de logements à peu près identique (35 %) située en zone de revitalisation rurale (ZRR), identifiant des communes reconnues comme fragiles sur le plan socio-économique (loi d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire de février 1995).

Le parc de DSH est composé pour environ 2/3 de logements collectifs et donc 1/3 de logements individuels. 59 % des logements du parc de l'office ont été financés par des financements HLM/HLMO ; en intégrant les financements PLATS et PLAI, ce ratio est porté à 65 %, conférant au parc de DSH une dimension sociale structurelle forte et induisant par essence des niveaux de loyers faibles.

49 % du parc de l'office se situe sur le territoire de l'agglomération niortaise, 47 % se situant en zone de tension modérée B2.

DSH est également propriétaire de 18 résidences sociales représentant 617 équivalents logements.

La création de DSH à la suite de la fusion a rendu nécessaire la définition d'une nouvelle stratégie patrimoniale. L'office a externalisé la réalisation du diagnostic patrimonial de son parc et la

DocuSign Envelope ID: 26FAE333-A17B-4DC9-8AFD-AF07B784EE2C

formalisation du PSP auprès d'un prestataire Ce PSP 2020-2029, approuvé par le CA par délibération en date du 18/12/2019, a mis en évidence trois éléments majeurs :

- Plus de 75 % du parc répond à des enjeux de simple maintenance (EC, GE et RC)[20] ;
- 25 % du parc répond à des problématiques d'amélioration (réhabilitation légère, thermique ou lourde pour une partie significative d'entre elles situées en périmètre QPV), de renouvellement (démolition-reconstruction) et de désengagement (vente/démolition) ;
- Le contexte de marché détendu du département des Deux-Sèvres justifie la production d'une offre nouvelle raisonnée.

Les visites de patrimoine réalisées sur les territoires de Niort et du Thouarsais ont mis en évidence un état satisfaisant du parc, rejoignant les constats portés dans le diagnostic préalable du PSP.

Concomitamment, la mise en œuvre de la fusion a conduit sur les exercices 2019 et 2020 à constituer la base de données patrimoniales de DSH à partir des sources migrées des deux offices préalablement à la fusion. Cet important travail de fiabilisation et également d'harmonisation des pratiques est réalisé pour l'essentiel, même s'il se poursuit encore sur l'exercice 2021.

Le diagnostic réalisé ,ayant conduit à l'émergence des orientations stratégiques du PSP, a produit un focus sur les enjeux énergétiques du parc de l'office. 43 % du parc de DSH ne présente pas d'enjeux énergétiques (ratio de DPE classés A,B et C supérieur à celui de la moyenne nationale). 1/4 du parc se situe en E (16 %), F et G soit un ratio proche de celui de la moyenne nationale. Les stratégies d'évolution de ces logements sont étudiés dans le cadre des programmes de réhabilitation (en agissant sur le mode de production de chauffage et l'isolation).

5.1.1 Convention d'utilité sociale

La CUS de 2ème génération, 2021-2026 a été validée par le CA dans sa séance du 28/04/2021 et devrait être signée à la fin 2021. Les engagements que DSH s'engage à respecter sont ceux figurant dans le PSP.

5.2 Analyse de la mise en œuvre de la politique patrimoniale

5.2.1 Offre nouvelle

Tableau 12 : Évolution du patrimoine concernant les logements familiaux

Parc au 1er janvier		Construction	VEFA	Acquisition amélioration	Vente	Transformation d'usage	Démolition	Parc au 31 décembre	Évolution	LLS gérés pour le compte de tiers	Total LLS au 31 décembre
2019	9 607	57	28	-	9	-	96	9 587	- 20	87	9 674
2020	9 587	17	7	-	12	-	102	9 497	- 90	86	9 583
Total		74	35		21		198				

Source : Données transmises par l'office

Les livraisons opérées sur ces deux exercices restent d'un niveau modeste. Il convient de noter la livraison de 73 maisons individuelles sur l'exercice 2019. La variation du parc est même négative sur la

[20] EC (Entretien courant), GE (gros entretien), RC (remplacement de composants).

DocuSign Envelope ID: 26FAE333-A17B-4DC9-8AFD-AF07B784EE2C

période compte tenu des démolitions opérées sur ces deux exercices (198) pour près de la moitié d'entre elles, situées sur des territoires QPV.

Les deux exercices 2019 et 2020 ont vu la livraison respectivement de près de 79 % et de 75 % de logements de type 2 et 3 au regard du total de l'offre nouvelle ; en stock au 31/12/2020, cette typologie cumulée de logements représente 60 % du parc de l'office. La demande exprimée sur ce segment de logements ressort à 64 % révélant une adéquation.

Au-delà des 24 logements familiaux livrés en 2020, une résidence sociale de 22 équivalents logements (maison relais pour l'UDAF à Saint Pardoux) a également été mise en service au cours de cet exercice. 6 projets de résidences Habitat pour Jeunes représentant 75 équivalents logements avec des financements PLAI devraient être livrés entre 2022 et 2024.

5.2.2 Interventions sur le parc existant

Parallèlement au PSP, l'office a élaboré un Plan pluri annuel d'entretien (PPE) sur une durée identique à celle du PSP (10 ans) qui permet à DSH de provisionner la charge de travaux dans le cadre de la PGE pour les seuls travaux éligibles (ravalement de façades sans amélioration, nettoyage et démoussage de façades, peinture des parties communes principalement).

La fusion a rendu nécessaire des travaux d'harmonisation (issus des pratiques observées par les deux offices jusqu'au 01/01/2019) mais aussi de recalage de la PGE. Les deux exercices 2019 et 2020 ne sont pas très représentatifs d'un fonctionnement en « année courante » tant les mouvements sur les comptes de la PGE principalement en reprises ont été significatifs.

Les besoins de maintenance sont appréhendés au sein du PPE s'agissant des dépenses de gros entretien, d'entretien courant mais aussi de remplacements de composants dans le cadre de réhabilitations inférieures à 10 k€ au logement. Il convient de noter que ce PPE reçoit une déclinaison annuelle via le PRM (plan de rénovation maintenance) pour couvrir notamment les besoins de travaux non programmés dans la PGE.

Toutes les autres interventions sur le parc existant entrent dans le champ de l'amélioration et sont traitées dans le cadre des réhabilitations (légères, lourdes et/ou thermiques).

L'ambition du PPE doit se limiter à une seule dimension réaliste de programmation sans reprendre de façon automatique la réalité des besoins théoriques du parc à satisfaire conservée en mémoire dans le document « source » (PSP).

726 logements ont été réhabilités sur les exercices 2019 et 2020. Ces réhabilitations situées pour la moitié d'entre elles en secteur QPV prennent la forme d'une réhabilitation lourde et/ou thermique dans la très grosse majorité des situations avec une moyenne de 40 k€ au logement et, très à la marge, de réhabilitations légères avec une moyenne supérieure à 20 k€ au logement.

Les réhabilitations sont financées à l'aide de ressources propres pour 89 % (correspondant à un emprunt pour 57 % et des fonds propres pour 32 %) et des subventions pour 11 %.

Au global, les dépenses d'interventions imputées en charges sur le parc existant (présentant une ancienneté de 40 ans au 31/12/2020) situent l'office au niveau de la médiane, y compris sur la période

DocuSign Envelope ID: 26FAE333-A17B-4DC9-8AFD-AF07B784EE2C

2016-2018 antérieure à la fusion en considérant les comptes agrégés bruts issus d'Harmonia (cf. 4.2.3)[21]. Elles sont très sensiblement au-dessus des valeurs de la médiane après valorisation des interventions comptabilisées en investissement. Il convient de noter une contraction ponctuelle et conjoncturelle des dépenses réalisées sur l'exercice 2020 (-1 M€ par rapport à l'exercice 2019) imputables pour l'essentiel au contexte de la crise sanitaire se soldant notamment par des appels d'offres infructueux et des reports de réalisation des chantiers.

Les orientations prospectives dans le domaine des interventions techniques sur le parc existant définies dans la prévisionnelle 2020-2028 (en moyenne de l'ordre de 16 M€/an) semblent s'inscrire dans la continuité des dépenses observées sur les deux exercices de la période rétrospective (à peine 15 M€) et sont conformes aux objectifs figurant dans le PSP. Le léger décalage (1 M €/an) entre la moyenne dépensée observée sur la période rétrospective et la période prospective tient à la valorisation de 4 opérations (pour 128 logements) originellement destinées à être démolies et possiblement requalifiables en réhabilitations lourdes. La dépense totale d'intervention ramenée au logement devrait dépasser 1 600 €, soulignant ainsi la poursuite de l'effort de l'office dans la maintenance de son parc.

