

# RAPPORT DÉFINITIF DE CONTRÔLE

N° 2014-121 Septembre 2016

## Office public de l'Habitat Aménagement Logement Espace (ACTIS)

Grenoble (38)

**Rapport définitif de contrôle n°2014-121 Septembre 2016**

**Office public de l'Habitat**

**Aménagement Logement Espace (ACTIS)**

**Grenoble (38)**

## FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2014-121

### OPH ACTIS – 38

Président : M. Eric Piolle

Directeur général : M. Stéphane Duport-Rosand

Adresse : 25, rue de Constantine  
38100 Grenoble

Au 31 décembre 2014	nombre de logements familiaux gérés :	10 891
	nombre de logements familiaux en propriété :	10 891
	nombre de places en résidences spécialisées en propriété :	838

Indicateurs	Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source
<b>Patrimoine</b>				
Logements vacants (hors vacance technique) (%)	3,5	3,1	3,0	
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacance technique) (%)	3,3	1,5	1,6	
Taux de rotation (hors mises en service) (% annuel)		10,5	9,7	
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	0,8	nc	nc	
Age moyen du parc (en années)	33 ans	nc	nc	
<b>Populations logées</b>				
Locataires dont les ressources sont :				
< 20 % des plafonds (%)	26	19,2	20,0	
< 60 % des plafonds (%)	67,8	64,5	64,4	
> 100% des plafonds (%)	7,8	6,2	7,3	
Bénéficiaires d'aide au logement (%)		48	46,7	
Familles monoparentales (%)		18,3	19,2	
Personnes isolées (%)				(2)
<b>Gestion locative</b>				
Médiane des loyers mensuels (€/m <sup>2</sup> de surface habitable)	5,5	5,8	5,4	(2)
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	17,9	nc	13,9	(3)
<b>Structure financière et rentabilité</b>				
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	2,5			(3)
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	5,3		3,7	
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	12,4		11,8	

(1) Enquête OPS 2012

(2) RPLS au 1/1/2013

(3) Bolero 2013 des OPH

- Points forts**
- Dispositif de pilotage complet qui intègre des approches par projet et par métier
  - Gestion de proximité soutenue
  - Très forte implication dans le logement des populations disposant de ressources très modestes et des ménages prioritaires
  - Suivi et maîtrise des charges locatives et des consommations énergétiques
  - Stratégie patrimoniale active, fortement ciblée sur la performance énergétique
  - Programmes Anru de rénovation urbaine en voie d'achèvement
  - Charge financière modérée
  - Rentabilité satisfaisante

- Points faibles**
- Vacance locative importante dans les zones urbaines sensibles
  - Montant très élevé des impayés (logements et garages)
  - Coûts de gestion élevés

**Irrégularités**

Précédent rapport de contrôle : 2008-126 de Juin 2009  
Contrôle effectué du 1<sup>er</sup> Décembre 2014 au 24 Juin 2015  
Diffusion du rapport définitif :

# RAPPORT DE CONTROLE N° 2014-121

## OPH ACTIS - 38

### SOMMAIRE

<b>1. PRÉAMBULE.....</b>	<b>2</b>
<b>2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE.....</b>	<b>2</b>
2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME .....	2
2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT.....	3
2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE.....	5
<b>3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE .....</b>	<b>5</b>
3.1 OCCUPATION DU PARC .....	5
3.2 ACCES AU LOGEMENT.....	6
3.3 LOYERS ET CHARGES.....	8
3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES .....	9
3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES .....	10
3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE .....	11
<b>4. PATRIMOINE.....</b>	<b>12</b>
4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE .....	12
4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE .....	12
4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE .....	14
4.4 MAINTENANCE ET MODERNISATION DU PARC .....	14
4.5 RENOVATION URBAINE .....	15
4.6 VENTE DE PATRIMOINE .....	16
4.7 AUTRES ACTIVITES .....	16
4.8 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE.....	17
<b>5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE.....</b>	<b>17</b>
5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE.....	17
5.2 ANALYSE FINANCIERE.....	19
5.3 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE .....	25
<b>6. CONCLUSION .....</b>	<b>26</b>
<b>7. LISTE DES ANNEXES.....</b>	<b>27</b>

## 1. PRÉAMBULE

L'Ancols exerce le contrôle de l'office public de l'habitat (OPH) Actis en application de l'article L. 342-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH) : « 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'efficience de la gestion, l'organisation territoriale et l'ensemble de l'activité consacrée à la mission de construction et de gestion du logement social (...)».

Le dernier contrôle avait été réalisé conjointement avec la mission d'audit des Finances Publiques. Son rapport (n° 2008-126), diffusé en juin 2009, mentionnait une bonne gestion d'ensemble et une situation financière stable. Il relevait des irrégularités dans la gestion locative (location à des personnes morales non habilitées, non-respect des loyers plafonds), dans l'activité de syndic, dans la gestion de la trésorerie, des insuffisances dans le plan stratégique de patrimoine (avenir des groupes Chatelet) et dans sa cohérence avec l'analyse financière prévisionnelle, ainsi que diverses anomalies (annexes aux baux locatifs, facturation des travaux demandés par les locataires, imputation comptable des intérêts compensateurs). Il soulignait le besoin d'adaptation de la capacité de la maîtrise d'ouvrage aux objectifs visés et de respect des rôles respectifs du comptable public et de l'ordonnateur. Les conclusions du rapport de contrôle de la Miilos ont été présentées au conseil d'administration (CA) de l'office lors de sa séance du 22 septembre 2009.

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

### 2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME

Succédant à une communauté d'agglomération, la métropole Grenoble Alpes Métropole a été créée le 1<sup>er</sup> janvier 2015. Elle regroupe 49 communes et compte à cette date 446 521 habitants. Elle se caractérise par un niveau de revenu globalement élevé par rapport à la moyenne nationale et une forte proportion d'emplois qualifiés. Le marquage socio-spatial y est élevé : les cadres et les catégories sociales les plus aisées sont en part relative plus nombreux au nord de la ville centre et de l'agglomération, les ouvriers et employés dans les quartiers sud de Grenoble et les communes de Fontaine, Echirolles, Pont-de-Claix et Saint-Martin-d'Hères. L'importance et la forte mobilité des ménages à hauts revenus et de la population estudiantine contribuent au dynamisme du marché du logement.

Les communes de Grenoble, Saint-Martin-d'Hères et Echirolles totalisent près 70 % du parc social de la métropole. Les logements locatifs sociaux de la commune de Grenoble représentent 21 % de ses logements en 2014. Sept quartiers de l'agglomération font l'objet d'un projet de renouvellement urbain.

Le marché locatif privé demeure l'un des plus chers de province. Fin 2014, les loyers du parc privé à la relocation atteignaient en moyenne 12,1 €/m<sup>2</sup> dans la ville de Grenoble et 11,3 €/m<sup>2</sup> dans le reste de l'agglomération<sup>1</sup>. Le différentiel très important avec les niveaux de loyer du parc social (5,65 €/m<sup>2</sup> en 2011)<sup>2</sup> génère une très forte demande de logements locatifs sociaux.

---

<sup>1</sup> source : Clameur

<sup>2</sup> source : RPLS

## 2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

### 2.2.1 Gouvernance

La Ville de Grenoble, collectivité de tutelle, a adressé à Actis une lettre de cadrage en mars 2010. Celle-ci définit 11 objectifs, ainsi que les indicateurs permettant d'évaluer leur degré de réalisation. Un rapport annuel d'analyse de gestion est réalisé par les services de la Ville.

#### 2.2.1.1 Conseil d'administration

Le conseil d'administration (CA) est composé de 27 membres. 15 représentent la Ville (6 élus et 9 personnalités qualifiées), 1 la Caisse d'allocations familiales (Caf), 1 l'Union départementale des associations familiales (Udaf), 1 les collecteurs d'Action Logement, 2 les associations oeuvrant pour l'insertion des personnes défavorisées, 2 les organisations syndicales et 5 les locataires. Le bureau est composé de 7 membres. Le président de l'office est M. Eric Piolle, maire de Grenoble, depuis le 18 juin 2014.

Le Préfet (ou son représentant), le directeur général et un représentant du comité d'entreprise assistent également, avec voix consultative, aux séances du Conseil.

4 commissions non statutaires, consacrées à la gestion sociale, aux études et projets, aux finances, au développement des territoires et à la sécurité collective, ont été créées.

Les procès-verbaux détaillés des séances du conseil d'administration, qui se réunit à une fréquence élevée (6 à 8 fois par an), témoignent de la tenue de débats et de la bonne qualité générale de l'information délivrée à ses membres.

La délibération du CA 18 juin 2014 a fixé le montant des indemnités allouées aux administrateurs. Une indemnité forfaitaire de 68,61 €/jour leur est versée (à l'exception des élus) pour leur participation à toutes les instances statutaires et aux commissions créées par le CA. Le remboursement des frais de déplacements des administrateurs domiciliés en dehors du territoire de la Métro est effectué au tarif prévu par l'administration fiscale et non comme il devrait l'être, conformément à la réglementation, en fonction du barème de l'arrêté du 20 septembre 2001<sup>3</sup>.

#### 2.2.1.2 Direction générale

Le directeur général (DG) est depuis le 06 février 2015 M. Stéphane Duport-Rosand, précédemment directeur financier de l'office. Il a succédé à M. Jean-François Lapière, nommé en novembre 2003. Ses fonctions sont régies par un contrat de DG d'OPH depuis sa prise de fonction (délibération du CA du 3 février 2015). Les montants de la part forfaitaire de la rémunération de l'actuel DG et de son prédécesseur sont inférieurs au plafond prévu par le décret n° 2009-1218 du 12 octobre 2009. Leurs contrats ne prévoient pas de part variable, ni d'avantages annexes autres que ceux mentionnés à l'article R. 421-20-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH). Ils n'appellent aucune remarque de l'équipe de contrôle.

### 2.2.2 Organisation et management

#### 2.2.2.1 Organisation

L'organigramme de l'office comprenait jusqu'en 2015 cinq directions thématiques et trois directions territoriales. Il comprend désormais sept directions thématiques, dont une direction des services de proximité à laquelle ont été rattachées les six agences territoriales.

Il traduit la priorité donnée par Actis à la gestion de proximité, avec 56 % des agents affectés hors du siège de l'office. Les agences territoriales assurent l'ensemble de la gestion locative et de la gestion de proximité et disposent pour ce faire d'une large autonomie (cf. § 3.5.1).

<sup>3</sup> Arrêté du 20 septembre 2001 fixant les taux des indemnités kilométriques prévues aux articles 31 et 32 du décret n° 90-437 du 28 mai 1990

#### 2.2.2.2 *Management*

Les directeurs territoriaux sont membres du comité de direction. Celui-ci est complété par un comité mensuel de proximité (cf. § 3.5.1) et un comité d'encadrement qui se tient trois fois par an avec l'ensemble des cadres de l'organisme.

La direction et l'encadrement disposent d'un tableau de bord mensuel pour l'ensemble des activités de l'office. Les directions territoriales tiennent également des tableaux de bord mensuels spécifiques. Actis développe une approche de management par projet et par métier (cf. § 3.5.1).

#### 2.2.2.3 *Personnel*

Fin 2013, l'effectif salarié s'élève à 299 personnes, représentant 291,7 équivalents temps plein (ETP). Il s'est accru en moyenne annuelle de 3,1 % sur la période 2010-2013. Le ratio correspondant, qui est de 26,9 agents pour 1 000 logements, est supérieur à la médiane des OPH (20,1 agents pour 1 000 logements gérés)<sup>4</sup>. L'écart est atténué si l'on tient compte de la part des effectifs de proximité (chargés de patrimoine, agents d'immeuble et agents de nettoyage) dont une partie du coût est imputé en charges récupérables. Celle-ci est en effet particulièrement élevée à Actis, où 55 % des personnels de proximité (100,2 ETP) sont affectés dans les quartiers classés en zone urbaine sensible (Zus).

Les agents relevant du statut des OPH représentent 87,4 % des effectifs, ceux de la fonction publique territoriale (FPT) 9,3 % (ils sont en constante diminution, les nouveaux recrutements étant effectués uniquement sous statut OPH) et les personnels en contrats aidés 3,3 %.

L'évolution des salaires est traitée dans la négociation annuelle des emplois et des salaires obligatoire (NAO). Le dernier accord signé en février 2014 prévoit une augmentation de base des salaires de 0,8 %, identique à celle de l'exercice 2013, témoignant du souci de maîtriser la masse salariale. Elle est complétée par des augmentations individuelles (76 k€ pour 2014).

Les salariés bénéficient d'un intéressement dont le dernier accord couvrant les années 2012 à 2014 a fait l'objet d'un avenant en avril 2014, modifiant les paramètres pris en compte pour l'appréciation de la performance économique de l'entreprise. Le montant versé aux salariés pour l'exercice 2013 est conforme à la méthode de détermination de l'intéressement. Il représente en moyenne un montant brut de 1 453 € par agent. Depuis 2013 (soit sur la base des résultats de 2012), les salariés sous statut FPT bénéficient également de l'intéressement en vertu d'une délibération du CA du 9 mai 2012.

Bien qu'Actis ne soit pas tenu d'élaborer un bilan social, les différents documents présentés, notamment au comité d'entreprise, fournissent une bonne analyse des différents indicateurs sociaux de l'entreprise. Ainsi en 2013 :

- 277 salariés ont bénéficié d'une formation, avec une moyenne de 3 jours par salarié ; le coût total de la formation (238 k€) représente 3,9 % de la masse salariale (hors valorisation salariale) ;
- des actions visant à diminuer les risques psychosociaux des personnels en contact avec le public dans les directions territoriales ont été mises en place : gestion des conflits et de l'agressivité, bonnes pratiques à mettre en œuvre face aux situations d'incivilité et d'agression et pour certains salariés séances de coaching individuel, avec un psychologue du travail ; un médiateur est également mis à disposition du personnel.
- pour l'emploi des personnes handicapées, Actis se situe nettement au-dessus du seuil obligatoire (27,7 emplois effectifs pour 15 emplois obligatoires).

#### 2.2.2.4 *Politique d'achat*

Le CA du 25 juin 2014 a validé une nouvelle composition de la commission d'appel d'offres requise au-delà des seuils des procédures formalisées mentionnés à l'article 7 du décret du 30

<sup>4</sup> Données du dossier individuel de situation (DIS) établi par la fédération des OPH pour l'exercice 2013

novembre 2005. En deçà de ces seuils, une grille de procédure définit les modes de consultation selon différents seuils. Une commission plénière composée de 4 personnes, dont 2 administrateurs, propose au DG les attributaires des marchés. Une commission restreinte procède à l'ouverture des plis. L'office ne présente pas de bilan annuel des marchés au CA.

Au sein de la direction du développement et du patrimoine, le service « Marchés » assure la préparation de l'ensemble des dossiers d'appels d'offres et des accords-cadres jusqu'à leur notification, puis leur suivi administratif en cours de marché.

Les contrats actuels ont une durée maximale de quatre ans. Les nouveaux contrats sont conclus pour un an avec reconduction possible pour trois années supplémentaires.

L'examen de plusieurs dossiers d'appels d'offres récents, portant sur des opérations importantes de construction neuve et de réhabilitation opérées selon une procédure formalisée ou adaptée, n'a pas révélé d'anomalie.

### 2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

L'OPH Actis, dont la collectivité de rattachement est la Ville de Grenoble, exerce principalement son activité sur le territoire de la commune et de son agglomération, caractérisé par un marquage socio-spatial marqué. Les fortes tensions sur le marché du logement et l'important différentiel des loyers des parcs privé et social génèrent une forte demande de logements locatifs sociaux. L'organisation de l'office est très déconcentrée. La forte priorité donnée à la gestion de proximité et la présence renforcée dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville conduisent à un ratio relativement élevé de personnel. Celui-ci est en effet confronté à des situations difficiles dans certains quartiers, nécessitant des mesures d'accompagnement. Le dispositif de pilotage est complet. Il intègre des approches par projet et par métier et prend bien en compte les spécificités de l'office.

