

LogemLoiret

Orléans (45)



RAPPORT DE CONTRÔLE 2019

N° 2019-038

RAPPORT DE CONTRÔLE 2019

N° 2019-038

LogemLoiret

Orléans (45)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2019-038

LogemLoiret – (45)

Fiche récapitulative

N° SIREN : 342 143 955
Raison sociale (qui se rapporte au N° SIREN) : LOGEMLOIRET
Président : Alexandrine LECLERC
Directeur général : Olivier PASQUET
Adresse : 6, rue du Commandant de Poli, 45000 ORLEANS
Collectivité de rattachement : Département du Loiret

AU 31 DÉCEMBRE 2018

Nombre de logements familiaux gérés **13 205** Nombre de logements familiaux en propriété : **13 205** Nombre d'équivalents logements (logements foyers...) : **1 306**

Indicateurs	Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source
PATRIMOINE				
Logements vacants	6,3 %	4,5 %	3,0 %	
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacances technique)	3,9 %	2,6 %	1,5 %	
Taux de rotation annuel (hors mises en service)	11,5 %	12,2 %	9,5 %	
Evolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	NS			
Âge moyen du parc (en années)	36			
POPULATION LOGÉE (1)				
Locataires dont les ressources sont :				
- < 20 % des plafonds	24,3 %	25,3 %	22,2 %	
- < 60 % des plafonds	66,7 %	62,9 %	60,7 %	
- > 100 % des plafonds	6,5 %	8,5 %	10,6 %	
Bénéficiaires d'aide au logement	57,3 %	50,9 %	45,6 %	
Familles monoparentales	19,4 %	20,3 %	21,2 %	
Personnes isolées	43,0 %	44,2 %	39,5 %	(2)
GESTION LOCATIVE				
Médiane des loyers mensuels (euros/m ² de surface habitable)	5,6	5,2		(2)
Taux de créances inscrit au bilan (% des loyers et charges)	12,8 %	14,6 %	14,9 %	(3)
Taux de recouvrement (% des loyers et charges)	99,0 %			
STRUCTURE FINANCIÈRE ET RENTABILITÉ				
Autofinancement net / chiffre d'affaires	13,2	12,2	11,9	
Fonds de roulements net global (mois de dépenses)	3,6	4,7	4,7	
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	2,0			

(1) Enquête OPS 2018

(2) RPLS au 1/1/2018

(3) Bolero 2016 : OPH province

POINTS FORTS :

- ▶ Office bien géré
- ▶ Population logée très sociale
- ▶ Bon entretien du parc
- ▶ Stratégie patrimoniale adaptée aux enjeux du territoire
- ▶ Plan de réhabilitation et de développement sur 10 ans ambitieux et soutenable financièrement
- ▶ Performance d'exploitation de bon niveau et structure financière saine offrant des marges de manœuvre

POINTS FAIBLES :

- ▶ Carences dans l'exercice de la gouvernance de la filiale SA d'HLM SIAP
- ▶ Absentéisme croissant du personnel
- ▶ Vacances de logements en augmentation sur des territoires détendus
- ▶ Absence d'évaluation de la politique des loyers mise en place par LogemLoiret (pour passage de la remise en ordre des loyers à la nouvelle politique des loyers instaurée par la loi ELAN)
- ▶ Provisionnement des charges locatives élevé sur certaines résidences

IRRÉGULARITÉS :

- ▶ Réalisation incomplète des diagnostics amiante dans les parties privatives (non-respect des dispositions du décret n° 2011-629 du 3 juin 2011)

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

Précédent rapport de contrôle : RD 2014-038
Contrôle effectué du 13 mai 2019 au 23 octobre 2019
RAPPORT DE CONTRÔLE: septembre 2020

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2019-038

LogemLoiret – 45

Synthèse	5
1. Préambule	7
2. Présentation générale de l'organisme	8
2.1 Contexte socio-économique	8
2.2 Gouvernance et management	8
2.2.1 Évaluation de la gouvernance	8
2.2.2 Relations entre LogemLoiret et sa filiale, la SA d'HLM SIAP	9
2.2.3 Évaluation de l'organisation et du management	11
2.2.4 Démarche qualité	14
3. Patrimoine	16
3.1 Caractéristiques du patrimoine	16
3.1.1 Description et localisation du parc de logements familiaux	16
3.1.2 Résidences thématiques, commerces et parkings	17
3.1.3 Données sur la vacance et la rotation	17
3.2 Accessibilité économique du parc	18
3.2.1 Loyers	18
3.2.2 Supplément de loyer de solidarité	21
3.2.3 Charges locatives	22
4. Politique sociale et gestion locative	24
4.1 Caractéristiques des populations logées	24
4.2 Accès au logement	24
4.2.1 Connaissance de la demande	24
4.2.2 Mutations internes et suivi de l'occupation des logements	24
4.2.3 Gestion des attributions	25
4.3 Qualité du service rendu aux locataires	27
4.3.1 Visite de patrimoine	27
4.3.2 Enquête de satisfaction	27
4.3.3 Concertation locative	28
4.4 Traitement des créances locataires	28

5.	Stratégie patrimoniale.....	30
5.1	Analyse de la politique patrimoniale.....	30
5.2	Maintenance du parc.....	32
5.2.1	Diagnostics	32
5.2.2	Chauffage et compteurs thermiques	33
5.2.3	Ascenseurs et accessibilité	33
5.3	Ventes de logement à l'unité	34
6.	Tenue de la comptabilité et analyse financière.....	36
6.1	Tenue de la comptabilité	36
6.2	Analyse financière	36
6.2.1	Analyse de l'exploitation	36
6.2.2	Analyse bilantielle	42
6.3	Analyse prévisionnelle.....	47
6.3.1	Evolution de la performance d'exploitation et de l'autofinancement net	47
6.3.2	Evolution de la situation bilantielle.....	50
6.4	Conclusion financière	51
7.	Annexes.....	52
7.1	Informations générales	52
7.2	Répartition du parc dans les communes du Loiret et liste des résidences thématiques	53
7.2.1	Répartition du parc par agence et commune avec indication du nombre de logements.....	53
7.2.2	Liste des résidences thématiques	54
7.3	Détail du tableau "Evolution du coût de gestion"	55
7.4	Sigles utilisés.....	56

SYNTHESE

L'office public de l'habitat (OPH) LogemLoiret, rattaché au conseil départemental du Loiret (45), détient 13 205 logements familiaux répartis dans 151 communes du département et 1 036 équivalents logements dans 16 foyers ou résidences thématiques. Plus d'un quart des logements sont en quartier prioritaire de la ville (QPV).

Le territoire d'intervention présente des caractéristiques contrastées. Les secteurs de Montargis et de la métropole orléanaise concentrent la demande de logements locatifs sociaux, mais un tiers du patrimoine de l'office se situe en zone tendue où le taux de vacance augmente.

Le contrôle mené par l'ANCOLS a permis de constater que l'office, bien gouverné et bien géré, pratique une politique sociale adaptée et exploite, entretient et construit ses logements tout en conservant une marge de manœuvre financière appréciable. En effet, l'OPH génère une performance d'exploitation et un autofinancement net de bon niveau grâce notamment à sa gestion active de la dette. Il dégagne par ailleurs des ressources complémentaires par sa politique de cessions ciblées.

Sa bonne situation financière permet à LogemLoiret d'absorber dans de bonnes conditions l'application de la réduction de loyer solidarité (RLS), sans remettre en cause les choix stratégiques patrimoniaux.

Sa politique patrimoniale adaptée vise à restructurer et diversifier son parc en fonction des spécificités des territoires et des attentes des élus, par des démolitions de patrimoine obsolète et peu attractif, accompagnées de la reconstitution d'une offre en adéquation avec la demande (habitat individuel, constructions en centre-ville proches des services, logements adaptés notamment pour les personnes âgées...). En zone plus tendue, il développe son offre et réhabilite le parc pour rester compétitif par rapport aux autres opérateurs du département. Le nombre de logements est resté stable en 5 ans, les démolitions et les ventes à l'unité ayant compensé la construction de 517 logements neufs.

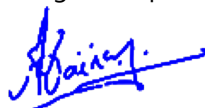
La gestion d'ensemble de l'office est satisfaisante. Cependant, une attention particulière devra être portée sur l'augmentation de l'absentéisme du personnel.

Par ailleurs, l'ANCOLS rappelle que LogemLoiret doit respecter les dispositions du décret n° 2011-629 du 3 juin 2011 relatif à la réalisation des diagnostics amiante dans les parties privatives.

Depuis 2005, LogemLoiret est actionnaire majoritaire de la SA d'HLM Société Immobilière de l'Arrondissement de Pithiviers (SIAP), société de 1 584 logements situés à Pithiviers et dans le Pithiverais, dont il détient 77 % des actions. Il ne dispose pas au conseil d'administration (CA) d'une majorité lui permettant de jouer son rôle d'actionnaire de référence, d'où une crise de gouvernance qui perdure depuis 2016, et qui a vu 5 présidents de la SIAP se succéder. A la suite de la dénonciation du pacte d'actionnaires, qui sera effective en 2020, LogemLoiret est invité à désigner ses représentants au CA de sa filiale et à définir pour cette dernière une stratégie cohérente, notamment patrimoniale.

L'analyse prévisionnelle à 10 ans confirme la soutenabilité de l'ambitieux plan de réhabilitation, reconfiguration partielle et développement raisonné du parc en termes d'exploitation et de solidité financière de l'OPH.

Le directeur général par intérim



Akim TAÏROU

1. PREAMBULE

L'ANCOLS exerce le contrôle de l'OPH LogemLoiret 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'Etat ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics ; 2° d'évaluer (...) l'efficacité avec laquelle les organismes s'acquittent de la mission d'intérêt général qui leur est confiée au titre de l'article L. 411-2 (...), la gouvernance, l'efficacité de la gestion, l'organisation territoriale et l'ensemble de l'activité consacrée à la mission de construction et de gestion du logement social (...). »

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

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

Le précédent rapport de la Mission interministérielle d'inspection du logement social (MILOS), diffusé en décembre 2014, mettait en avant le fait que LogemLoiret, par son implantation sur l'ensemble du territoire départemental du Loiret, était un partenaire privilégié des collectivités territoriales, tout en étant tributaire de la dépression des zones rurales et urbaines secondaires. Bien organisé et structuré, l'office disposait d'une organisation de proximité éprouvée. Il menait une importante activité de construction, tout en poursuivant dans les zones en décroissance une politique de démolition et de reconstruction et de vente aux locataires. Depuis 2009, l'office avait opéré son redressement financier en diminuant ses coûts de gestion, mais son endettement et le poids de l'annuité demeuraient élevés. Son objectif était de continuer à étoffer son parc dans les zones dynamiques du département tout en maintenant une présence territoriale diffuse dans les autres secteurs.

Le présent rapport porte sur les années 2014 à 2018. Certaines données concernent le premier semestre 2019. Le contrôle a notamment permis d'évaluer la gouvernance et en particulier les relations de LogemLoiret avec sa filiale, la SA d'HLM Société Immobilière de l'Arrondissement de Pithiviers (SIAP).

L'ANCOLS a également réalisé le contrôle de la SIAP (rapport de contrôle n° 2019-009).

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

L'OPH LogemLoiret intervient sur l'ensemble du département du Loiret, situé dans la région Centre-Val de Loire, à 100 kilomètres au Sud de Paris. Créé en 1947, l'office est rattaché au conseil départemental.

Il était propriétaire, au 31 décembre 2018, de 13 205 logements familiaux répartis dans 151 communes, gérés par 5 agences. Il détenait aussi 16 foyers ou résidences thématiques, correspondant à 1 036 équivalents logements, pour la plupart¹ confiés en gestion à des tiers.

3 622 de ses logements étaient situés dans 15 QPV et 741 en zone de revitalisation rurale (ZRR).

LogemLoiret loge environ 30 000 personnes, ce qui équivaut à 4,5 % de la population du département (674 330 habitants - Insee 2016).

Son territoire d'intervention présente des caractéristiques contrastées en ce qui concerne la demande de logements. Le département comporte quatre aires urbaines : Orléans (préfecture), Montargis, Gien et Pithiviers.

Le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale Orléans Métropole (22 communes) est le plus demandé. 41 % des habitants du département y vivent, 60 % des entreprises sont situées à proximité ou dans ce secteur, qui comporte aussi un pôle d'enseignement supérieur et de recherche accueillant environ 18 000 étudiants (données 2016). Le secteur de Montargis est lui aussi attractif avec 20 % des entreprises.

En revanche, les secteurs du Gien et du Pithiverais sont détendus. 23 % des logements de l'office sont situés dans le Giennois, territoire en décroissance économique et démographique, qui se caractérise par un fort taux de vacance des logements, même si Sully-sur-Loire y conserve une certaine attractivité, liée à la proximité d'Orléans. L'office détient également 11 % des logements² dans le secteur du Pithiverais, peu dynamique économiquement, mais qui connaît un taux de vacance moindre et une faible rotation des logements.

Le nombre de logements détenus est resté stable en 5 ans, les démolitions et les ventes à l'unité ayant compensé la construction de 517 logements neufs. LogemLoiret construit également des gendarmeries, des résidences pour personnes en perte d'autonomie, en coopération avec les collectivités locales.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Évaluation de la gouvernance

Madame Alexandrine LECLERC, vice-présidente du département du Loiret, est présidente de LogemLoiret depuis le 11 décembre 2017. Auparavant, la présidence a été assurée par Monsieur Xavier DESCHAMPS (3 juin 1994 au 23 février 2015), vice-président du département, et Monsieur Hugues SAURY (17 juin 2015 au 17 octobre 2017), président du département.

¹ Deux résidences pour étudiants sont gérées directement par les équipes de LogemLoiret.

² Toutefois, on pourrait y ajouter le parc de la SIAP, SA d'HLM filiale de l'office, qui détient quant à elle 1 584 logements dans le secteur de Pithiviers.

Composé de 23 membres (cf. annexe 7.1), le CA se réunit quatre fois par an.

L'absentéisme des administrateurs est notable, puisqu'en moyenne, durant les trois années 2016 à 2018, 30 % des administrateurs n'ont pas assisté aux réunions du conseil. Il est rappelé que tout administrateur qui, sans motif reconnu, ne s'est pas rendu à trois convocations pendant une période de 12 mois, peut être déclaré démissionnaire par le Préfet sur le fondement de l'article L. 421-13 du CCH.

Les administrateurs disposent d'une information, claire, détaillée et cohérente sur l'activité et les conditions de gestion de l'office. Des indicateurs portant sur les principales activités de l'office leurs sont communiqués régulièrement, leur permettant de mesurer l'évolution de l'activité et l'impact des politiques suivies. Les comptes rendus des réunions retranscrivent les principaux échanges intervenus en séance. La stratégie patrimoniale est clairement définie, dans deux plans stratégiques de patrimoine (PSP) successifs notamment.

Le CA s'est doté d'une commission d'attribution des logements (CAL), d'une commission d'appel d'offres (CAO), d'une commission spécifique « marchés de travaux » et d'une commission « actions sociales et contentieuses ». Un bureau composé de 7 membres, constitué au sein du conseil, bénéficie d'une large délégation de compétences, conforme aux dispositions réglementaires et se réunit une à deux fois par an. Le bureau et les commissions obligatoires (CAL et CAO) rendent compte de leur activité auprès du conseil.

2.2.2 Relations entre LogemLoiret et sa filiale, la SA d'HLM SIAP

2.2.2.1 Gouvernance de la SIAP

Depuis 2005, LogemLoiret détient la majorité des actions (77 %) de la SIAP, SA d'HLM au capital de 42 560 euros qui détient 1 584 logements à Pithiviers et aux alentours. Cet adossement a été effectué en application des dispositions de l'article 51 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003, dite loi Borloo, qui ont contraint les SA d'HLM à constituer et organiser leur actionnariat de référence. Un pacte d'actionnaires a été signé le 18 janvier 2005 entre LogemLoiret et la ville de Pithiviers et cessera de produire ses effets le 31 décembre 2019.

LogemLoiret n'a pas joué pleinement son rôle d'actionnaire majoritaire de la SIAP.

Jusqu'à la fin de l'année 2016, le lien entre les deux organismes était réalisé par leur directeur général (DG) commun, M. Olivier PASQUET, ce qui permettait d'assurer une harmonie des pratiques. Fin 2016, l'annonce d'un possible regroupement du patrimoine des deux organismes a déclenché une crise de gouvernance de la SIAP qui perdurait en 2019. En janvier 2017, le CA de la SIAP a décidé de mettre fin aux fonctions de Monsieur Olivier PASQUET et de nommer à sa place Madame Sandrine JARRIAU, qui exerçait précédemment les fonctions de directrice déléguée.

Plusieurs points illustrent les graves carences constatées dans l'exercice de la gouvernance de la SIAP :

- Une représentation inadéquate au CA de la SIAP : le pacte d'actionnaires du 18 janvier 2005 prévoit que LogemLoiret et la ville de Pithiviers, en leur qualité d'actionnaires de référence, disposent chacun de 2 représentants au CA de la SIAP, soit 4 administrateurs sur 18. Ce nombre est insuffisant, puisqu'il ne permet pas à l'actionnaire de référence de disposer d'une majorité au sein du CA pour imposer ses vues en cas de désaccord. Afin de remédier à cet inconvénient, le 9 octobre 2017, le CA de LogemLoiret a décidé de modifier sa représentation au sein du CA de la SIAP afin d'y disposer de 8 administrateurs. Faute d'accord du CA de la SIAP, cette réforme n'a pas été mise en œuvre.