Tableau 13 : Coût intervention du parc

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2019	Exercice 2020
Charges d'exploitation liée aux immeubles	460	400
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	585	524
Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	5 316	4 337
Maintenance locative en régie - Coût du personnel	580	584
Maintenance locative en régie - Consommations	- 23	150
Coût de la maintenance (1)	6 918	5 995
Additions, remplacement de composants et réhabilitations	9 191	7 331
Coût total entretien du parc (2)	16 109	13 326
Nombre de logements et équivalent logement gérés (3)	10 269	10 200
Coût de la maintenance au logement en euros (4) = (1) / (3)	673,60	587,76
Valeurs de référence des OPH de province	617,88	617,64
Loyers (5)	35 612	35 721
Coût de la maintenance / Loyers (6) = (1) / (5)	19,4%	16,8%
Valeurs de référence des OPH de province	15,8%	16,2%
Coût total d'intervention sur le parc au logement (7) = (2) / (3)	1 568,70	1 304,45
Valeurs de référence des OPH de province	1 189,81	1 135,54

Source : États réglementaires de l'office

5.2.3 Accessibilité et adaptation du parc

Concernant l'offre nouvelle mise en service, la thématique de l'accessibilité est intégrée de fait. Pour le parc existant, cette dernière est prise en compte à l'occasion des demandes ponctuelles d'adaptation

[21] Dans le détail, Sud Deux-Sèvres Habitat a consenti un effort de maintenance imputée en charges à hauteur de 702 euros/logement en moyenne sur la période 2016-2018. Pour Nord Deux-Sèvres Habitat, il s'élevait à 560 euros/logement, pour une médiane de référence s'élevant à 637 euros en 2017. Sources : déclarations Harmonia.

DocuSign Envelope ID: 26FAE333-A17B-4DC9-8AFD-AF07B784EE2C

du logement dans le cadre du maintien à domicile des personnes âgées en perte d'autonomie (une centaine de remplacements/an de baignoire par un bac à douche).

Il convient de noter que l'évolution du parcours résidentiel d'un ménage au sein de l'office favorise l'adéquation du logement avec la perte de mobilité des ménages. En effet, les plus de 60 ans représentent 41 % des ménages résidant en logement individuel, présentant des caractéristiques de plain-pied (contre 29 % au global), sur un parc global composé à 2/3 de logements collectifs.

5.2.4 Exploitation du parc

Des accords-cadres à bons de commande ont pris effet à compter du 01/01/2020 concernant l'entretien courant et la remise en état des logements suite au départ des locataires. Le marché de nettoyage après travaux et/ou avant mise en location des logements est également devenu opérationnel à compter de l'exercice 2020. La mise en place de ces marchés, couplée à un re-paramétrage des outils informatiques, a permis de consolider l'harmonisation des pratiques constatée dans les deux offices antérieurement à la fusion.

5.2.5 Sécurité dans le parc

Deux-Sèvres Habitat réalise les diagnostics techniques qui lui incombent en tant que propriétaire immobilier et donneur d'ordre en terme de travaux. La manière dont il s'acquitte de ses obligations fait l'objet des remarques suivantes.

5.2.5.1 Obligations liées à la recherche et la présence d'amiante

Observation 1 : Les obligations réglementaires qui visent à garantir la protection des personnes contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante ne sont pas intégralement respectées (article R. 1334-29-4 du code de la santé publique).

Les diagnostics réglementaires relatifs à la présence d'amiante dans les parties communes (DTA) sont effectués et mis à jour.

Les diagnostics amiante dans les logements portant sur les matériaux de la liste A (flocage, calorifugeage et faux plafond), permettant la constitution des dossiers amiante des parties privatives (DAPP), sont accomplis à la relocation et à l'occasion des travaux de réhabilitation. L'ensemble du parc n'est donc pas couvert (419 logements ne disposant pas encore de diagnostic en 2021), alors que la totalité des DAPP devait avoir été réglementairement établie au plus tard en février 2012 (décret n°2011-629 du 3 juin 2011). L'office doit se mettre en conformité dans les meilleurs délais en faisant réaliser les diagnostics sur les logements concernés. Face à ce constat, l'office s'est engagé dans sa réponse écrite à passer un marché à bon de commande pour pallier les retards relevés dans la réalisation des DAPP. De plus, l'Agence a relevé l'absence de suivi et de synthèse de ces diagnostics concernant le patrimoine d'ex-Habitat Sud Deux-Sèvres (HSDS) et préconise la mise en place d'une gestion interne plus structurée dans la même dynamique que celle valant pour les DTA.

5.2.5.2 Constat de risque d'exposition au plomb (CREP)

Compte tenu des dates de construction de son parc postérieures à 1949 (cf. figure 1), l'office n'est concerné par l'obligation de réaliser les constats de risque d'exposition au plomb (CREP) que pour un logement individuel. Aucune présence de plomb n'a été relevée sur ce logement.

DocuSign Envelope ID: 26FAE333-A17B-4DC9-8AFD-AF07B784EE2C

5.2.5.3 Équipements individuels à gaz

Recommandation 1 : Le processus permettant de garantir le contrôle des équipements individuels à gaz mérite d'être renforcé.

L'office fait appel à deux prestataires extérieurs pour le suivi du contrat d'exploitation des installations d'eau chaude sanitaire et de chauffage individuel. Le parc est composé de 4 142 appareils individuels à gaz. 37 % des logements[22] sont chauffés soit par des chaudières collectives au gaz, soit par le réseau de chaleur urbain. Au 1er janvier 2021, l'office a renouvelé le marché d'entretien. Il a également mis en place à compter de 2021 un dispositif de suivi unifié de ses équipements à gaz, jusqu'alors suivi sur le périmètre des deux anciens offices.

En l'absence du locataire, le contrat prévoit deux avis de passage à la charge du prestataire. En cas de résultats infructueux, l'office se limite à envoyer un courrier de relance. Le processus doit être renforcé de manière à ce que l'office mette de manière systématique en œuvre toutes les actions incitatives et coercitives relevant de son initiative (appel téléphonique, envoi d'un courrier recommandé avec accusé de réception, passage à domicile du correspondant de secteur, etc.) pour permettre de garantir le contrôle des équipements individuels à gaz. Suite à la mise en place de ce nouveau contrat, l'office indique dans ses réponses écrites avoir relevé des résultats probants (seulement 25 absents définitifs sur l'exercice 2021 pour les visites annuelles du prestataire). Par ailleurs, DSH étudie l'engagement d'actions complémentaires à partir de 2022 comme l'envoi de SMS.

5.2.6 Démolitions

L'office a procédé à la démolition de près de 200 logements sur les exercices 2019 et 2020 dont près de la moitié (88 logements) sont situés en périmètre QPV sur les communes de Niort et Thouars. Le coût, impacté par l'éventuelle présence d'amiante, s'échelonne entre 10 k€ et 45 k€ au logement. Les études sont d'ores et déjà engagées sur 2021 pour démolir 126 logements sur le programme Clou Bouchet (quartier QPV de Niort).

Près de 300 démolitions sont projetées sur la durée du PSP.

5.2.7 Ventes

DSH a réalisé en 2019 9 ventes de logements locatifs sociaux et 13 en 2020. Soucieux d'augmenter significativement son activité de vente, l'office a révisé à la hausse son plan de vente , parallèlement à l'élaboration du PSP, sur la base d'une analyse de plus de 2 500 logements potentiellement proposables à la vente. 323 logements composaient le plan de vente au 01/01/2020, contre 858 logements au 01/01/2021. L'objectif cible à la fin de l'exercice 2021 est de 25 logements. Deux collaborateurs expérimentés à temps plein, dont un ancien clerc de notaire, sont positionnés sur cette mission. Sur la période de la prévisionnelle, 40 ventes sont projetées avec une hypothèse basse de plus-value moyenne légèrement supérieure à 30 k€ au logement.

[22] Rapport d'activités 2020.

DocuSign Envelope ID: 26FAE333-A17B-4DC9-8AFD-AF07B784EE2C

5.3 Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage

5.3.1 Engagement et suivi des opérations

Le contrôle n'a pas mis en évidence de difficulté particulière inhérente à l'organisation de la fonction de la maîtrise d'ouvrage, qui s'opère à deux niveaux.

Le pôle « investissement et ventes » (compétent sur le neuf et la réhabilitation) étudie toutes les demandes exprimées par les communes ou les promoteurs. L'étude de faisabilité d'une opération est effectuée par ce pôle qui la présente en bureau par délégation du CA. Seul ce dernier prend la décision de réserver une suite favorable à une opération en demandant la poursuite des études techniques et financières. Depuis l'exercice 2021, sur le plan strictement financier, la règle définie est une mise de fonds propres à hauteur de 15 % toute opération confondue, l'ajustement se faisant à titre principal sur l'emprunt et à titre subsidiaire sur les subventions. Il convient de noter les points d'échange réguliers entre la direction du patrimoine et celle des finances pour le montage d'opérations, mais aussi les dégrèvements de TFPB et les opérations de LASM (livraisons à soi-même).