## 3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

### 3.1 OCCUPATION DU PARC

#### 3.1.1 Caractère social de l'occupation du parc

L'occupation du parc d'Actis revêt un caractère social nettement plus marqué que celui de la moyenne des autres bailleurs sociaux présents sur le territoire de l'unité urbaine de Grenoble : 67,8 % de ses locataires en 2012 disposaient de ressources inférieures à 60 % du plafond Plus, contre 61,5 % en moyenne pour les autres bailleurs sociaux.

Répartition des locataires en fonction des ressources (%) (2012) (source : enquête OPS)	0 à 19,99 % du plafond Plus	20 à 59,99 % du plafond Plus	60 à 99,99 % du plafond Plus	100 % et plus du plafond Plus
Actis	26,0	41,8	24,4	7,8
Unité urbaine de Grenoble - ensemble des bailleurs sociaux	21,3	40,2	28,8	9,7

Au 1<sup>er</sup> janvier 2014, 170 ménages (occupant 2,7 % des logements entrant dans le champ d'application) étaient assujettis au paiement du supplément de loyer solidarité, pour un montant mensuel moyen de 109 euros.

#### 3.1.2 Vacance locative

Actis a mis en place un plan de lutte contre la vacance en 2011. Des tableaux de bord de secteur sont élaborés par agence et par binôme chargé de clientèle / chargé de patrimoine. La lutte contre la vacance constitue un des critères d'attribution de la prime d'intéressement du personnel. Un délai maximum est fixé pour chaque tâche de la chaîne d'attribution. Les

réservataires et les entreprises ont fait l'objet d'une sensibilisation à la problématique, afin notamment de réduire leurs délais d'intervention.

Les logements ayant des difficultés à trouver preneur selon la procédure habituelle d'attribution sont proposés sur le site internet d'Actis. Cela concerne un quart environ des attributions réalisées.

Après avoir atteint un taux de 5,5 % en 2010, la vacance totale est en recul constant. Au 28 février 2015, elle a été ramenée à 4,1 % (7,5 % en zones urbaines sensibles - cf. § 4.5) et concerne 262 logements, dont 182 louables (69,5 %). Un an plus tôt, en février 2014, elle concernait 297 logements, dont 246 louables.

<b>Logements vacants (hors logements non gérés) (%)</b> (source : DIS et organisme)	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
Vacance totale	4,5	5,5	5,0	4,7	4,6	4,3
Vacance hors prévisions de démolition	3,0	3,4	3,4	3,5	3,9	3,5
Vacance de moins de 3 mois	1,8	1,9	1,7	1,7	1,6	1,4
Vacance de 3 mois et plus	2,7	3,6	3,3	3,0	3,0	3,3

L'office est également confronté à une vacance très importante sur ses garages et places de parking (30 % des pertes totales dues à la vacance commerciale, cf. § 5.2.1.5.1). Pour y remédier, il a procédé à une baisse des tarifs de location, qui n'a eu toutefois que des effets limités.

## **3.2 ACCES AU LOGEMENT**

### **3.2.1 Connaissance de la demande**

6 930 demandes de logements étaient enregistrées en 2014 par le « Pôle habitat social » de Grenoble (cf. § 3.2.5), dont 3 574 nouvelles demandes (51,6 %). Ce chiffre est en progression par rapport à 2013 (6 462 demandes) et 2012 (6 151 demandes).

### **3.2.2 Gestion des réservations**

Depuis 2008, l'Etat gère son contingent de réservations (25 % des logements) sur la totalité du parc d'Actis. Au total, 60 % du patrimoine de logements fait l'objet de réservations. En 2013, les différents réservataires ont bénéficié de 50 % des attributions.

<b>Etat des réservations dans le parc d'Actis au 31 mars 2015</b>	<b>Nombre de logements</b>	<b>En % du parc</b>
Etat (logement des ménages défavorisés)	2 431	22,1
Etat (logement des fonctionnaires)	419	3,8
Collecteurs d'Action Logement	1 527	13,9
Collectivités territoriales	2 191	19,9
Total	6 568	59,7

### **3.2.3 Actions en faveur des ménages les plus défavorisés**

La Commission sociale intercommunale mise en place à titre expérimental par Grenoble Métropole en janvier 2012 réunit les bailleurs sociaux, les collectivités territoriales et l'Etat. Elle a pour objet de préparer les attributions des logements locatifs très sociaux. Elle propose aux bailleurs sociaux, qui restent maîtres de la décision d'attribution, au moins trois candidats prioritaires pour chaque logement. 121 logements ont fait l'objet d'une attribution par l'office dans le cadre de ce dispositif de 2012 à 2014.

165 attributions ont été réalisées par Actis au titre du droit au logement opposable (Dalo) entre 2010 et 2014, soit 3,1 % du total des attributions. En outre, 54 ménages sortant de structures d'hébergement se sont vus attribuer en 2013 un logement au titre du Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (Paldi).

### 3.2.4 Baux locatifs

Le dossier technique réglementaire annexé au contrat de location est souvent incomplet.

La loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, modifiée par la loi n° 2014-336 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 26 mars 2014, stipule qu' « un dossier de diagnostic technique, fourni par le bailleur, est annexé au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement ». Ce dossier comprend :

- le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134.1 du code de la construction et de l'habitation ;
- le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-7 du code de la santé publique ;
- une copie d'un état mentionnant l'absence ou, le cas échéant, la présence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante ;
- dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, l'état des risques naturels et technologiques, complété à chaque changement de locataire.

L'échantillon de dossiers de locataires examiné dans une des trois directions territoriales a révélé l'absence fréquente d'une ou plusieurs de ces pièces de ce dossier de diagnostic technique. Ce manquement avait déjà été relevé lors du contrôle précédent de la Miilos.

Pour y remédier, l'office indique, dans sa réponse au rapport provisoire, avoir passé un marché à bons de commande en 2015. Il précise également avoir mis en place un nouveau progiciel de gestion, opérationnel en 2016, qui permettra d'automatiser pour les chargés de clientèle l'édition du bail et de ses annexes lors de la signature du contrat de location, en prenant en compte les diagnostics techniques réalisés dans le logement.

### 3.2.5 Gestion des attributions

Depuis 2011, le Pôle habitat social de Grenoble (dont la gestion est assurée par Actis) assure pour ses membres (six bailleurs sociaux, la Ville de Grenoble et la métropole) l'enregistrement et la qualification des demandes et l'accueil des demandeurs. Un entretien est proposé systématiquement lors du dépôt de la première demande et de son renouvellement ; celui-ci est suivi par 45 % des demandeurs. Le Pôle habitat social a créé une instance de travail pour examiner les situations sociales complexes et une instance inter-bailleurs pour préparer la commission sociale intercommunale mise en place par Grenoble Alpes Métropole. Les frais afférents sont partagés avec les autres bailleurs sociaux concernés (cf. § 5.2.1.6).

Par une délibération du 18 juin 2014, le CA a fixé une nouvelle composition de la commission locale d'attribution (Cal), constituée de six administrateurs ainsi que du maire de la commune concernée. La Cal se réunit selon un rythme bimensuel. Le dossier locataire est basé sur les informations livrées par le demandeur au moment du dépôt de son dossier. Il est ensuite actualisé au moment de la signature du bail et un nouveau passage en Cal est requis si la situation du demandeur a notablement évolué entre temps. Cinq dossiers au maximum sont présentés à la Cal pour chaque logement, sans grille de sélection écrite. Afin d'éviter toute discrimination, le choix de l'attributaire est fait de manière anonyme et le surlignage informatique masquant son nom est découvert seulement à la fin de la Cal. Les procès-verbaux des Cal ne font pas l'objet d'une signature par son président. Un bilan annuel détaillé des attributions est présenté au CA.

L'examen détaillé de l'ensemble des attributions pour l'année 2014 n'a révélé aucun dépassement des plafonds de ressources.

Le nombre d'attributions annuel est compris entre 1 000 et 1 100 logements. 82 % des attributions ont été réalisées en 2013 en faveur de ménages dont les revenus étaient inférieurs à 60 % des plafonds de référence (76 % pour les opérations livrées la même année).

La proportion de mutations internes est restée depuis 2009, inférieure à 20 % du total des attributions. Le taux de rotation global atteignait 8,9 % en 2014, le plus faible étant enregistré en

centre-ville (7,5 %) et le plus élevé dans le quartier Mistral-Eaux Claires (10,3 %).

Taux de rotation (%) (source : DIS)	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Total	8,9	9,1	9,5	9,3	9,2	8,9
Sans les mutations internes	6,4	6,8	7,0	7,0	7,2	nc

### 3.3 LOYERS ET CHARGES

#### 3.3.1 Loyers

Les loyers pratiqués par Actis sont en moyenne inférieurs de 12 % à ceux de l'ensemble des bailleurs sociaux de l'agglomération grenobloise.

Loyers au 31 décembre 2013 (en €/m <sup>2</sup> de surface habitable)	1 <sup>er</sup> quartile	médiane	3 <sup>e</sup> quartile	moyenne	
Actis		4,6	5,5	6,3	5,2
Agglomération de Grenoble - ensemble des bailleurs sociaux		5,1	5,8	6,5	5,9

55 % des loyers sont inférieurs aux plafonds pris en compte pour le versement de l'aide personnalisée au logement (France métropolitaine : 61 %).

Loyers / maximum fixé par l'APL (% logts.) (2014)	Inférieur de plus de 20 %	Inférieur de 10 à 20 %	Inférieur de 0 à 10 %	Supérieur de 0 à 10 %	Supérieur de 10 à 20 %	Supérieur de plus de 20 %
Actis	17	19	19	13	11	21
France métropolitaine - tous bailleurs sociaux	34	15	12	10	11	18

Les loyers inférieurs à 5 euros/m<sup>2</sup> de surface habitable représentent plus du quart du patrimoine.

Répartition des loyers selon le prix au m <sup>2</sup> de surface habitable (€)	Inférieur à 5	De 5 à 5,99	De 6 à 6,99	7 et plus
Actis	28,3	37,3	25,9	8,5

Au quatrième trimestre 2012 l'office a minoré de 10 % le montant des loyers de 10 % des logements classés en catégories 1 et 2 du patrimoine (les plus attractives), soit 433 logements.

Aucun dépassement de loyer plafond n'a été constaté.

#### 3.3.2 Charges

En 2012, le coût moyen des charges était de 22 €/m<sup>2</sup> surface habitable, dont 10,6 € pour le chauffage, 3,7 € pour l'eau et 4,3 € pour l'entretien et la propreté. 85 % des logements sont raccordés au réseau de chauffage urbain. Un logiciel maison de suivi de l'exploitation permet de repérer les dérives et de créer des alertes. Un rapport annuel interne est produit.

Depuis 2011, Actis adhère à l'observatoire national des charges développé par l'Union sociale pour l'habitat. Cela permet à l'office de procéder à l'analyse détaillée du coût des charges par ensemble immobilier et poste de dépense et à des comparaisons aux niveaux régional et national. L'observatoire est consultable par internet. Des droits d'accès ont été délivrés aux associations de locataires, avec une assistance de l'office à la navigation. Un groupe de travail de l'organisme avec les associations de locataires a été mis en place sur le contrôle des charges.

Une « contribution pour le partage de l'économie de charges » a été instaurée en 2013 pour les ensembles résidentiels ayant fait l'objet d'une réhabilitation visant à améliorer leur performance énergétique.

Les consommations d'énergie font l'objet d'un suivi détaillé pour l'ensemble du patrimoine. Une chargée de mission « maîtrise de l'énergie » a été recrutée à cette fin en 2012. Elle a développé un outil alimenté par un relevé mensuel de tous les compteurs volumétriques et

thermiques du parc collectif, qui déclenche des alertes en cas de sur ou sous-consommation de chauffage ou d'eau chaude sanitaire. Une fiche mensuelle indique les consommations et les anomalies enregistrées pour chaque unité résidentielle. Une fiche annuelle consolide ces informations, établit une comparaison avec l'année précédente et classe l'immeuble selon la nomenclature établie pour les diagnostics de performance énergétique.

L'examen par ensemble résidentiel de l'écart entre les provisions et les charges constatées n'a pas révélé d'écart important susceptible de déstabiliser les budgets des ménages disposant de ressources modestes.

Les taux de récupération des charges de personnel de proximité sont conformes à la réglementation.

### 3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

Fin 2013, les créances locatives représentaient 17,1 % des loyers et charges appelés, soit un niveau nettement supérieur à la médiane des OPH (13,9 % en 2013<sup>5</sup>). La dégradation constatée était constante depuis 2008 dans un contexte socio-économique globalement défavorable.

Créances locatives	2010	2011	2012	2013
Créances non douteuses (compte 411)	3 821	3 735	3 777	4 012
Créances douteuses (compte 416)	5 693	6 343	7 305	6 930
<i>dont locataires partis</i>	<i>1 841</i>	<i>1 773</i>	<i>2 214</i>	<i>2 164</i>
Créances locatives passées en pertes au cours de l'exercice	425	415	218	868
Total des créances locataires au 31/12	9 940	10 494	11 301	11 810
<b>Total des créances en % du quittance annuel</b>	<b>15,1 %</b>	<b>16 %</b>	<b>16,3 %</b>	<b>17 %</b>

#### 3.4.1 Prévention et gestion des impayés locatifs

Dans sa Cus, Actis a pris l'engagement de suivre le parcours locatif des personnes logées et de mettre en œuvre des actions de prévention des impayés. Depuis le passage en comptabilité commerciale en 2012 et jusqu'à la réorganisation de 2005 (cf. § 2.2.2.1), la procédure de recouvrement était initiée par les chargés de clientèle et de pré-contentieux au sein des trois directions territoriales (deux par direction territoriale) ; c'est désormais une direction du siège qui en est chargée. Dans un deuxième temps, interviennent les trois conseillères en économie sociale et familiale (CESF), présentes deux demi-journées par semaine dans les agences. Leur mission principale est la mise en place de plans d'apurement de la dette (538 signés en 2013 sur une durée maximale de 12 mois). En fonction de la gravité des difficultés sociales rencontrées par les ménages, elles peuvent saisir les différents services sociaux concernés par les autres problématiques que le logement.

Pour enrayer la dégradation du recouvrement des loyers, l'office a instauré depuis début 2013 des relances systématiques dès le premier retard de paiement afin de rappeler aux locataires leurs obligations :

- une relance par courrier le 20 du mois dès le premier retard de paiement : en 2013 cela a donné lieu en moyenne à 3 700 courriers mensuels, concernant plus du tiers des locataires d'Actis ;
- des relances téléphoniques (appels directs et SMS) réalisées par un prestataire : elles ont permis en 2013 de contacter près de 25 % des locataires en situation de retard de paiement.

Actis vient par ailleurs d'être retenu dans le cadre d'un « appel à projet » de l'USH sur l'accompagnement des ménages en situation d'impayé. Ce projet commun à deux autres bailleurs sociaux importants de l'Isère vise à proposer aux ménages proches d'une expulsion des baux glissants gérés par trois associations spécialisées dans l'accompagnement des personnes en difficulté.

<sup>5</sup> Ratios Bolero (Base d'Observation du Logement – Etude et Référencement des Organismes) pour l'exercice 2013 établis par la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages – Ce ratio représente le total des impayés : compte 411 locataires et organismes APL + compte 416 locataires douteux + compte 654 admissions en non valeurs

Les données récentes communiquées par l'office dans sa réponse au rapport provisoire sur le taux de non recouvrement (source DIS 2014) et sur le taux d'impayés des locataires présents (tableaux de bord d'Actis) montrent un renversement de tendance en 2014 qui reste à confirmer.

### 3.4.2 Procédures contentieuses

Les procédures contentieuses sont engagées une fois que toutes les actions amiables ont échoué. Les données 2012 et 2013 montrent une progression sensible des commandements de payer et des assignations, qui se sont traduites par le doublement des jugements en résiliation de bail sur les deux derniers exercices.