- L'instabilité de la présidence de la SIAP : 5 présidents se sont succédé à la SIAP entre janvier 2017 et mars 2019. L'élection du dernier président du CA de la SIAP, le 11 mars 2019, s'est faite en l'absence des représentants de LogemLoiret.
- L'invalidation des mandats d'administrateur par la SIAP : en octobre 2017, la validité du mandat des représentants de LogemLoiret au CA a été remise en cause, au motif que ces derniers, désignés *intuitu personae*, n'étaient pas détenteurs d'une action, en non-conformité avec les statuts. Il était effectivement nécessaire de mettre fin à ce défaut de forme, qui aurait pu être régularisé rapidement par un prêt d'action assorti d'une délibération entérinant la totalité des CA antérieurs. Or, interdiction a été faite, durant plusieurs séances du CA, aux représentants de l'actionnaire majoritaire de s'exprimer et de prendre part aux votes.

Au vu de l'ensemble de ces constatations, l'ANCOLS estime que depuis 2016, du fait des carences dans l'exercice de la gouvernance de la SIAP, l'activité de la SIAP est incompatible avec l'exercice des missions d'intérêt général qui sont celles d'une SA d'HLM, et contraire aux intérêts des locataires et des salariés.

LogemLoiret a dénoncé, le 20 mars 2019, le pacte d'actionnaires qui le lie à la ville de Pithiviers et sera seul actionnaire de référence à partir du 1^{er} janvier 2020.

L'ANCOLS l'invite à mettre en œuvre toutes actions lui permettant de disposer de la majorité au sein du CA de sa filiale. En application des dispositions de l'article R.422-1-1 du CCH³, la rupture du pacte d'actionnaires provoquera le passage de la ville de Pithiviers en catégorie 4. Une simulation montre que LogemLoiret et le département disposeraient alors de plus de 73 % des voix en assemblée générale.

L'exercice de sa responsabilité d'actionnaire de référence permettra à LogemLoiret de définir pour sa filiale une stratégie patrimoniale cohérente.

La fusion des organismes et le transfert du patrimoine à un bailleur unique constituerait une solution rationnelle. LogemLoiret, déjà détenteur à Pithiviers de 399 logements et d'une agence, serait en mesure de reprendre sans rupture de gestion le patrimoine de la SIAP.

Pour autant, la fusion ne constitue pas une obligation. En effet, grâce à son adossement à LogemLoiret, la SIAP se trouve incluse dans le groupe d'organismes de logement social comportant LogemLoiret et elle-même, qui gère au total 15 825 logements (1 584 pour la SIAP et 14 241 pour LogemLoiret). Sa situation est donc conforme aux dispositions de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Loi ELAN), qui font obligation aux organismes de logement social gérant moins de 12 000 logements d'appartenir à un groupe (article L.423-2 du CCH), défini dans l'article L. 423-1 du CCH⁴, comme « *un ensemble de sociétés comportant majoritairement des organismes mentionnés aux mêmes articles L. 411-2 et L. 481-1, lorsque l'un d'entre eux ou une autre société contrôle directement ou indirectement les autres* ».

³ Les dispositions des articles L.422-2-1 et R.422-1-1 du CCH fixent la répartition des droits de vote entre les différents collèges d'actionnaires des SA d'HLM.

⁴ La rédaction de cet article est ambiguë, puisqu'un groupe est défini comme un ensemble de sociétés, mais que les organismes mentionnés à l'article L. 411-2 comportent les OPH qui sont des établissements publics. Il est considéré dans le présent rapport qu'un groupe défini à l'article L.423-1 du CCH peut comporter un OPH.

2.2.2.2 Prestations effectuées par LogemLoiret pour la SIAP

En application d'une convention du 1^{er} avril 2005, LogemLoiret a fourni à sa filiale des prestations (assistance juridique, administrative et technique). En contrepartie, il a facturé à la SIAP les montants suivants 56 milliers d'euros en 2014, 9 milliers d'euros en 2015, 7 milliers d'euros en 2016. Pour les deux années 2017 et 2018, la facturation s'est élevée à 569 euros, correspondant à 31 heures de mise à disposition d'une conseillère en économie sociale et familiale (CESF).

Par ailleurs, l'agence de Pithiviers de LogemLoiret est située dans des locaux appartenant à la SIAP, pour lesquels l'office verse un loyer mensuel de 1 632 euros.

2.2.3 Évaluation de l'organisation et du management

2.2.3.1 Direction générale

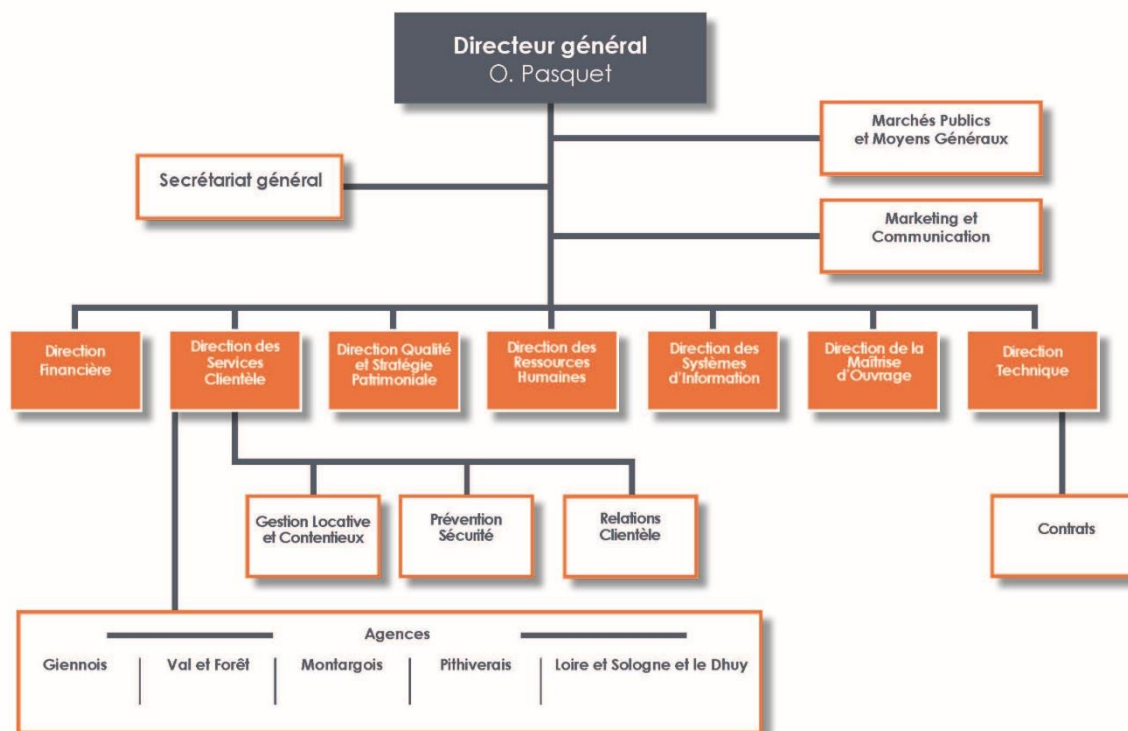
Monsieur Olivier PASQUET assure depuis le 1^{er} février 2007 la direction générale de l'office. Il bénéficie d'une rémunération forfaitaire et d'une part variable, conditionnée par la réalisation d'objectifs annuels chiffrés évalués annuellement par le CA. Ses objectifs 2019 comportent l'évolution du taux d'impayés, des pertes financières liées à la vacance des logements, l'évolution des frais de gestion et le respect des prévisions budgétaires de la capacité d'autofinancement. Ses contrats et rémunérations, conformes aux dispositions prévues aux articles R. 421-19 et suivants du CCH, n'appellent pas de remarque.

2.2.3.2 Effectifs et moyens

Organigramme général de l'organisme

mise à jour : 12 juillet 2019

Organigramme LogemLoiret



Les services du siège sont situés dans un immeuble sis n° 6 rue du commandant de Poli à Orléans, qui héberge également le centre d'appels téléphonique de 8 personnes (centre relations clientèle). Les autres localisations se répartissent entre 5 agences.

Au 31 décembre 2019, les effectifs représentaient 214 salariés. Depuis 2014, ils ont connu une légère baisse de 3,6 %, alors que le nombre de logements est demeuré presque stable. Le ratio des ETP pour 1 000 logements est lui aussi relativement stable (15,4 en 2018), et un peu inférieur à la moyenne des offices qui était de 17,3 ETP⁵ en 2017.

⁵ Données extraites du rapport de branche des OPH- Edition 2018 – tableau de la page 10 – (OPH dont le patrimoine est compris entre 10 001 et 15 000 logements).

Tableau 1 : Ratio effectifs/logements de 2014 à 2018

En nombre et en pourcentage

Année	31/12 /2014	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018
Effectif total	222	227	231	224	214
ETP	218,5	223,5	210,7	205,7	202,8
Logements	13 212	13 229	13 176	13 099	13 168
Ratio ETP /1000 logements	16,5	16,9	16,0	15,7	15,4

Source : OPH LogemLoiret

L'office n'emploie aucun fonctionnaire. Fin 2018, les salariés se répartissaient à 42 % au siège et à 58 % dans les 5 agences. Les cadres représentent 55 personnes soit un quart des effectifs. A noter que l'office n'emploie pas de personnel assurant les fonctions de gardien, mais que 61 salariés, représentants de secteur ou employés d'entretien, assurent des fonctions de proximité. Ceux-ci ne disposent pas de logements de fonction (cf. § 6.2.1.3 Dépenses de personnel dans les coûts de gestion).

Les instances représentatives du personnel (délégués du personnel, comité d'entreprise et comité d'hygiène, de sécurité et des conditions de travail) se réunissaient régulièrement. Elles ont été remplacées depuis le janvier 2019 par le comité social et économique. Les principaux accords (classification des emplois et à la rémunération de base, organisation et à l'aménagement du temps de travail) sont en place. Un accord d'intéressement des salariés est signé. Pour mémoire, le montant des sommes distribuées à ce titre a représenté 152 milliers d'euros en 2018, et sont réparties en fonction du temps de présence, sur la base de l'autofinancement hlm, du coût de la vacance des logements et des stationnements ainsi que des impayés. L'ANCOLS estime que l'indicateur de l'autofinancement hlm n'apparaît pas pertinent, dans la mesure où il amalgame à la fois des indicateurs de performance (exploitation) et de gestion de la dette.

L'absentéisme du personnel, qui avait décliné à partir de 2015, a augmenté en 2016 pour représenter 26,5 jours d'absence par agent contre 18,1 jours en moyenne des offices⁶.

Tableau 2 : Taux d'absentéisme de 2014 à 2018

En nombre

Année	2014	2015	2016	2017	2018
Nombre de jours d'absence hors maternité	5 771	4 661	5 023	4 714	5 657
Nombre de jours d'absence hors maternité/nombre d'agents au 31 /12	26,0	20,5	21,8	21,0	26,5

Source : OPH LogemLoiret

Cette augmentation des absences concerne toutes les catégories de personnel, tranches d'âge et sites. L'office a mis en place une politique de contre visite médicale aléatoire et tient compte du temps de présence pour le versement de l'intéressement.

LogemLoiret a souhaité apporter à ce constat des éléments de réponse argumentés. Il précise que ses équipes sont engagées dans leur mission et le service rendu auprès des locataires et que l'observation générale formulée par l'ANCOLS doit être complétée par l'analyse suivante : si l'absentéisme a effectivement évolué négativement, on le doit particulièrement aux absences de longue durée qui parfois se sont traduites par des

⁶ Rapport de branche des OPH - édition 2018 page 68.

inaptitudes à tout poste de travail. Ces absences de longue durée ont représenté 41 % des absences en 2014, 38 % en 2015, 42 % en 2016, 35 % en 2017 et 59 % en 2018. Durant la période de 2014 à 2018, cinq cas d'inaptitudes médicales (2% de l'effectif) ont représenté 14% des arrêts. La qualité du service rendu auprès des locataires n'a pas été pénalisée dans la mesure où les personnes en congé de longue maladie sont remplacées.

Par ailleurs, le calcul de la prime annuelle et de l'intéressement versés aux salariés tient compte des absences. Sans absence, la prime est bonifiée de 13,15%. Entre 1 et 10 jours d'absence il n'y a pas d'impact négatif sur la prime mais le bonus n'est que de l'ordre de 2%. Au-delà de 10 jours d'absence, la prime est diminuée proportionnellement aux absences.

Enfin, pour éviter les abus concernant les absences pour maladie courtes ou longues, LogemLoiret a mis en œuvre une politique de contre-visite aléatoire quel que soit le type d'absence, mesure approuvée par son conseil social et économique.

2.2.3.3 Commande publique

Les modalités de passation des marchés sont encadrées par une délibération du CA (dernière mise à jour le 11 juin 2019). La liste des marchés passés est présentée chaque année au CA. Une délibération particulière valide le lancement de chaque opération de construction ou de réhabilitation.

L'office a appliqué les dispositions de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 et du décret n° 2016-360 du 25 mars 2016 relatifs aux marchés publics, et depuis le 1^{er} avril 2019, les dispositions du code de la commande publique. Il s'est doté d'une CAO, d'une commission spécifique travaux (pour toutes opérations d'un montant supérieur à 209 milliers d'euros). L'office a maintenu, en 2019, le jury de concours prévu à l'article 8 de l'ordonnance n° 2015-899.

Les modalités d'attribution des marchés sont conformes au cadre réglementaire applicable et n'appellent pas de remarque. La vérification des pièces relatives à la mise en œuvre de trois appels d'offres⁷ suivis de la passation d'un marché, n'a pas fait apparaître d'anomalie.

2.2.4 Démarche qualité

La répartition des compétences entre les services est claire. Le rapport d'activité et le bilan annuel du directeur général permettent d'avoir une vision homogène des activités et évolutions d'une année sur l'autre. Le service marketing et communication joue un rôle important dans la vie de l'office.

Le projet d'entreprise 2017-2027 prévoit de décliner des actions innovantes et d'amélioration suivant 4 axes : proximité, digital, certification (notamment Iso 9001, en cours) et ressources humaines.

Le deuxième semestre de l'année 2019 est marquée par le changement de progiciel de gestion. Le système d'informations Heclair, développé en interne, performant mais ne permettant pas l'ouverture sur les autres systèmes, sera remplacé par le progiciel IKOS. Le projet d'entreprise prévoit d'engager l'office dans un plan stratégique numérique proposant de nouveaux services aux partenaires et combinant proximité physique et

⁷ Les pièces des marchés suivants ont été vérifiées : 1° marché n°16S0044-(2017) Entretien des espaces verts, 8 lots attribués à 3 prestataires ; 2° marché n°18S0008 (2018) construction de 10 logements individuels Grande Rue, 45700 Chevillon-sur-Huillard, 12 lots attribués à 11 prestataires ; 3° marché n° 18S0048 (2018) Briare Clos de Pierre Bise - Désamiantage et déconstruction sélective de 98 logements en 2 tranches, lot unique.

services digitaux. L'office est très engagé dans la protection des données personnelles et ne conserve plus de documents sous format papier concernant ses locataires.

Depuis 2007, LogemLoiret est engagé dans une démarche de qualité de service, qui a impliqué la réalisation d'une cartographie des processus en relation avec les équipes. L'audit aboutissant à la certification ISO 9001 devait se tenir en octobre 2019.

La fonction contrôle de gestion est placée au niveau de la direction financière.

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

3.1.1 Description et localisation du parc de logements familiaux

Tableau 3 : Nombre de logements en propriété / gérés

En nombre

Rubriques	Logements familiaux	Logements - foyers		Total
		Unités autonomes *	Places et chambres **	
Nombre de logements en propriété gérés par l'organisme	13 205	393	0	13 598
Nombre de logements en propriété non gérés par l'organisme	0	643	0	643
Nombre de logements gérés pour compte d'un autre organisme	0	0	0	0
Total	13 205	1 036	0	14 241

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

Sources : données transmises par l'OPH LogemLoiret (30 avril 2019)

Au 30 avril 2019, le parc de LogemLoiret était constitué de 13 205 logements familiaux répartis dans 151 communes du Loiret. 25 communes regroupent 78 % des logements de l'office et les 3 établissements publics de coopération intercommunale (EPCI), Orléans Métropole, la communauté des communes Giennoises et la communauté d'agglomération Montargoise et Rives du Loing concentrent à elles seules 57 % du parc. Dans 58 communes, l'office ne détient que 10 logements ou moins. (cf. Liste de la localisation du parc en annexe 7.2.1).

L'office ne détenait en zone urbaine sensible (ZUS) que 250 logements, situés dans les quartiers Nord de Pithiviers. Le 1^{er} janvier 2015, la délimitation des QPV a inclus 27 % des logements de l'office dans 15 quartiers prioritaires, les contingents les plus importants étant situés à Gien (1 246 logements), Montargis et Chalette-sur-Loing (976 logements), Fleury-les-Aubrais (561 logements), Orléans (390 logements) et Pithiviers (250 logements). Ce classement permet de bénéficier d'abattement de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) en contrepartie d'actions spécifiques dans ces quartiers et d'exonération du supplément de loyer de solidarité (SLS) pour les locataires. La convention du 30 avril 2019 signée avec l'ANRU prévoit la rénovation urbaine du quartier des Montoires, à Gien, où LogemLoiret est l'unique bailleur social.