Le pôle « patrimoine » prend le relais à compter de l'ordre de service jusqu'au terme de la garantie de parfait achèvement. La maîtrise d'ouvrage procède parfois à des visites inopinées de chantier, constituant un signal d'autorité et d'intérêt pour le suivi opérationnel des opérations.

5.3.2 Analyse d'opérations

Le prix de revient final TTC des opérations, au global (hors structures collectives) ressort à un peu plus de 2 150 €/m^2, comparable à celui observé dans une configuration très urbaine (type grande agglomération) et donc plutôt élevé avec notamment un « coût bâtiment » également soutenu supérieur à 1 600 €/m^2 représentant plus de 75 % du coût final de l'opération.

Interpellé sur ce point, l'office partage le constat d'un coût de revient élevé des opérations même si les informations fournies en fin de contrôle (transmission d'un document de la banque des territoires) laissent à penser que DSH est au final proche de la médiane nationale. DSH l'explique par une présence significative de petites opérations, une mobilisation du tissu entrepreneurial local assez faible et une multiplication de re-consultations suite à infructuosités.

En outre, les opérations acquises en VEFA présentent un coût final inférieur (1 950 € du m^2) à celui des opérations réalisées en maîtrise d'ouvrage directe.

Sur les exercices 2019 et 2020 le financement des opérations nouvelles est constitué en moyenne de 71 % d'emprunts, de 16 % de fonds propres et de 13 % de subventions.

En conclusion, le parc existant, qui reste la priorité claire et affichée de l'office, est en bon état. Deux-Sèvres Habitat privilégie les réhabilitations globales tout en maintenant un entretien de premier niveau satisfaisant. Les ambitions retenues pour le développement de l'offre nouvelle sont en cohérence avec la tension modérée des marchés locaux de l'habitat, et seront ajustées en liaison avec les EPCI de la gouvernance de l'office.

DocuSign Envelope ID: 26FAE333-A17B-4DC9-8AFD-AF07B784EE2C

DocuSign Envelope ID: 26FAE333-A17B-4DC9-8AFD-AF07B784EE2C

6. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

6.1 Caractéristiques des populations logées

Les données de synthèse sur les caractéristiques des locataires de la société qui figurent dans le tableau ci-après sont issues de l'enquête nationale relative à l'occupation du parc social (OPS) pour l'année 2020.

Tableau 14 : Analyse sociale de l'occupation

En %	Revenu <20 % *	Revenu <60 % *	Revenu >100 %*	Bénéficiaires d'APL + AL	Familles mono-parentales	Pers. Isolées	Titulaires de baux de 75 ans et plus
Deux Sèvres Habitat	26,5 %	68,9 %	4,9 %	65,3 %	23,9 %	58,7 %	13,1 %
Département des Deux Sèvres	26,2 %	66,9 %	5,8 %	59,5 %	24,7 %	53,5 %	11,9 %
Nouvelle Aquitaine	22,4 %	62,5 %	8,7 %	49,9 %	23,8 %	45,1 %	10,3 %

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

Source : Base de données enquête OPS 2020

Le niveau de revenus et le taux de bénéficiaires des allocations logement démontre le caractère social des locataires de Deux-Sèvres Habitat. En termes de caractéristiques familiales, l'Agence relève une part prépondérante de personnes isolées (58,7 % pour les Deux-Sèvres versus 53,5 % pour le département).

6.2 Politique d'attribution

6.2.1 Orientations générales

Suite à la fusion d'Habitat Sud Deux-Sèvres, le conseil d'administration du 22 janvier 2019 a adopté le règlement intérieur de sa commission d'attribution et d'examen d'occupation des logements (CALEOL) tout comme la politique d'attribution des logements de l'office en prolongement de la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté. La composition et le fonctionnement de la CALEOL répondent aux textes en vigueur, dont notamment l'article R. 441-9 du CCH.

Les orientations d'attribution spécifiques s'inscrivent dans la continuité de deux objectifs :

- Une volonté de favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers ;
- Un souhait de participer à la mise en œuvre du droit au logement afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et défavorisées.

6.2.2 Connaissance et gestion de la demande

La délivrance du numéro unique d'enregistrement et la gestion de la demande s'effectue au travers du fichier départemental commun, via l'outil Imhoweb. L'office satisfait ses obligations réglementaires dans ce domaine.

Au 31 mai 2021, le nombre de demandeurs sollicitant un logement dans une commune d'implantation du parc de l'office s'établit à 6 023 ménages, dont 31 % sont déjà logés dans le parc social. La

DocuSign Envelope ID: 26FAE333-A17B-4DC9-8AFD-AF07B784EE2C

composition des ménages correspond globalement à l'occupation du parc (cf. § 6.1). Les personnes seules représentent 45 % des demandes et les familles monoparentales 31 %, alors que les familles ne constituent que 14 % de la demande.

Recommandation 2 : Les demandes de logement social anciennes du fichier départemental méritent d'être davantage prospectées lors de la recherche de nouveaux locataires.

Le délai moyen d'attente de la demande en cours est de 13,2 mois. Il se situe à 19 mois pour les demandes internes (locataires en HLM) et à 11 mois pour les demandes externes. La proportion des demandes en délai d'attente supérieur à 24 mois représente 14 % du total, soit 853 ménages. Dans le cadre du contrôle, les services de l'office ont été sollicités pour caractériser une partie de la demande insatisfaite en attente longue (supérieure à 24 mois), en ciblant sur les ménages dont on peut estimer a priori que le relogement relève de l'urgence sociale (motif déclaré à l'appui de la demande « logement inadapté au handicap ou à la perte d'autonomie »), et qui n'ont reçu aucune proposition de logement que ce soit de l'office ou d'un autre bailleur HLM.

L'analyse des 203 situations correspondantes figure dans le tableau ci-après.

Tableau 15 : Caractérisation de la demande interne et externe insatisfaite

Catégorie	Analyse de la situation	Nombre	%
Patrimoine	- Peu de logements dans ce secteur et forte demande	96	47%
Attribution	- Demande non pourvue	23	11%
	- Classement CALEOL (- de 1 an) -acceptation candidat de rang inférieur	10	5%
	- Proposition logement faite après le 31/05 et acceptée	4	2%
	- Proposition logement faite après le 31/05 et refusée	3	1%
	- Proposition en cours	1	0%
Demande	- Ressources insuffisantes au regard du logement recherché	13	6%
	- Demande de documents (- de 6 mois) : sans suite	11	5%
	- Etayage administratif nécessaire	5	2%
	- Modification récente de la nature de la demande (- de 1 an)	2	1%
	- Modification récente du motif de la demande (- de 1 an)	0	0%
Gestion locative	- Locataire DSH : logement dégradé	11	5%
	- Ex-locataire : sortie débiteur	9	4%
	- Locataire DSH : solde débiteur	7	3%
	- Ex-locataire : départ avec dégradations	1	0%
Réglementation	- Dépassement plafond PLUS	6	3%
	- Régularisation récente du titre séjour (- de 1 an)	1	0%
Total général		*203*	

Source : Données du fichier commun de la demande et informations transmises par l'OPH / traitement ANCOLS

Les enseignements sont les suivants :

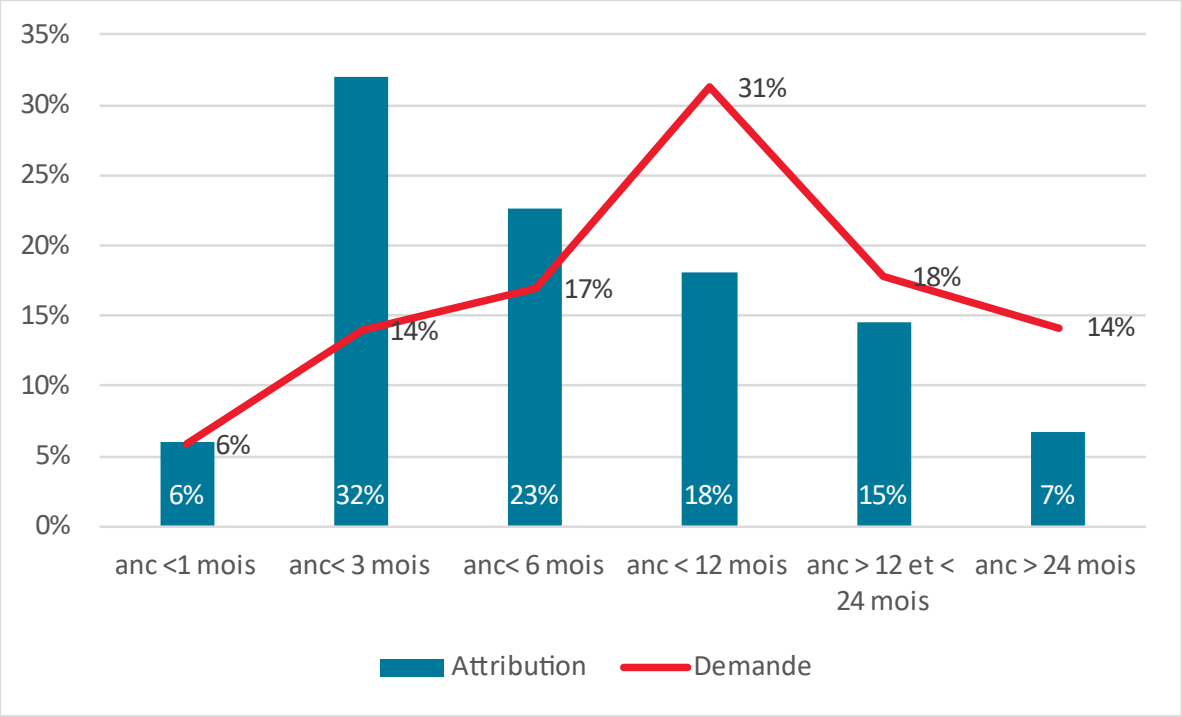
- Près de la moitié de la demande recherche un logement dans un secteur ayant peu d'offres. Dans un souci de satisfaction des ménages, l'office développe son offre de logements adaptés au handicap ou à la perte d'autonomie par le biais des réhabilitations et de l'offre nouvelle (cf. 5.2.3).