Actions contentieuses	2011	2012	2013
Commandements de payer	313	551	635
Assignations	124	131	375
Jugements obtenus	50	90	201
Commandements de quitter les lieux	51	93	85
Obtentions du concours de la force publique	62	35	26
Expulsions effectives	16	12	13

### 3.4.3 Admissions en non valeurs et procédures de rétablissement personnel

Les admissions en non valeurs ont été très importantes en 2013 (868 k€). Elles expliquent la diminution du volume des créances douteuses en fin d'exercice. Elles ont représenté 1,2 % du quittancement. Les dettes effacées dans le cadre des procédures de rétablissement personnel sont également en forte progression sur le dernier exercice.

	2011	2012	2013
Dossiers en non valeurs	223	53	317
Montant abandonné	415	218	868
Locataires bénéficiant d'une PRP	0	54	111
Montant total annulé (en k€)	0	86	354

Les actions engagées contre les locataires partis sont suivies pendant six mois par l'office. Au delà de ce délai, les dossiers sont transmis à une société de recouvrement. Si ces actions n'aboutissent pas, les créances sont présentées en non valeurs dans un délai de deux ans après le départ du locataire. Le recouvrement sur les créances admises en non valeur sur les exercices antérieurs est très faible (9 k€).

## 3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

### 3.5.1 Organisation de la gestion de proximité

Des binômes chargé de patrimoine / chargé de clientèle sont positionnés dans les six agences et partagent un bureau commun. Chacun de ces binômes est responsable de la gestion de 700 à 800 logements (management des agents de proximité, réclamations, entretien et maintenance, sécurité) et de la relation avec la clientèle (commercialisation, pré-contentieux, visites, troubles de voisinage de premier niveau).

Un « comité de proximité » réunit mensuellement la responsable des ressources humaines et les trois directeurs territoriaux.

La démarche qualité « Gestion de site » initiée en 2006 vise, par des actions concertées avec les résidents, à améliorer la qualité de service. Chaque projet de site, piloté en agence pour une durée de trois à quatre ans, dispose de ses propres objectifs. A l'issue de chaque projet, un bilan et une charte d'engagement de l'office sont établis afin d'en pérenniser les acquis. 31 sites, totalisant 3 052 logements, ont fait ou font l'objet d'un projet de site. 14 sont en cours. Certains projets ont cependant du être abandonnés avant leur terme pour des raisons de sécurité des agents de l'office dans les parties communes des immeubles. Un référentiel visant à l'amélioration de la qualité de gestion résidentielle a également été créé. Depuis 2008 une mission « Propreté » développe et diffuse au sein de l'organisme des méthodes et des procédures homogènes et accompagne la formation professionnelle en continu de l'ensemble du

personnel.

La régie de quartier Villeneuve, dont Actis est membre, assure des missions de nettoyage, de rénovation et de maintenance, de débarrasage des encombrants, de médiation de nuit et de sensibilisation à la propreté.

Les conditions dans lesquelles les agents de l'office exercent leur activité sont parfois particulièrement difficiles. Ainsi, dans le quartier Mistral, plus de 250 k€ de travaux de sécurisation ont été nécessaires depuis la création d'une zone de sécurité prioritaire (ZSP) en 2013 et l'organisme a du adapter son organisation au contexte dans lequel il intervient (cf. § 2.2.2.3).

Le traitement des réclamations est opéré de manière quasi exclusive par les agences. Il fait l'objet d'un point hebdomadaire par le chargé de patrimoine avec son équipe d'agents d'immeubles et les chargés d'accueil. Le site internet d'Actis comporte un « espace locataire », permettant la gestion en ligne d'un compte locataire et le dépôt des réclamations.

Un médiateur interne intervient en lien avec les agences pour les situations de troubles de comportement et de voisinage.

L'organisation de la gestion de proximité a fait l'objet d'une réflexion fin 2015 afin de l'adapter à l'évolution de l'environnement et aux attentes des habitants et des locataires (cf. § 3.5.2). Celle-ci a débouché sur un plan d'actions, présenté en comité d'entreprise en septembre 2015. Ses principales mesures concernent l'organigramme (cf. § 2.2.2.1), le renforcement de la cellule « médiation-tranquillité résidentielle », les accueils physique et téléphonique des locataires (horaires notamment), la propreté (recrutement de trois managers) et le traitement des réclamations.

### **3.5.2 Satisfaction des locataires**

Malgré une gestion de proximité soutenue, Actis enregistre une baisse de la satisfaction de ses locataires depuis six ans. Le taux de satisfaction globale est ainsi passé de 80 % en 2007 à 73,5 % en 2010 et 71% en 2013. Il est nettement inférieur à celui de l'ensemble des bailleurs sociaux (hors Actis) de l'Isère (78 %). Il est peu différencié selon que le patrimoine soit situé ou non en zone urbaine sensible (Zus) (respectivement 70 et 72 %). Le taux le plus bas est toutefois enregistré dans le quartier Teisseire (65,7 %). Les pistes de progrès ressortant de la dernière enquête de satisfaction portent sur la relation avec les locataires (amélioration de l'accueil téléphonique), l'entretien du patrimoine (assurer une meilleure visibilité des interventions) et le suivi des prestataires. Les résultats de cette enquête ont servi de base à l'élaboration du plan d'actions mis en place pour l'amélioration de la gestion de proximité (cf. § 3.5.1).

### **3.5.3 Concertation locative**

Le conseil de concertation locative est actuellement composé de 20 membres dont 12 représentants des associations de locataires. Le plan de concertation locative pour la période 2011-2014 a assuré un soutien financier des associations de locataires à hauteur de 4,8 €/logement. Un accord collectif à été signé dans ce cadre pour la réhabilitation thermique du patrimoine.

Le plan de concertation locative en préparation pour la période 2015-2018 prévoit trois à quatre réunions par an avec la direction générale, deux réunions par an avec chaque direction territoriale et la mise en place chaque année d'un groupe de réflexions et de propositions sur un thème spécifique. Les chefs d'agence et les responsables de certains services pourront être interpellés par les responsables des associations de locataires pour rechercher des solutions adaptées à des situations complexes ou paraissant bloquées.

## **3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE**

Actis répond de manière très satisfaisante à son rôle social, avec des niveaux de loyers sensiblement inférieurs à ceux des autres bailleurs sociaux, le logement d'une proportion plus

importante de populations disposant de ressources particulièrement modestes, une forte implication dans le logement des ménages prioritaires et une présence de proximité soutenue.

La performance énergétique des logements est une priorité de l'office qui a instauré une contribution des locataires au partage de l'économie générée par les réhabilitations thermiques. Plus globalement, les charges et les consommations énergétiques font l'objet d'un suivi et d'une analyse détaillée permettant d'en assurer la maîtrise.

La vacance locative, qui concerne aussi les garages et parkings, est en réduction sensible et constante depuis 2011, mais reste élevée dans les zones urbaines sensibles. La dégradation constante du recouvrement des loyers et la baisse tendancielle du taux de satisfaction des locataires ont nécessité une adaptation et un renforcement des actions mises en place.

## 4. PATRIMOINE

### 4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2014, le patrimoine d'Actis est composé de 10 891 logements familiaux, ainsi que de 838 équivalents logements (foyers et résidences sociales) répartis dans 39 établissements et gérés par des tiers. L'office est également propriétaire de 188 locaux commerciaux et de 3 053 emplacements de stationnement.

85 % du patrimoine est situé sur le territoire de la ville de Grenoble et la quasi totalité sur celui de la métropole. 45 % des logements sont situés en Zus. L'âge moyen du parc est de 33 ans. Au 31 décembre 2013, sa distribution selon la période de mise en service était la suivante :

Mise en service (% des logts.) (source : DIS)	avant 1961	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2000	2001-2013
%	16,5	16,6	14,4	15,5	17,8	19,2

94,1 % du parc a bénéficié de financements Plus ou équivalents. La proportion du parc de logements ayant bénéficié de financements très sociaux (PLA-LM, PLAI) est faible (3,6 %). Elle est toutefois en partie compensée par l'importance des logements dont le loyer est équivalent (55 % du parc selon les indications de l'office). Le parc de logements intermédiaires non conventionnés (PLI) représente 1 % du patrimoine.

Modes de financement au 31.12.2013 (hors foyers) (source : DIS)	Logements	%
Anciens financements sans conventionnement	19	0,2
Conventionnés hors PLA	5 507	50,8
PLA, Plus, Plus CD	4 698	43,3
PLA-LM, PLAI	385	3,6
PLS	47	0,4
PLI	142	1,3
Autres financements	49	0,5
<b>Total</b>	<b>10 847</b>	<b>100,0</b>

La proportion de logements dont la consommation énergétique est la plus élevée (classes énergétiques E à G) est assez faible (7,5 %), ce qui témoigne d'une assez bonne performance énergétique globale du parc.

Consommation énergétique (source : DIS)	A	B	C	D	E	F	G
Classe énergétique (2013, sur 8 174 logements collectifs classés) (%)	0,0	2,3	43,7	46,5	7,4	0,1	0,0

### 4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE

#### 4.2.1 Stratégie générale

Le bilan du plan stratégique de patrimoine (PSP) 2008-2014 montre que les objectifs de développement et de démolition ont été dépassés. Les objectifs de réhabilitation n'ont été

atteints qu'à moitié.

Bilan du PSP 2008-2014	Objectif		Réalisation
Logements nouveaux	1 002		1 199
Logements réhabilités	2 906 (dont 794 au niveau thermique)	1 417 (dont 490 au niveau thermique)	
Logements démolis	320		478

Un nouveau PSP a été adopté lors du CA du 15 mars 2015 pour la période 2015-2023. Il a été établi sur la base des orientations suivantes :

- assurer une gestion de proximité de qualité au service des locataires ;
- développer une offre locative nouvelle dans l'aire urbaine de Grenoble, tant par la construction neuve que par le rachat de logements existants ;
- poursuivre le renouvellement urbain sans les quartiers « politique de la ville »
- effectuer les travaux de d'amélioration du patrimoine existant, notamment à travers la rénovation énergétique du parc.

Son objectif est voisin de celui du PSP précédent pour le développement de l'offre locative (avec toutefois un recentrage sur l'agglomération grenobloise) et est en baisse pour la réhabilitation du patrimoine :

PSP 2015-2023 – Objectifs (logements/an)	2015-2019	2020-2023
Offre locative nouvelle	175	170
Réhabilitation	269	172

Les investissements prévus entre 2015 et 2023 sont de :

- 228,5 millions d'euros pour la construction neuve ;
- 83 millions d'euros pour le plan de rénovation thermique, dont 51 M€ pour la période 2015-2019 (916 logements concernés, soit 56 k€/logement en moyenne) et 32 M€ pour la période 2020-2023 (488 logements concernés, soit 66 k€ par logement) ;
- 9,2 millions d'euros pour la réhabilitation de deux ensembles résidentiels totalisant 383 logements et 19,8 millions d'euros pour des opérations plus légères (requalification et remplacement des composants).

La politique de démolition sera poursuivie. 2 ensembles résidentiels totalisant 342 logements sont concernés entre 2017 et 2021.

Dans sa convention d'utilité sociale (Cus) signée le 27 juin 2011 pour la période 2011-2016, Actis s'est engagé à :

- mettre en service 921 logements (soit une moyenne annuelle de 153 logements, revue légèrement à la hausse dans le PSP 2015-2023), dont 18 % de logements financés en Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) et 17 % en Prêt locatif à usage social - construction démolition (Plus-CD) ;
- réaliser un programme, revu légèrement à la baisse dans le PSP 2015-2023, d'éco-réhabilitation de 1 347 logements pour un montant de 40,4 M€ (soit 30 k€/logement) et de réhabilitation légère de 1 093 logements pour un montant global de 7,8 M€ (soit 7,1 k€/logement).

#### 4.2.2 Politique de développement durable

Actis a engagé un programme d'amélioration de la performance énergétique de son parc (cf. § 4.2.1 et 4.4.2). L'Agence locale de l'énergie et du climat (Alec) de Grenoble fournit de l'information et une assistance technique et pédagogique aux locataires. Depuis 2013, la totalité des chantiers bénéficie de la norme « performance environnementale pour la lutte contre le changement climatique et la protection de l'atmosphère, la préservation de la biodiversité, des milieux et des ressources, ainsi que pour la promotion de modes de production et de

consommation responsables ».

### 4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

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

Malgré un rythme de mise en service de logements assez soutenu (752 logements entre 2010 et 2014, soit en moyenne 150 par an), le patrimoine de l'office n'a progressé que de 3 % (212 logements familiaux et 10 équivalents-logements en structures d'hébergement) au cours de la période 2010-2014, du fait des démolitions réalisées (454 logements de 2010 à 2014, soit 91 logements par an en moyenne, dont 403 dans le cadre du programme national de rénovation urbaine, cf. § 4.5).

Evolution du patrimoine	2010	2011	2012	2013	2014
Logements familiaux	10 679	10 730	10 813	10 842	10 891
Résidences sociales (équivalents-logts.)	703	688	840	828	838
Total	11 382	11 418	11 653	11 670	11 729
Taux d'évolution du patrimoine de logements familiaux(%)	0,8	0,5	0,8	0,3	0,5

Logements mis en service (hors foyers)	2010	2011	2012	2013	2014
Constructions neuves	146	144	200	111	46
Acquisitions-améliorations	0	5	4	2	94
Total	146	149	204	113	140
Taux de mise en service (%)	1,4	1,3	1,9	1,0	1,2

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

Le service « Investissements », attaché à la direction financière et composé de quatre agents, établit la maquette financière des opérations et formule un avis auprès du comité d'engagement. La pratique de dépôt des dossiers de demande de financement sur la base d'un avant-projet détaillé permet de limiter la dérive des coûts. Un bilan des prix de revient à la clôture des opérations est présenté deux fois par an au comité d'engagement et un bilan annuel est établi pour la direction. Le coût des opérations de construction est maîtrisé.

### 4.4 MAINTENANCE ET MODERNISATION DU PARC

#### 4.4.1 Maintenance

L'effort de maintenance s'est accru depuis 2010. Il était en 2013 nettement supérieur à la médiane de l'ensemble des OPH (698 € par logement contre 574 €). La régie, composée de 10 agents, exerce des tâches de petit entretien. Son activité est en forte baisse depuis 2012. Le plan pluriannuel de maintenance précise les interventions relevant des directions territoriales et des services centraux.

Effort de maintenance du parc (en €/logement)	2010	2011	2012	2013	2014
Entretien courant	167	182	200	223	222
Gros entretien	454	452	467	475	503
Total	621	634	667	698	725

#### 4.4.2 Modernisation

Le budget affecté à l'addition et au remplacement des composants était en 2013 près de deux fois supérieur à celui de la médiane de l'ensemble des OPH (1 030 € par logement, contre 526 €). Bien qu'en baisse, il reste nettement supérieur à cette médiane en 2014.

Addition et remplacement de composants (€/logt.) (source : DIS)	2010	2011	2012	2013	2014
Actis	619	554	1 213	1 030	771

L'équipe affectée aux opérations de réhabilitation est constituée de quatre chargés d'opérations et d'un chargé de maîtrise d'œuvre sociale. Les agences sont responsables des travaux dont les coûts sont inférieurs à 90 k€ HT. Les travaux d'un coût supérieur sont pris en charge par le service patrimoine.

1 184 logements ont fait l'objet de travaux de réhabilitation entre 2010 et 2014, soit une moyenne annuelle de 247 logements. Le coût moyen des travaux par logement est important (32 k€), la plupart des ensembles résidentiels réhabilités ayant fait l'objet de l'amélioration de leur performance énergétique (cf. § 4.2.1). Le coût prévisionnel de la réhabilitation du 50 Galerie de l'Arlequin à Grenoble (152 logements), qui a débuté en 2014, est de 90 k€/logement. Cette opération est menée selon un accord-cadre conception-réalisation avec dialogue compétitif.