Les logements collectifs représentent 73 % du parc. Le parc est constitué principalement de logements de 3 pièces (45 %). Les petits logements de 1 ou 2 pièces représentent 21 % du parc et les grands logements de 5 pièces et plus seulement 0,4 % du parc. L'âge moyen du parc est de 36 ans.

Tableau 4 : Répartition de la gestion des logements entre les agences

En nombre et en pourcentage

Agence	Logement collectif	Logement individuel	Total	Dont en QPV	En % du parc total
Loire et Sologne	2 482	773	3 255	404	25 %
Val et forêt	2 328	939	3 267	561	25 %
Giennois	2 281	814	3 095	1 431	23 %
Montargois	1 509	594	2 103	976	16 %
Pithiverais	1 024	461	1 485	250	11 %
Ensemble	9 624	3 581	13 205	3 622	100 %

Sources : données OPH LogemLoiret juin 2019

Tous les logements sont conventionnés, hormis 275 logements financés en PLI⁸. 94 % des logements sont financés sous le régime des logements PLUS⁹ ou de financement plus anciens, assimilés au PLUS en ce qui concerne les plafonds de ressource conditionnant leur attribution.

Tableau 5 : Parc ventilé en fonction des plafonds de ressources pour l'attribution

En nombre et en pourcentage

Plafonds de ressources d'attribution	PLAI	PLUS	PLS	PLI	Total
Nombre de logements	462	12 353	115	275	13 205
En %	3 %	94 %	1 %	2 %	100 %

Source : OPH LogemLoiret juin 2019

3.1.2 Résidences thématiques, commerces et parkings

L'office détient, outre ses logements familiaux, 16 résidences thématiques dont la liste figure en annexe 7.2.2, qui représentent 1 036 équivalents logements. Elles sont confiées à des organismes gestionnaires, hormis deux résidences pour étudiants qui sont exploitées directement par LogemLoiret¹⁰.

L'office détient également 19 locaux commerciaux et 5 629 parkings, garages et places de stationnement.

3.1.3 Données sur la vacance et la rotation

Un tiers du parc (34 %) de LogemLoiret est localisé dans les secteurs détendus du Giennois et du Pithiverais. Si l'on considère le groupe constitué par l'office et sa filiale la SIAP¹¹, c'est 42 % du parc qui se trouve dans ces secteurs, ce qui constitue une contrainte risque supplémentaire dans la gestion du parc.

⁸ Prêt locatif intermédiaire.

⁹ Prêt locatif à usage social.

¹⁰ Pour les besoins de ce rapport, les logements en résidence étudiante sont comptabilisés avec les résidences thématiques indépendamment des logements familiaux.

¹¹ le groupe LogemLoiret constitué de l'office et de la SIAP détient au total 13 363 logements, la SHLM SIAP détenant 1 584 logements dans le Pithiverais.

Le secteur du Giennois, avec 23 % du parc, est le plus détendu en termes de demande de logement. Il présente une proportion importante de logements collectifs construits dans les années 1960 et 1970, en perte d'attractivité, où loge une population économiquement précaire. Ce parc représente presque deux tiers des loyers perdus pour vacance alors qu'il constitue moins d'un quart du patrimoine.

Depuis plus de 10 ans, LogemLoiret mène une politique de démolition accompagnée de reconstructions de logements individuels et de réhabilitations. Il pratique aussi une politique de vente active : 175 logements ont été vendus depuis 2014.

La maîtrise du taux de vacance est une priorité et l'office suit de très près cet indicateur par territoire (présenté régulièrement au CA). Chaque agence doit respecter des objectifs mensuels. En dépit de ce suivi, et de la stratégie patrimoniale adoptée par l'office, le taux de vacance globale a progressé de presque 2 points depuis 2009 (les données 2009 à 2013 sont extraites du dernier rapport de la MILOS) :

Tableau 6 : Taux de vacance et de rotation de 2009 à 2018

En pourcentage

Taux	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Vacance globale	4,5 %	3,5 %	3,8 %	4,1 %	4,3 %	5,5%	6,0%	5,9%	5,8%	6,3%
Vacance technique	2,7 %	1,7 %	0,9 %	2 %	2,3 %	1,1%	1,2%	1,2%	1,0%	1,1%
Vacance de moins de 3 mois	1,4 %	1,2 %	2,2 %	1,1 %	1,2 %	1,2%	1,2%	1,1%	1,4%	1,3%
Vacance de plus de 3 mois	0,4 %	0,6 %	0,7 %	0,9 %	0,9 %	3,3%	3,6%	3,6%	3,4%	3,9%
Taux de rotation externe	10,6 %	10,9 %	12,4 %	10,8 %	10,8 %	11,1 %	10,7 %	11,0 %	11,0 %	10,3%
Taux de rotation interne	2,2 %	2 %	nc	2 %	1,4 %	1,5%	1,6%	1,2%	1,1%	1,2%

Sources : Données OPH LogemLoiret et rapport Milos

Pour comparaison, si l'on considère les indicateurs de l'année 2018, la vacance de LogemLoiret est deux fois plus élevée que la moyenne du parc social du département (vacance globale de 3,16 % et vacance supérieure à 3 mois de 1,47 %). Elle se situe également au-dessus de celle de la région qui présentait en 2018 un taux de vacance globale de 4,46 % et un taux de vacance supérieure à 3 mois de 2,55 %¹². On peut penser que les indicateurs se seraient davantage dégradés si l'office ne menait pas une politique volontariste. Ils doivent inciter l'office à poursuivre sa stratégie. En effet, il est tributaire de la typologie et de la localisation d'une partie de son parc, constituée d'immeubles collectifs vieillissants emblématiques du logement social, localisés dans des secteurs où l'activité économique qui avait justifié leur construction est en voie d'extinction.

3.2 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

3.2.1 Loyers

Depuis 2011, plusieurs régimes de plafonds de loyers coexistent dans le parc de LogemLoiret :

- les plafonds fixés lors de la remise en ordre des loyers maximaux entérinée par la convention d'utilité sociale (CUS) de 2011 ;
- les loyers pratiqués, gelés pour rattrapage des plafonds ci-dessus ;

¹² source SDES, RPLS au 1er janvier 2018.

- les loyers résultant des conventions APL¹³ signées après le 1^{er} juillet 2006.

Enfin, l'office mène en 2019 une réflexion sur l'engagement de la nouvelle politique des loyers instaurée par la loi ELAN et l'ordonnance du 19 mai 2019, dont l'application instaurerait un régime spécifique par résidence.

Les taux de loyers moyens pratiqués, ventilés par zone et par catégorie de plafonds de ressources, s'échelonnent de 5,11 euros/m² de SH pour les PLAI situés en zone 3 jusqu'à 9,06 euros/m² de SH pour les PLS¹⁴ situés en zone 2 (non représentatif car concerne 49 logements). Tous logements confondus, le taux de loyer moyen hors charges pratiqué, de 5,63 euros/m² de SH, est égal à celui du parc social du département du Loiret de 5,63 euros/m² de SH¹⁵ (en 2018).

Pour comparaison, le loyer du marché privé en 2018 dans le Loiret était de 10,7 euros/m² de SH et de 11,2 euros/m² de SH dans l'agglomération d'Orléans¹⁶.

**Tableau 7 : Loyers pratiqués au 31 avril 2018
ventilés par zone et par plafond de ressources à l'attribution**

En euros

Plafond de ressource à l'attribution	Nombre de logements pris en compte	Total des m ² de SH	Loyers quittancés	Loyer mensuel quittancé rapporté à la SH	Taux de loyer mensuel moyen par m ² de SH
Ensemble	13 165	862 995	4 857 415,07 €	368,96 €	5,63 €
PLAI Zone 2	110	7 100	39 333,84 €	357,58 €	5,54 €
PLAI Zone 3	352	22 296	114 036,26 €	323,97 €	5,11 €
PLUS Zone 2	3640	238 426	1 447 688,54 €	397,72 €	6,07 €
PLUS Zone 3	8 713	567 812	3 032 102,55 €	348,00 €	5,34 €
PLS Zone 2	49	3 097	28 070,59 €	572,87 €	9,06 €
PLS Zone 3	66	5 085	34 818,98 €	527,56 €	6,85 €
PLI Zone 2	159	13 111	112 723,00 €	708,95 €	8,60 €
PLI Zone 3	76	6 067	48 641,30 €	640,02 €	8,02 €

Sources : Données OPH LogemLoiret au 30 avril 2019 (hors résidences pour étudiants et hors 40 logements PLI à Checy et Gien)

Durant le mois de juillet 2018, l'APL a été perçue pour 7 332 allocataires (55 % des locataires) et a représenté 1,5 millions d'euros, soit environ 50 % des loyers et charges quittancés aux bénéficiaires.

Les dispositions de l'article 126 de la loi de finances pour 2018 ont institué une réduction du loyer de solidarité devant être appliquée par les bailleurs sociaux à leurs locataires dont les ressources sont inférieures à un plafond, fixé en fonction de la composition du foyer et de la zone géographique. En 2018, la RLS a représenté pour LogemLoiret 2 471 989 euros pour 5 971 locataires. En 2019, elle devrait représenter 2 841 000 euros (prévisionnel). L'office a indiqué ne pas avoir de locataire non bénéficiaire de l'APL qui puisse bénéficier de la RLS.

¹³ Aide personnalisée au logement.

¹⁴ Prêt locatif social.

¹⁵ Données RPLS 2018.

¹⁶ <http://www.clameur.fr/Tendances-du-marche/Tendances-departementales/Les-loyers-de-marche>.

Remise en ordre des loyers

En 2011, lors de la signature de la première CUS, LogemLoiret s'est engagé dans la remise en ordre de ses loyers¹⁷, ce qui lui a permis de s'affranchir des plafonds de loyers fixés par les conventions APL signées avant le 1^{er} juillet 2006. En parallèle, le décompte des surfaces exprimées en surface corrigée, qui concernait 88 % des logements, a été modifié pour se référer uniquement à la surface utile.

La grille ci-dessous, qui figure dans la CUS, a fixé les loyers plafond en fonction du niveau de service rendu (noté de 1 à 6), du plafond de ressources applicable (PLAI¹⁸, PLUS, PLS, PLI), de la zone géographique (zone 2 ou 3) et de l'année de construction (avant ou après 1980). Le loyer plafond applicable à chacune des résidences a été fixé en annexe 2 de la CUS, déterminé en fonction de la grille ci-dessous, et éventuellement affecté d'un coefficient de structure (annexe 4 de la CUS). En outre, les dispositions de la CUS prévoyaient une évolution possible après travaux de réhabilitation. Ainsi, il était prévu que 1 114 logements progressent de catégorie, donc de loyer plafond, durant la période de la CUS.

Tableau 8 : Grille de plafonds de loyers arrêtée dans la CUS signée en 2011

En euros/m² de surface habitable

Note attribuée		Note 1		Note 2		Note 3		Note 4		Note 5		Note 6	
Date de mise en location		> 1980	< 1980	> 1980	< 1980	> 1980	< 1980	> 1980	< 1980	> 1980	< 1980	> 1980	< 1980
PLAI	Zone 2	5,68		5,45		5,40		5,20					
	Zone 3	5,03		4,92		4,80		4,70		4,60		4,49	
PLUS	Zone 2	6,73	6	6,58		6,50	5,35	6,30	4,81				4,60
	Zone 3	6,24	5	6,16	5,1	6,10	4,71	5,90	4,39		4,28		4,18
PLS	Zone 2	8,41				8,00							
	Zone 3	6,85				6,60		6,20					
PLI	Zone B	8,99		8,78		8,20		7,10					
	Zone C	7,71		7,61		7,50							

Source : CUS 2011 signée entre l'Etat et l'OPH LogemLoiret

Les dispositions de la CUS mentionnent qu'à la date du 1^{er} juillet 2011, 72 % des logements concernés se sont vu appliquer immédiatement la nouvelle grille. Le loyer de 28 % des logements, qui dépassait le plafond fixé, a été gelé afin de retrouver progressivement le niveau de loyer plafond, au fur et à mesure de la progression de l'indice de référence des loyers (IRL). La CUS anticipait une progression de l'IRL de 2 % par an, qui aurait permis, au même titre que les relocations résultant du départ du locataire en place, de ramener dans les 6 ans leur loyer au loyer plafond. Or, la progression de l'IRL a été très faible sur la période et n'a pas permis ce rattrapage.

¹⁷ La remise en ordre des loyers, basée sur le niveau de service, a été instaurée par la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 ; ses dispositions prévoyaient que cette réforme des loyers était optionnelle pour la première génération de CUS, et impérative à compter de la seconde génération de CUS. Les loi Egalité et citoyenneté, puis ELAN sont venues mettre fin à ce dispositif, sauf dérogation pour les organismes déjà engagés dans le cadre de la première CUS. Il est remplacé par « la nouvelle politique des loyers » réglementée par l'ordonnance n° 2019-453 du 15 mai 2019 relative à l'expérimentation d'une politique des loyers prenant mieux en compte la capacité financière des ménages nouveaux entrants du parc social.

¹⁸ Prêt locatif aidé d'intégration.

L'évaluation finale de la première CUS adressée au préfet énonce que « *compte-tenu des annonces ministérielles, l'aspect loyer, et notamment la remise en ordre des loyers, passe au deuxième plan dans l'attente de la mise en œuvre des principes de mixité sociale* ». L'office, sur la base de ce principe, n'a pas communiqué par la suite aux services de l'Etat un bilan plus détaillé.

Or, s'il est exact que la remise en ordre des loyers n'a pas été généralisée à l'ensemble des bailleurs sociaux lors de la signature des secondes CUS, les dispositions de l'article L.445-3-1 du CCH prévoient que, de façon dérogatoire, les engagements pris dans la CUS dans le cadre de la ROLM sont prorogés lors du renouvellement de la CUS, même s'ils cessent de s'appliquer aux immeubles intégrés dans le champ de la nouvelle politique des loyers mentionnée à l'article L. 445-2 et précisée par l'ordonnance n° 2019-453 du 15 mai 2019.

Il revient donc à LogemLoiret d'établir le bilan de la remise en ordre des loyers précisant le niveau des loyers au regard des objectifs initiaux fixés dans la CUS, le nombre de loyers dérogatoires ou encore gelés, et le nombre de logements ayant changé de catégorie.

De même, la masse totale mensuelle des loyers plafonds arrêtée au 1er juillet 2011, à 4 502 milliers d'euros, devait être révisée au 1^{er} janvier de chaque année en fonction de l'évolution de l'IRL. Il revient à l'office d'établir la progression de cet indicateur, compte tenu des différents paramètres (démolitions, ventes, réhabilitations) ayant le cas échéant affecté le patrimoine concerné.

En réponse, LogemLoiret a transmis à l'ANCOLS le tableau suivant retraçant le bilan de la remise en ordre des loyers, et tenant compte des rotations, démolitions et ventes réalisées sur la période comprise entre juillet 2011 et juillet 2019. Ce bilan concerne les logements pris en compte dans la CUS de 2011 et toujours présents dans le parc de l'office en 2019. Les démolitions ou ventes intervenues entre 2011 et 2019 sont exclues de l'analyse. Dans la continuité de la remise en ordre des loyers de 2011, LogemLoiret mettra en œuvre la nouvelle politique des loyers et en communiquera régulièrement les bilans à son conseil d'administration.

Remise en ordre des loyers	2011	2019	Evolution	Remarques
Gel des loyers	28%	0,98%		
Loyers pratiqués (base mensuelle)	3 924 474 €	4 302 707 €	+9,6%	Soit 1,2% par an
Loyers plafonds (base mensuelle)	4 166 182 €	4 501 831 €	+8%	Soit 1 % par an
Changement de catégorie (réhabilitations)			+851 logements	

3.2.2 Supplément de loyer de solidarité

En 2015, la délimitation des QPV a permis d'exonérer de droit 3 622 logements. Avant 2015, aucun programme local de l'habitat ne prévoyait d'exonération de dispositions relatives au SLS et seuls les logements situés en ZUS et ZRR étaient exonérés de droit. Toutefois, LogemLoiret avait pris la décision de déroger au barème national pour appliquer dans les zones non tendues les coefficients modulés plus favorables aux locataires, prévus par les dispositions de l'article R.441-21-1 du CCH.

Cette mesure, bien qu'entérinée dans la CUS, était dépourvue de base réglementaire, la modulation étant expressément réservée aux zones dites « tendues » A, B1 et B2¹⁹.

L'article R.441-21-1 du CCH autorisant la modulation des coefficients a été abrogé par décret n° 2017-922 du 9 mai 2017 et l'office n'applique depuis que le barème national à l'ensemble de son parc assujetti, ce qui a contribué à la hausse du produit constaté en 2018.

Tableau 9 : Nombre de locataires ayant acquitté le SLS et produit annuel

En euros

Année	2014	2015	2016	2017	2018
Nombre de locataires assujettis au SLS calculé	188	230	195	190	173
Dont nombre de locataires dépassant 160 % des plafonds	20	31	28	25	19
Produit du SLS	95 475	95 725	101 133	76 378	126 469
Assujettis au SLS forfaitaire au 31 décembre de l'année	16	158	189	171	271

Source : OPH LogemLoiret

3.2.3 Charges locatives

Les charges locatives d'une année sont régularisées dès la fin du 1^{er} ou du second mois de l'année suivante, ce qui témoigne d'une grande réactivité de l'OPH dans ce domaine.