Pour 23 ménages, l'OPH n'est pas en mesure d'effectuer une proposition, ce qui milite pour le développement d'une analyse régulière de la demande en instance. Enfin, l'étude met en évidence que les services de l'office ont une connaissance précise des situations des demandeurs et une capacité d'instruction susceptible de couvrir l'ensemble des demandes.

DocuSign Envelope ID: 26FAE333-A17B-4DC9-8AFD-AF07B784EE2C

Cette démarche présenterait l'intérêt de corriger les disparités constatées dans la satisfaction des demandes les plus anciennes. En effet, comme l'illustre le graphique ci-dessous, il existe une distorsion entre le traitement des demandes et les flux d'attribution. Elle se remarque à partir d'une demande ayant 12 mois d'ancienneté (31 % de la demande en attente contre seulement 18 % des attributions) et se confirme après 24 mois d'ancienneté (14 % de la demande en attente contre seulement 7 % des attributions). Pour répondre à cette recommandation, l'office indique dans sa réponse écrite avoir paramétré une alerte signalant les demandes de plus de 24 mois sous l'outil Imhoweb pour en garantir la lisibilité dès la page d'accueil et l'analyse des situations est désormais systématique.

Figure 3 : Comparaison des demandes avec les flux d'attribution de l'office selon l'ancienneté



Source : Base de données de l'office

6.2.3 Gestion des attributions

6.2.3.1 Analyse de la gestion des attributions

Compte tenu de la sectorisation des agences, Deux-Sèvres Habitat a instauré trois CALEOL situées à Niort, à Bressuire et à Thouars.

La fréquence de leurs réunions est bimensuelle. Des commissions dites « exceptionnelles » peuvent se tenir afin de répondre aux demandes les plus urgentes dans les meilleurs délais. A chaque CALEOL, un procès-verbal est rédigé en mentionnant les demandes pour un même logement attribué.

En conformité avec l'article R.441-9 du CCH, la commission rend compte de son activité une fois par an en présentant un rapport annuel d'activité précis et complet au conseil d'administration.

Observation 2 : Lors d'une CALEOL, l'office ne présente pas suffisamment de candidats, ce qui contrevient aux dispositions de l'article R. 441-3 du CCH.

DocuSign Envelope ID: 26FAE333-A17B-4DC9-8AFD-AF07B784EE2C

L'Agence a procédé à une analyse approfondie de cinq procès-verbaux des CALEOL de Niort et de Bressuire sur l'année 2021. Elle a permis de mettre en exergue une insuffisance de présentation de candidats au sein d'un seul logement. En effet, sur l'agence de Niort, l'office présente seulement un ou deux candidats pour 60 % des logements attribués. Cette situation est encore plus marquée sur l'agence de Bressuire (80 % des logements attribués). Il est rappelé que l'article R. 441-3 du code de la construction et de l'habitation (CCH) dispose que les commissions d'attribution examinent au moins trois candidats pour un même logement à attribuer et qu'il ne peut être dérogé qu'en cas d'insuffisance de candidats.

Pour justifier du faible nombre de candidats positionnés, il serait nécessaire que l'office assure la traçabilité des prospections effectuées au sein de son module Imhoweb en mentionnant les contacts des demandeurs et le contenu des échanges, y compris ceux restant infructueux. Par ailleurs, un complément d'informations au sein des procès-verbaux de CALEOL permettrait également de justifier le faible nombre de candidats présenté pour un logement le cas échéant.

Tableau 16 : Synthèse du nombre de candidats présentés pour un logement vacant

Agence	Date de procès-verbaux CALEOL	Nbre de logement: présentation 1 candidat	Nbre de logement: présentation 2 candidats	Nbre de logement: présentation 3 candidats	Nbre de logement: présentation > ou = 4 candidats	Total logements attribués
Niort						
	25/03/2021	9	10	9	2	30
	08/04/2021	13	5	7	2	27
	22/04/2021	5	2	6	4	17
	06/05/2021	13	2	6	5	26
	20/05/2021	4	6	3	2	15
Sous total Niort		*44*	*25*	*31*	*15*	*115*
% total logements attribués		*38%*	*22%*	*27%*	*13%*	
Bressuire						
	30/03/2021	12	6	4		22
	13/04/2021	11	3	4		18
	27/04/2021	5	5	1	1	12
	11/05/2021	10	3	4		17
	25/05/2021	4	7	2		13
Sous total Bressuire		*42*	*24*	*15*	*1*	*82*
% total logements attribués		*52%*	*29%*	*18%*	*1%*	

Source : Procès-verbaux 2021 des CALEOL de l'office

En conclusion, il serait opportun à l'avenir pour l'office de :

- Justifier l'insuffisance de la demande sur un logement par l'intermédiaire de l'usage du module « prospection » dans Imhoweb ;
- D'opérer un examen quotidien de la demande insatisfaite pour s'assurer qu'il n'existe pas de ménage n'ayant obtenu aucune proposition de logement.

Pour une parfaite homogénéisation de ses pratiques suite à la fusion, le bailleur a mis à jour sa procédure.

En réponse à ces constats, l'office informe l'Agence qu'il a décidé de généraliser le recours au module « prospection » d'Imhoweb. Il justifie désormais plus rigoureusement l'insuffisance de présentation de candidats pour l'attribution d'un logement dans les PV de CALEOL en joignant un extrait du fichier de prospection.

DocuSign Envelope ID: 26FAE333-A17B-4DC9-8AFD-AF07B784EE2C

Observation 3 : L'office a procédé à deux attributions qui contreviennent aux dispositions de l'article R. 441-1 et suivants du CCH.

Le contrôle réglementaire des 1 909 attributions prononcées sur la période 2019-2020 opéré par traitement des données sur fichier et sur une sélection ciblées de 21 dossiers a conduit à relever seulement deux attributions non-conformes (cf. annexe III).

Observation 4 : L'organisme n'a pas atteint ses objectifs de 25 % d'attributions de logements situés hors QPV à des ménages dont les ressources sont inférieures au premier quartile (article L. 441-1 du CCH).

La loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté a posé comme principe que toutes les catégories de ménages qui demandent un logement social doivent bénéficier d'une « égalité des chances » pour accéder à tous les secteurs géographiques dans lesquels le parc social est présent. Néanmoins, l'office n'a pas été en mesure de parvenir aux objectifs fixées concernant les attributions hors QPV (25 % des ménages du 1er quartile) au sein des EPCI de la communauté d'agglomération du Niortais et du Bocage Bressuirais. Les principaux résultats de DSH par EPCI figurent au sein du tableau suivant :

L'office doit prendre les mesures correctives nécessaires pour atteindre les objectifs de mixité dans les attributions de logements hors QPV, sur l'ensemble des territoires pour lesquels ils trouvent à s'appliquer. En réponse écrite, l'organisme indique continuer à mobiliser les CALEOL pour atteindre ces objectifs et expose les difficultés rencontrées ayant trait à la fixation du premier quartile et la complexité du pilotage de l'objectif. Pour autant, il n'évoque pas les mesures correctives envisagées pour atteindre ses objectifs.