<b>Travaux de modernisation du patrimoine</b> (source : DIS)	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>Moyenne annuelle 2010 - 2014</b>
Logements améliorés	40	443	150	95	456	237
Coût moyen par logement (€)	41 700	36 305	21 000	49 000	22 853	32 395
Montant total de l'investissement (k€)	1 668	16 305	3 150	4 655	12 578	7 671

Le Pact de l'Isère assiste l'office pour l'adaptation des logements afin d'en faciliter l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite. 39 logements ont été adaptés dans ce cadre de 2012 à 2014, l'office ayant procédé par lui-même à l'adaptation de 35 autres logements au cours de la même période.

Au 31 décembre 2014, les diagnostics amiante des parties communes étaient effectués pour l'ensemble du patrimoine et la réalisation des dossiers amiante des parties privatives (DAPP) était prévue à partir du second semestre 2015 avec un aboutissement fin 2016. A la même date, les diagnostics de performance énergétique (DPE) étaient réalisés pour 84 % des logements collectifs et en cours pour le reste du patrimoine (logements équipés d'un chauffage électrique ou au gaz individuel). L'ensemble du parc d'ascenseurs est à la norme 2013 et la mise à la norme 2018 est en cours.

Dans sa réponse au rapport provisoire, l'office indique avoir passé un marché pour 7 900 DA-PP ; que 3 000 DA-PP ont été réalisés à la date de juin 2016 et qu'il s'emploiera à faire respecter l'objectif fixé à fin 2016. En outre, l'organisme précise avoir passé un marché pour permettre aux agences de réaliser les diagnostics manquants (plomb - DPE - amiante) lors de la remise en état du logement au changement de locataire.

#### **4.5 RENOVATION URBAINE**

Actis est signataire de trois conventions avec l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru) pour les quartiers Villeneuve-Village Olympique, Mistral et Châtelet-Teisseire, tous situés à Grenoble. Leur programme est ambitieux : démolition de 630 logements, reconstruction de 421 logements et réhabilitation de 2 309 logements. La plus grande partie de ces opérations est réalisée. La réhabilitation de 89 logements dans le quartier Villeneuve-Village Olympique et la reconstruction hors site de 35 logements, ainsi que la réhabilitation de 135 logements dans le quartier Mistral sont en cours d'étude.

Dans ces quartiers, des chargés de mission pour la participation des habitants, employés par l'office, accompagnent les programmes de rénovation urbaine. Après chaque résidentialisation, le chargé de mission constitue un comité de résidents qui désigne ses référents. La démarche s'articule autour d'outils favorisant les initiatives des habitants (charte de bon voisinage, dénomination des résidences...). Dans le quartier Teisseire, un chargé de gestion des unités résidentielles a pour mission de développer une dynamique permettant aux habitants de s'approprier leur nouveau cadre de vie. Dans le quartier du Châtelet, une chargée de mission pour la gestion urbaine de proximité anime des micro-projets impliquant les habitants.

L'absence durable de décision sur l'avenir du groupe immobilier de l'Abbaye pèsait sur la gestion financière de l'office. Ce quartier, composé de 232 logements construits entre 1927 et 1930, jouxtant celui du Châtelet, mais non inscrit dans les sites prioritaires de l'Anru, fait l'objet de réflexions depuis plusieurs années. Le coût moyen de réhabilitation de cet ensemble obsolète et inconfortable (accessibilité, surface des logements), mais considéré comme patrimoine ayant une valeur historique, était estimé à 130 k€ par logement, montant quatre fois supérieur à celui des logements réhabilités entre 2010 et 2014. Son coût global d'environ 30 M€ représentait plusieurs années d'investissement dans la modernisation du parc. Dans l'attente de cette décision, les relocations étaient gelées, se traduisant par la vacance de 90 logements engendrant une perte annuelle de loyers et charges supérieure à 400 k€. Sur la base d'une délibération du CA de l'office du 19 mai 2015, un accord partenarial (Etat, collectivités locales, associations de locataires) a été conclu en septembre 2015 sur un projet de démolition-reconstruction du patrimoine de l'office, s'inscrivant dans le cadre plus large de la requalification de l'ensemble du quartier. La réalisation de ce projet est désormais engagée (permis de démolir obtenu, accord de principe du Préfet sur l'autorisation de démolir, commande par la Ville de Grenoble d'une étude sur le renouvellement urbain du quartier). L'office indique qu'elle donnera lieu à un travail de conservation mémorielle et patrimoniale avec les habitants et qu'elle a été intégrée dans le nouveau plan stratégique de patrimoine adopté par le CA en avril 2016.

#### **4.6 VENTE DE PATRIMOINE**

Une délibération annuelle valide la réactualisation des prix de vente, modulés selon l'évolution du marché. Un rapport trimestriel sur les ventes est présenté au CA.

Dans le contexte de la très forte demande de logements sociaux dans l'agglomération, qui se traduit notamment pour Grenoble par une obligation de production de logements locatifs sociaux au titre des lois « Solidarité et renouvellement urbain » (dite « SRU ») et « Accès au logement et à un urbanisme rénové » (dite « Alur »), la vente de logements sociaux n'est pas une politique prioritaire pour Actis, en dehors d'objectifs spécifiques de recentrage géographique du parc et de mixité sociale (cf. ci-après).

Dans ce cadre, l'office a depuis 2007 mis en vente 104 pavillons individuels à L'Isle d'Abeau et Villefontaine dans le nord du département de l'Isère, territoire duquel il se désengage, ainsi que 60 logements collectifs dans le quartier Teisseire à Grenoble afin d'y favoriser la mixité sociale (cf. § 4.5). Le CA a approuvé lors de sa séance du 25 juin 2014 les conditions et les prix de mise en vente de ces logements. La mise en vente (après réhabilitation) de 66 logements collectifs dans le quartier Mistral à Grenoble est également projetée.

52 logements ont été vendus aux personnes physiques entre 2010 et 2014, soit une moyenne de 10 logements par an. La moitié de ces logements a été vendue à ses locataires. Le PSP fixe un objectif de cession de 40 logements par an, avec une décote de 10 % par rapport au prix du marché. Cet objectif est très supérieur aux ventes effectuées jusqu'à présent.

#### **4.7 AUTRES ACTIVITES**

##### **4.7.1 Accession sociale**

Actis a instauré un partenariat (sans participation au capital) avec la société coopérative de production d'HLM Le Foyer de l'Isère (groupe Pluralis) pour la production de logements en accession sociale par le biais de sociétés civiles immobilières. Trois programmes doivent être livrés dans ce cadre par cette SCP entre 2015 et 2016 à Grenoble et Saint-Martin-d'Hères, totalisant 73 logements dont 15 en secteur de renouvellement urbain. L'ensemble de ces logements était commercialisé fin 2015 selon les indications de l'office. Un programme de 11 logements à Pont-de-Claix est par ailleurs en cours d'étude.

Une convention entre Le Foyer de l'Isère et Actis garantit aux accédants en difficulté le rachat ou le relogement selon les modalités définies par les articles R. 443-2 III et IV du Code de la construction et de l'habitation.

#### **4.7.2 Copropriétés**

Fin 2013, l'activité de syndic concernait 1 391 lots (logements, commerces) répartis dans 60 copropriétés et représentant environ 2 000 logements. Elle est exercée exclusivement dans des copropriétés où l'office possède et gère des logements, conformément à l'article L. 421-3 du CCH.

Ces copropriétés sont en majorité situées dans le centre ville de Grenoble où l'office a acquis le patrimoine diffus de la régie foncière de la Ville de Grenoble, ainsi qu'en Zus (Villeneuve). Certaines de ces copropriétés ont été créées à la suite de la vente par Actis de logements locatifs sociaux à leurs locataires.

Actis n'assure pas la gestion du syndic dans certaines copropriétés où il possède des logements (cette situation concerne 1 000 logements de l'office).

#### **4.7.3 Aménagement**

Afin de produire du foncier permettant la réalisation d'opérations mixtes incluant des logements locatifs sociaux, Actis a réalisé depuis 2007 deux opérations d'aménagement sous forme de lotissement et en réalise actuellement une autre à Saint Egrève, dans l'agglomération grenobloise, où il a réservé quatre lots pour construire 5 143 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **4.8 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE**

Fin 2014, Actis gère 10 891 logements familiaux d'un âge moyen de 33 ans, situés à 85 % dans la commune de Grenoble, à 94 % dans la métropole grenobloise et à 45 % en zones urbaines sensibles. L'office possède également 39 foyers et résidences sociales gérés par des tiers et représentant 838 équivalents logements. Pour répondre à la forte demande dans l'agglomération grenobloise et au besoin de renforcer l'attractivité de son patrimoine, Actis conduit une politique soutenue de production d'offre locative nouvelle, de modernisation de son parc ancien fortement ciblée sur l'amélioration de sa performance énergétique et de démolition de sa fraction la plus obsolète. Ses programmes ambitieux de rénovation urbaine avec l'Anru sont bien avancés. Sa politique de vente aux locataires est limitée actuellement aux zones urbaines sensibles de l'agglomération grenobloise et au Nord Isère dont l'office se désengage. Ses autres activités sont marginales.

## **5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE**

### **5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE**

#### **5.1.1 Organisation et fonctionnement**

La direction financière et informatique comprend quatre services : comptabilité, investissement, système d'information, achats et moyens généraux. Son directeur depuis 2002 qui vient d'être nommé directeur général d'Actis, était précédemment responsable du service comptable. Outre le management des différents services, le directeur financier est en charge de la prospective (analyse financière dans le cadre du PSP) et de la gestion de la trésorerie. L'organigramme devrait évoluer en 2015 avec le regroupement des services comptabilité et investissement et le rattachement des deux autres services à la direction générale.

Le passage en comptabilité commerciale en 2012, motivé notamment par le besoin d'améliorer la maîtrise du recouvrement des loyers, s'est traduit par une seule création de poste au sein du service comptabilité (un chargé de gestion de trésorerie) qui comprend aujourd'hui 10 personnes. Des recrutements plus importants (5 postes) ont été opérés au sein du service chargé du recouvrement.

Le responsable actuel du service comptabilité est titulaire du diplôme d'expertise comptable. Ce service comprend deux pôles : comptabilité générale, trésorerie et fiscalité. La comptabilisation des factures est facilitée par leur gestion dématérialisée. La cohérence des factures est vérifiée

avec le bon de commande adressé au fournisseur, puis le service émetteur valide le service fait (visa du supérieur hiérarchique). Les paiements sont effectués par le directeur financier (utilisation d'une clé USB codée de la banque) à partir des fichiers transmis sur un site dédié de la Caisse d'épargne, après contrôle par le responsable du service.

Le service investissement établit les plans de financement des opérations. Pour cela, il examine les propositions des établissements financiers et effectue les demandes de subventions en lien avec le service montage des opérations. Il est en charge également des relations avec les gestionnaires des foyers (établissement des redevances).

La commission des finances, composée d'administrateurs, intervient dans la préparation du budget, notamment pour la hausse des loyers, avant sa présentation au bureau et au CA. Elle participe également aux différentes étapes des renégociations de la dette.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier, la comptabilité générale de l'office est tenue sur le progiciel du GIE ACG-Synergies. Le suivi des investissements est réalisé sur deux logiciels complémentaires.

L'analyse des différents documents comptables et les contrôles effectués sur l'exercice 2013 témoignent d'une gestion comptable rigoureuse. Le rapport financier présenté à l'assemblée générale fournit une information de qualité.

### **5.1.2 Certification des comptes**

La mission de contrôle et de certification des comptes est exercée depuis 2012 par un commissaire aux comptes dont le cabinet, spécialisé dans le secteur du logement social, est établi à Angers. Celui-ci a été retenu pour un premier mandat après mise en concurrence.

Pour les deux premiers exercices relevant de son contrôle, le commissaire aux comptes a formulé des réserves sur l'exercice 2013 pour l'activité de syndic. Les copropriétés ne disposant pas de comptes bancaires séparés, il n'a pas été possible lors du passage en comptabilité commerciale de reconstituer le solde de trésorerie dans les comptes de l'OPH. Le risque a été provisionné à hauteur de 309 k€ en 2013. Lors de la réunion de clôture du contrôle il a été précisé que pour l'exercice 2014 les réserves ont été levées compte tenu des régularisations effectuées sur cet exercice non contrôlé.

### **5.1.3 Contrôles et audits extérieurs**

Actis a fait récemment l'objet de différents contrôles et analyses :

- la direction régionale Rhône-Alpes de la Caisse des dépôts et consignations (CDC) effectue tous les ans une analyse financière portant sur les trois derniers exercices. La dernière analyse pour les exercices 2010 à 2012 fait état d'une situation financière satisfaisante ;
- la Banque de France procède chaque année à une cotation. La dernière évaluation en septembre 2013 lui attribue la cotation C3<sup>6</sup>, caractérisant une capacité forte à honorer ses engagements financiers ;
- la fédération nationale des OPH dans sa dernière synthèse de décembre 2014 (DIS) constate que l'office dont la proportion du patrimoine en Zus est beaucoup plus élevée que pour l'ensemble des OPH, présente une rentabilité proche de la médiane des OPH, mais avec toutefois une structure financière plus fragile ;
- la Ville de Grenoble réalise chaque année dans toutes les structures qu'elle contrôle un audit. Il est effectué par la direction du contrôle de gestion en collaboration, au regard de la spécificité d'Actis, avec la direction du logement, de l'habitat et du foncier, sur la base de la lettre de cadrage évoquée au § 2.2.1. La situation financière de l'office en 2013 est jugée satisfaisante dans un contexte qualifié de favorable compte tenu de l'impact des opérations Anru. La nécessité de maîtriser les impayés locatifs y est soulignée.

<sup>6</sup> La cote C résulte de l'activité de la société (chiffre d'affaires compris entre 50 et 150 M€). La cote de crédit 3 traduit l'appréciation portée sur l'entreprise : graduation de 13 cotes de crédit décroissantes. La cote 3 au 3<sup>ème</sup> rang reflète une capacité « forte » de l'entreprise à honorer ses engagements financiers

## 5.2 ANALYSE FINANCIERE

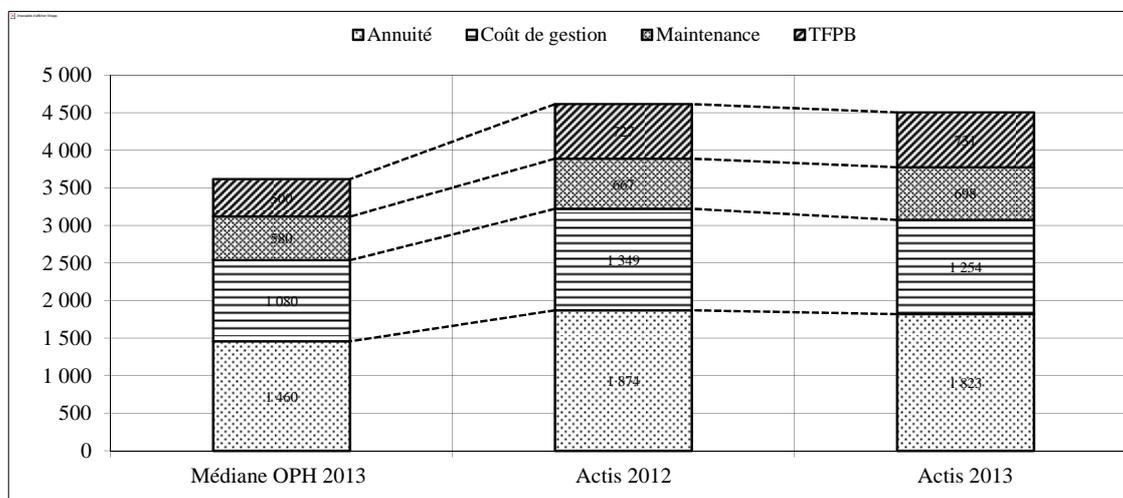
### 5.2.1 Analyse de la rentabilité

Evolution de l'autofinancement net en k€	2009	2010	2011	2012	2013
Marge sur accession	117	197	- 44	- 27	- 138
Marge sur prêts	- 24	- 22	- 12	- 13	- 14
Loyers	48 853	49 690	50 415	52 221	54 054
Coût de gestion*	- 10 610	- 11 374	- 14 530	- 15 825	- 15 612
Maintenance	- 5 541	- 6 132	- 6 221	- 6 519	- 6 873
TFPB	- 7 204	- 7 337	- 7 527	- 7 862	- 7 928
Flux financier	477	261	467	1 222	429
Flux exceptionnel	- 239	- 2 388	736	2 440	749
Autres produits d'exploitation	601	798	1 363	1 541	1 466
Pertes créances irrécouvrables	- 165	- 425	- 416	- 219	- 953
Intérêts opérations locatives	- 9 952	- 7 732	- 9 094	- 9 945	- 8 961
Remboursements d'emprunts locatifs	- 6 613	- 9 438	- 10 394	- 10 321	- 10 808
<b>Autofinancement net HLM<sup>7</sup></b>	<b>9 698</b>	<b>6 094</b>	<b>4 741</b>	<b>6 690</b>	<b>5 410</b>
Autofinancement net en % du chiffre d'affaires	19,2 %	11,5 %	8,9%	12,7 %	9,9 %
<b>Résultat net</b>	<b>5 731</b>	<b>1 964</b>	<b>1 552</b>	<b>2 838</b>	<b>3 037</b>

\*écart entre charges récupérables et charges récupérées inclus

La rentabilité de l'office sur les cinq derniers exercices se situe à un niveau satisfaisant (autofinancement net moyen représentant 12,4 % des loyers appelés), supérieur à la médiane des OPH (10,1 %) et proche de celui constaté lors du dernier contrôle.