Les appels de charges locatives 2018 présentent par rapport aux charges réelles de l'année, un surprovisionnement limité à 5 %.

Certains programmes présentent toutefois des écarts de provisionnement supérieurs à 20 % :

Tableau 10 : Ecarts de charges constatées par programme

En nombre et en pourcentage

Programme	Adresse du programme	Commune	Nbre de logements	Provision de charges	Charges réellement constatées	Ecart en %
1115	Le Chateau	Le Malesherbois	42	11 722	7 432	+57,72 %
1120	Résid. Les Echats	St Jean de la Ruelle	9	545	313	+74,24 %
1019	Pompiers La Hartière	Fleury-les-Aubrais	13	3 840	5 209	-26,28 %
1079	Résid. Ulysse Trelat	Montargis	18	15 756	8 068	+95,3 %
226	Cité du Moulin	Neuville aux Bois	30	23 330	14 728	58,40 %
0201	48,50 Lattre C Rolfe	Montargis	43	30 707	21 312	44,08 %
0204	Nicole Antoinette Sol	Montargis	100	90 332	72 365	24,83 %

Source : OPH LogemLoiret

¹⁹ Arrêté du 30 décembre 2009 relatif aux zones géographiques mentionnées à l'article L. 445-1 du code de la construction et de l'habitation article 1^{er} : Pour l'application de l'[article R.* 441-21-1 du code de la construction et de l'habitation](#), les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements sont les zones A, B1 et B2 de l'annexe à l'arrêté du 29 avril 2009 relatif au classement des communes par zone applicable à certaines aides au logement. (abrogé au 1^{er} janvier 2018).

Ces écarts sont dus pour les deux premiers programmes (51 logements) à une absence de facturation de la TEOM pour cause de mise en service dans l'année. Ils résultent pour les 5 autres (174 logements) d'erreurs de provisionnement sur l'entretien ménager.

Les logements sont très majoritairement équipés de chauffage individuel. Seuls 31 programmes, totalisant 1 420 logements, sont équipés de chauffage collectif.

Tous les logements sont pourvus de compteurs d'eau permettant la saisie des consommations par 2 opérations de télérelève par an. Un ajustement des provisions de consommation d'eau est réalisé en juin sur la base du relevé de la période septembre-mars.

L'OPH compte 21 employés d'immeuble chargés d'assurer le nettoyage des parties communes d'une partie du patrimoine. Leur salaire chargé est intégralement récupéré. Les sorties de containers sont assurées par des prestataires extérieurs.

Le niveau de charges locatives est maîtrisé. Il se situe à environ 12 euros au m² de surface habitable.

Tableau 11 : Charges locatives

En milliers d'euros

	2014	2018	Ecart
Eau	2 578	2 321	-257
TEOM	1 800	1 834	34
Entretien des parties communes	1 758	1 567	-191
Entretien des équipements	1 518	1 714	196
Autres charges	1 264	1 327	63
Chauffage collectif	891	917	26
Espaces extérieurs	577	545	-32
Ascenseurs	116	101	-15
Total	10 501	10 326	-175
Surface habitable	864 369	864 106	
Total au m²	12,1 €	11,9 €	-0,2 €

Source : OPH LogemLoiret

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

L'enquête OPS réalisée en 2018 a obtenu un taux de réponse de 92 %. Le tableau ci-dessous présente quelques données significatives tirées de cette enquête, qui mettent en évidence une occupation sociale marquée. En effet, les ressources de 67 % des locataires de LogemLoiret sont inférieures à 60 % des plafonds de ressources, moindres que celles de la population moyenne du parc social départemental et régional.

L'occupation sociale des logements est aussi illustrée par le taux important de locataires bénéficiant de l'APL, qui se situe à 57,3 % des locataires, à environ 6 points de plus que la moyenne départementale et régionale.

Tableau 12 : Analyse sociale de l'occupation (enquête OPS)

En pourcentage

	Revenu < 20 % *	Revenu < 60 % *	Revenu > 100 % *	Revenus > 120 %	Bénéficiaires d'APL + AL	Familles Mono-parentales	Pers. seules	Occupants âgés de 65 ans et plus
LogemLoiret	24,33 %	66,65 %	6,46 %	2,14 %	57,28 %	19,44 %	42,96 %	12,78 %
Département 45	21,75 %	61,94 %	8,77 %	3,29 %	51,49 %	21,82 %	39,47 %	11,36 %
Région Centre Val-de-Loire	25,31 %	62,94 %	8,50 %	3,28 %	50,86 %	20,32 %	44,20 %	13,31 %

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

Sources : base de données extraction BO / enquête OPS 2018 (données non apurées)

4.2 ACCES AU LOGEMENT

4.2.1 Connaissance de la demande

Au 31 décembre 2018, les demandes de logements sociaux dans le département du Loiret représentaient 10 627 demandeurs (hors mutations) et 6 675 demandeurs (mutations).

Les 5 agences enregistrent dans le SNE les demandes de logement social qui leur sont adressées, ce qui a représenté 2 385 dossiers en 2018. Dans la Métropole orléanaise, la Maison de l'Habitat accueille les demandeurs de logement et les assiste dans la constitution de leur dossier d'enregistrement²⁰.

La radiation des candidats logés est effectuée lors de la signature du bail.

4.2.2 Mutations internes et suivi de l'occupation des logements

Avec 11 % des attributions en mutation interne dans le parc, l'office atteint l'objectif annuel de 10 % fixé dans la CUS.

²⁰ La Maison de l'Habitat est une association loi 1901 co-financée par Orléans Métropole, les bailleurs sociaux de la Métropole, la CAF du Loiret et Action Logement. Lieu d'information ouvert au public sur l'accès au logement, et guichet d'enregistrement, elle propose un service gratuit d'enregistrement des demandes de logement social sur les 22 communes de la Métropole.

Le bail peut être remis en cause lorsque le locataire se trouve dans une des trois situations suivantes : sous-occupation (article L. 442 3-1 du CCH), logement adapté au handicap qui ne serait plus occupé par une personne présentant un handicap (article L. 442-3-2 du CCH) et ressources supérieures à 150 % du plafond PLS pour les locataires logés hors QPV et de moins de 65 ans (article L. 442 3-3 du CCH). En application des dispositions de l'article L. 442-5-1 du CCH, lorsqu'il a identifié l'un de ces cas, le bailleur doit examiner la situation du locataire et les possibilités d'évolution du parcours résidentiel de ce dernier.

Afin de se conformer aux dispositions de l'article L.442-5-2 du CCH instaurées par la loi ELAN, le règlement intérieur des CAL a évolué le 11 juin 2019 pour leur confier l'examen triennal de l'occupation des logements et de l'adaptation du logement aux ressources du ménage, dans les zones se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande. La première commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) s'est réunie le 25 septembre 2019.

4.2.3 Gestion des attributions

4.2.3.1 Analyse de la gestion des attributions

Le CA a défini le 10 février 2013 les principes et orientations de la politique d'attribution des logements. Sur cette base, il a fait évoluer les pratiques en matière d'attribution des logements conformément aux dispositions des lois ALUR (2014), Egalité et Citoyenneté (2017) et ELAN (2018).

La sélection des dossiers est opérée par les chargés de clientèle en agence, suivant les caractéristiques de logements disponibles et les demandes qualifiées au regard des critères économiques, sociaux et selon la situation du ménage, consolidée par une instruction de la demande et, le cas échéant, une évaluation sociale.

Les dossiers, après validation dans une pré-cal, sont inscrits à l'ordre du jour de l'une des cinq CAL. Ces dernières ont une compétence géographique (une par agence) et se déroulent en visioconférence. Leurs décisions sont prises sur la base de dossiers de candidatures anonymes identifiées par le seul numéro unique.

La CAL, mise en place dans chaque agence, attribue les logements en respectant le taux d'effort maximal de 30 % environ des revenus du ménage. Les motifs de refus des candidatures présentées en CAL sont le dossier incomplet (33 %), les ressources du demandeur (24 %) et la préexistence d'une dette envers LogemLoiret ou un autre bailleur (13 %).

De 2014 à 2018 inclus les CAL se sont réunies en moyenne 64 fois par an et ont prononcé 8 809 attributions, soit en moyenne 1 762 attributions par an. Le bilan détaillé de leur activité et des attributions est présenté chaque année au CA.

L'analyse des données relatives à 4 739 attributions intervenues durant les trois années 2016 à 2018, et la vérification sur place de 130 dossiers de ménages ayant bénéficié d'une attribution, ont permis de s'assurer que LogemLoiret respecte les conditions réglementaires applicables à l'attribution des logements en ce qui concerne notamment la justification de l'identité et des autorisations de séjour, de la situation familiale et des ressources des candidats.

L'office a obtenu de pouvoir déroger aux plafonds de ressources dans la limite de 30 % des plafonds PLUS concernant 3 733 logements et dans la limite des plafonds PLI concernant 140 logements (CUS annexe 6).

Alors que ces dérogations concernent presque un tiers de ses logements, les bilans successifs de la CUS transmis à l'Etat ne contiennent pas le bilan de la mise en œuvre de ces dérogations dans les attributions réalisées depuis 2011.

4.2.3.2 Réservataires et bilan des attributions entre 2014 et 2018

Les réservataires des logements sont identifiés. LogemLoiret a systématisé les conventions de réservation de ses programmes neufs. L'office impose à ses réservataires l'enregistrement préalable de la demande dans le SNE et le respect des critères règlementaires d'attribution. En outre, en cas de nombre insuffisant de candidats proposés par le réservataire, LogemLoiret se réserve la possibilité de compléter le nombre de candidatures, afin que la CAL puisse se prononcer sur la base de trois dossiers, lorsque la demande le permet.

Tableau 13 : Parc réservé en 2019

En nombre et en pourcentage

Réservataire	Sans réservation (office)	Mairies	Préfet	Action logement	Total
Nombre de logements	3 398	6 611	2 655	541	13 205
En %	26 %	50 %	20 %	4 %	100 %

Source : OPH LogemLoiret

Le rapprochement entre les taux de réservations et les candidatures retenues entre 2014 et 2018 inclus permet de constater que les mairies ont proposé 24 % des candidats et le Préfet 10 % des candidatures.

Bien que 26 % du parc seulement soit exempt de réservation, l'office est à l'origine de 62 % des candidatures des logements attribués. Dans certains secteurs, en effet, les réservataires proposent peu ou pas de candidats, ce qui oblige l'office à rechercher lui-même des candidats, d'abord dans le fichier du SNE, puis par la diffusion d'annonces, qui permet de capter une clientèle supplémentaire notamment dans les zones détendues (Gien et le Giennois) ou lorsque le logement est peu attractif. Ce mode de commercialisation a représenté 10 % des candidatures retenues en CAL en 2018.²¹

4.2.3.3 Attributions aux publics prioritaires

- Accords collectifs : L'office respecte et dépasse les objectifs de relogement des publics prioritaires listés dans l'accord collectif départemental signé avec les services de l'Etat : sur les 5 années, 2014 à 2018 cumulées, il a dépassé ses objectifs²² de 11 %.
- DALO : Concernant les attributions des logements à des ménages dont la candidature est reconnue par la commission de médiation au titre du droit opposable au logement (DALO), sur la période 2014-2018, le nombre de dossiers reçus par LogemLoiret est très faible et représente 40 candidatures depuis 2014, pour 24 attributions. L'office ne refusant pas les dossiers DALO, les 16 candidatures non signées proviennent des refus ou non réponse des candidats.

²¹ 8 salariés de l'office seulement sont titulaires d'un bail, le plus récent a été signé en 2009. Par ailleurs, les personnels ne disposent d'aucun logement de fonction.

²² L'objectif de l'année 2018 était de 195 logements attribués à des ménages prioritaires pour 202 attributions réalisées à ces ménages.

- Mixité sociale en QPV et hors QPV : les dispositions de la loi n° 2017-86 relative à l'égalité et à la citoyenneté imposent l'attribution d'au moins 50 % des logements situés en QPV à des ménages justifiant de ressources annuelles supérieures à un seuil fixé par arrêté²³. Cette obligation est respectée par l'office. L'office doit également consacrer au moins 25 % des attributions de logements situés hors QPV aux demandeurs les plus modestes, définis comme ceux dont les ressources annuelles sont inférieures à un seuil fixé par arrêté préfectoral. Toutefois, ces objectifs pouvaient être adaptés par les conventions intercommunales d'attribution d'Orléans Métropole et de la Communauté des communes Giennoises issues des conférences intercommunales du logement. La loi ELAN en 2018 a rétabli ces seuils à minima.

4.3 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

LogemLoiret n'emploie pas de gardiens. A ses 5 agences sont rattachés 40 représentants de secteurs, qui gèrent un parc sectorisé. Ils disposent de bureaux d'accueil et assurent des permanences. Ils sont chargés des états des lieux, des commandes et de la vérification des prestations externes, ainsi que de l'encaissement des loyers non prélevés (chèques, numéraire et carte bancaire). Par ailleurs, l'office emploie 21 employés de nettoyage. Les astreintes sont assurées en interne par les cadres.

Un centre de relations clients localisé au siège reçoit les appels, les transfère le cas échéant aux référents métiers et enregistre les réclamations des locataires. En 2018, il a reçu 429 appels entrants par jour. Le suivi des réclamations enregistrées montre que 76 % d'entre elles ont reçu une réponse sous 15 jours.

4.3.1 Visite de patrimoine

Une visite de patrimoine par l'ANCOLS organisée dans la métropole Orléanaise et à Gien²⁴ a permis de constater, dans les immeubles visités, la propreté et le bon entretien des abords et parties communes, le fonctionnement des contrôles d'accès, ascenseurs et éclairages des parties communes, ainsi que la remise en état de logements vacants avant relocation. Aucun dysfonctionnement n'a été constaté.

4.3.2 Enquête de satisfaction

L'office a fait effectuer, en 2010, 2013 et 2016, une enquête de satisfaction auprès d'un échantillon de locataires. Il obtient de bons scores. Les résultats en 2016 faisaient apparaître une note de satisfaction globale des locataires de 7,8/10 en augmentation depuis 2010. Les points ayant obtenu les moins bonnes notes étaient le fonctionnement des ascenseurs, l'isolation phonique et les revêtements de sol des logements. L'accueil, l'information et la communication recueillent les plus forts taux de satisfaction.

²³ La valeur du seuil de ressources du premier quartile est fixée par arrêté du 13 juin 2019 fixant le seuil de ressources des demandeurs de logement social du premier quartile. Dans le département du Loiret, en 2019, elle s'échelonne selon les EPCI de 6 612 € (CA Montargoise et Rives du Loing) jusqu'à 8 424 € (CC du Val de Sully).

²⁴ Dans la métropole Orléanaise ont été visités les sites suivants : Les Blossières et Tréville (Orléans), Les Ormes du Mail (Fleury-les-Aubrais) et Mondésir (Saint-Jean-de-Braye). A Gien ont été visités les résidences situées dans les deux QPV Les Montoires (siège de l'opération NPNRU) et les Champs de la Ville.

4.3.3 Concertation locative

Un plan de concertation locative est en place. Le conseil de concertation locative se réunit régulièrement. Il est consulté sur les différents aspects de la gestion des immeubles (charges, entretien, sécurité, réclamations, information des locataires, qualité de service, actions de proximité et outils de communication). Il est aussi consulté sur les opérations d'amélioration ayant une incidence sur les loyers ou les charges locatives et les constructions neuves.

4.4 TRAITEMENT DES CREANCES LOCATAIRES

La gestion des retards de règlements est assurée en phase précontentieuse par les agences qui disposent d'un chargé de recouvrement et – selon la taille – d'une ou deux conseillères en économie sociale et familiale. Ces équipes sont chargées d'entrer en contact avec les locataires défaillants afin de trouver une issue aux situations d'impayés.

En cas d'échec, le dossier est pris en gestion par le personnel du siège (phase contentieuse) :

- Un chargé de recouvrement habilité à se rendre chez les locataires défaillants pour trouver une issue aux situations d'impayés (connaissance du contexte et des difficultés spécifiques suivie le cas échéant d'une transmission à la conseillère en agence, plan d'apurement, poursuite de la procédure...) ;
- 4 juristes contentieux ;
- Des assistantes chargées de signalements auprès de la CAF, des enquêtes sociales, de la gestion des dossiers de surendettement, des saisies sur salaires...

Des réunions mensuelles sont organisées dans chaque agence afin que ces dernières, proches des locataires, puissent assurer un suivi particulier de chaque dossier d'impayés.

Ce mode opératoire proche du terrain se révèle assez efficace :

- Les créances totales rapportées aux loyers et charges sont stables et toujours inférieures aux valeurs de référence, mais le poids des créances des locataires partis est sensiblement supérieur à la moyenne.
- Le taux de recouvrement est également assez stable (99,20 % en moyenne) et toujours supérieur aux valeurs moyennes.