Tableau 17 : Résultats par EPCI au regard des obligations d'attributions issues de la loi Égalité et Citoyenneté

Analyse de la situation	2019		2020	
	Objectifs	Résultats	Objectifs	Résultats
EPCI CA du Niortais				
Propositions en QPV	50%	69,59%	50%	69,91%
Attributions hors QPV	25%	15,60%	25%	15,76%
EPCI du Bocage Bressuirais				
Propositions en QPV	50%	71,43%	50%	78,98%
Attributions hors QPV	25%	13,41%	25%	20,12%
EPCI CC du Thouarsais				
Propositions en QPV	50%	65,63%	50%	53,03%
Attributions hors QPV	25%	33,33%	25%	25,33%
EPCI de Parthenay-Gâtine				
Propositions en QPV	50%	NC	50%	NC
Attributions hors QPV	25%	31,67%	25%	34,21%

Source : Bailleur traitement ANCOLS

6.2.3.2 Gestion des contingents

Le patrimoine de l'office est peu contingenté. En effet, au 31 décembre 2020, 576 logements ont un droit de réservation, soit 6 % du parc du bailleur : 504 le sont au profit du CIL « Mieux se loger » et 72 au titre du contingent préfectoral.

DocuSign Envelope ID: 26FAE333-A17B-4DC9-8AFD-AF07B784EE2C

Les objectifs de relogement au titre du contingent préfectoral ne sont atteints qu'à hauteur de 83 % pour 2020 et mais atteignent 100 % pour 2019, avec plus de la moitié des attributions au bénéfice des ménages prioritaires relevant du PDALHPD.

6.3 Accessibilité économique du parc

6.3.1 Charges locatives

La régularisation des charges locatives, encadrée par une procédure formalisée, est gérée au sein du pôle finance rattaché à la direction stratégique des finances et des systèmes d'information. Participant à l'accessibilité économique des logements, les charges restent maîtrisées par l'office. En réalisant une revue de la régularisation des charges sur l'année 2020, il est constaté que le niveau de sur-provisionnement s'établit à seulement 5 % des charges récupérables entraînant un remboursement moyen au locataire de 10,73 euros par logement..

6.3.2 Politique de loyers

Il n'a pas été relevé d'anomalie concernant les augmentations annuelles de loyer sur la période 2019-2020 votées par le CA au regard des dispositions législatives et réglementaires en vigueur (1,25 % pour 2019 et 1,53 % en 2020).

Recommandation 3 : La mesure de mise au plafond systématique des loyers à la relocation en compensation des effets de la réduction de loyer de solidarité n'apparaît pas nécessaire au regard de la situation financière de l'office, et mériterait d'être réinterrogée.

La délibération du CA du 21 octobre 2020 instaure une harmonisation des loyers à la relocation sur l'ensemble du patrimoine de Deux-Sèvres Habitat. Ainsi, lors de l'attribution d'un logement à un ménage, l'office ajuste le loyer pratiqué sur le loyer plafond conventionnel. La grille de loyer à la relocation au 1er juin 2021 révèle que 23 % du patrimoine dispose d'un loyer fixé au plafond. L'agence relève que cette mesure de mise au plafond systématique des loyers à la relocation, prise dans une logique de compensation des effets de la RLS, n'apparaît pas nécessaire au regard de la situation financière favorable de l'office[23]. L'agence invite donc l'office à réinterroger sa politique en la matière. En réponse à cette recommandation, l'office indique qu'il reconsidèrera sa stratégie de fixation des loyers au regard des projets qui seront concrètement définis par les EPCI sur leurs territoires, notamment pour ce qui relève des QPV ; les orientations patrimoniales feront par ailleurs l'objet d'une analyse financière prévisionnelle qui permettra d'examiner les modalités d'une différenciation des loyers pratiqués.

Sur la base des données de l'enquête RPLS 2020, la distribution statistique des taux de loyer des logements familiaux de l'OPH montre des niveaux modestes et très proches de ceux constatés pour l'ensemble du parc HLM sur l'ancienne région Poitou-Charentes et le département des Deux-Sèvres :

[23] Gain en termes de produits de loyers de l'ordre de 100 k€.

DocuSign Envelope ID: 26FAE333-A17B-4DC9-8AFD-AF07B784EE2C

Tableau 18 : Analyse de la distribution des loyers

Rubriques	Nombre de logements	Loyer mensuel en euros par m² de surface habitable			
		1er quartile	Médiane	3e quartile	Moyenne
Deux Sèvres Habitat	9 494	4,5	5,0	5,6	5,1
Tous bailleurs HLM hors DSH - Deux-Sèvres	17 012	4,7	5,5	6,1	5,3
Deux Sèvres (département)	14 827	4,6	5,2	5,7	5,2
Nouvelle Aquitaine (nouvelle région)	277 273	4,8	5,6	6,3	5,6
Poitou-Charente (ancienne région)	75 439	4,7	5,3	6,0	5,4
France métropolitaine	4 376 520	5,0	5,8	6,7	6,0

Source : Base de données de l'office au 01/01/2021 (les données de références sont au 01/01/2020)

En montant, le loyer moyen est établi à 327 euros, il se situe à 256 euros pour un T2, 323 euros pour un T3 et 364 euros pour un T4, soit des niveaux très accessibles. Il est inférieur de 4 % à la référence maximum prise en compte pour le calcul de l'APL, ce qui témoigne d'un niveau de solvabilisation global par l'APL optimal.

L'analyse des loyers par mode de financement met en évidence que l'office dispose d'une offre importante de logements anciens à bas loyers. Le parc se décompose de la manière suivante :

Tableau 19 : Analyse de la distribution des loyers par financement

Rubriques	Nombre de logements	Médiane SH	Loyer mensuel en euros par m² de surface habitable		
			1er quartile	Médiane	3e quartile
Anciens financements	5 743	63	4,2	4,7	5,1
PLA	1 808	64	5,3	5,7	6,1
PLAI	431	69	4,7	5,2	5,4
PLUS	1 474	66	5,5	5,7	6,1
PLS	38	67	6,0	6,3	6,5

Source : Base de données de l'office au 01/01/2021 (les données de références sont au 01/01/2020)

- 60 % des logements procèdent d'anciens financements et proposent un taux de loyer médian de 4,7 € par m² de surface habitable (SH). Cette situation explique le faible niveau de loyers de l'office
- 24 % de loyers maîtrisés composés de PLA et PLAI proposant des loyers médians compris entre 5,2 € et 5,7 € par m²,
- 16 % de logement proposant des loyers restant au même niveau que ceux financés par le PLA.

Observation 5 : Pour 3 logements, l'office pratique des loyers en dépassement du loyer maximal actualisé de la convention APL, en contradiction avec les dispositions de l'article L. 442-1-1 du CCH.

L'Agence a procédé au contrôle du respect des loyers maximum des conventions APL sur la base d'une extraction du quittancement de janvier 2021 (post-fusion).

L'analyse de la conformité des loyers pratiqués aux loyers maximum actualisés a mis en exergue l'analyse de 79 dossiers dont 4 % aboutissent à la constatation de dépassements. Il a été mis en évidence 3 dépassements de loyer maximum correspondant à une résidence acquise sous seing privé en date du 30 octobre 2015 par Habitat Nord Deux-Sèvres auprès de la commune de Saint-Loup Lamairé. Lors de la fusion, l'office a commis une erreur sur le calcul du loyer plafond. Malgré un contrôle mensuel de ces loyers plafonnés, l'organisme n'a pas été en mesure de détecter l'erreur lors de la fusion en 2019. Le

DocuSign Envelope ID: 26FAE333-A17B-4DC9-8AFD-AF07B784EE2C

trop-perçu s'élève à 6 507,37 euros depuis novembre 2015, soit 2 169 euros par logement. En réponse à ce dépassement, l'organisme a rectifié les loyers pratiqués et régularisé le trop-perçu (période 2015-2021) sur le quittancement et l'avis d'échéance du mois d'octobre 2021.

6.3.3 Quittancement

Lors du contrôle, l'Agence a été amenée à réaliser une analyse spécifique sur la fiabilité du quittancement.

En terme de gestion interne, le quittancement est sous la responsabilité de deux gestionnaires « quittancement / régularisation de charges » rattachés au pôle finances de Deux-Sèvres Habitat. Ils ont pour mission d'accomplir les opérations relatives à la réalisation et au contrôle du quittancement. Les encaissements liés aux paiements des loyers (virements bancaires, cartes bancaires, Eficash, TIP, rejet, etc…) sont, quant à eux, gérés par deux comptables du même pôle. Les tâches de ces collaborateurs sont retranscrites au sein d'une procédure formalisée mise à jour lors de la fusion (1er janvier 2019).

Afin de fiabiliser les données du quittancement, l'office réalise diverses vérifications dont les contrôles du « quittancement à blanc »[24] et du « quittancement théorique »[25] qui restent supervisés chaque mois par le directeur stratégique des finances et des systèmes d'information.

Il ressort du contrôle que l'office bénéficie d'un dispositif de contrôle interne structuré, formalisé et rigoureux permettant d'apporter une assurance raisonnable suffisante en terme de fiabilité du quittancement.