La structure des charges (cf. graphique ci-après retraçant les principales charges de l'organisme en euro par logement) a également peu varié depuis le dernier contrôle. Elle se caractérise par rapport aux médianes des OPH par des niveaux plus importants des coûts de maintenance, de gestion et des taxes foncières.



Les comparaisons dans la suite du rapport sont faites avec les ratios Boléro 2013 (graphique ci-dessus) ou avec les données 2013 du DIS, en fonction de leur pertinence pour l'analyse.

<sup>7</sup> L'autofinancement net HLM 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)

## 5.2.1.1 Charges d'exploitation

## 5.2.1.1.1 Charges financières

Exercices	2009	2010	2011	2012	2013
Annuité en milliers d'euros	16 565	17 170	19 488	20 266	19 769
Annuité en % des loyers appelés	33,9 %	34,5 %	38,7 %	38,8 %	36,6 %

L'annuité locative rapportée au logement géré (1 823 € pour 1 460 €) situe Actis toujours au-dessus de la médiane, mais à un niveau identique par rapport aux loyers appelés (médiane à 36,5 %), le montant du loyer moyen étant très supérieur à celui de la médiane des OPH. La diminution de l'annuité en 2013 résulte essentiellement de la baisse du taux du livret A sur l'exercice, 77 % de la dette étant indexée sur cet indice compte tenu de la prépondérance (85 % de l'encours) des financements de la CDC.

Un réaménagement de la dette a été effectué auprès de la CDC en 2010, afin de faire face à la forte volatilité du taux du livret A que l'on connaissait à cette période. La proposition de la CDC concernait 50 % de l'encours indexé sur le livret A (121 M€). Les principales modalités du réaménagement retenu ont été le compactage de 33 emprunts (21,7 M€) en 5 prêts globaux, des possibilités d'ajustement des durées de prêts pour 54,7 M€ sur plus ou moins cinq ans en fonction de l'évolution du livret A, le passage à un taux fixe (3,96 %) pour un encours de 24,6 M€. La commission des finances qui a validé ces propositions avait exclu toute souscription d'emprunts structurés ou de produits de couverture.

## 5.2.1.2 Charges de gestion

Les charges de gestion de l'office (1 254 € par logement en 2013) sont à un niveau supérieur à celui de la médiane des OPH (1 080 €). Elles sont évaluées après déduction des coûts internes de maîtrise d'ouvrage locative (1 099 k€) et du coût de la régie imputé dans la maintenance locative (460 k€). L'importante diminution du coût de fonctionnement (-95 € par logement) sur le dernier exercice résulte de la fin du prélèvement sur le potentiel financier qui avait fortement pesé sur l'office les deux exercices précédents. Le montant total des cotisations versées à la CGLLS qui était de 1 939 k€ en 2012 a ainsi été réduit à 43 k€ en 2013.

Les charges de personnel non récupérables et hors personnel de la régie (9 601 k€ en 2013) représentent une dépense de 886 € au logement, supérieure à la médiane (770 €). Elles représentent 18,4 % des loyers, ratio proche du niveau médian (19,2 %). Ces charges ont progressé de façon importante (6,2 % annuellement en moyenne sur les quatre derniers exercices et 1,7% en 2013) du fait de l'augmentation des effectifs (31 salariés sur quatre ans) et de la diminution de 75 % à 40 % de la part salariale récupérable des agents de proximité et des agents d'immeubles. Les autres dépenses d'exploitation non récupérables (3 734 k€ en 2013) sont bien maîtrisées. Elles représentent un montant de 344 € par logement (médiane à 310 €) et sont composées principalement :

- des achats de fournitures nécessaires au fonctionnement de l'office (siège et directions territoriales) pour 625 k€ ;
- des charges de sous-traitance générales non récupérables pour 408 k€ et de maintenance non récupérable pour 330 k€ ;
- des primes d'assurance pour 580 k€, en forte augmentation sur la période (20 % annuellement) ; les nouvelles consultations réalisées en 2014 devraient se traduire par une baisse significative ;
- des honoraires pour 864 k€, en augmentation sur les deux derniers exercices compte tenu de la progression des frais d'actes et de contentieux pour les impayés locatifs (455 k€, en progression de 170 k€ par rapport à l'exercice 2012) ;
- de diverses dépenses : études et recherches (256 k€), frais postaux (412 k€), services bancaires (173 k€), cotisations (221 k€ dont 43 k€ pour les cotisations CGLLS).

### 5.2.1.3 Charges de maintenance du patrimoine

Les dépenses de maintenance comprennent les charges d'entretien courant non récupérables et le gros entretien (GE). Elles s'élèvent en 2013 à 7 565 k€, représentant 698 € par logement géré, ratio supérieur à la médiane (580 €) pour tous les exercices étudiés.

L'entretien courant non récupérable (2 416 k€) est réalisé pour partie par la régie de travaux (valorisée à hauteur de 460 k€) dont les effectifs sont en constante diminution et appelés à continuer de diminuer (7 salariés fin 2014 correspondant à 5 ETP). Ses interventions concernent notamment l'installation de portes d'entrée sécurisées des logements, le changement systématique des serrures et des différentes étiquettes (boîte aux lettres, digicode et appartement) lors des mutations et des remises aux normes électriques des logements.

Les dépenses de gros entretien (5 149 k€), outre la part des contrats de maintenance des ascenseurs et chaufferies à la charge du propriétaire (P3) pour 728 k€, comprennent principalement des travaux réalisés dans les logements (3 029 k€ dont 197 k€ pour l'adaptation aux personnes handicapées et des travaux de fidélisation pour 58 k€). Les interventions dans les parties communes (ascenseurs, chauffage, plomberie,...) et sur les parties extérieures sont moins importantes en volume (1 392 k€).

Les réparations liés aux actes de vandalisme ne sont pas intégrées aux charges de maintenance, mais aux charges exceptionnelles. Leur montant est important (535 k€) et largement supérieur aux indemnités par les assurances (174 k€ déclarés).

### 5.2.1.4 Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)

En 2013, la TFPB (7,9 M€) absorbe 14,7 % des loyers, niveau supérieur à celui constaté pour l'ensemble des OPH (12,3 %), pour 86 % du parc assujéti. Le montant moyen par logement géré (731 €) situe l'office parmi les organismes les plus fortement imposés malgré l'abattement de 1,3 M€ dont bénéficie le patrimoine situé en Zus.

### 5.2.1.5 Produits d'exploitation

#### 5.2.1.5.1.1 Produits de l'activité locative et incidence des risques locatifs

Les produits locatifs (loyers divers et charges locatives récupérées) constituent 93,4 % des produits d'exploitation en 2013. Compte tenu des mises en service sur la période et des augmentations annuelles, la masse des loyers a augmenté sensiblement (2,65 % en moyenne sur la période). Le niveau du loyer moyen appelé rapporté au logement géré à 4 283 € (logements vacants inclus) situe l'organisme à un niveau très supérieur à la médiane (3 670€).

Le coût global de la vacance (loyers des logements, garages et parkings, et charges locatives non récupérées) est en 2013 de 3 464 k€, soit 4,9 % des loyers et charges appelés. Hors vacance technique et démolitions, elle s'élève à 1 762 k€, représentant 2,5 % du quittancement, niveau correct sur un marché tendu avec des quartiers en difficultés. La vacance sur ses garages et places de parking représente une perte de 524 k€, soit 30 % des pertes totales dues à la vacance commerciale.

Le coût direct des impayés constitué par les admissions en non valeur (953 k€) représente 1,4 % des loyers et charges appelés en 2013. Il est en sensible augmentation par rapport à l'exercice précédent (253 k€), en raison notamment de l'apurement de dossiers anciens. Son impact sur le résultat est plus important si l'on intègre les frais d'actes et de contentieux non récupérables (455 k€). Le recouvrement sur les créances passées en non valeur a été très faible sur la période (9 k€ sur le dernier exercice).

#### 5.2.1.5.1.2 Autres produits d'exploitation

Les produits autres que locatifs (1 466 k€) comprennent principalement en 2013 :

- des subventions d'exploitation pour 238 k€, correspondant principalement à des financements de postes de personnel dans les quartiers en Zus ;

- des produits sur des activités annexes pour 373 k€, comprenant des honoraires de syndic de copropriété (163 k€), des prestations de maîtrise d'œuvre (42 k€) et des recettes diverses (169 k€) dont des redevances pour des locations d'emplacements d'antennes de téléphonie mobile, des certificats d'énergie, etc... ;
- des autres produits de gestion courante pour 804 k€, dont des remboursements de frais de poursuite de locataires (281 k€), de TFPB dans le cadre des contrats de location de foyers (277 k€) et des facturations aux autres bailleurs sociaux pour la gestion du pôle habitat social de la Ville de Grenoble (162 k€).

L'activité accession directe est marginale et concerne principalement la vente de terrains aménagés. L'activité accession étant réalisée depuis plusieurs années dans le cadre de SCI, le résultat est constaté à l'achèvement de l'opération, ce qui a été le cas en 2012 avec un boni de liquidation de 629 k€.

#### 5.2.1.6 Flux financier et flux exceptionnel

Le résultat financier (429 k€) est proche sur la période de la médiane des OPH. Le flux exceptionnel a connu de fortes variations sur les cinq derniers exercices, résultant de l'incidence des opérations Anru (les démolitions et les financements pour pertes d'exploitation sont comptabilisés en flux exceptionnels). En 2013, bien que le solde des flux ne soit pas important, les montants sont élevés.

Les produits exceptionnels (4 742 k€) comprennent, hors reprises sur subventions d'investissement et cessions d'actifs, pour 3 793 k€ des subventions reçues pour les opérations de démolitions programmées dans le cadre de l'Anru, pour 305 k€ divers produits sur les opérations de gestion dont principalement des dégrèvements de TFPB, pour 216 k€ des remboursements d'assurances suite à des sinistres et pour 203 k€ des régularisations sur des appels de fonds des copropriétés gérées.

Les charges exceptionnelles (4 037 k€) comprennent, hors valeurs comptables des cessions d'actifs et des sorties de composants, pour 2 212 k€ le coût des démolitions, des sinistres pour 969 k€, et diverses charges de gestion dont principalement le montant des créances annulées dans le cadre des procédures de rétablissement personnel (396 k€) et des régularisations des comptes de copropriété (184 k€).

#### 5.2.1.7 Impact des cessions de patrimoine

Hormis l'exercice 2009, l'incidence des cessions de patrimoine (non prise en compte dans la détermination de l'autofinancement HLM) a été peu importante.

Exercices	2009	2010	2011	2012	2013
Produits des cessions d'actifs (logements et terrains)	4 468	3 136	1 744	968	1 069
Valeur comptable des éléments cédés	2 303	2 387	847	426	460
<b>Plus-values sur cessions d'actifs</b>	<b>2 160</b>	<b>749</b>	<b>897</b>	<b>542</b>	<b>609</b>

En 2013, les ventes ont concerné cinq logements et un terrain. La vente des logements a permis de dégager une plus value de 416 k€.

## 5.2.2 Analyse de la structure financière

Bilans fonctionnels en k€	2009	2010	2011	2012	2013
Capitaux propres <sup>8</sup>	127 102	137 388	144 207	165 986	171 071
Amortissements. et provisions (sur actifs immobilisés)	158 855	16 674	177 623	185 042	197 237
Dettes financières	308 214	327 758	328 711	340 222	350 988
Actif immobilisé brut	- 559 184	- 590 917	- 625 423	- 653 721	- 675 594
<b>Fonds de Roulement Net Global</b>	<b>34 988</b>	<b>42 902</b>	<b>25 118</b>	<b>37 530</b>	<b>43 703</b>
<b>FRNG à terminaison des opérations</b>					<b>20 949</b>
Stocks accession	2 489	4 227	7 039	7 421	6 372
Autres actifs d'exploitation	11 426	10 977	10 948	35 081	29 111
<i>dont subventions d'investissement à recevoir</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>22 834</i>	<i>17 444</i>
Provisions d'actif circulant	- 3 477	- 4 785	- 5 312	- 5 910	- 5 932
Dettes d'exploitation	- 9 047	- 7 755	- 7 039	- 19 092	- 14 834
Créances diverses (+)	3 662	1 513	5 193	5 449	6 429
Dettes diverses (-)	- 6384	- 5 974	- 4 848	- 10 844	- 12 065
<b>Besoin (+) ou Ressource (-) en FR</b>	<b>- 1 330</b>	<b>- 1 797</b>	<b>5 982</b>	<b>12 104</b>	<b>9 080</b>
<b>Trésorerie nette</b>	<b>36 318</b>	<b>44 698</b>	<b>19 137</b>	<b>25 425</b>	<b>34 622</b>

L'évolution du montant des immobilisations reflète l'activité soutenue d'Actis, les investissements locatifs ayant progressé en moyenne sur les cinq dernières années de 38,4 M€ (27,6 M€ en 2013). La structure du bilan connaît des variations importantes sur la période, mais traduit toujours une situation financière satisfaisante. Ces variations proviennent principalement de la comptabilisation des subventions dès leur notification depuis le passage en comptabilité commerciale, règle qui n'était pas suivie quand l'office était soumis aux règles de la comptabilité publique.

### 5.2.2.1 Évolution du fonds de roulement net global (FRNG)

Fin 2013, le fonds de roulement net global s'élève à 43,7 M€, soit l'équivalent de 5,3 mois de dépenses moyennes, niveau supérieur à celui de la médiane des OPH (3,7 mois de dépenses). A terminaison des opérations<sup>9</sup> compte tenu des dépenses à comptabiliser sur les opérations en cours (72,9 M€) et des financements définitifs à mobiliser (50,1 M€) et après neutralisation des opérations préliminaires, le FRNG se situe à 20,9 M€, soit 2,5 mois de dépenses, témoignant d'une surface financière correcte au regard du développement actuel de l'office.

Les ressources internes<sup>10</sup> (171 M€), représentant 32,8 % des capitaux permanents (médiane à 37,3 %), se sont renforcées sur la période (29 % en 2009 pour un montant de 127 M€) grâce aux résultats satisfaisants dégagés sur les quatre derniers exercices (9,4 M€) et aux subventions d'investissement (33,4 M€). Corollaire de ce renforcement, la part de l'endettement dans les ressources permanentes représente 66,5 % en 2013, alors qu'elle se situait à 70 % en 2009.