Ces résultats sont consignés dans les tableaux ci-dessous :

Tableau 14 : Analyse des créances

En milliers d'euros

	2014	2015	2016	2017	2018
Loyers et charges logements quittancés (produits)	70 271	70 649	71 026	70 594	68 568
Montant des créances douteuses	5 528	5 254	5 167	5 082	5 044
Locataires présents créances douteuses > 1 an	412	420	333	319	309
Locataires présents créances douteuses < 1 an	1 252	982	996	959	994
Total locataires présents créances douteuses	1 664	1 402	1 329	1 278	1 303
Locataires partis créances douteuses	3 864	3 852	3 838	3 804	3 741
Total comptes 4161 Locataires douteux ou litigieux	5 528	5 254	5 167	5 082	5 044
Autres créances c/4162 + 4164 + 4165	0	0	0	0	0
Total c/416 locataires, acquéreurs ou clients douteux	5 528	5 254	5 167	5 082	5 044
Total c/411 locataires et organismes payeurs d'APL	3 663	3 703	3 931	3 965	3 888
Total c/411 et c/416 créances locataires et acquéreurs	9 191	8 957	9 099	9 047	8 932
Créances totales c/411 et c/416 / loyers et charges	13,08 %	12,68 %	12,81 %	12,82 %	13,03 %
Valeurs de référence	13,27 %	13,16 %	13,18 %	13,08 %	
Montant loyers et charges/jour (1)	193	194	195	193	188
Valeurs de référence	88	90	94	97	
Délai moyen des créances 411 + 416 / (1)	47,74 jours	46,27 jours	46,76 jours	46,78 jours	47,55 jours
Valeurs de référence	48,42 jours	48,04 jours	48,09 jours	47,74 jours	
Créances locataires partis / Créances totales	42,04 %	43 %	42,19 %	42,04 %	41,87 %
Valeurs de référence	32,41 %	34,17 %	36,78 %	36,19 %	

Sources : Annexes réglementaires aux comptes financiers Logemloiret

Tableau 15 : Analyse du recouvrement

En milliers d'euros

	2014	2015	2016	2017	2018
Créances clients N-1	9 110	9 191	8 957	9 099	9 047
Produit des loyers (1)	59 965	60 278	60 427	60 591	58 366
Récupération de charges locatives (2)	10 306	10 371	10 599	10 003	10 202
Quittancement (3) = (1) + (2)	70 271	70 649	71 026	70 594	68 568
Créances clients N	9 191	8 957	9 099	9 047	8 932
Pertes sur créances irrécouvrables	-401	-602	-583	-658	-744
Total encaissement N (4)	69 789	70 281	70 302	69 988	67 939
Taux de recouvrement (5) = (4) / (3)	99,31 %	99,48 %	98,98 %	99,14 %	99,08 %
Valeurs de référence	98,73 %	98,90 %	98,88 %	98,81 %	

Source : Harmonia

L'office assure un reporting sur l'évolution des créances locataires en volume. Il pourrait utilement le compléter par une analyse plus fine fondée sur l'antériorité de la dette et la typologie des locataires défaillants.

5. STRATEGIE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

L'office s'est doté d'une stratégie patrimoniale cohérente qui vise à restructurer progressivement son parc en fonction du territoire et des habitants, et de la demande de logement :

- Dans les territoires ruraux il procède à des démolitions ciblées de patrimoine obsolète et peu attractif et reconstitue une offre sous des formes adaptées à la demande (habitat individuel, constructions en centre-ville proches des services...) ;
- Dans les secteurs tendus il développe son offre de logements et réhabilite le parc plus ancien pour rester compétitif (deux autres opérateurs partagent la demande de logements notamment sur la métropole d'Orléans : l'OPH Les Résidences de l'Orléanais et la SA d'HLM Vallogis) et intervient sur les immeubles situés en QPV. Il prend en compte le vieillissement d'une partie des locataires.

Une opération de rénovation urbaine à Montargis (ANRU²⁵ 1) est terminée et l'office s'engage dans une seconde opération dans le quartier des Montoires à Gien (NPNRU).

Il construit des résidences spécifiques telles des logements de fonction pour les pompiers du Service départemental d'incendie et de secours (SDIS), des gendarmeries, des résidences pour étudiants et, pour personnes en perte d'autonomie (seniors, handicap).

Plan stratégique de patrimoine :

Deux PSP ont été adoptés au cours des années 2014 et 2019 et constituent pour l'office un véritable document prévisionnel de référence :

- Le PSP 2011-2016 annexé à la CUS, prévoyait les opérations suivantes (en nombre de logements). Ces prévisions ont été réalisées aux deux tiers environ.

Tableau 16 : Opérations prévues dans le PSP 2011-2016 annexé à la CUS

En pourcentage

Nature des opérations prévues	Prévisions	Réalisation	Réalisé en %
Construction et acquisitions	905	686	76 %
Réhabilitations	1114	782	70 %
Résidentialisation	823	586	71 %
Démolition	429	356	83 %
Vente	225	256	114 %

Source : CUS

- Le PSP 2019-2024, adopté le 11 juin 2019 prévoit la construction annuelle de 130 logements, la requalification de 2 096 logements, la démolition de 527 logements et la cession de 45 logements par an (1 268 logements ciblés à la vente).

²⁵ Agence nationale pour la rénovation urbaine.

Rénovation urbaine :

Dans le cadre du second programme de rénovation urbaine piloté par l'ANRU, l'office est principalement concerné par le projet du quartier des Montoires à Gien, où il constitue le seul bailleur social. La convention signée en avril 2019 prévoit la démolition de 136 logements, la requalification de 185 logements, des aménagements urbains et la construction d'une gendarmerie. La convention ne prévoit pas la reconstitution de l'offre étant donnée le caractère détendu du marché locatif.

L'office est également concerné de façon plus ponctuelle par un projet ANRU dans la métropole Orléanaise (69 logements à réhabiliter dans le quartier de La Source).

Réhabilitations et démolitions :

Sur la période 2014-2019, l'OPH a livré 31 opérations de réhabilitations/résidentialisation (983 logements) pour un prix de revient total de 21,688 millions d'euros, soit un surcoût limité à 5,7 % par rapport au budget (20,509 millions d'euros). Ces opérations ont été financées à 36,2 % sur fonds propres.

Entre 2015 et 2018, l'office a démoli 298 logements dont 109 à Gien, dans le cadre de la requalification urbaine du quartier Les Champs de la Ville. Ces opérations ont été financées sur fonds propres.

Evolution du parc :

Le tableau ci-dessous montre qu'entre 2014 et 2018, le parc de LogemLoiret a très peu évolué en nombre de logements du fait des ventes et des démolitions.

Tableau 17 : Évolution du patrimoine

En nombre et en pourcentage

Année	Parc au 1er janvier	Construction	VEFA	Acquisition amélioration	Vente	Transformation d'usage	Démolition	Parc au 31 décembre	Évolution
2014	13 155	108	6	0	41	0	0	13 228	0,6 %
2015	13 228	104	0	8	42	0	42	13 256	0,2 %
2016	13 256	108	12	7	33	0	142	13 208	-0,4 %
2017	13 208	37	0	0	38	0	79	13 128	-0,6 %
2018	13 128	50	77	0	21	0	35	13 199	0,5 %
Total		407	95	15	175	0	298		

Sources : OPH LogemLoiret (30 avril 2019)

Engagement et suivi des opérations

Le coût moyen des logements neufs livrés²⁶ (tous financements confondus PLAI, PLUS et PLS)) s'établit à :

- en maîtrise d'ouvrage directe : de 134 262 €/logement et de 1 770 €/m² de surface utile (calculé sur 329 logements).
- en vente en l'état futur d'achèvement : de 110 267 €/logement et de 1 705 €/m² de surface utile (calculé sur 117 logements)

Ils sont un peu inférieurs aux coûts moyens de production des logements sociaux hors de la région Île-de-France²⁷ en 2018 qui s'élèvent à 1 900 € / au m² de surface utile.

Organisation de la maîtrise d'ouvrage :

La mise en œuvre de la maîtrise d'ouvrage repose sur deux directions : la direction de la maîtrise d'ouvrage et la direction technique.

Le montage des projets incluant le financement de l'opération jusqu'à la phase de consultation des entreprises est réalisé par la direction de la maîtrise d'ouvrage. Le financement par fonds propres ne doit pas dépasser 30 milliers d'euros par logement en moyenne. Chaque opération est présentée en comité de direction puis au CA pour validation. Les projets validés sont ensuite repris par la direction technique dont le service « travaux » (4 techniciens) suit le chantier en liaison avec les entreprises et réceptionne les travaux. Cette direction est également chargée de suivre les travaux de démolition et de réhabilitations.

5.2 MAINTENANCE DU PARC

L'entretien du patrimoine est mis en œuvre par la direction technique, dont un service est chargé de l'entretien programmé et des marchés à bon de commandes (contrats d'exploitation et d'entretien). Le coût de maintenance au logement est en progression de 27 % sur la période 2014-2018, lié en particulier à la hausse des dépenses de remise en état des logements qui passent de 1 201 € à 1 815 € au logement sur la période (cf. § 6.2.1 coût de maintenance).

5.2.1 Diagnostics

L'office fait réaliser les repérages de matériaux contenant de l'amiante, les constats de risque d'exposition au plomb (CREP) et les diagnostics de performance énergétique (DPE), ainsi que le contrôle de la sécurité des installations électrique et de gaz.

Diagnostics de performance énergétique

Les DPE sont réalisés au moment des états des lieux des logements, lorsque le DPE précédent est périmé (validité 10 ans), ou lors des opérations de réhabilitation et de vente.

²⁶ Certains programmes livrés n'ont pas été pris en compte dans ce calcul pour des raisons tenant à la particularité de l'opération ou au fait que le coût final n'était pas encore connu lors du contrôle.

²⁷ Données les HLM en chiffres - USH 2019.

En 2017, 9,3 % des logements étaient classés en E, F et G, ce qui représente un taux inférieur à la moyenne du parc HLM de 24 % (*source : SoeS, RPLS au 1er janvier 2016*). L'office souligne que les modes de calcul des DPE pourront changer avec la nouvelle réglementation énergétique RE 2020.

Tableau 18 : Etiquette énergétique du parc de logements en 2017

En pourcentage

Etiquette	A	B	C	D	E	F	G	Total
En %	0,3 %	3,4 %	62,4 %	24,7 %	7,8 %	1,2 %	0,2 %	100 %

Source : OPH LogemLoiret DIS 2017

Diagnostique amiante

L'office respecte les obligations mises à sa charge par la réglementation en matière de repérage de l'amiante dans les parties communes. Les DTA ont été réalisés sur l'ensemble du parc.

Toutefois, l'office ne réalise les dossiers amiante des parties privatives (DAPP) que lorsque le logement est remis en location ou à l'occasion de travaux dans le logement, contrairement aux dispositions réglementaires qui prévoient la réalisation de tous les DAPP avant le 5 février 2012.

Il est rappelé que la réalisation des DAPP est rendue obligatoire depuis février 2012 par les dispositions du décret n° 2011-629 du 3 juin 2011 pour tous les logements.

LogemLoiret a répondu avoir passé en 2018 un nouveau marché visant à faire réaliser par un prestataire le diagnostic du repérage de l'amiante avant travaux et la transformation du diagnostic en DAPP du logement en liste A et B. La liste A répond à l'obligation réglementaire. Ainsi, le titulaire du marché a réalisé 3 981 DAPP sur les logements de LogemLoiret au 31 décembre 2019, ce qui représente la majeure partie du parc construit avant l'interdiction totale en 1997 de l'amiante dans les constructions. Un texte réglementaire est attendu qui doit préciser la liste des matériaux à vérifier pour la mise à jour des DAPP. Pour tous les DAPP qui n'ont pas été effectués, dès la parution de ce texte réglementaire, une nouvelle consultation sera lancée afin de satisfaire pleinement aux obligations réglementaires concernant l'amiante.

5.2.2 Chauffage et compteurs thermiques

L'article 26 de la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte généralise le dispositif d'individualisation des frais de chauffage. Tous les bâtiments chauffés collectivement sont concernés, hormis ceux qui font l'objet d'une impossibilité technique à l'installation d'appareils de mesure ou dont la mise en conformité entraînerait un coût excessif. L'office a installé des répartiteurs de frais de chauffage dans la majeure partie des logements chauffés par des installations collectives.

5.2.3 Ascenseurs et accessibilité

Ascenseurs

Le parc comporte 123 ascenseurs. L'office respecte les dispositions mises en place par l'article 79 de la loi n° 2003-590 Urbanisme et Habitat, dite SAE, et ses textes d'application, qui ont imposé aux propriétaires de réaliser des travaux de mise en sécurité pour les ascenseurs mis en service avant la date du 27 août 2000 et d'assurer le contrôle technique quinquennal permettant de vérifier la sécurité des appareils.

L'office suit les pannes en liaison avec les prestataires chargés de la maintenance. Le taux global de disponibilité des appareils est satisfaisant avec plus de 99 % pour les années 2017 et 2018.

Accessibilité du parc de logements

En 2010, une réflexion a été engagée entre bailleurs sociaux de la région Centre-Val de Loire pour recenser les logements accessibles et adaptés du parc locatif social. Une grille de codification a été établie, ainsi qu'une notice qui définit la notion de logement accessible et de logement adapté. Les logements existants sont qualifiés dans la base en tant que logement classique, logement accessible ou logement adapté. En 2019, 439 logements sont accessibles et 277 sont adaptés.

LogemLoiret, réalise, en 2019, en partenariat avec les collectivités locales et les associations, plusieurs résidences de logements construits spécifiquement pour les personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap²⁸ et dont l'attribution peut être priorisée pour ces publics.

Etablissements recevant du public

Les agendas d'accessibilité programmée des établissements recevant du public, principalement des commerces et locaux d'activité, dont l'office est propriétaire, qui constituent une obligation réglementaire (article R. 111-19-32 du CCH) ont été transmis aux services de l'Etat et approuvés par arrêtés préfectoraux. En application de ces dispositions, l'office a commencé un programme de travaux et s'est engagé à respecter un calendrier de réalisation.

5.3 VENTES DE LOGEMENT A L'UNITE

L'office a vendu 175 logements à l'unité sur la période 2014-2018 essentiellement à des personnes non-locataires, dans le respect de la réglementation applicable, soit en moyenne 35 logements par an, un niveau de réalisation proche de l'objectif de 40 logements par an.

Les ventes de logements font l'objet d'une procédure formalisée dans le cadre de la démarche qualité ISO 9001. Cette procédure porte sur le contenu des études préalables, les démarches administratives à réaliser (autorisation de la commune, demande d'autorisation d'aliéner à la préfecture...), le lancement de la commercialisation et la finalisation du processus de vente jusqu'à la signature de l'acte authentique.

Les produits de cession de logements et la plus-value brute se montent respectivement à 15,6 millions d'euros et 9,1 millions d'euros sur la période.

Plus de la moitié d'entre eux sont vendus à des acquéreurs extérieurs.

²⁸ Article 20 de la loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement.

Tableau 19 : Ventes de logements familiaux

En milliers d'euros

	2014	2015	2016	2017	2018	Total 2014-2018
Produit des ventes (c/775)	3 219	4 129	3 895	3 842	1 821	16 906
dont nombre de logements individuels	34	37	32	43	20	166
Prix de cession	2 735	2 876	3 184	3 743	1 740	14 278
Valeur nette comptable	1 018	914	1 718	1 780	378	5 808
Plus-value	1 717	1 962	1 466	1 963	1 362	8 470
Dont nombre de logements collectifs	6	5	7	1	1	20
Prix de cession	399	334	440	68	70	1 311
Valeur nette comptable	237	139	243	22	37	678
Plus-value	162	194	197	46	33	632
Nombre total de logements vendus	40	42	39	44	21	186
Prix de cession total	3 134	3 210	3 624	3 811	1 810	15 589
Prix de cession moyen au logement	76,4	76,4	109,8	100,2	86,2	89,8
Plus-value totale	1 879	2 156	1 663	2 009	1 395	9 102
Ventes à locataire occupant (ou son descendant)	6	11	4	9	1	31
Ventes à locataires non occupants	14	10	10	10	5	49
Ventes à clients extérieurs	20	21	25	25	15	106

Source : OPH Logemloiret

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

L'office est à comptabilité commerciale. Le service financier recouvre 4 domaines principaux : la finance, la comptabilité, le contrôle de gestion et la gestion des copropriétés. Il se compose de 14 personnes.

Le progiciel IKOS qui gère actuellement la comptabilité va être étendu d'ici début 2020 à l'ensemble des fonctions de l'OPH. Le coût de ce déploiement est estimé à 620 milliers d'euros HT.

Les exercices 2014 à 2018 sont certifiés sans réserve par le commissaire aux comptes.

6.2 ANALYSE FINANCIERE

6.2.1 Analyse de l'exploitation

L'analyse porte sur les comptes des exercices 2014 à 2018. Les valeurs de référence sont celles des OPH de la région Centre-Val de Loire.

L'évolution de l'excédent brut d'exploitation (EBE), de la capacité d'autofinancement (CAF), de l'autofinancement net²⁹ et du résultat de l'OPH se présente comme suit :

²⁹ L'autofinancement net est la mesure pour un organisme des ressources tirées de son activité d'exploitation au cours d'un exercice (excédents des produits encaissables sur les charges décaissables) restant à sa disposition après remboursement des emprunts liés à l'activité locative (à l'exclusion des remboursements anticipés) hors opérations démolies, cédées ou sorties de composants. À partir de 2014, prise en compte de tous les emprunts locatifs, les remboursements anticipés étant toujours exclus.