6.3.4 Supplément et réduction de loyer de solidarité

Le supplément de loyer de solidarité (SLS) représente seulement 0,08 % des produits des activités de l'organisme. La mise en œuvre de ce dispositif n'appelle pas de remarque particulière.

La réduction de loyer de solidarité (RLS) qui consiste en la compensation par le bailleur social de la baisse de l'APL (article L. 442-2-1 du CCH) a représenté 1 822 k€ après péréquation au titre de l'année 2019. L'office est parvenu à absorber la mise en œuvre de la RLS, notamment au travers du levier de maîtrise de ses coûts de gestion. Il a par ailleurs décidé d'instaurer une politique d'augmentation des loyers à la relocation qui appelle les appréciations indiquées dans le § 6.3.2. Il n'a pas fait appel à des mesures de réaménagement de sa dette à cette occasion. Deux-Sèvres Habitat a mis également en place une procédure de recherche des locataires non APlisés soumis à la RLS.

6.4 Qualité du service rendu et relations avec les locataires

Le plan de concertation locative a été validé par le CA dans sa séance du 23 octobre 2019. Le Conseil de Concertation Locative se réunit en moyenne 3 fois par an ; les procès-verbaux rendent compte de la diversité des thèmes abordés et d'un bon niveau d'association des représentants de locataires.

---

[24] « Quittancement à blanc » : quittancement du mois M versus quittancement du mois M-1 et justification des écarts.

[25] « Quittancement théorique » : patrimoine quittancé en totalité.

DocuSign Envelope ID: 26FAE333-A17B-4DC9-8AFD-AF07B784EE2C

L'enquête de satisfaction locataires sur 2021 révèle un taux de satisfaction global de 85,7 % (la moyenne des bailleurs du benchmark Nouvelle Aquitaine étant de 85,1 %). Cette enquête a mis en relief deux points de vigilance : un taux d'insatisfaction plus marqué dans les logements de plus de 30 ans non réhabilités à ce jour (situés dans les secteurs QPV) et surtout une gestion des réclamations à améliorer, malgré une satisfaction en hausse de 10 points par rapport à l'enquête précédente.

Parallèlement, DSH a obtenu la certification QUALI'HLM en mars 2020 pour une durée de 3 ans au terme d'un diagnostic HQS réalisé en début d'année 2020 par un auditeur externe.

Au total, cinq programmes d'actions d'amélioration (PAA) ont été définis identifiant pour chacun des indicateurs d'avancement, un objectif cible, un responsable et un échéancier.

Deux d'entre eux font écho aux point de vigilances relevés ci-dessus :

- Le PAA n°3 a mis notamment en exergue un point d'alerte ayant trait à une « insuffisance du dispositif permettant de relever les risques liés au bâti, aux logements et aux équipements notamment dans les secteurs QPV » : en réponse, 4 recrutements de personnel ont déjà été finalisés ainsi qu'un renforcement de l'action des personnels de régie sur les parties communes. D'autres actions vont se poursuivre jusqu'en 2022-2023.

- Le PAA n°4 a pour objectif d'identifier des actions d'amélioration pour répondre au manque de pilotage des demandes d'interventions techniques en cours constaté. La procédure de traitement des réclamations a été écrite et présentée au CODIR en juin 2020 ; les modes opératoires internes de saisie ont été révisés. Une action complémentaire doit se poursuivre sur 2022 quant à la définition des délais d'intervention (bons de travaux). Parallèlement, afin de mesurer la satisfaction des locataires sur le suivi de leur réclamation, un projet d'application électronique (lancé en mars 2021 avec AAERON) permettra, à partir d'un sticker QR Code, au locataire de déclarer un incident technique, de suivre toute demande et de porter une évaluation sur la prestation réalisée. Cette application sera interfacée avec le SI de l'office (paramétrage en cours et mise en œuvre opérationnelle dernier trimestre 2022). Enfin, DSH a optimisé l'organisation et le fonctionnement de son pôle réclamations et déclare engager une réflexion sur la mise en place d'un CRC (Centre de Réclamations Clients).

Les éléments examinés mettent en évidence une qualité de service rendu d'ensemble satisfaisante, avec des démarches d'amélioration récentes engagées sur le suivi des réclamations, dont il conviendra de suivre les résultats de manière à les compléter si nécessaire.

DocuSign Envelope ID: 26FAE333-A17B-4DC9-8AFD-AF07B784EE2C

DocuSign Envelope ID: 26FAE333-A17B-4DC9-8AFD-AF07B784EE2C

7. ANALYSE PRÉVISIONNELLE

7.1 Analyse de l'exploitation

L'office établit une analyse financière prévisionnelle actualisée une fois par an et présentée devant le conseil d'administration d'octobre en même temps que les orientations budgétaires pour l'année n+1.

Il convient de noter que la simulation financière prévisionnelle est définie selon le guide utilisateur du logiciel Visial Pilotage et le paramétrage des éléments exogènes (taux d'inflation, taux d'évolution de l'ICC, l'IRL, taux du livret A) retenu par l'office est celui préconisé par la fédération des OPH.

Le contrôle mené par l'agence a été l'occasion pour DSH d'actualiser sa prévisionnelle. Cette dernière, adossée au PSP 2020-2029, couvre la période 2021-2028 et est analysée avec une mise de fonds propres à l'ordre de service. L'office a simulé l'impact de la RLS sur toute la période.

Les investissements réalisés par l'office portant sur des opérations identifiées concernent principalement des travaux portant sur le parc existant. En effet, la décision par la CAN dans le projet de PLH 2022-2027 (cf. § 4.4) de ne plus subventionner les réhabilitations (concentrant une part importante du parc de l'office) ainsi qu'une maturité sur la thématique de l'habitat en devenir sur les deux autres territoires (Communauté d'agglomération du bocage Bressuirais et la communauté de communes du Thouarsais) ont amené DSH à se doter prioritairement d'une lisibilité d'actions sur son parc existant.

Les investissements projetés sur la période prévisionnelle se fondent sur les besoins identifiés dans le cadre du PSP. Ils ressortent à un peu plus de 16 M€/an et sont en augmentation au regard de ceux réalisés sur les deux années observées de la période rétrospective (cf. § 5.2.2).

Concernant le développement, l'office dispose d'une lisibilité sur les opérations nouvelles identifiées jusqu'à fin 2023. Au-delà, la projection opérée (90 logements à partir de 2024) se limite à prolonger le rythme des livraisons constatées cumulées sur les deux offices préalablement à la fusion, soit de l'ordre de 80 logements, même si les livraisons opérées sur les exercices 2019 et 2020 ressortent à une cinquantaine de logements par an. Cette projection à 90 logements s'apparente donc à une hypothèse plutôt optimiste.

DocuSign Envelope ID: 26FAE333-A17B-4DC9-8AFD-AF07B784EE2C

Tableau 20 :Exploitation prévisionnelle

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2021	Exercice 2022	Exercice 2023	Exercice 2024	Exercice 2025	Exercice 2026	Exercice 2027	Exercice 2028
Loyers	36 098	36 164	36 919	37 955	38 871	39 833	40 800	41 807
Écart de récupération de charges	- 296	- 340	- 311	- 310	- 331	- 339	- 324	- 322
Produits des activités annexes	159	161	163	166	168	171	173	176
Péréquation RLS	533	533	533	533	533	533	533	533
Chiffre d'affaires locatif	36 494	36 518	37 304	38 344	39 241	40 198	41 182	42 194
Marge sur activité de promotion	-	-	-	-	-	-	-	-
Production immobilisée	-	-	-	-	-	-	-	-
Produit des activités	36 494	36 518	37 304	38 344	39 241	40 198	41 182	42 194
Coût personnel (hors régie)	- 6 178	- 6 298	- 6 418	- 6 543	- 6 669	- 6 797	- 6 929	- 7 062
Autres charges externes (hors CGLLS)	- 2 679	- 2 719	- 2 760	- 2 801	- 2 843	- 2 886	- 2 929	- 2 973
Coût de gestion	- 8 857	- 9 017	- 9 178	- 9 344	- 9 512	- 9 683	- 9 858	- 10 035
Ratio % Chiffre d'affaires	*24%*	*25%*	*25%*	*24%*	*24%*	*24%*	*24%*	*24%*
Charges de maintenance (y.c régie)	- 8 008	- 7 971	- 8 096	- 8 119	- 8 266	- 8 473	- 8 606	- 8 797
Ratio % Chiffre d'affaires	*22%*	*22%*	*22%*	*21%*	*21%*	*21%*	*21%*	*21%*
Cotisation CGLLS	- 1 030	- 1 046	- 1 061	- 1 077	- 1 093	- 1 110	- 1 126	- 1 143
Taxes foncières sur les propriétés bâties	- 4 476	- 4 574	- 4 675	- 4 740	- 4 819	- 4 902	- 4 946	- 5 030
Ratio % Chiffre d'affaires	*12%*	*13%*	*13%*	*12%*	*12%*	*12%*	*12%*	*12%*
Créances irrécouvrables	- 650	- 615	- 591	- 569	- 583	- 598	- 612	- 627
Excédent brut d'exploitation	13 473	13 295	13 703	14 495	14 968	15 432	16 034	16 562
Ratio % Chiffre d'affaires	*37%*	*36%*	*37%*	*38%*	*38%*	*38%*	*39%*	*39%*
Autres charges et produits d'exploitation	-	-	-	-	-	-	-	-
Produits financiers divers	300	300	300	300	300	300	300	300
Intérêts sur financements locatifs	- 1 894	- 1 956	- 1 940	- 2 086	- 2 194	- 2 311	- 2 397	- 3 530
Autres produits et charges exceptionnels	206	209	- 159	- 162	- 164	- 166	- 169	- 172
CAF brute	12 085	11 848	11 904	12 547	12 910	13 255	13 768	13 160
Ratio % Chiffre d'affaires	*33%*	*32%*	*32%*	*33%*	*33%*	*33%*	*33%*	*31%*
Remboursement des emprunts locatifs	- 9 728	- 9 760	- 9 941	- 10 358	- 10 802	- 11 246	- 11 782	- 11 311
Autofinancement net HLM	2 357	2 088	1 963	2 189	2 108	2 009	1 986	1 849
Ratio % Chiffre d'affaires	*6%*	*6%*	*5%*	*6%*	*5%*	*5%*	*5%*	*4%*