### 5.2.2.2 Besoin en fonds de roulement (BFR)

La variation importante du besoin en fonds de roulement à court terme sur les deux derniers exercices est liée à la comptabilisation des subventions d'investissement évoquée précédemment. Pour les deux derniers exercices, on constate un besoin de financement important provenant essentiellement des subventions d'investissement à recevoir (17,4 M€). Les autres actifs d'exploitation comprennent principalement les stocks d'accession (6,3 M€ dont 5 M€ de terrains à aménager) qui ne font pas l'objet d'un préfinancement spécifique et les créances sur locataires (10,9 M€ variant peu par rapport à 2012). Les ressources à court terme

<sup>8</sup> Les capitaux propres comprennent les dotations, les réserves, le report à nouveau, le résultat de l'exercice, les subventions d'investissement nettes et éventuellement les provisions réglementées au titre des amortissements dérogatoires

<sup>9</sup> Fonds de roulement net global à terminaison des opérations : mesure de l'excédent en fin d'exercice des ressources stables de l'organisme (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts...) sur ses emplois stables (immobilisations corporelles et financières essentiellement), en se plaçant comme si les opérations d'investissement engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant payées et toutes les recettes étant encaissées

<sup>10</sup> Les ressources internes comprennent les dotations, les excédents d'exploitation affectés à l'investissement, le report à nouveau, le résultat de l'exercice, les subventions nettes, les provisions réglementées et les provisions pour risques et charges.

(26,8 M€) ont diminué de 3 M€ sur le dernier exercice avec la baisse des produits constatés d'avance (- 4 M€).

### 5.2.2.3 Trésorerie

L'amélioration concomitante du FRNG et du BFR se traduit par un renforcement de la trésorerie (34,6 M€ en 2013) qui représente l'équivalent de 4,2 mois de dépenses (médiane à 3,1 mois). La politique de placement privilégiée des placements sur des livrets HLM (21,3 M€) et des comptes à terme (4,5 M€).

## 5.2.3 Etude prévisionnelle

Dans le cadre du nouveau PSP, la dernière analyse prévisionnelle réalisée par le directeur général sur le logiciel de gestion prévisionnelle de l'Union Sociale pour l'Habitat a été présentée au conseil d'administration du 31 mars 2015. Cette étude (tableau récapitulatif en annexe 1.5) porte sur une période plus longue (10 ans) que le PSP (8 ans). La stratégie patrimoniale prise en compte pour le patrimoine est celle du PSP (cf. § 4.2.1) avec un coût de 55 k€ par logement pour la rénovation thermique. L'objectif de vente des logements est porté à une cinquantaine de cessions par an dès 2017, en très forte progression par rapport à ces dernières années (cf. § 4.6).

Les principales hypothèses macroéconomiques retenues sont une augmentation annuelle des loyers de 1,4 % identique à l'inflation, une évolution de 2,2 % de la TFPB, une évolution du taux du livret A de 1,25 % en 2014, 1 % en 2015 et 1,9 % à compter de 2016. La vacance est supposée maintenue à 2,10 %, niveau constaté fin 2014. Il en est de même pour les pertes liées aux impayés locatifs (1,6 % des loyers appelés).

### 5.2.3.1 Évolution de la rentabilité (2014-2019)

Evolution de l'autofinancement courant	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Autofinancement en k€	3 670	4 839	5 522	3 875	3 034	3 212
en % des loyers	6,7 %	8,6 %	9,6 %	6,6 %	5,1 %	5,2 %

La projection conclut à une érosion de la rentabilité à compter de 2017, à un niveau restant toutefois légèrement supérieur au seuil d'alerte de la fédération des OPH (5 % des loyers). Cette dégradation provient principalement de l'augmentation de la charge financière résultant de l'évolution du taux du livret A et de l'impact des nouveaux emprunts, supérieur à l'amortissement des emprunts des opérations de « référence » (opérations financées fin 2013).

Evolution de l'annuité d'emprunt	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Annuité en k€	21 647	22 222	22 865	23 956	25 504	26 062
en % des loyers appelés	39,3 %	39,6 %	39,8 %	41 %	42,6 %	42,4 %

### 5.2.3.2 Évolution de la surface financière (2014-2019)

Évolution du FRNG	2014	2015	2016	2017	2018	2019
FRNG en début d'exercice	23 349*	23 151	19 327	19 947	14 776	15 150
Autofinancement courant	3 670	4 839	5 522	3 875	3 034	3 212
Produits cessions d'actifs	1 517	2 642	5 452	6 782	5 837	6 217
Fonds propres investis	- 4 444	- 10 672	- 9 474	- 14 836	- 13 622	- 9 836
Autres variations (dont éléments exceptionnels)	- 941	- 633	- 880	- 992	5 125	- 947
<b>FRNG en fin d'exercice</b>	<b>23 151</b>	<b>19 327</b>	<b>19 947</b>	<b>14 776</b>	<b>15 150</b>	<b>13 796</b>

\* écart de 2,4 M€ avec FRNG calculé dans le contrôle

L'autofinancement courant qui devrait être dégagé sur la période (24,1 M€) et le produit des ventes (28,5 M€) ne suffiraient pas à couvrir les besoins en fonds propres nécessaires au développement et à la valorisation du patrimoine (62,8 M€). Pour compenser en partie la dégradation du FRNG, Actis prévoit de contracter en 2018 un emprunt de 5 M€ auprès de la CDC, permettant de renforcer son haut de bilan.

### **5.3 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE**

La gestion comptable est rigoureuse et l'information fournie est de qualité. L'activité locative a permis à l'office de dégager ces dernières années un niveau de rentabilité satisfaisant, grâce notamment à une charge financière modérée, malgré une masse salariale et des coûts de gestion élevés, un effort de maintenance important et une forte imposition locale. Sa situation financière est correcte au regard de son activité soutenue.

Selon les dernières simulations financières faites par l'office, dans l'hypothèse prudente d'une augmentation des taux d'intérêt et dans le cas du maintien des risques locatifs au niveau actuel, la mise en place du PSP devrait conduire à une érosion progressive de la rentabilité de l'office, dégradant sa structure financière. Dans ce contexte, l'atteinte de l'objectif de forte augmentation des ventes de logements représente un enjeu très important pour la réalisation des investissements prévus.

## 6. CONCLUSION

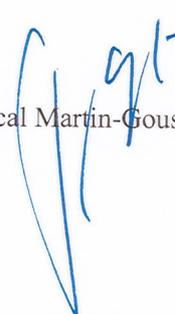
Rattaché à la Ville de Grenoble, l'OPH Actis gère 10 891 logements familiaux (fin 2014), situés à 85 % dans la commune et à 94 % dans la métropole dont les marchés immobiliers et fonciers sont tendus. Il possède également 838 équivalents logements dans 39 foyers et résidences sociales gérés par des tiers. 45 % de son parc est localisé dans des zones urbaines sensibles. Son organisation est très déconcentrée. Son dispositif de pilotage, qui est complet, intègre des approches par projet et par métier et prend bien en compte les spécificités de l'office où un grand professionnalisme d'ensemble est relevé.

Actis s'implique fortement dans le logement des populations disposant de ressources très modestes et des ménages prioritaires. Sa présence de proximité est soutenue. Ses niveaux de loyers sont modérés. Ses charges locatives et ses consommations énergétiques sont suivies et maîtrisées et une contribution au partage de l'économie générée par les réhabilitations thermiques est demandée aux locataires. Sa vacance locative, qui concerne aussi ses garages et ses parkings, est en réduction sensible depuis 2011, mais reste importante dans les zones urbaines sensibles. La dégradation du recouvrement des loyers et la baisse tendancielle du taux de satisfaction des locataires ont nécessité une adaptation et un renforcement des actions mises en place.

Actis conduit une politique soutenue de production d'offre locative nouvelle, de modernisation de son parc ancien fortement ciblée sur l'amélioration de sa performance énergétique, et de démolition de sa fraction la plus obsolète. Ses programmes ambitieux de rénovation urbaine avec l'Anru sont bien avancés. Sa politique de vente aux locataires est limitée actuellement. Ses autres activités sont marginales.

La gestion comptable de l'office est rigoureuse et l'information fournie de qualité. Sa charge financière modérée permet à l'office de dégager un niveau de rentabilité satisfaisant, malgré une masse salariale et des coûts de gestion élevés, un effort de maintenance important et une forte imposition locale. Sa situation financière est correcte au regard de son activité. Dans l'hypothèse prudente d'une augmentation des taux d'intérêt et du maintien des risques locatifs au niveau actuel, la mise en place de son plan stratégique de patrimoine devrait se traduire par une érosion progressive de sa rentabilité et de sa structure financière. Dans ce contexte, la réussite de la forte augmentation de ses ventes de logements représente un enjeu très important pour la réalisation des investissements prévus.

Le directeur général de l'Ancols,

  
Pascal Martin-Gousset.

# RAPPORT DE CONTROLE N° 2014-121 OPH ACTIS – 38

## **7. LISTE DES ANNEXES**

### **1. ANNEXES AU RAPPORT**

- 1.1 Informations générales
- 1.2 Gestion locative et patrimoine
- 1.3 Bilan 2013
- 1.4 Compte de résultat 2013
- 1.5 Hypothèses et résultats de l'analyse prévisionnelle
- 1.6 Vérifications des cotisations CGLLS de base et additionnelles de 2012 à 2014
- 1.7 Sigles utilisés

# **RAPPORT DE CONTROLE N° 2014-121 OPH ACTIS – 38**

## **1. ANNEXES AU RAPPORT**

## INFORMATIONS GENERALES SUR L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT

**RAISON SOCIALE :** OPH ACTIS

<b>SIÈGE SOCIAL :</b>		
Adresse du siège :	25 rue de Constantine	Téléphone : 04 76 20 41 20
Code postal, Ville :	38100 GRENOBLE	Télécopie : --

**PRÉSIDENT :** Eric PIOLLE

**DIRECTEUR GÉNÉRAL :** Stéphane DUPORT-ROSAND

**COLLECTIVITÉ DE RATTACHEMENT :** Ville de Grenoble

	Membres	Désignés par :
Président	Eric PIOLLE	Ville de Grenoble
Vice présidente	Suzanne DATHET	Ville de Grenoble
	Vincent FRISTOT	Ville de Grenoble
	Christine GARNIER	Ville de Grenoble
	Olivier NOBLECOURT	Ville de Grenoble
	Catherine RAKOSE	Ville de Grenoble
	Nicolas MERGER-STEINMETZ	UDAF
	Valérie DELAS	CAF
	Claire COURT	Associations d'insertion
	Alain GUEZOU	Associations d'insertion
	Jean-Yves BALESTAS	Personnalité qualifiée
	Jean-Marc CANTELE	Personnalité qualifiée
	Christian COIGNE	Personnalité qualifiée
	Jérôme COULAUD	Personnalité qualifiée
	Claude JACQUIER	Personnalité qualifiée
	Jean-François MARTIN	Personnalité qualifiée
	Francie MEGEVAND	Personnalité qualifiée
	Pierre MIGNOTTE	Personnalité qualifiée
	Catherine RIVES	Personnalité qualifiée
	Patricia DUDONNE	Organismes collecteurs
	Jean-François GUTIERREZ	Organisations syndicales
	Jean-Paul MICHEL	Organisations syndicales
	Perrine JOLIVET	Représentant du personnel
Représentants des locataires	Nabil CHETOUF	
	Marie-Christine DABROWSKI	
	François FAUCI	
	Johade FOUGALI	
	Maurice TOURNOUD	

**COMMISSAIRE AUX COMPTES**

## GESTION LOCATIVE ET PATRIMOINE

**Gestion locative et politique sociale**

Occupation du parc au 31/12/2012 (part des ménages en %)

	ressources inférieures à 20% des plafonds	ressources comprises entre 20 et 60%	ressources supérieures à 100%	bénéficiaires d'une aide au logement	bénéficiaires des minima sociaux	familles mono-parentales	familles de 3 enfants et +
organisme	26.0	41.8	92.2	nc	nc	nc	nc
moyenne nationale	20.4	46	6.2	46.7	14.3	19.2	10.4
moyenne régionale	19.2	45.3	7.3	48	12.4	18.3	11.4

Contingent de réservation (logements familiaux gérés)

% de logements réservés par le préfet	% de logements réservés par les collectivités	% de logements réservés par le 1% Logement
22.23	20.12	14.02

Vacance et mobilité (en %)	moyenne nationale	moyenne régionale	2014	2013	2012
taux de rotation externe	-	-	nc	nc	nc
taux de vacance global	4.4	4.4	4.3	4.6	4.7
taux de vacance >3 mois hors vacance technique	nc	nc	nc	nc	nc

Loyers	moyenne nationale	moyenne régionale	2013	2012	2011
taux d'augmentation (logements sociaux) (%)	-	-	nc	nc	nc
taux d'augmentation recommandé (HLM) (%)	-	-	nc	1.9	1.1
loyer mensuel moyen à la surface corrigée (€/m <sup>2</sup> SC)	3.2	3.13	nc	nc	nc

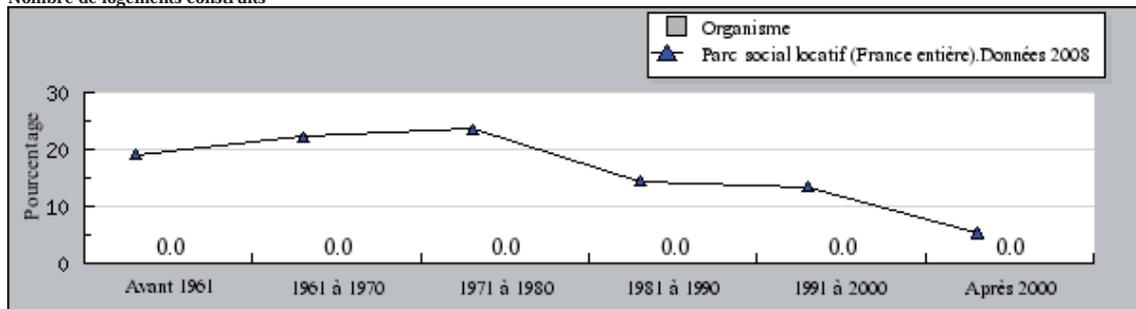
Impayés	médiane nationale	2013	2012	2011
Taux d'impayés inscrit au bilan en % des loyers et charges	13.42	17	16.3	16
Evolution des impayés (%)	0.85	so	so	so

**Patrimoine**

Caractéristiques du parc au 31/12/2014 (Logements familiaux et équivalents-logements en propriété)

nombre de logements familiaux	nombre de places en foyers (en équivalents logements)	% logements collectifs	% logements conventionnés	zone prépondérante	% grands logements (4p. et +)	% logements en ZUS	Age moyen du parc
10891	838	0	107.52	zone II	0	0	33 ans

Nombre de logements construits



Stratégie patrimoniale (activités au cours des 5 dernières années)

date	Durée du PSP	constructions nouvelles	achats	réhabilitations	ventes à l'unité	ventes en bloc	démolitions	changement d'usage
01/05/2015	9 ans	647	105	1184	52	nc	454	nc

Maintenance du parc	médiane nationale	2014	2013
Coût de maintenance au logement (€/logement)	530	725	698

ACTIS OPH Région Grenobloise  
25 avenue de Constantine  
38100 GRENOBLE  
N° de Siret 34857909500012 - Code APE 6820A