Tableau 20 : Evolution de l'excédent brut d'exploitation, de la capacité d'autofinancement, de l'autofinancement net et du résultat

En milliers d'euros

	2014	2015	2016	2017	2018
Loyers	59 965	60 278	60 427	60 591	58 721
dont Impact RLS					-2 473
Ecart de récupération des charges	0	0	0	-530	-621
Autres produits d'exploitation	864	805	784	786	698
Total des produits	60 829	61 083	61 211	60 847	58 798
Coût de gestion hors entretien et cotisations CGLLS et ANCOLS (détail ci-après)	-13 460	-13 786	-14 117	-14 426	-14 252
Charges de mutualisation	-676	-469	-299	-717	0
Cotisations CGLLS, ANCOLS	-707	-962	-1 108	-984	-1 249
Entretien courant avec régie	-2 785	-3 240	-2 677	-2 725	-3 009
dont frais de personnel régie	-44	-43	-17	-25	0
Gros entretien	-5 153	-5 535	-5 395	-7 245	-7 032
TFPB	-6 653	-6 739	-6 487	-6 636	-6 761
Pertes créances irrécouvrables	-401	-602	-583	-658	-744
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION	30 994	29 750	30 545	27 456	25 751
En % des produits	50,95 %	48,70 %	49,90 %	45,12 %	43,80 %
Valeurs de référence	44,70 %	43,98 %	42,10 %	42,19 %	40,88 %
Subventions d'exploitation	43	39	33	37	10
Flux financier	-70	26	67	-62	382
dont charge financière contrat swap	-578	-386	-209	-5	0
Flux exceptionnel	214	-1 326	-1 696	365	-222
dont coût des sinistres	-447	-579	-1 080	-489	-493
Intérêts opérations locatives	-7 235	-6 204	-5 403	-5 120	-3 988
Dotation aux amortissements des charges différées (IC)	828	722	587	1 049	0
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	24 775	23 007	24 133	23 725	21 933
Remboursements emprunts locatifs (hors RA)	-17 301	-17 244	-16 635	-14 584	-16 496
Dotation aux amortissements des charges différées (IC)	-828	-722	-587	-1 049	0
Autofinancement net	6 645	5 042	6 910	8 092	5 438
En % des produits	10,91 %	8,22 %	11,25 %	13,24 %	9,27 %
Valeurs de référence	10,68 %	8,56 %	11,22 %	11,89 %	7,18 %

Source : Etats financiers OPH Logemloiret

Bien que l'EBE baisse entre 2016 et 2018, la performance d'exploitation est de bon niveau sur l'ensemble de la période. L'EBE de l'exercice 2018 est en léger retrait à 43,80 % des produits du fait de l'impact de la RLS (2,47 millions d'euros sur 11 mois).

De même la CAF est assez stable autour de 23 millions d'euros, hormis l'exercice 2018 pour lequel la baisse imputable à la RLS est en partie compensée par les premiers effets de la réduction de charge financière due au réaménagement de la dette (cf. § 6.2.2.3).

L'autofinancement net est également de bon niveau et atteint – malgré l'impact de la RLS en 2018 – un niveau supérieur à 9 % des produits fin 2018.

Le résultat net s'élève, en moyenne, à 11,7 % des produits sur la période.

Tableau 21 : De l'autofinancement net au résultat net

En milliers d'euros

	2014	2015	2016	2017	2018
Autofinancement net HLM	6 645	5 042	6 910	8 092	5 438
Remboursement d'emprunts locatifs (hors RA)	17 301	17 244	16 635	14 584	16 496
Dotation aux amortissements et provisions (c/68)	-21 348	-19 140	-22 272	-21 281	-20 677
Reprises amortissements et provisions (c/78)	687	1 929	2 008	2 720	2 096
Ecart entre prix de cession et VNC : c/775-c/675	1 566	699	669	1 767	1 194
Quote-part des subventions d'investissement virée au cpte de résultat	1 534	1 412	1 490	1 500	1 380
Dotation aux amortissements des charges différées (IC)	828	722	587	1 049	0
Résultat net	7 213	7 907	6 027	8 431	5 927
En % des produits	11,84 %	12,90 %	9,81 %	13,80 %	10,10 %

Source : Etats financiers OPH Logemloiret

6.2.1.1 Rentabilité économique

Tableau 22 : Taux de rentabilité économique

En milliers d'euros

	2014	2015	2016	2017	2018
1-Actifs locatifs brut	716 116	735 633	746 373	760 075	786 148
2-Transfert de subventions d'investissement au compte de résultat	1 534	1 412	1 490	1 500	1 380
3-Excédent brut d'exploitation	30 994	29 750	30 545	27 456	25 751
4-Taux de rentabilité économique = (2+3) / 1	4,54 %	4,24 %	4,29 %	3,81 %	3,45 %
Valeurs de référence : rentabilité économique moyenne OPH	4,08 %	3,89 %	3,61 %	3,56 %	3,34 %

Source : Etats financiers OPH Logemloiret

L'OPH présente une bonne rentabilité économique de ses actifs et maintient un écart à la hausse par rapport aux OPH de la région Centre-Val de Loire sur l'ensemble de la période. L'impact de la RLS se traduit en 2018 par un recul limité à 0,36 %.

6.2.1.2 Analyse des postes de produits et de dépenses

6.2.1.2.1 Les produits

Le produit des loyers mensuels des logements familiaux passe de 346 € au logement en 2014 à 337 € en 2018, soit une baisse de 2,60 % sur 4 ans qui s'explique par l'impact de la RLS en 2018 (2 473 milliers d'euros, soit 4,61 % des recettes locatives des logements conventionnés de l'année 2018) et marginalement par le coût de la vacance qui passe entre 2014 et 2018 de 2,70 % à 2,80 % des produits locatifs, comme le montre le tableau ci-dessous :

Tableau 23 : Coût de la vacance

En milliers d'euros

Pertes de loyers dues à la vacance en milliers d'euros	2014	2015	2016	2017	2018
Logements - Pertes de loyer	1 254	1 222	1 371	1 315	1 285
PM Logements - Pertes de charges	332	362	367	344	358
Perte de loyers - Parking	318	383	372	307	302
Pertes de loyers totales	1 572	1 605	1 743	1 622	1 587
Recettes loyers lgts et parking théoriques	58 213	58 703	59 088	59 124	56 713
En % des loyers lgts et parking	2,70 %	2,73 %	2,95 %	2,74 %	2,80 %

Source : Etats financiers OPH Logemloiret

6.2.1.2.2 Les charges et annuités

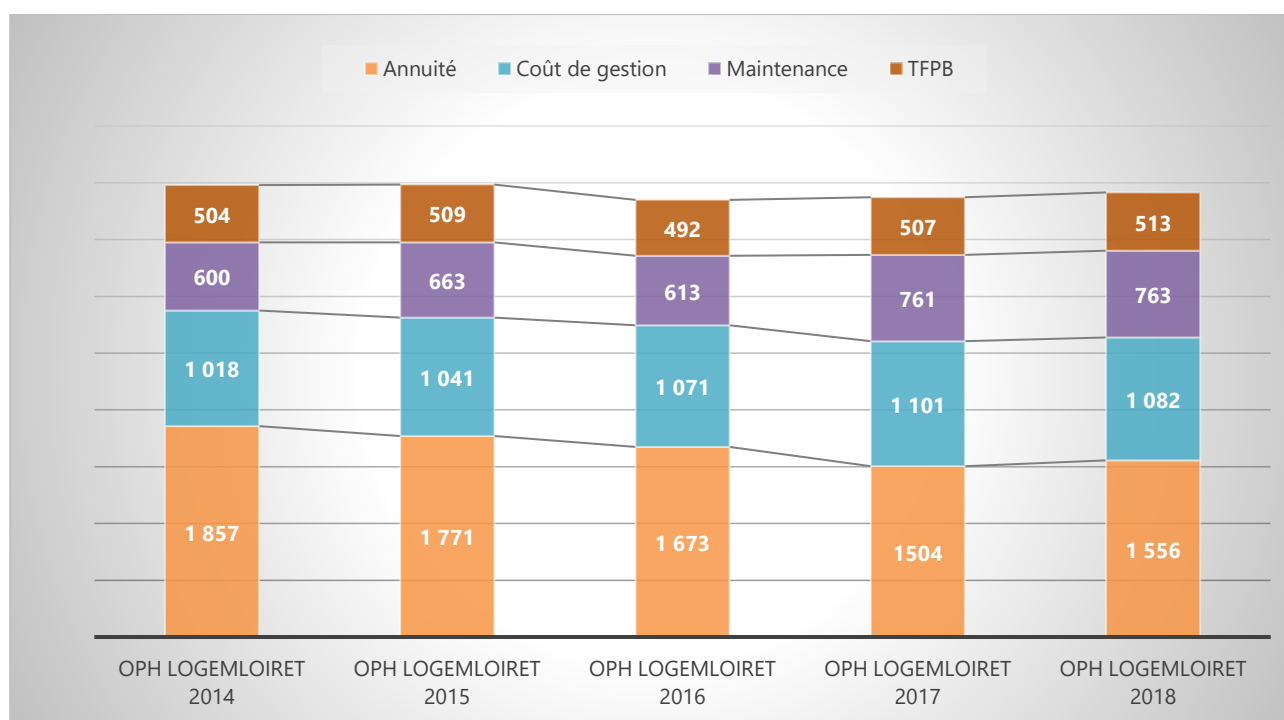
Tableau 24 : Charges et annuités

En euros/logement

Dépenses	OPH LogemLoiret 2014	OPH LogemLoiret 2015	OPH LogemLoiret 2016	OPH LogemLoiret 2017	OPH LogemLoiret 2018
Annuité	1 857	1 771	1 674	1 504	1 556
Coût de gestion	1018	1 041	1 071	1 101	1 082
Coût de maintenance	600	663	613	761	763
TFPB	504	509	492	507	513
Total	3 979	3 984	3 850	3 873	3 914

Source : Etats financiers OPH Logemloiret

Graphique 1 : Evolution des différents postes de dépense



Annuité locative

L'annuité au logement baisse de 16,2 % sur la période 2013-2016, passant de 1 857 € en 2014 à 1 556 € en 2018. Alors que l'annuité était jusqu'en 2015 légèrement supérieure à la valeur médiane des OPH de la région Centre-Val de Loire, la tendance s'inverse en 2016 et plus encore en 2017 comme le montre le tableau ci-dessous :

Tableau 25 : Annuités d'emprunts

En milliers d'euros

	2014	2015	2016	2017	2018
Remboursement d'emprunts locatifs	17 301	17 244	15 635	14 584	16 496
Charge d'intérêt	7 235	6 204	5 403	5 120	3 988
Annuité d'emprunt locatif	24 536	23 448	22 039	19 704	20 484
Loyer exercice	59 965	60 278	60 427	60 591	58 721
Annuité emprunts locatif / loyers	40,92 %	38,90 %	36,47 %	32,52 %	34,88 %
Valeurs de référence	38,98 %	37,21 %	36,89 %	34,91 %	35,75 %

Source : Etats financiers OPH Logemloiret

L'OPH a en effet mené début 2017 une importante opération de refinancement de 345 emprunts Caisse des dépôts et consignations (CDC) indexés sur livret A totalisant 68,567 millions d'euros au taux moyen de 1,79 % (soit environ 30 % de sa dette CDC) par 21 prêts à taux fixe de 1,57 % auprès de 7 banques. A l'issue de cette opération dont le coût (souscription, intérêts courus non échus et intérêts compensateurs, pénalités de remboursement anticipé) est de 1,65 millions d'euros, l'office bénéficie sur les 25 prochaines années (durée du refinancement) et en cas de maintien du taux de livret A à 0,75 %, d'un gain d'annuité cumulé

de 1,28 millions d'euros. En conséquence, il réduit l'exposition de sa dette au livret A de 86 % à 60,3 %. Ce refinancement est dépourvu de toute garantie.

Le poids de l'annuité dans les loyers est également orienté à la baisse et à compter de l'année 2017 les niveaux observés sont sensiblement inférieurs aux valeurs de référence.

Coût de gestion

Le coût de gestion au logement augmente de 6,3 %, passant de 1 018 € en 2014 à 1 082 € en 2018, un niveau supérieur de 9,9 % à la valeur de référence³⁰.

Le tableau ci-dessous reprend les principaux postes de composition du coût des gestion (cf. détail en annexe 7.3) :

Tableau 26 : Evolution du coût de gestion

En milliers d'euros

	Comptes	2014	2015	2016	2017	2018
Total frais généraux		2 909	2 799	2 977	3 341	3 336
Total impôts et taxes		247	288	265	271	249
Total frais de personnel		10 304	10 699	10 874	10 813	10 668
Coût de gestion hors entretien		13 460	13 786	14 117	14 425	14 253
Coût de gestion hors entretien /logement (en €)		1 018	1 041	1 071	1 101	1 082
Valeurs de référence		873	897	942	942	985

Source : Etats financiers OPH Logemloiret

Sa principale composante, les frais de personnel (hors régie) au logement, augmente de 3,8 % sur la période, L'OPH ne disposant pas de gardiens, ce sont les 21 chargés de secteur qui assurent l'entretien des parties communes et dont les coûts salariaux sont récupérés à hauteur d'environ 80 % (soit un montant de 550 à 600 milliers d'euros par an).

En revanche l'augmentation des frais généraux est beaucoup plus marquée, ces derniers progressant en valeur absolue (14,7 %) et au logement (15 %) sur cette même période. En particulier, l'office a eu recours de façon plus importante à des prestations extérieures qui ont eu un impact sur le montant global du poste « rémunérations d'intermédiaires et honoraires » qui passe de 791 milliers d'euros en 2014 à 1 191 milliers d'euros en 2018.

Coût de maintenance

Le coût de maintenance au logement est en forte progression sur la période (+27 %). Cette hausse est imputable au gros entretien programmable mais également aux dépenses de « remise en état des logements avant relocation » qui passent de 1 201 € à 1 815 € au logement sur la période. Alors que les dépenses engagées sur la période 2014-2016 sont assez proches des valeurs médianes de référence, l'écart à la hausse s'accroît en 2017 et 2018 traduisant les efforts engagés par l'office dans l'entretien du patrimoine au cours des dernières années.

³⁰ A noter que le nombre de logements baisse de 13 212 fin 2014 à 13 168 fin 2018 du fait d'un développement limité, impacté par les démolitions.

Aux dépenses d'exploitation s'ajoutent les investissements en remplacement de composants, de sorte que l'effort global d'entretien du parc s'établit dans une fourchette allant de 13 à 17 millions d'euros. Cet effort rapporté au logement est sensiblement supérieur aux valeurs médianes comme le montre le tableau ci-dessous :

Tableau 27 : Evolution de la maintenance

En milliers d'euros

	2014	2015	2016	2017	2018
PM : Nombre de logements familiaux au 31/12	13 212	13 239	13 176	13 099	13 168
Entretien courant	2 741	3 197	2 660	2 700	3 009
Rémunération des personnels de régie	44	43	17	25	0
Total entretien courant	2 785	3 240	2 677	2 725	3 009
Gros entretien	5 153	5 535	5 395	7 245	7 032
dont remise en état des logements avant relocation	2 014	2 304	2 088	2 445	2 644
PM. : Nombre de logements remis en état	1 677	1 633	1 568	1 562	1 457
Coût de remise en état au logement en €	1 201	1 411	1 332	1 565	1 815
Coût de maintenance	7 938	8 775	8 072	9 970	10 041
Coût de maintenance au logement en €	601	663	613	761	763
Valeurs de référence	617	647	602	602	595
Remplacement et sorties de composants	7 121	8 001	5 054	4 373	5 707
Effort global d'entretien du parc	15 059	16 776	13 126	14 343	15 748
Effort global au logement	1 140	1 267	996	1 095	1 196
Valeurs de référence	828	1 096	957	963	896

Source : Etats financiers OPH Logemloiret

6.2.2 Analyse bilantielle

Tableau 28 : Principaux postes de bilan

En milliers d'euros

	2014	2015	2016	2017	2018
Capitaux propres	153 932	161 984	163 506	171 418	176 439
Provisions pour risques et charges	5 909	5 157	10 128	9 764	10 599
Dont PGE	0	0	4 384	4 326	4 536
Amortissements et provisions actif immobilisé	299 013	309 344	322 432	336 657	352 693
Dettes financières	271 536	274 366	272 385	270 176	270 188
Dépôts locataires	6 229	5 577	5 094	4 091	4 135
Ressources stables	736 619	756 429	773 545	792 106	814 054
Actif d'exploitation immobilisé brut	-718 949	-737 768	-747 953	-760 692	-786 784
FONDS DE ROULEMENT NET GLOBAL	17 670	18 662	25 592	31 414	27 270
FRNG A TERMINAISON DES OPERATIONS ENGAGEES					12 883
Stocks toutes natures	-322	-329	-329	-303	-303
Créances d'exploitation	-14 048	-13 113	-12 049	-12 787	-12 277
Dépréciations d'actifs circulants	4 565	4 488	4 483	4 407	4 342
Dettes d'exploitation	8 687	6 904	6 718	6 482	6 711
Besoin en fonds de roulement	1 118	2 050	1 177	2 200	1 526
Trésorerie Nette	16 551	16 612	24 415	29 213	25 744
En mois de dépenses	2,3	2	3,4	4,1	3,3
Concours bancaires	5 007	5 001	4	4 866	10 004
Trésorerie bilan actif	21 558	21 613	24 419	34 079	35 748

Source : Etats financiers OPH Logemloiret

6.2.2.1 Fonds de roulement net global et à terminaison

Les capitaux propres progressent de 22,5 millions d'euros sur la période sous l'effet des résultats cumulés (28,29 millions d'euros), de l'impact des changements de méthode comptable concernant la provision pour gros entretien et la provision pour créances douteuses (-3,48 millions d'euros) et des subventions d'investissement (-2,29 millions d'euros).