Source : Visial

Concernant les indicateurs liés à l'exploitation, les coûts de gestion s'inscrivent dans la continuité de ceux constatés (sur 2019 et 2020) et restent sous contrôle pour représenter 24 % des loyers à la fin de la période.

L'effort de maintenance comptabilisé en charges est amplifié (+1 M€ en 2021 par rapport à 2019 qui reste un point de comparaison plus réaliste que celui de l'exercice 2020) s'inscrivant en cohérence avec le diagnostic porté dans le PSP.

Sous ces hypothèses, l'EBE se rétracte sensiblement mais reste d'un bon niveau, représentant ainsi 39 % du chiffre d'affaires en 2028 (41 % en 2019).

Dans une démarche prudentielle, DSH n'a pas fait le choix de valoriser les produits exceptionnels (comme par exemple les produits de vente des certificats d'économie d'énergie et les dégrèvements de TFPB). A périmètre équivalent sur la charge financière de la dette, il en résulte donc un infléchissement sensible de la CAF brute (entre 32 et 33 % du chiffre d'affaires en milieu de période) contre 37 % du chiffre d'affaires en 2019.

L'autofinancement net HLM représenterait dans ces conditions entre 5 et 6 % du chiffre d'affaires.

7.2 Analyse de la situation financière

L'action conjointe d'une intervention volontariste sur le parc existant associée à une simulation théorique maximaliste concernant le développement de l'offre nouvelle dégrade le fonds de roulement

DocuSign Envelope ID: 26FAE333-A17B-4DC9-8AFD-AF07B784EE2C

long terme à terminaison en fin d'exercice. Ce dernier reste toutefois d'un niveau satisfaisant, représentant 1 850 euros au logement.

Tableau 21 :Bilan prévisionnel

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2021	Exercice 2022	Exercice 2023	Exercice 2024	Exercice 2025	Exercice 2026	Exercice 2027	Exercice 2028
Fonds de roulement long terme à terminaison début d'exercice (hors dépots de garantie)	35 616	36 163	32 099	25 255	24 287	23 386	20 757	19 434
Autofinancement net HLM	2 357	2 088	1 963	2 189	2 108	2 009	1 986	1 849
Produits nets de cessions sur patrimoine de réf.	1 310	1 610	1 922	2 247	2 299	2 352	2 405	2 459
Fonds propres investis sur travaux	- 1 576	- 3 647	- 3 594	- 2 486	- 2 433	- 2 557	- 2 762	- 3 137
Fonds propres investis sur démolitions	-	-	- 2 208	- 80	-	- 1 520	-	- 1 026
Fonds propres investis sur opérations nouvelles	- 1 044	- 3 615	- 4 427	- 2 338	- 2 375	- 2 413	- 2 452	- 2 491
Fonds Propres investis sur immo. de structure	- 500	- 500	- 500	- 500	- 500	- 500	- 500	- 500
Fonds de roulement long terme à terminaison fin d'exercice (hors dépots de garantie)	36 163	32 099	25 255	24 287	23 386	20 757	19 434	16 588
Dépots de Garantie	2 590	2 603	2 612	2 636	2 672	2 680	2 707	2 719
Fonds de roulement long terme à terminaison fin d'exercice	38 753	34 702	27 867	26 923	26 058	23 437	22 141	19 307

Source : Visial

7.3 Analyse de la dette

Même si la capacité de désendettement se dégrade sur la prévisionnelle au regard des ratios constatés sur la période rétrospective (cf. § 4.2.4) elle reste néanmoins d'un niveau satisfaisant. Le ratio de désendettement théorique atteint ainsi 17 années à horizon 2028.

Un ratio d'annuités d'emprunts locatifs rapportées au montant des loyers maîtrisé (35 % en 2028) permet à l'office de conserver un endettement mesuré.

Tableau 22 : Endettement prévisionnel

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2021	Exercice 2022	Exercice 2023	Exercice 2024	Exercice 2025	Exercice 2026	Exercice 2027	Exercice 2028
Endettement	165 747	178 622	188 309	194 789	200 995	207 224	213 579	221 466
CAF Courante	11 579	11 339	11 763	12 409	12 774	13 121	13 637	13 032
Endettement / CAF Courante	14,31	15,75	16,01	15,70	15,74	15,79	15,66	16,99
Remboursement des emprunts locatifs (1)	9 728	9 760	9 941	10 358	10 802	11 246	11 782	11 311
Charges d'intérêts (2)	1 894	1 956	1 940	2 086	2 194	2 311	2 397	3 530
Annuités emprunts locatifs (1)+(2)	11 622	11 716	11 881	12 444	12 996	13 557	14 179	14 841
Loyers de l'exercice	36 098	36 164	36 919	37 955	38 871	39 833	40 800	41 807
Annuités emprunts locatifs / Loyers	32,2%	32,4%	32,2%	32,8%	33,4%	34,0%	34,8%	35,5%

Source : Visial

Il ressort de ce qui précède que l'office dispose de la capacité financière de mettre en œuvre ses objectifs patrimoniaux sur la période 2020-2028. Si les hypothèses de développement plutôt optimistes retenues dans le cadre de l'analyse financière prévisionnelle ne se confirmaient pas à moyen terme, l'office pourra utilement examiner comment réemployer ses marges de manœuvre en termes de réinvestissement sur son parc existant, au-delà du programme patrimonial défini dans son PSP.

DocuSign Envelope ID: 26FAE333-A17B-4DC9-8AFD-AF07B784EE2C

DocuSign Envelope ID: 26FAE333-A17B-4DC9-8AFD-AF07B784EE2C

ANNEXES DU RAPPORT

DocuSign Envelope ID: 26FAE333-A17B-4DC9-8AFD-AF07B784EE2C

DocuSign Envelope ID: 26FAE333-A17B-4DC9-8AFD-AF07B784EE2C

I. Informations générales, capital et répartition de l'actionnariat de l'organisme

RAISON SOCIALE	OPH DEUX SEVRES-HABITAT		
SIEGE SOCIAL			
Adresse du siège	7 Rue Claude Debussy	SIREN	347 616 062
Code postal	79100	Téléphone	05 49 09 20 00
Ville	THOUARS	Internet	https://www.79habitat.fr

Président du conseil d'administration	M. Jacques BILLY
Directeur général	M. Fabrice OUVRARD