**BILAN - ACTIF**

Exercice clos le 31/12/2013 Annexe III  
Copyright © Salvia Développement

N° de compte 1	ACTIF 2	Exercice 2013			Exercice 2012	
		Brut 3	Amortissements et dépréciations 4	Net 5 = (3) - (4)	Tobacc partiels 6	Net 7
20	<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	12 300 084.03	5 671 159.30	6 628 924.73	6 628 924.73	6 996 963.18
201	Frais d'établissement					
2082-2083-2084	Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation	10 137 815.64	4 360 798.35	5 777 017.29		6 009 022.47
203-205-2085-2086	Autres (1)	2 162 268.39	1 310 360.95	851 907.44		987 940.71
232-237	Immobilisations incorporelles en cours/avances et acomptes					
21	<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	644 967 029.47	191 566 297.69	453 400 731.78	453 400 731.78	433 957 250.85
2111	Terrains nus	461 046.67		461 046.67		461 046.67
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	33 707 570.96	111 800.00	33 595 770.96		32 474 418.37
212	Agencements et aménagements de terrains					
213(af 21315, 2135 et 21318)	Constructions locatives (sur sol propre)	500 012 952.84	163 507 712.02	336 505 240.82		318 631 534.82
214(af 21415, 2145 et 21418)	Constructions locatives (sur sol d'autrui)	21 761 712.22	5 984 716.53	15 796 995.69		14 248 721.94
21315-2135-21415-2145	Bâtiments administratifs	7 393 787.70	1 383 304.63	6 010 483.07		5 884 483.21
21318-21418	Autres ensembles immobiliers	78 357 685.06	17 825 913.43	60 531 771.63		61 531 102.97
215-218	Installations techniques, matériel et outillage et aut. immo. Corp.	3 272 274.02	2 772 851.08	499 422.94		525 941.87
22	<b>Immeubles en location-vente, reçus en affectation</b>					
23	<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS</b>	16 721 598.37		16 721 598.37	16 721 598.37	26 203 223.95
2312	Terrains	4 212 511.38		4 212 511.38		2 854 114.27
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	12 509 086.99		12 509 086.99		23 311 109.68
238	Avances et acomptes versé sur immobilisations corporelles					38 000.00
26-27	<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)</b>	1 618 348.82		1 618 348.82	1 618 348.82	1 530 869.13
261-266-267 (af 2672 et 2678)	Participations et créances rattachées à des participations	880.00		880.00		880.00
2672	Prêts participatifs					
271-272	Titres immobilisés	1 615.00		1 615.00		1 615.00
2761-2762	Prêts pour acquisition					
274-275-2761	Autres	1 595 001.77		1 595 001.77		1 507 464.54
2678-2768	Intérêts courus	20 852.05		20 852.05		20 909.59
(I) ...		<b>675 607 060.69</b>	<b>197 237 456.99</b>	<b>478 369 603.70</b>	<b>478 369 603.70</b>	<b>468 688 307.11</b>
31 (net 319)	<b>STOCKS ET EN-COURS</b>	6 372 342.50	258 782.04	6 113 560.46	6 113 560.46	7 421 196.34
33	Terrains à aménager	5 029 686.71	41 357.00	4 988 329.71		5 817 313.30
35 sauf 358 (net 359)	Immeubles en cours	229 111.54		229 111.54		213 207.01
358	Immeubles achevés :					
37	Disponibles à la vente	1 113 544.25	217 425.04	896 119.21		1 390 676.03
32	Temporairement loués					
409	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication					
	Approvisionnement					
	<b>FOURNISSEURS DEBITEURS</b>	192 995.61		192 995.61	192 995.61	72 515.25
411 (sauf 4113)	<b>CRÉANCES D'EXPLOITATION</b>	28 897 505.18	5 541 162.79	23 356 342.39	23 356 342.39	29 193 239.31
412-4113	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L	4 012 783.01		4 012 783.01		3 777 401.82
414-417	Créances sur acquéreurs	1 549.97		1 549.97		1 594.67
415	Clients - autres activités	764.00		764.00		830.00
416	Emprunteurs et locataires-acquéreurs					
418	Clients douteux ou litigieux	6 930 437.84	5 541 162.79	1 389 275.05		1 605 154.82
42-43-44 sauf 441	Produits non encore facturés	507 749.53		507 749.53		973 479.30
441	Autres	17 444 221.83		17 444 221.83		22 834 778.70
	Subventions à recevoir					
46 (sauf 461)	<b>CRÉANCES DIVERSES (3)</b>	6 369 778.82	132 273.58	6 237 505.24	6 237 505.24	5 239 353.03
461 (sauf 4615)	Débiteurs divers	6 369 778.82	132 273.58	6 237 505.24		5 239 353.03
4615	Opérations pour le compte de tiers					
47 (sauf 476-47821)	Opérations d'aménagement					
50	Comptes transitoires ou d'attente					
	<b>VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT</b>					
511	<b>DISPONIBILITES</b>	34 822 181.55		34 822 181.55	34 822 181.55	25 425 467.08
515	Valeurs à l'encaissement					
516	Compte au Trésor					
518	Comptes de placement court terme					
Autres 51	Intérêts courus	24 219.17		24 219.17		21 116.06
53-54	Autres établissements financiers et assimilés	34 597 962.38		34 597 962.38		25 404 351.02
	Caisse, régies d'avances et accreditifs					
486	<b>Charges constatées d'avance</b>	58 722.44		58 722.44	58 722.44	94 476.49
(II) ...		<b>76 513 527.10</b>	<b>5 932 218.41</b>	<b>70 581 308.69</b>	<b>70 581 308.69</b>	<b>67 446 247.50</b>
481	<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)</b>	8 067.19		8 067.19	8 067.19	11 008.75
169	<b>Primes de remboursement des obligations (IV)</b>					
476-4761	<b>Différences de conversion ou d'indexation - Actif (V)</b>					
<b>TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)</b>		<b>752 128 654.98</b>	<b>203 169 675.40</b>	<b>548 958 979.58</b>	<b>548 958 979.58</b>	<b>536 145 563.36</b>
		(1) Dont droit au bail		81 851.07		81 708.96
		(2) Dont à moins d'un an		12 448.50		12 448.50
		(3) Dont à plus d'un an		42 000.00		42 000.00

N° de compte 1	PASSIF 2	Exercice 2015		Exercice 2012 5
		Détail 3	Totaux partiels 4	
10	<b>DOTATIONS ET RESERVES</b>		47 924 492.03	47 382 321.02
102	Dotations	1 510 242.30		1 510 242.30
103	Autres fonds propres - autres compléments de dotation, dons et legs en capital	17 672 506.43		17 672 506.43
106	<b>Réserves :</b>			
1067	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	8 517 221.72		8 517 221.72
10685	Plus-values nettes sur cessions immobilières	20 224 521.58		19 682 350.57
10687	Réserve pour couverture de financement des immobilisations non amortissables			
10688	Réserves diverses			
11	Report à nouveau (a)	12 823 066.77	12 823 066.77	10 527 176.34
12	Résultat de l'exercice (a)	3 037 559.04	3 037 559.04	2 838 061.44
13	<b>SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT</b>		103 106 664.67	100 956 167.75
131	Subventions d'équipement	120 964 294.36		96 197 570.48
132	Participation employeurs à l'effort de construction	5 682 000.00		4 758 597.27
138	Autres subventions d'investissement			
145	<b>PROVISIONS REGLEMENTEES - Amortissements dérogatoires</b>			
		(I) ...	166 891 782.51	161 703 726.65
15	<b>PROVISIONS</b>		4 179 688.55	4 283 028.37
151	Provisions pour risques	1 389 751.55		1 370 451.37
1572	Provisions pour gros entretien	2 267 000.00		2 446 000.00
153-158	Autres provisions pour charges	522 937.00		466 577.00
		(II) ...	4 179 688.55	4 283 028.37
16	<b>DETTES FINANCIERES (1) (2)</b>		353 979 970.73	343 708 023.51
162	Participation des employeurs à l'effort de construction	18 942 575.70		20 144 727.17
163	Emprunts obligataires			
164	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit :			
1641	Caisse des Dépôts et Consignations	295 075 589.30		280 481 648.92
1642	C.G.L.L.S	487 657.49		627 049.84
1643	Crédit Foncier de France	4 394 843.37		4 489 463.17
1644	Caisse d'Épargne	8 432 575.93		9 883 789.90
1645	Crédit Agricole	4 839 648.20		4 995 302.97
1646	Crédit Local de France - Dexia	14 072 432.64		14 874 356.21
1648	Autres établissements de crédit			
165	Dépôts et cautionnements reçus :			
1651	Dépôts de garantie des locataires	3 623 318.77		3 537 123.73
1654	Redevances (location-accession)	70 099.48		57 278.32
1658	Autres dépôts	105.00		45.00
166	Emprunts et dettes financières diverses :			
167	Participation des salariés aux résultats			
1677	Emprunts assortis de conditions particulières	11 212.92		11 212.92
1677	Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts			
168	Autres emprunts et dettes assimilées	1 029 764.25		1 108 892.66
16881	Intérêts courus non échus sur emprunts en cours d'amortissement	2 992 080.49		3 486 123.95
16882	Intérêts courus capitalisables			
16883	Intérêts compensateurs	8 067.19		11 008.75
518-519	Crédits et lignes de trésorerie			
229	Droits des locataires acquéreurs, droit des affectants			
419	Locataires, acquéreurs, emprunteurs, loc.-acq., et org. payeurs d'APL		1 347 162.90	816 743.36
4191	Avances	193 819.93		237 754.11
4195	Locataires-Excédents d'acomptes	1 153 342.97		578 989.25
	<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>		10 231 577.33	10 967 515.12
401-4031-4081-40711(b)-40721(b)	Fournisseurs	6 010 920.50		6 754 163.63
402-4032-4082-40712(b)-40722(b)	Fournisseurs de stocks immobiliers	32 964.70		49 657.07
42-43-44	Dettes fiscales sociales et autres	4 187 692.13		4 163 694.22
	<b>DETTES DIVERSES</b>		9 073 068.53	7 358 383.73
404-405-4084-40714(b)-40724(b)	Dettes sur Immobilisations et comptes rattachés :			
	Fournisseurs d'immobilisations	3 904 137.19		3 384 422.18
	Autres dettes :			
46 (sauf 461)	Créanciers divers	3 478 889.50		2 717 695.67
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	1 690 061.84		1 256 265.88
4615	Opérations d'aménagement			
47 (sauf 477 et 47822)	Comptes transitoires ou d'attente			
487	Produits constatés d'avance :		3 255 709.03	7 308 142.72
4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres			7 308 142.72
4872	Produits des ventes sur lots en cours			
4873	Rémunérations des frais de gestion PAP			
		(III) ...	377 887 508.52	370 158 808.44
477-4782	Différences de conversion ou d'indexation - Passif	(IV) ...		
	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>( I + II + III + IV )</b>	<b>548 958 979.58</b>	<b>536 145 663.36</b>
	(a) Montant entre parenthèses (ou précédé du signe moins) lorsqu'il s'agit de pertes.			
	(b) Montant précédé du signe moins lorsque le compte est débiteur			
	(1) Dont à plus d'un an		337 202 526.16	328 319 976.06
	(2) Dont à moins d'un an		16 777 444.57	15 388 647.45

PROV. R&C

DETTES

Comptes de RECUL.

N°COMBTE	CHARGES	EXERCICE 2013		TOTALS PARTIELS	EXERCICE 2012
		CHARGES RÉCUPÉRABLES	CHARGES NON RÉCUPÉRABLES		
1	2	3	4	5	6
	<b>CHARGES D'EXPLOITATION (1)</b>	<b>16 679 541,15</b>	<b>49 019 878,35</b>	<b>65 699 417,50</b>	<b>68 938 930,55</b>
60-61-62	Consommations de l'exercice en provenance des tiers	14 015 440,95	12 149 416,32	26 164 857,27	27 680 672,84
60 (net de 609)	Achats stockés :				
601 (net de 6091)	- Terrains		421 346,71	421 346,71	668 545,29
602 (net de 6092)	- Approvisionnements		70 824,48	70 824,48	88 336,32
607	- Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication				
603	Variations des stocks (a) :				
6031	- Terrains		(331 291,04)	(331 291,04)	(559 634,59)
6032	- Approvisionnements				43 548,26
6037	- Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication				
604-608 (net de 6094 et 6096)	Achats liés à la production de stocks immobiliers		70 660,96	70 660,96	(51 180,44)
606 (net de 6096)	Achats non stockés de matières et fournitures	8 769 051,53	625 354,90	9 394 406,43	9 007 311,63
61-62 (net de 619 et 629)	Services extérieurs :	5 246 389,42	11 292 520,31	16 538 909,73	18 483 746,37
611	Travaux relatifs à l'exploitation	5 223 951,86	1 100 493,20	6 324 445,06	7 437 511,54
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	2 156,27	1 263 519,30	1 265 675,57	1 018 219,03
6152	Gros entretien sur biens immobiliers	20 213,84	5 149 316,59	5 169 530,43	5 080 026,26
6158	Maintenance		300 911,46	300 911,46	243 547,17
6158	Autres travaux d'entretien		29 793,63	29 793,63	44 922,02
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		40 870,92	40 870,92	49 675,95
616	Primes d'assurances		580 138,12	580 138,12	464 702,92
621	Personnel extérieur à l'organisme				1 750,66
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires		864 136,25	864 136,25	637 348,15
623	Publicité, publications, relations publiques		112 141,73	112 141,73	98 020,26
625	Déplacements, missions et réceptions		142 371,46	142 371,46	148 519,38
6285	Redevances		2 049,56	2 049,56	1 732,02
Autres 61 et 62 (net de 619 et 629)	Autres	67,45	1 706 778,09	1 706 845,54	3 257 771,01
63 (net de 6319, 6339 et 6359)	Impôts, taxes et versements assimilés	1 419 139,74	9 127 961,22	10 547 100,96	10 269 597,78
631-633 (net de 6319, 6339)	Sur rémunérations	83 763,24	947 049,70	1 030 812,94	899 889,03
63512	Taxes foncières		7 928 952,23	7 928 952,23	7 862 261,51
Autres 635-637 (net de 6359)	Autres	1 335 376,50	251 959,29	1 587 335,79	1 507 447,24
64 (net de 6419, 6459, 6479 et 6481-6481 (net de 6419 et 64891)	Charges de personnel	1 244 960,46	9 023 054,87	10 268 015,33	10 095 216,79
641-6481 (net de 6419 et 64891)	Salaires et traitements	947 477,91	6 432 642,50	7 380 120,41	7 309 573,13
645-647-6485 (net de 6459, 6479, 6481-6481 (net de 6419 et 64891)	Charges Sociales	297 482,55	2 590 412,37	2 887 894,92	2 785 643,66
661	Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		17 725 183,28	17 725 183,28	20 596 987,65
66111 sauf 661118, 661122 à 661124 sauf	Dotations aux amortissements :			17 361 050,10	16 978 351,96
661124 sauf	Immobilisations locatives		15 366 029,35	15 366 029,35	15 247 083,19
Autres 6611	Autres immobilisations		908 771,57	908 771,57	913 916,48
6612	Charges d'exploitation à répartir				
6616	Dotations aux dépréciations des immos. incorporelles et corporelles		111 800,00	111 800,00	
6617	Dotations aux dépréciations des actifs circulants		974 449,18	974 449,18	817 352,29
6615	Dotations aux provisions d'exploitation :			364 133,18	3 618 635,67
66157	Provisions pour gros entretien		262 000,00	262 000,00	2 448 000,00
Autres 6615	Autres provisions		102 133,18	102 133,18	1 172 635,67
65 (sauf 655)	Autres charges de gestion courante		994 260,66	994 260,66	294 455,51
654	Pertes sur créances irrécouvrables		953 003,21	953 003,21	218 812,23
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante		41 257,45	41 257,45	75 643,28
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
66 (net de 669)	<b>CHARGES FINANCIERES</b>			<b>9 093 810,67</b>	<b>10 030 923,53</b>
6663	Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs à répartir		2 941,56	2 941,56	8 027,33
Autres 666	Autres dotations aux amortissements et aux provisions				
661121	Charges d'intérêts :				
661122	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances				
661123	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif		8 957 953,84	8 957 953,84	9 937 072,49
661124	Intérêts compensateurs				
661124	Intérêts de préfinancement consolidables				
66114	Accession à la propriété - crédits relais et avances				
66115	Gestion de prêts - Accession à la propriété		13 729,13	13 729,13	12 982,55
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		85 886,13	85 886,13	70 191,16
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
668-668	Autres charges financières		33 300,01	33 300,01	2 650,00
67	<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>			<b>5 714 560,41</b>	<b>5 272 735,66</b>
671	Sur opérations de gestion		554 858,64	554 858,64	244 521,86
673	Titres annulés (sur exercices antérieurs) :				
6731	Hors réduction de récupération des charges locatives				
6732	Réduction de récupération de charges locatives				
675	Sur opérations en capital :			4 666 571,77	4 379 610,80
6751	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés (b) :		1 228 318,24	1 228 318,24	810 025,97
6752	Immobilisations incorporelles				
6752	Immobilisations corporelles		1 228 318,24	1 228 318,24	810 025,97
6758	Immobilisations financières				
6758	Autres éléments d'actif				
678	Autres		3 438 253,53	3 438 253,53	3 569 584,83
687	Dotations aux amortissements et aux provisions :			493 130,00	648 603,00
6871	Dotations aux amortissements des immobilisations		489 000,00	489 000,00	630 000,00
68725	Dotations aux provisions réglementées (amortissements dérogatoires)				
Autres 687	Dotations aux autres provisions		4 130,00	4 130,00	18 603,00
691	Participations des salariés au résultats				
695	Impôts sur les bénéfices et assimilés				
	<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>16 679 541,15</b>	<b>63 828 247,43</b>	<b>80 507 788,58</b>	<b>84 246 589,74</b>
	<b>Soins créditeur = Excédent</b>			<b>3 037 559,04</b>	<b>2 838 061,44</b>
	<b>TOTAL GENERAL</b>			<b>83 545 347,62</b>	<b>87 078 661,18</b>
	(a) Stock initial moins stock final = montant de la variation négative entre parenthèses.				
	(b) A l'exception des valeurs mobilières de placement				
	(1) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs			788 704,81	382 120,06
	C6721 (part non récupérable)				62 588,33
	C6722 (part récupérable)	246 832,80	541 872,01		309 563,73