Le cumul des amortissements/provisions et des emprunts augmentant sur la même période de 54,928 millions d'euros, les ressources stables de l'office sont en hausse de 77,4 millions d'euros.

Dans le même temps, les actifs immobilisés progressent de 67,8 millions d'euros, de sorte que le fonds de roulement est en hausse de 9,6 millions d'euros, passant de 17,7 millions d'euros fin 2014 à 27,3 millions d'euros fin 2018.

Il reste, fin 2018, 11,36 millions d'euros, de dépenses hors opérations préliminaires et réserves foncières à engager, 12,874 millions d'euros d'emprunts à encaisser et 0,315 millions d'euros, de subventions à notifier. Par ailleurs il convient de neutraliser 15,243 millions d'euros d'emprunts relais et de déduire un solde de 3,161 millions d'euros de dépenses préliminaires comptabilisées fin 2018 et non financées par emprunts et subventions. Il en résulte un fonds de roulement à terminaison des opérations engagées de 12,883 millions d'euros.

6.2.2.2 Variations du besoin en fonds de roulement et trésorerie

Bien que le besoin en fonds de roulement augmente sur la période de 0,408 millions d'euros, l'impact de la hausse du FRNG sur la période génère une hausse de la trésorerie nette de près de 9,2 millions d'euros, passant de 16,5 millions d'euros fin 2014 à 25,7 millions d'euros fin 2018.

L'analyse par les flux (tableau n° 29) permet d'identifier les différents déterminants de la formation de la trésorerie nette hors concours bancaires.

Tableau 29 : Analyse par les flux de la trésorerie nette

En milliers d'euros

	Emplois	Ressources
Trésorerie nette fin 2014 (1)		16 551
CAF 2015-2018 (2)		92 798
	-2 358	
Subventions encaissées		1 748
Locataires douteux		483
Dettes fournisseurs d'exploitation		68
Produits non facturés		37
Charges constatées d'avance		24
Stock accession		19
Dette fournisseurs d'immobilisations		18
Autres (dont opérations compte de tiers)		25
Intérêts courus non échus (ICNE)	-1 389	
Dettes fiscales	-356	
Fournisseurs débiteurs	-258	
Créances locataires	-225	
Créances diverses	-184	
Excédents d'acomptes	-134	
Dettes diverses	-61	
Décalages de trésorerie (3)	-185	
FLUX D'ACTIVITE (4) = (2) + (3)		92 613
Immobilisations locatives	-94 697	
Immobilisations incorporelles	-1 787	
Immobilisations administratives	-505	
Immobilisations financières	-71	
FLUX D'INVESTISSEMENT (5)	-97 060	
Prix de cession des immobilisations		13 688
FLUX DE DESINVESTISSEMENT (6)		13 688
Nouveaux emprunts		138 600
Subventions d'investissement		3 484
Dépôts locataires		264
Remboursements d'emprunts	-139 949	
dont rachats anticipés	-68 041	
Intérêts compensateurs courus (c/16883)	-2 358	
Variation autres dépôts et prêts	-90	
FLUX DE FINANCEMENT (7)	-48	
Trésorerie nette fin 2018 = (1) + (4) + (5) + (6) + (7)		25 744

Source : Etats financiers OPH Logemloiret

Les investissements globaux représentent 97 millions d'euros. Ils sont financés par des fonds propres issus de l'activité (92,6 millions d'euros) et par les produits de cession de logements (13,6 millions d'euros).

Le solde, soit 9,2 millions d'euros, permet de porter le niveau de trésorerie de 16,5 millions d'euros fin 2014 à 25,7 millions d'euros fin 2018³¹.

6.2.2.3 Analyse de la dette

La dette financière de l'office est bien maîtrisée et évolue en légère baisse sur la période, passant de 272 millions d'euros fin 2014 à 270 millions d'euros fin 2018. Elle est de plus parfaitement soutenable sur la période 2014-2018 comme en témoignent les ratios de solvabilité et de liquidité ci-dessous, et l'est d'autant plus à l'avenir que l'office a procédé en 2016 à un réaménagement de la dette CDC (cf. § 6.2.1.2.2).

Rapportée aux capitaux propres, le poids de la dette nette diminue de 149 % en 2013 à 143 % en 2018. Ces ratios mettent en évidence à la fois l'absence de risque de solvabilité et une importante capacité d'endettement résiduelle.

Capacité de désendettement de l'office

La capacité de désendettement permet d'apprécier l'aptitude de l'organisme à rembourser l'ensemble de sa dette financière en calculant le nombre d'années qu'il lui faudrait en théorie pour se désendetter s'il consacrait l'intégralité de sa CAF courante (hors éléments exceptionnels) à cet unique objectif.

Dans le cas d'espèce, cette capacité de désendettement augmente modérément, de 11,4 années de CAF courante en 2014 à 12,4 années en 2018.

Tableau 30 : Dettes financières

En milliers d'euros

	2014	2015	2016	2017	2018
Dettes financières	271 536	274 366	272 385	270 176	270 188
CAF courante	23 779	23 566	25 174	22 373	21 773
Dettes financières / CAF courante en années	11,42	11,64	10,82	12,08	12,41
Valeurs de référence	15,19	14,28	14,36	13,59	14,49

Source : Etats financiers OPH Logemloiret

Par ailleurs selon son profil d'amortissement, la dette du patrimoine locatif de référence fin 2018 sera remboursée à 45 % (121,24 millions d'euros sur 270,2 millions d'euros) d'ici fin 2028, d'où un remboursement total dans environ 22 ans. Le parc locatif ayant une durée de vie conforme aux valeurs de référence et évaluée à environ 22 ans fin 2018, il ressort que la durée d'amortissement de la dette financière est bien adaptée à la durée résiduelle de vie des actifs qu'elle finance comme le montre le tableau ci-dessous :

³¹ A fin 2018 les investissements de l'office sont financés à 87,20 % par emprunts, 7,5 % par subventions et 5,3 % sur fonds propres.

Tableau 31 : Durée d'amortissement du parc locatif

En milliers d'euros

	2014	2015	2016	2017	2018
VNC parc locatif	375 826	386 640	389 393	381 677	382 304
Dotation nette aux amortissements parc locatif	17 012	16 984	17 296	17 347	17 297
VNC / Amortissements du parc locatif en années	22,09	22,77	22,51	22,00	22,10
Valeurs de référence	22,37	22,76	22,51	22,84	23,12

Source : Etats financiers OPH Logemloiret

Autonomie financière de l'OPH

L'OPH présente un ratio d'autonomie financière favorable, la part de ressources propres dans les ressources stables étant en progression sur la période et supérieure de 5 points à la valeur de référence en 2018.

Tableau 32 : Ration d'autonomie financière

En milliers d'euros

	2014	2015	2016	2017	2018
Ressources propres	458 800	476 432	496 012	517 810	539 700
Ressources stables	732 694	752 935	769 445	787 986	809 888
Ressources propres / Ressources stables	62,62 %	63,32 %	64,46 %	65,71 %	66,64 %
Valeurs de référence	59,82 %	60,08 %	59,92 %	61,05 %	61,71 %

Source : Etats financiers OPH Logemloiret

6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

L'office s'attache à faire évoluer concomitamment son PSP et sa traduction financière au moyen de l'outil de pilotage Visial.

En juin 2019, le CA a validé l'actualisation du PSP 2019-2024 ainsi que sa traduction financière sur la période 2019-2028. L'investissement prévu de 339 millions d'euros sur 10 ans, soit le double en intensité par rapport à la période 2014-2018, porte sur plusieurs types d'opérations, notamment la démolition de 510 logements et la construction d'environ 1 400 nouveaux logements.

L'enveloppe financière et le mode de financement de ces investissements sont précisés dans le tableau ci-dessous :

Tableau 33 : Financement des investissements

En milliers d'euros

Investissements 2019-2028			Mode de financement			
	Nbre de lgts	Investissement	Emprunts	Subventions	Dont subventions ANRU	Fonds propres
Constructions neuves	1 419	242 153	183 789	11 205	0	47 158
Travaux immobilisés	3 129	87 051	55 053	2 211	0	29 789
Remplacement de composants		36 173				36 173
Démolitions	510	11 053	0	959	0	10 094
Cessions	430	-37 276				-37 276
Total		339 154	238 842	14 375	0	85 938
			70,5 %	4,2 %		25,3 %

Source : Visial OPH Logemloiret

6.3.1 Evolution de la performance d'exploitation et de l'autofinancement net

La projection financière 2019-2028 établie selon le scénario adopté en CA de juin 2019 prévoyant un fonctionnement de l'office à effectif constant témoigne d'une performance d'exploitation en amélioration avec un autofinancement net supérieur à 10 % sur la période.

Tableau 34 : Autofinancement net

En milliers d'euros

	Rappel 2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Logements patrimoine de référence	14 204										
livraisons		135	120	229	155	130	130	130	130	130	130
Cessions et démolitions		-30	-162	-153	-85	-85	-85	-85	-85	-85	-85
Patrimoine au 31/12	14 204	14 309	14 267	14 343	14 413	14 458	14 503	14 548	14 593	14 638	14 683
Total produits courants	58 810	60 268	59 617	61 066	62 887	64 904	66 044	67 187	68 325	69 465	70 623
dont impact de la vacance	-1 283	-1 276	-1 420	-1 478	-1 519	-1 545	-1 562	-1 578	-1 595	-1 611	-1 627
dont impact de la RLS	-2 118	-2 841	-4 230	-4 230	-4 230	-4 230	-4 230	-4 230	-4 230	-4 230	-4 230
Impact RLS en % des loyers N-1	3,96 %	5,10%	7,35%	7,26%	7,09%	6,88%	6,67%	6,56%	6,45%	6,34%	6,24%
Impact vacance en %	2,23%	2,16%	2,44%	2,48%	2,48%	2,44%	2,42%	2,41%	2,39%	2,37%	2,36%
Coût de gestion	-14 253	-16 558	-16 699	-16 840	-16 984	-17 128	-17 274	-17 420	-17 569	-17 718	-17 868
En % des produits courants	24,24 %	27,47 %	28,01 %	27,58 %	27,01 %	26,39 %	26,16 %	25,93 %	25,71 %	25,51 %	25,30 %
Coût de maintenance	-10 041	-8 806	-8 982	-8 964	-8 958	-8 999	-9 140	-9 272	-9 491	-9 655	-9 803
En % des produits courants	17,07 %	14,61 %	15,07 %	14,68 %	14,24 %	13,87 %	13,84 %	13,80 %	13,89 %	13,90 %	13,88 %
Cotisations CGLLS	-1 249	-1 134	-184	-211	-238	-1 242	-1 271	-1 300	-1 330	-1 360	-1 392
TFPB	-6 761	-6 858	-6 999	-7 081	-7 182	-7 296	-7 410	-7 526	-7 644	-7 763	-7 884
Coût des impayés	-744	-659	-652	-668	-688	-710	-723	-735	-748	-760	-773
Excédent brut d'exploitation	25 762	26 253	26 101	27 302	28 837	29 528	30 226	30 934	31 543	32 209	32 903
En % des produits courants corrigés	42,42 %	41,60 %	41,10 %	42,03 %	43,18 %	42,71 %	43,01 %	43,31 %	43,47 %	43,70 %	43,96 %
Intérêts emprunts locatifs	-3 988	-4 142	-3 882	-4 640	-6 065	-6 562	-7 071	-7 189	-7 259	-7 328	-7 428
Produits financiers placements	382	295	283	261	269	281	290	294	295	303	318
Flux exceptionnel	-222	-2 347	319	315	311	306	302	297	292	287	282
CAF	21 934	20 059	22 821	23 238	23 553	23 747	23 743	24 336	24 871	25 471	26 075
Amortissement emprunts locatifs	-16 496	-15 677	-16 318	-16 443	-13 377	-13 275	-14 622	-15 615	-16 319	-16 177	-15 391
PM annuité	-20 484	-19 819	-20 342	-21 224	-19 589	-19 840	-21 695	-22 806	-23 580	-23 506	-22 820
PM Annuité en % des produits courants	34,83 %	32,88 %	34,12 %	34,76 %	31,15 %	30,57 %	32,85 %	33,94 %	34,51 %	33,84 %	32,31 %
Autofinancement net	5 438	4 382	6 503	6 795	9 975	10 277	9 123	8 721	8 552	9 294	10 684
En % des produits	9,25 %	7,27 %	10,91 %	11,13 %	15,86%	15,83 %	13,81 %	12,98 %	12,52 %	13,38 %	15,13 %

Source : Visial OPH Logemloiret

Ainsi, selon les projections, l'EBE rapporté au logement progresse de 22,07 %, la CAF de 26,7 % et l'autofinancement net de 137 % sur la période 2019-2028.

Evolution des principaux postes de charges et de l'annuité

La TFPB progresse de 12,8 % et l'augmentation du coût de maintenance et du coût de gestion se limite respectivement à 8,6 % et 5,2 %.

L'annuité évolue de 12,2% sur la période.

Tableau 35 : Principaux agrégats au logement

En euros

Montant au logement en €	2019	2024	2028
Coût de gestion	1 157	1 191	1 217
Coût de maintenance	615	630	668
Annuité locative	1 385	1 496	1 554
TFPB	476	511	537
Excédent brut d'exploitation	1 835	2 084	2 240
CAF	1 402	1 632	1 776
Autofinancement net	306	629	727

Source : Visial OPH Logemloiret

Evolution des produits courants

Les produits courants augmentent de 17,18 % sur la période 2020-2028. L'impact de la vacance sur cette même période est de 2,42 % des produits en moyenne contre 2,78 % sur la période 2014-2018.

Impact de la RLS

L'impact de la RLS qui dépend de l'évolution des recettes locatives des logements conventionnés de l'année N-1 est aisément absorbé par LogemLoiret qui ne remet pas en causes ses choix stratégiques patrimoniaux. On note toutefois que sur la période 2020-2026, compte tenu du poids anticipé de la RLS, l'office pourrait continuer à bénéficier d'une minoration de ses cotisations CGLLS au titre du dispositif de lissage comme cela a été le cas en 2019³².

Tableau 36 : Impact de la RLS

En milliers d'euros

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Loyers quittancés lgts familiaux		55 736	57 565	58 284	59 691	61 462	63 427	64 511	65 595	66 675	67 756	68 854
Evolution			3,28 %	1,25 %	2,41 %	2,97 %	3,20 %	1,71 %	1,68 %	1,65 %	1,62 %	1,62 %
Loyers conventionnés (base 2018)	53 419	51 147	52 825	53 485	54 776	56 402	58 205	59 200	60 194	61 185	62 177	63 185
RLS		2 118	2 841	4 230	4 230	4 230	4 230	4 230	4 230	4 230	4 230	4 230
Impact de la RLS		3,96 %	5,55 %	8,01 %	7,91 %	7,72 %	7,50 %	7,27 %	7,15 %	7,03 %	6,91 %	6,80 %

Source : Visial OPH Logemloiret

³² L'OPH a bénéficié en 2019 d'une modulation négative de 295 693 €.

6.3.2 Evolution de la situation bilantielle

Tableau 37 : Fonds de roulement à terminaison

En milliers d'Euros

	Rappel 2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Autofinancement net	5 438	4 382	6 503	6 795	9 975	10 277	9 123	8 721	8 552	9 294	10 684
Fonds de roulement terminaison au 01/01		27 259	15 545	12 751	10 609	11 778	13 420	14 749	15 501	15 926	16 930
Produits nets de cession		2 400	3 254	3 723	3 787	3 851	3 917	3 983	4 051	4 120	4 190
Fonds propres travaux immobilisés		-8 623	-6 056	-6 076	-7 098	-6 921	-5 976	-6 117	-6 239	-6 364	-6 492
Fonds propres démolitions		0	-2 087	-1 696	-849	-866	-883	-901	-919	-937	-956
Fonds propres opérations nouvelles		-9 006	-3 763	-4 291	-4 049	-4 130	-4 212	-4 296	-4 382	-4 470	-4 559
Rembours. emprunts non locatifs		-279	-14	-14	-12	-12	-13	-12	-12	-13	-8
Fonds propres Investissements de structure		-650	-650	-650	-650	-650	-650	-650	-650	-650	-650
Dépôts de garantie		62	19	67	65	93	23	24	24	24	24
Fonds de roulement à terminaison au 31/12	27 259	15 545	12 751	10 609	11 778	13 420	14 749	15 501	15 926	16 930	19 163

Source : Projection Visial de l'OPH LogemLoiret, y compris le fonds de roulement à terminaison fin 2018.

Grâce à un autofinancement net en augmentation constante sur la période 2019-2028 et à des produits de cession plus importants, le fonds de roulement à terminaison s'améliore pour atteindre 19,2 millions d'euros en 2028

6.3.2.1 Analyse de la dette financière

L'office accroit son endettement sur la période. Celui-ci passe en effet de 290 millions d'euros fin 2019 à 355 millions d'euros fin 2028. Il reste toutefois correctement maîtrisé dans la mesure où il se situe sur l'ensemble de la période dans une fourchette de 13 à 14 années de CAF courante, ce qui est un délai de remboursement relativement court. A titre de comparaison, les OPH de la région Centre-Val de Loire présentent en 2018 un délai médian de remboursement de 14,49 années de CAF courante.