Collectivité de rattachement	Syndicat Mixte de Logement Social en Deux-Sèvres

CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 1ER JANVIER 2021

Collège	Nom de l'administrateur	Date de première entrée en fonction	Année de naissance	Profession et mandat électif	Fonction exercée au sein			
					du CA	bureau (*)	commission	
							appel d'offres (*)	attribution logements (*)
Elus Syndicat Mixte	BILLY JACQUES	01/07/2014	08/08/1953	Retraité - Maire d'Aiffres - Vice Président CAN	Président	P	P-T	T
	BARON Jérôme	30/09/2020	13/10/1972	Responsable Pole économique Chambre Agriculture - Adjoint Nueil Les Aubiers - Vice Président CA2B	Vice Président	T	P-S	
	BAUDRY Stéphane	30/09/2020	07/05/1990	Maire St Maixent l'Ecole - Vice Président CCHVS				
	BEVILLE André	30/09/2020	24/10/1957	Retraité - Maire St Jean de Thouars - Vice Président CCT		T		
	MARCHIVE Bastien	30/09/2020	15/07/1990	Délégué CAN		T		
	PRIEUR Jean-Michel	30/09/2020	26/10/1974	Maire Parthenay - Président de la CCPG		T		
Personnalités qualifiées (élu)	BREMAUD Christian	16/10/2008	04/12/1954	Retraité - Maire de Saint Maxire - Vice Président CAN		T		T
	POUSIN Claude	30/09/2020	22/05/1955	Directeur EHPAD - Maire de St Pierre des Echaubrognes Vice Président CA2B				
	RICHECOEUR Claire	30/09/2020	15/02/1957	Entrepreneur individuel santé corporel - Conseillère municipale CHAURAY et CAN				T
Personnalités qualifiées	BIRONNEAU Pascal	30/09/2020	19/06/1980	Directeur Association Intermédiaire du Niortais - Maire de St Loup Lamairé - Vice Président CCAVT				
	CLARET Sandra	01/07/2014	14/05/1973	Chargée d'affaire Banque Postale				
	MORVAN Guy	30/09/2020	11/07/1961	Chargé de développement territorial CDC				
	GUESDON Marie	30/09/2020	10/07/1981	Directrice Association Pass'Haj Nord Deux-Sèvres				
	SCHAMBERT Gérard	16/10/2008	20/05/1950	Architecte			T	
	MARTINS Elmano	01/07/2014	26/06/1963	Expert construction SOCOBAT				
Structure d'insertion	CHAUFFIER Alain	30/09/2020	27/08/1950	Retraité - Structure d'insertion Mission locale				
	JUGE Bruno	30/09/2020	28/02/1954	Retraité - Structure d'insertion EIVE			S	
Socio-professionnels	BOURCHENIN Joël	22/01/2019	04/06/1948	Retraité - UDAF				
	DEFONTAINE Bruno	20/06/2018	03/01/1965	Electricien - CAF				
	HIVELIN Jean-Marie	22/01/2019	08/04/1951	Retraité - 1% Logement				
	SEGUIN Valérie	30/09/2020	21/04/1970	CFDT				
	SELITZKI Michel	30/09/2020	12/12/1947	CGT				
Locataires élus	BODIN Anne-Marie	17/04/2019	29/10/1954	Retraité - Elu représentant des locataires CSF			T	T
	GARCIA Conchita	17/04/2019	06/03/1957	Salarié - Elu représentant des locataires CNL				
	PHELIPPEAU Jean-Marie	16/12/2020	30/07/1966	Fonctionnaire La Poste - Elu représentant des locataires AFOC				
	PINTAUD Alain	02/12/2010	17/06/1952	Retraité - Elu représentant des locataires CLCV		T	S	T
	PIPART Nicole	11/12/2013	01/01/1953	Retraité - Elu représentant des locataires CLCV				T

EFFECTIF AU 1ER JANVIER 2021		
Cadres	36	TOTAL ADMINISTRATIF ET TECHNIQUE: 119
Maîtrise	77	
Employés	6	
Gardiens	3	TOTAL EFFECTIF DU TERRAIN: 63
Employés d'immeuble	41	
Ouvriers régie	19	

DocuSign Envelope ID: 26FAE333-A17B-4DC9-8AFD-AF07B784EE2C

II. Données financières agrégées sur la période 2016 – 2018 d'Habitat Sud Deux-Sèvres et Habitat Nord Deux-Sèvres

Les tableaux suivants sont établis à partir des données brutes extraites des états réglementaires 2016, 2017 et 2018 d'Habitat Sud Deux-Sèvres et Habitat Nord Deux-Sèvres, déclarés sur la plate-forme Harmonia.

Tableau 23 : Soldes intermédiaires de gestion sur la période 2016 à 2018

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2016		Exercice 2017		Exercice 2018	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Loyers	36 189	99,8%	36 699	99,6%	35 290	98,6%
Écart de récupération de charges	- 88	0,2%	2	0,0%	- 253	0,7%
Produits des activités annexes	155	0,4%	158	0,4%	194	0,5%
Péréquation RLS					566	1,6%
Chiffre d'affaires locatif	36 256	100,0%	36 859	100,0%	35 797	100,0%
Ventes d'immeubles	0		0		0	
Production stockée	0		0		0	
Production immobilisée (stocks transférés à l'actif)	0		0		0	
Coûts promotion immobilière	0		0		0	
Marge sur activité de promotion	0		0		0	
Production immobilisée (Frais financiers)	0		0		0	
Produit des activités	36 256		36 859		35 797	
Coût personnel (hors régie et maîtrise d'ouvrage)	- 6 224	17,2%	- 6 165	16,7%	- 6 160	17,2%
Autres charges externes (hors CGLLS)	- 2 638	7,3%	- 2 593	7,0%	- 2 699	7,5%
Coût de gestion	- 8 861	24,4%	- 8 758	23,8%	- 8 859	24,7%
Charges de maintenance (y.c régie)	- 7 449	20,5%	- 6 512	17,7%	- 5 515	15,4%
Cotisation CGLLS	- 550	1,5%	- 467	1,3%	- 948	2,6%
Taxes foncières sur les propriétés bâties	- 4 002	11,0%	- 3 998	10,8%	- 4 249	11,9%
Valeurs de référence		11,8%		11,8%		12,2%
Créances irrécouvrables	- 899	2,5%	- 1 333	3,6%	- 859	2,4%
Excédent brut d'exploitation	14 494	40,0%	15 792	42,8%	15 367	42,9%
Valeurs de référence		45,0%		44,1%		43,3%
Autres charges d'exploitation	- 153		- 115			
Autres produits d'exploitation	403		595		732	
Intérêts sur financements locatifs	- 2 788		- 2 609		- 2 437	
CAF courante	11 957	33,0%	13 663	37,1%	13 663	38,2%
Valeurs de référence		36,5%		36,8%		36,2%
Produits financiers divers	251		282		303	
Autres charges d'intérêt	- 8		- 6		- 3	
Autres charges financières	- 1		- 5		- 3	
Autres produits et charges exceptionnels	1 142		341		- 969	
Impôt sur les bénéfices	- 14		- 10		0	
CAF brute	13 328	36,8%	14 265	38,7%	12 990	36,3%
Valeurs de référence		38,4%		39,0%		38,7%

Source : Données réglementaires Harmonia brutes – Traitement sous DiagFin OLS

DocuSign Envelope ID: 26FAE333-A17B-4DC9-8AFD-AF07B784EE2C

Tableau 24 : Ratio d'autofinancement net HLM sur la période 2016 à 2018

Rubriques	Exercice 2016		Exercice 2017		Exercice 2018	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%
CAF brute	13 328		14 265		12 990	
Remboursement des emprunts locatifs	8 092		9 260		9 046	
Variation des intérêts compensateurs (si non différés)	0		0		0	
Autofinancement net HLM (a)	5 236		5 005		3 943	
Total des produits financiers (compte 76) (b)	254		282		303	
Total des produits d'activité (comptes 70) (c)	42 216		43 031		41 773	
Charges récupérées (comptes 703) (d)	5 873		6 174		6 289	
Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM (e) : (b + c - d)	36 598		37 139		35 787	
Ratio d'autofinancement net HLM (en %) : (a) / (e)		14,3%		13,5%		11,0%
Valeurs de référence		11,4%		11,4%		10,6%

Source : États réglementaires Harmonia – Données brutes – Traitement sous DiagFin OLS

Tableau 25 : Coût de la maintenance sur le parc pour la période 2016 à 2018

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Charges d'exploitation liée aux immeubles	175	187	185
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	1 392	1 419	1 271
Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	5 443	4 565	3 796
Maintenance locative en régie - Coût du personnel	345	304	250
Maintenance locative en régie - Consommations	93	37	12
Coût de la maintenance (1)	7 449	6 512	5 515
Nombre de logements et équivalent logement gérés (3)	9 834	10 266	10 322
Coût de la maintenance au logement en euros (4) = (1) / (3)	757,43	634,33	534,30
Valeurs de référence de province	644,38	637,03	611,95
Loyers (5)	36 189	36 699	35 290
Coût de la maintenance / Loyers (6) = (1) / (5)	20,6%	17,7%	15,6%
Valeurs de référence de province	16,2%	16,3%	15,7%

Source : États réglementaires de l'office

DocuSign Envelope ID: 26FAE333-A17B-4DC9-8AFD-AF07B784EE2C

III. Attributions non-conformes

Tableau 26 : Infractions aux plafonds de ressources

N° logement	Nom du programme	Financement d'origine	Date de la CAL	Date de signature du contrat de location	N° unique départemental	% de dépassement du plafond de ressources	Loyer mensuel (€)
	PRIEURE ST MARTIN	P.L.A.	06/06/2019	24/06/2019		121%	504,00 €
	BREUIL-BERNARD	P.L.A.I.	08/12/2020	14/12/2020		124%	366,02 €

Source : Bailleur avec traitement ANCOLS