SYNTHESE DES RESULTATS PREVISIONNELS- PF à 0 n° 19- 2014 à 2023 - Simulation 2014 Ex de réf 2013 le 18/03/2015												
En k€	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
Loyers patrimoine de référence	48 011	49 473	49 706	50 402	51 107	51 823	52 549	53 284	54 030	54 787	55 554	
Effets des cessions et démolitions		-126	-365	-546	-1 150	-1 796	-2 268	-2 759	-3 259	-3 745	-4 055	
Impact des travaux immobilisés identifiés	0	0	18	42	87	136	156	208	264	287	291	
Impact des travaux immobilisés non identifiés	0	0	0	0	0	0	0	1	2	4	5	
Loyers des opérations nouvelles	311	950	1 813	2 710	3 564	4 802	5 221	5 430	5 579	5 731	5 731	
Loyers théoriques logements	48 011	49 658	50 309	51 711	52 754	53 727	55 239	55 955	56 467	56 912	57 526	
Pertes de loyers / vacans	-1 440	-2 074	-1 791	-1 900	-2 047	-1 721	-1 754	-1 684	-1 671	-1 624	-1 640	
Loyers quittancés logements	46 571	47 584	48 518	49 811	50 707	52 006	53 485	54 271	54 796	55 288	55 886	
Redevances Loyers	4 706	4 722	4 722	4 722	4 722	4 722	4 722	4 722	4 722	4 722	4 722	
Autres loyers	2 773	2 781	2 860	2 932	2 998	3 094	3 228	3 308	3 379	3 444	3 511	
Total loyers	54 050	55 087	56 100	57 465	58 427	59 822	61 435	62 301	62 897	63 454	64 119	
Production immobilisée	1 099	848	848	848	848	848	848	848	848	848	848	
Autres produits	1 438	1 221	1 221	1 221	1 221	1 221	1 221	1 221	1 221	1 221	1 221	
Marges sur autres activités	345	331	1 614	2 304	1 189	1 140	1 107	1 236	1 098	731	1 377	
Produits financiers	549	608	608	608	608	608	608	608	608	608	608	
Produits courants	57 481	58 095	60 391	62 446	62 293	63 639	65 219	66 214	66 672	66 862	68 173	
Annuités patrimoine de référence	-21 278	-21 134	-21 071	-20 888	-20 948	-21 555	-21 432	-21 696	-18 905	-18 706	-18 522	
Effet des cessions et démolitions logts et foyers	0	0	0	0	0	37	125	327	519	654	685	
Annuités des travaux immobilisés identifiés logts et foyers	0	-231	-357	-497	-717	-1 099	-1 350	-1 621	-1 776	-2 152	-2 155	
Annuités des tx immobilisés non identifiés logts	0	0	0	0	0	0	0	0	-30	-61	-92	
Annuités des opérations nouvelles logts et foyers	-282	-282	-794	-1 480	-1 931	-2 887	-3 405	-3 495	-4 243	-4 894	-5 533	
Annuités des renouvellements de composants	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Total annuités emprunts locatifs	-21 278	-21 647	-22 222	-22 865	-23 596	-25 504	-26 062	-26 485	-24 435	-25 159	-25 617	
Solde après annuités	36 203	36 448	38 169	39 581	38 697	38 135	39 157	39 729	42 237	41 703	42 556	
TFPB	-7 859	-8 034	-8 324	-8 611	-8 933	-9 037	-9 312	-9 550	-9 799	-9 947	-10 331	
Solde après annuités et TFPB	28 344	28 414	29 845	30 970	29 764	29 098	29 845	30 179	32 438	31 756	32 225	
Maintenance courante	-2 387	-2 241	-2 253	-2 281	-2 304	-2 285	-2 306	-2 308	-2 328	-2 329	-2 351	
Gros entretien	-5 149	-5 703	-5 749	-5 827	-5 897	-5 880	-5 945	-5 970	-6 035	-6 060	-6 128	
Maintenance du parc (y compris régie)	-7 536	-7 944	-8 002	-8 108	-8 201	-8 165	-8 251	-8 278	-8 363	-8 389	-8 479	
Solde après annuités, TFPB et maintenance	20 808	20 470	21 843	22 862	21 563	20 933	21 594	21 901	24 075	23 367	23 746	
Frais de personnel	-9 970	-10 272	-10 477	-10 687	-10 901	-11 119	-11 341	-11 568	-11 799	-12 035	-12 276	
Correction régie d'entretien	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Frais de gestion	-4 890	-5 004	-5 074	-5 145	-5 217	-5 290	-5 364	-5 439	-5 515	-5 593	-5 671	
Charges non récupérées	-461	-643	-555	-589	-635	-533	-544	-522	-518	-503	-508	
Intérêts des autres emprunts	0	0	0	0	0	0	-150	-150	-150	-150	-150	
Autres charges	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Coût des impayés	-703	-881	-898	-919	-935	-957	-983	-997	-1 006	-1 015	-1 026	
AUTOFINANCEMENT COURANT	4 784	3 670	4 839	5 522	3 875	3 034	3 212	3 225	5 087	4 071	4 115	
en % des loyers	8,9	6,7	8,6	9,6	6,6	5,1	5,2	5,2	8,1	6,4	6,4	
Taux moyen de vacance	3	4,2	3,6	3,7	3,9	3,2	3,2	3	3	2,9	2,9	
POTENTIEL FINANCIER début d'exercice à la livraison	17 459	17 242	13 348	13 853	8 679	8 932	7 529	3 852	4 688	4 464	4 464	
Autofinancement exploitation courante	3 670	4 839	5 522	3 875	3 034	3 212	3 225	5 087	4 071	4 115	4 115	
Éléments exceptionnels d'autofinancement	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Affectation à la PGE	0	-34	-35	-35	-35	-36	-36	-37	-37	-38	-38	
Produits nets de cession des actifs	1 517	2 642	5 452	6 782	5 837	6 217	5 127	6 282	5 639	5 873	5 873	
Fonds propres investis en locaux	-4 444	-10 672	-9 474	-14 836	-13 622	-9 836	-11 032	-10 020	-8 936	-8 482	-8 482	



VERIFICATION DES COTISATIONS CGLLS DECLAREES DE 2012 A 2014			26/08/2015
<b>ACTIS</b>			
<b>ANNEE DE LA DECLARATION :</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
Date de la déclaration :	16/05/2012	13/05/2013	08/04/2014
Date limite réglementaire de versement :	20/05/2012	13/05/2013	11/04/2014
Exercice comptable de référence :	2011	2012	2013
P.M. : Nb. Logements familiaux propriété de l'organisme	10 730 Lgt.	10 813 Lgt.	10 842 Lgt.
P.M. : Nb. Logements familiaux soumis à cotisation selon l'organisme	10 730 Lgt.	10 813 Lgt.	10 842 Lgt.
Loyers des logements à usage locatif (Loyers conventionnés, Non conven. et SLS)	44 214 264 €	45 389 179 €	46 862 387 €
Indemnités d'occupation (C/7048 pour partie, pour la part assimilable à des loyers)	0 €	0 €	0 €
Déductions (valeur absolue):	0 €	0 €	0 €
<b>Total A</b>	<b>44 214 264 €</b>	<b>45 389 179 €</b>	<b>46 862 387 €</b>
Loyers des Logements-Foyers (C/7046)	3 957 753 €	4 461 729 €	4 705 912 €
Déductions (valeur absolue):	0 €	0 €	0 €
<b>Total B</b>	<b>3 957 753 €</b>	<b>4 461 729 €</b>	<b>4 705 912 €</b>
Assiette de calcul de la cotisation C (=A+B) :	48 172 017 €	49 850 908 €	51 568 299 €
Taux de cotisation	1,31%	1,27%	1,27%
Montant de la cotisation avant réductions (D=C x Taux) :	631 053 €	633 107 €	654 917 €
<b>REDUCTIONS :</b>			
Nombre de bénéficiaires des aides sociales (APL ou AL) compris Foyers	6 905 Loc.	6 869 Loc.	7 036 Loc.
Taux unitaire	36 €/ Loc.	36 €/ Loc.	36 €/ Loc.
Montant réduction APL/AL :	248 580 €	247 284 €	253 296 €
Nombre de lgts. Locatifs et lgts. Foyers (Unités-Lits) situés en ZUS	5 187 Lgt.	5 160 Lgt.	5 079 Lgt.
Taux unitaire	29 €/ Loc.	29 €/ Loc.	29 €/ Loc.
Montant réduction ZUS :	150 423 €	149 640 €	147 291 €
Nombre de lgts. locatifs et lgts. Foyers (Unités-Lits) mis en service au cours de l'année	210 Lgt.	371 Lgt.	111 Lgt.
Taux unitaire	720 €/ Loc.	720 €/ Loc.	720 €/ Loc.
Montant réduction mises en service :	151 200 €	267 120 €	79 920 €
Montant total des réductions (E) :	550 203 €	664 044 €	480 507 €
<b>MONTANT DE LA COTISATION APRES REDUCTIONS (D - E) :</b>	<b>80 850 €</b>	<b>0 €</b>	<b>174 410 €</b>
Montant réglé à la CGLLS par l'organisme	80 850 €	0 €	174 410 €
Différence : versement insuffisant (-) ou excédentaire (+)	0 €	0 €	0 €
<b>COTISATION ADDITIONNELLE due par les seuls organismes HLM (assiette : comptes de l'avant dernier exercice clos)</b>			
	DECLARATION 2012 (Ref. 2010)	DECLARATION 2013 (Ref. 2011)	DECLARATION 2014 (Ref. 2012)
Date de règlement :	07/01/2013	26/11/2013	07/10/2014
Date limite réglementaire de versement ou de validation du paiement (télédéclaration) :	15/02/2013	19/12/2013	19/12/2013
Taux Partie fixe	6 €/ Lgt.	3,5 €/ Lgt.	3,5 €/ Lgt.
Nb. de logements familiaux propriété de l'organisme (avant dernier exercice clos)	10 679 Lgt.	10 730 Lgt.	10 813 Lgt.
Nb. d'unités Foyer (avant dernier exercice clos)	1 530 Lgt.	1 491 Lgt.	1 635 Lgt.
Montant partie fixe:	73 254 €	42 774 €	43 568 €
<b>(Voir Informations Tableau de ventilation des charges et produits par activités)</b>			
Résultat de l'activité locative (Tableau de ventilation des charges et des produits retraité) :	2 874 942 €	2 060 110 €	2 439 916 €
+ Dotations aux amortissements et provisions au titre gestion locative (C/68)	19 686 931 €	18 619 193 €	21 241 725 €
- Reprises sur amortissements et provisions au titre gestion locative (C/78)	-1 708 090 €	-1 455 691 €	-3 519 797 €
+ Valeurs comptables des éléments d'actif cédés au titre gestion locative (C/675)	2 623 824 €	1 582 901 €	801 337 €
- Produits des cession d'éléments d'actif au titre gestion locative (C/775)	-3 153 796 €	-1 754 219 €	-968 482 €
- Quote part des subventions d'investissement virées au résultat au titre gestion locative	-3 843 446 €	-3 403 573 €	-3 391 983 €
- Remboursements en capital des emprunts locatifs (uniquement code 2.21 depuis 2006) hors R.A.	-9 438 013 €	-10 394 237 €	-10 318 212 €
- Subventions reçues en produits dans l'exercice dans le cadre d'un protocole CGLLS	0 €	0 €	0 €
- Subventions de l'ANRU notifiées pendant l'exercice, au titre de l'équilibre des opérations de démolition	0 €	-3 458 637 €	-595 228 €
- Indemnités d'assurances reçues pendant l'exercice au titre des catastrophes naturelles	0 €	0 €	0 €
+/- Variation du compte 16883	-376 218 €	-22 110 €	-8 027 €
- Transfert de charges financières C/7963	-2 304 €	0 €	0 €
Autofinancement retraité, Assiette de calcul de la part variable	6 663 830 €	1 773 737 €	5 681 249 €
Plafond d'autofinancement	4 969 801 €	4 033 737 €	0 €
Montant de l'autofinancement net au delà du plafond	1 694 029 €	0 €	5 681 249 €
Montant partie variable :	186 343 €	0 €	653 344 €
<b>TOTAL COTISATION ADDITIONNELLE A LA CGLLS :</b>	<b>259 597 €</b>	<b>42 774 €</b>	<b>696 912 €</b>
Montant additionnel réglé à la CGLLS par l'organisme :	259 597 €	42 774 €	0 €
Différence : versement insuffisant (-) ou excédentaire (+)	0 €	0 €	-696 912 €

**SIGLES UTILISES**

<b>Sigle</b>		<b>Sigle</b>	
<b>ADIL</b>	Agence départementale d'information sur le logement	<b>ETP</b>	Equivalents Temps Plein
<b>ALUR</b>	Accès au logement et à un urbanisme renouvelé	<b>FRNG</b>	Fonds de Roulement Net Global
<b>ANRU</b>	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine	<b>HLM</b>	Habitation à Loyer Modéré
		<b>OPH</b>	Office Public de l'Habitat
		<b>PALDI</b>	Plan d'action pour le logement des plus défavorisés en Isère
<b>CA</b>	Conseil d'administration	<b>PLAI</b>	Prêt Locatif Aidé d'Intégration
		<b>PLI</b>	Prêt Locatif Intermédiaire
<b>CAL</b>	Commission d'Attribution des Logements	<b>PLALM</b>	Prêt Locatif Aidé à Loyer Modéré
<b>CCH</b>	Code de la Construction et de l'Habitation	<b>PLS</b>	Prêt locatif social
<b>CESF</b>	Conseillère en économie sociale et familiale	<b>PLUS</b>	Prêt Locatif à Usage Social
<b>CUS</b>	Conventions d'Utilité Sociale	<b>PLUS CD</b>	Prêt Locatif à Usage Social Construction-Démolition
<b>DALO</b>	Droit Au Logement Opposable	<b>PSP</b>	Plan Stratégique de Patrimoine
<b>DDCS</b>	Direction départementale de la cohésion sociale	<b>SRU</b>	Solidarité et renouvellement urbain
<b>DG</b>	Directeur général	<b>TFPB</b>	Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties
<b>DRH</b>	Directrice des ressources humaines	<b>USH</b>	Union sociale pour l'Habitat (union des différentes fédérations d'organismes d'HLM)
<b>DT</b>	Direction territoriale	<b>ZSP</b>	Zone de sécurité prioritaire
<b>EPCI</b>	Etablissement public de coopération intercommunale	<b>ZUS</b>	Zone Urbaine Sensible