Tableau 38 : Durée de remboursement de la dette financière

En milliers d'Euros

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Endettement début d'année	270 188	290 241	297 853	315 241	324 598	333 470	338 635	342 500	346 051	350 140
Amortissements emprunts locatifs	-15 677	-16 318	-16 443	-13 377	-13 275	-14 623	-15 615	-16 319	-16 177	-15 391
Remboursements emprunts non locatifs	-279	-14	-14	-12	-12	-13	-12	-12	-13	-8
Nouveaux emprunts	36 009	23 944	33 845	22 746	22 159	19 801	19 492	19 882	20 279	20 685
Endettement fin d'année	290 241	297 853	315 241	324 598	333 470	338 635	342 500	346 051	350 140	355 426
CAF courante	22 406	22 502	22 923	23 242	23 441	23 441	24 039	24 579	25 189	25 793
Dette financière/CAF courante (années)	13,0	13,2	13,8	14,0	14,2	14,4	14,2	14,1	13,9	13,8

Source : Visial OPH Logemloiret

Par ailleurs, le poids de l'annuité dans les loyers quittancés est assez stable et s'établit en moyenne à 34 %. En 2018, ce ratio était de 36 % en valeur médiane pour les OPH de la région.

6.4 CONCLUSION FINANCIERE

L'OPH LogemLoiret présente une situation financière solide, résultat d'une bonne performance d'exploitation, d'un endettement maîtrisé et d'une gestion dynamique de son patrimoine.

Au terme de la dernière projection adoptée au CA de juin 2019, l'office absorbe sans difficulté l'impact de la RLS qui ne remet pas en cause les investissements prévus sur le patrimoine tant en construction qu'en rénovation. La CAF couvre le remboursement des emprunts, ces derniers étant en augmentation, conséquence de la politique d'investissement qui sera engagée sur les 10 ans à venir. La performance d'exploitation s'améliore sur la période et permet à l'office de disposer d'un autofinancement supérieur à 15 % en 2028.

7. ANNEXES

7.1 INFORMATIONS GENERALES

RAISON SOCIALE :	Office Public de l'Habitat LOGEMLOIRET
-------------------------	--

SIÈGE SOCIAL :		
Adresse du siège :	6 rue du Commandant de Poli CS 14314	Téléphone : 02 38 70 44 44
Code postal, Ville :	45 043 ORLEANS CEDEX 1	

PRÉSIDENTE :	Alexandrine LECLERC
---------------------	---------------------

DIRECTEUR GÉNÉRAL :	Olivier PASQUET
----------------------------	-----------------

COLLECTIVITÉ DE RATTACHEMENT :	Département du Loiret
---------------------------------------	-----------------------

CONSEIL D'ADMINISTRATION au 19/06/2019 <i>En application de l'article R. 421-4 du CCH : 23 membres</i>			
	Membres	Désignés par :	Professions
Présidente	LECLERC Alexandrine	Conseil départemental	NC
	BEAUDOIN Marie-Laure	Idem.	Retraitée
	BOURILLON Christian	Idem.	Retraité
	CAMMAL Francis	Idem.	NC
	COURVOISIER Alain	Idem.	Retraité
	DAUVILLIERS Delmira	Idem.	NC
	JEHANNET Viviane	Idem.	Retraitée
	LEMARCHAND Nathalie	Idem.	Chargée de développement territorial
	MARTIN Michel	Idem.	Retraité
	MARTIN Pauline	Idem.	NC
	MENON José	Idem.	Chef d'entreprise
	SERRANO Denise	Idem.	NC
	SUIRE Thérèse	Idem.	Retraitée
	TOUCHARD Alain	Idem.	NC
	DEMEULEMEESTER Elisabeth	UDAF	Retraitée
	AVINAIN Virginie	CAF	Agent immobilier
	CLEMENT Yves	Action logement	NC
	MANUEL Pedro Kiaku	Organisations syndicales	Préparateur
	CHABROL Jean-Paul	Organisations syndicales	Technicien territorial
Représentants des locataires	TRIPET Dominique	Élu	
	GAY Jean-Luc	Élu	
	MFOUNA Jordan	Élu	
	ROUSSEAU Marie-Claude	Élu	
Commissaire du Gouvernement : Préfet			

EFFECTIFS DU PERSONNEL au : 31/12/2018	Cadres : 55	Total administratif et technique : 153
	Maîtrise : 87	
	Employés : 12	
	Gardiens : 37	Effectif total : 214
	Employés d'immeuble : 23	
	Ouvriers régie : 0	

7.2 REPARTITION DU PARC DANS LES COMMUNES DU LOIRET ET LISTE DES RESIDENCES THEMATIQUES

7.2.1 Répartition du parc par agence et commune avec indication du nombre de logements

AGENCE VAL ET FORET	3 267	AGENCE LOIRE ET SOLOGNE	3 255	AGENCE DU PITHIVERAIS	1 485	AGENCE DU GIENNOIS	3 095	AGENCE DU MONTARGOIS	2 103
ARTENAY	86	ARDON	4	ASCHERES-LE-MARCHE	14	ADON	4	AILLANT-SUR-MILLERON	2
BOIGNY-SUR-BIONNE	42	BAULE	22	ASCOUX	20	ARRABLOY	48	AMILLY	157
BOU	6	BEAUGENCY	608	AUXY	17	AUTRY-LE-CHATEL	30	BELLEGARDE	21
CERCOTTES	21	BOULAY-LES-BARRES	6	BARVILLE-EN-GATINAIS	4	BEAULIEU-SUR-LOIRE	37	CHALETTE-SUR-LOING	484
CHANTEAU	4	CHAINGY	47	BATILLY-EN-GATINAIS	4	BONNEE	7	CHATEAU-RENARD	13
CHATEAUNEUF-SUR-LOIRE	399	CLERY-SAINT-ANDRE	21	BAZOUCHES-LES-GALLERANDES	47	BONNY-SUR-LOIRE	71	CHATILLON-COLIGNY	72
CHECY	87	COULMIERS	2	BEAUNE-LA-ROLANDE	132	BRIARE	379	CORBEILLES	118
CHEVILLY	65	DRY	5	BOISCOMMUN	25	CERDON	6	CORQUILLEROY	2
COMBLEUX	2	EPEDS-EN-BEAUCE	47	BOUZONVILLE-AUX-BOIS	2	CERNOY-EN-BERRY	4	COURTENAY	195
DONNERY	30	HUISSEAU-SUR-MAUVES	10	BOYNES	16	CHATILLON-SUR-LOIRE	152	DAMMARIE-SUR-LOING	2
FAY-AUX-LOGES	76	INGRE	18	CHAMBON-LA-FORET	3	COULLONS	27	DORDIVES	28
FLEURY-LES-AUBRAIS	843	JOUY-LE-POTIER	15	CHILLEURS-AUX-BOIS	20	DAMPIERRE-EN-BURLY	7	FERRIERES-EN-GATINAIS	17
GUILLY	8	LA CHAPELLE-SAINT-MESMIN	36	DADONVILLE	30	GIEN	1758	FREVILLE-EN-GATINAIS	2
INGRANNES	3	LA FERTE-SAINT-AUBIN	97	ESTOUY	10	LA BUSSIÈRE	21	LA COUR-MARIGNY	4
JARGEAU	60	LAILLY-EN-VAL	8	GIVRAINES	9	LES CHOUX	10	LADON	12
MARDIE	8	LE BARDON	4	GUIGNEVILLE	9	LION-EN-SULLIAS	9	MELLEROY	4
MARIGNY-LES-USAGES	19	LIGNY-LE-RIBAUT	9	LE MALESHERBOIS	305	NEVOY	6	MONTARGIS	786
NEUVY-EN-SULLIAS	13	MARCILLY-EN-VILLETTE	80	MONTBARROIS	2	OUSSON-SUR-LOIRE	14	MONTBOUY	9
OUVROUER-LES-CHAMPS	2	MAREAU-AUX-PRES	1	NEUVILLE-AUX-BOIS	272	OUZOUER-SUR-LOIRE	46	NOGENT-SUR-VERNISSON	50
PATAY	84	MENESTREAU-EN-VILLETTE	32	ONDREVILLE-SUR-ESSONNE	2	OUZOUER-SUR-TREZEE	26	OUZOUER-SOUS-BELLEGARDE	10
SAINT-DENIS-DE-L'HOTEL	208	MESSAS	12	OUTARVILLE	6	PIERREFITTE-ES-BOIS	3	PANNES	22
SAINT-JEAN-DE-BRAYE	470	MEUNG-SUR-LOIRE	138	PITHIVIERS	399	POILLY-LEZ-GIEN	9	SAINTE-GENEVIEVE-DES-BOIS	9
SAINT-LYE-LA-FORET	6	MEZIERES-LEZ-CLERY	4	PUISEAUX	96	SAINT-BENOIT-SUR-LOIRE	17	SAINT-MAURICE-SUR-FESSARD	12
SAINT-MARTIN-D'ABBAT	30	OLIVET	229	SAINT-PERAVY-EPREUX	3	SAINT-BRISSON-SUR-LOIRE	10	ST-HILAIRE-LES-ANDRESIS	16
SANDILLON	40	ORLEANS	1009	SANTEAU	2	SAINT-GONDON	28	VILLEMAMDEUR	56
SARAN	400	ORLEANS SUD	332	SERMAISES	34	SAINT-MARTIN-SUR-OCRE	8		
SEMOY	96	ORMES	57	VRIGNY	2	SAINT-PERE-SUR-LOIRE	20		
SIGLOY	4	SAINT-AY	55			SULLY-SUR-LOIRE	336		
SOUGY	4	SAINT-CYR-EN-VAL	19			VILLEMURLIN	2		
SURY-AUX-BOIS	5	SAINT-DENIS-EN-VAL	69						
TIGY	32	SAINT-HILAIRE-ST-MESMIN	17						
TRAINOU	59	SAINT-JEAN-DE-LA-RUELLE	207						
VIENNE-EN-VAL	21	SAINT-JEAN-LE-BLANC	4						
VITRY-AUX-LOGES	34	SAINT-PERAVY-LA-COLOMBE	4						
		SENNELY	15						
		VANNES-SUR-COSSON	12						

7.2.2 Liste des résidences thématiques

En nombre d'équivalents logements

Code interne et programme	Commune	Nature	Equivalents logements	Gestionnaire
116 – Résidence autonomie	COURTENAY	Résidence pour personnes âgées	54	CCAS de Courtenay
118 - Rue des Patureaux extension FPA	COURTENAY	Résidence pour personnes âgées	12	CCAS de Courtenay
126 – Résidence A. Crozat FPA	FLEURY-LES-AUBRAIS	Résidence pour personnes âgées	78	CCAS de Courtenay
408 - Boulevard Beauvallet	PITHIVIERS	Résidence pour personnes âgées	86	CHR Orléans
1054 - MARPA	SERMAISES	Résidence pour personnes âgées	24	Association de la MARPA
994 – Le Rothay	LA FERTE-SAINT-AUBIN	EHPAD	78	Association aide et accueil des personnes âgées
991 – Les hauts des creuses	GIEN	Personnes handicapées	38	ADAPEI les Papillons Blancs
1062- Foyer d'accueil médicalisé	SARAN	Personnes handicapées	8	GCSMS Autisme France
526- Maison Relais de Briare	BRIARE	Maison relais	16	AIDAPHI pôle étape insertion
691- Centre d'accueil pour autistes	LA FERTE-SAINT-AUBIN	Pers. handicapées	19	Association Autisme Loiret
868 - Rue du Chêne Maillard	SARAN	Pers. handicapées	21	ADAPEI les Papillons Blancs
646 - 142 bd de Châteaudun Touring	ORLEANS	CHRS	11	AIDAPHI pôle étape insertion
642 – Hébergement IME rue Colette	GIEN	Autres hébergements	8	Association des pupilles de l'enseignement public
485 Mondésir	SAINT-JEAN-DE-BRAYE	Résidence universitaire	43	LogemLoiret
554 Le Dhuy	OLIVET	Résidence universitaire	350	LogemLoiret
466 Les Magnolias	ORLEANS	Résidence universitaire	190	CROUS
Total			1 036	

Source : OPH LogemLoiret

7.3 DETAIL DU TABLEAU "ÉVOLUTION DU COUT DE GESTION"

En milliers d'euros

	Comptes	2014	2015	2016	2017	2018
PM Nombre de logements familiaux base fin 2012		13 212	13 239	13 176	13 099	13 168
Achats stockés approvisionnements	602	0	0	0	0	0
Variation de stocks approvisionnements	6032	0	0	0	0	0
Achats non stockés de matière et fourniture	604	480	506	460	452	486
Moins consommation régie	Maintenance.	0	0	0	0	0
Moins amortissements et frais généraux régie						
Travaux relatifs à l'exploitation	611-628	103	88	97	106	87
Crédit-bail mobilier et immobilier	612	11	11	11	1	22
Autres travaux d'entretien (mobilier, informatique)	6155-58	278	330	271	436	352
Primes d'assurance	616	528	531	642	497	621
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	622	791	740	915	1 169	1 191
Publicité, publications et relations publiques	623	134	156	159	144	143
Déplacements, missions et réceptions	625	155	163	163	232	139
Autres services extérieurs (yc cotisations)	Autres 61-62	1 837	1 895	1 868	2 226	1 397
Moins cotisations CGLLS, ANCOLS, FNAP		-707	-962	-1 108	-984	-894
Moins cotisation mutualisation		-676	-469	-299	-717	0
Redevances et charges de gestion courante	651-658	0	0	0	1	0
Transfert de charges (grosses réparations)	7917	-25	-190	-201	-222	-209
Total frais généraux		2 909	2 799	2 977	3 341	3 336
Impôts (hors TFPB et taxes sur les salaires)	Autr. 625-638	247	288	265	271	249
Total impôts et taxes		247	288	265	271	249
Personnel extérieur à la société	621	584	660	567	561	735
Rémunérations	641-648-6481	6 575	6 796	6 809	6 865	6 632
Charges sociales	645-647-6485	2 544	2 604	2 723	2 631	2 546
Sur rémunérations	631-633	778	780	860	846	755
Moins production immobilisée	Autres 722	-132	-98	-68	-64	0
Participation des salariés	69	0	0	0	0	0
Moins total charges de personnel de la régie	Maintenance	-44	-43	-17	-25	0
Total frais de personnel		10 304	10 699	10 874	10 813	10 668
Coût de gestion hors entretien		13 460	13 786	14 117	14 425	14 253
Coût de gestion hors entretien /logement (en €)		1 018	1 041	1 071	1 101	1 082
Valeurs de référence		873	897	942	942	985

Source : Etats financiers OPH LogemLoiret

7.4 SIGLES UTILISES

AFL	Association Foncière Logement	MOUS	Maîtrise d'Ouvrage Urbaine et Sociale
ANAH	Agence nationale de l'habitat	OPH	Office Public de l'Habitat
ANCOLS	Agence nationale de contrôle du logement social	ORU	Opération de Renouvellement Urbain
ANRU	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine	PDALHPD	Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées
APL	Aide Personnalisée au Logement	PLAI	Prêt Locatif Aidé d'Intégration
ASLL	Accompagnement Social Lié au Logement	PLATS	Prêt Locatif Aidé Très Social
CAF	Capacité d'Autofinancement	PLI	Prêt Locatif Intermédiaire
CAL	Commission d'Attribution des Logements	PLS	Prêt Locatif Social
CCAPEX	Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions Locatives	PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
CCH	Code de la Construction et de l'Habitation	PSLA	Prêt social Location-accession
CDAPL	Commission Départementale des Aides Publiques au Logement	PSP	Plan Stratégique de Patrimoine
CDC	Caisse des Dépôts et Consignations	QPV	Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville
CGLLS	Caisse de Garantie du Logement Locatif Social	RSA	Revenu de Solidarité Active
CHRS	Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale	SA d'HLM	Société Anonyme d'Habitation à Loyer Modéré
CIL	Comité Interprofessionnel du Logement	SCI	Société Civile Immobilière
CMP	Code des Marchés Publics	SCIC	Société Coopérative d'Intérêt Collectif
CUS	Conventions d'Utilité Sociale	SCLA	Société Coopérative de Location Attribution
DALO	Droit Au Logement Opposable	SCP	Société Coopérative de Production
DPE	Diagnostic de Performance Energétique	SDAPL	Section Départementale des Aides Publiques au Logement
DTA	Dossier Technique d'Amiante	SEM	Société anonyme d'Economie Mixte
EHPAD	Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes	SIEG	Service d'Intérêt Economique Général
ESH	Entreprise Sociale pour l'Habitat	SIG	Soldes Intermédiaires de Gestion
FRNG	Fonds de Roulement Net Global	SRU	Solidarité et Renouvellement Urbain (loi du 13 décembre 2000)
FSL	Fonds de Solidarité Logement	TFPB	Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties
GIE	Groupement d'Intérêt Économique	USH	Union Sociale pour l'Habitat (union des différentes fédérations HLM)
HLM	Habitation à Loyer Modéré	VEFA	Vente en État Futur d'ACHèvement
LLS	Logement locatif social	ZUS	Zone Urbaine Sensible
LLTS	Logement locatif très social		

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

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

www.ancols.fr

 Liberté • Égalité • Fraternité RÉPUBLIQUE FRANÇAISE	 Liberté • Égalité • Fraternité RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE	MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE, DES FINANCES ET DE LA RELANCE
MINISTÈRE CHARGÉ DU LOGEMENT	MINISTÈRE CHARGÉ DES COMPTES PUBLICS