



RAPPORT DE CONTRÔLE 2018

RAPPORT DE CONTRÔLE 2018

N° 2018-035

Office Public de l'Habitat de Haute Vienne

LIMOGES (87)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2018-035

Office Public de l'Habitat de Haute Vienne – (87)

N° SIREN : 278708508
Raison sociale (qui se rapporte au N° SIREN) : OPH
Président : Gilles BEGOUT
Directeur général : Catherine SISSAKIAN
Adresse : 4 rue Robert Schumann -87170 ISLE-
Actionnaire principal : Conseil Départemental 87

AU 31 DÉCEMBRE 2017

Nombre de logement familiaux gérés	5 666	Nombre de logements familiaux en propriété:	5 666	Nombre d'équivalents logements (logements foyers...):	121
------------------------------------	-------	---	-------	---	-----

Indicateurs	Organisme	Région Nouvelle Aquitaine	France métropolitaine	Source
PATRIMOINE (2)				
Logements vacants (hors vacances technique)	3,9	3,3	3,0	
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacances technique)	2,8	1,8	1,5	
Taux de rotation annuel (hors mises en service)	13,6	11,2	9,8	
Evolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)				
Âge moyen du parc (en années)	39	34	40	
POPULATIONS LOGÉES (1)				
Locataires dont les ressources sont :				
- < 20 % des plafonds	20,2	21,7	21,2	
- < 60 % des plafonds	65,9	62,2	59,4	
- > 100 % des plafonds	6,6	9,1	11,2	
Bénéficiaires d'aide au logement	56,8	51,3	47,4	
Familles monoparentales	24,1	21,7	20,8	
Personnes isolées	47,6	41,7	38,5	
GESTION LOCATIVE				
Médiane des loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	4,5	5,6	5,56	(2)
Taux de créances inscrit au bilan (% des loyers et charges)	11,2%		14,6%	
STRUCTURE FINANCIERE ET RENTABILITE				
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	9			
Fonds de roulements net global (mois de dépenses)	9,4		4,7	(3)
Autofinancement net / chiffre d'affaires	13,06%		12,22%	(3)

(1) Enquête OPS 2016

(2) RPLS au 1/1/2017

(3) Boléro 2016 : ensemble des OPH de province

POINTS FORTS :

- ▶ Gouvernance active
- ▶ Bonne maîtrise des impayés et de la vacance
- ▶ Mission sociale affirmée
- ▶ Loyers accessibles et charges contenues
- ▶ Niveau de maintenance du patrimoine important
- ▶ Bonne rentabilité de l'exploitation, structure financière solide, trésorerie importante, faible taux d'endettement, bonne maîtrise des coûts de gestion.

POINTS FAIBLES :

- ▶ Manque de transversalité entre les services
- ▶ Quelques insuffisances dans la tenue de la comptabilité, notamment pour les fiches de situation financière et comptable (FSFC)
- ▶ Réflexion patrimoniale à lancer sur des opérations lourdes et complexes
- ▶ Politique de vente peu active

IRRÉGULARITÉS :

- ▶ Trois attributions à des ménages dépassant les plafonds de ressources
- ▶ Utilisation d'une dérogation non conforme au CCH portant à 130 % les plafonds des ressources du PLUS sur l'ensemble du patrimoine
- ▶ Mesures de lutte contre la sous-occupation des logements non mises en œuvre
- ▶ Obligations réglementaires sur la prévention du risque amiante non totalement respectées

Précédent rapport de contrôle : 2013 - 110
Contrôle effectué du 17 juillet 2018 au 29 novembre 2018
RAPPORT DE CONTRÔLE : juillet 2019

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2018-035

Office Public de l'Habitat de Haute Vienne – 87

Synthèse	7
1. Préambule	9
2. Présentation générale de l'organisme	9
2.1 Contexte socio-économique	9
2.2 Gouvernance et management	10
2.2.1 Evaluation de la gouvernance	10
2.2.2 Evaluation de l'organisation et le management	11
2.2.3 Organisation territoriale	12
2.2.4 Commande publique	13
2.3 Conclusion	14
3. Patrimoine	15
3.1 Caractéristiques du patrimoine	15
3.1.1 Description et localisation du parc	15
3.1.2 Données sur la vacance et la rotation	15
3.2 Accessibilité économique du parc	16
3.2.1 Loyers	16
3.2.2 Supplément de loyer de solidarité	17
3.2.3 Charges locatives	17
3.3 Conclusion	18
4. Politique sociale et gestion locative	19
4.1 Caractéristiques des populations logées	19
4.2 Accès au logement	19
4.2.1 Connaissance de la demande	19
4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme	20
4.2.3 Gestion des attributions	20
4.3 Qualité du service rendu aux locataires	22
4.4 Traitement des impayés	23
4.4.1 L'organisation	23
4.4.2 Les résultats	23
4.5 Conclusion	24
5. Stratégie patrimoniale	25
5.1 Analyse de la politique patrimoniale	25

5.2	Évolution du patrimoine.....	25
5.2.1	Offre nouvelle	25
5.2.2	Réhabilitations.....	26
5.2.3	Renouvellement patrimonial	26
5.3	Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage	27
5.4	Maintenance du parc.....	28
5.4.1	Entretien du patrimoine	28
5.4.2	DPE.....	29
5.4.3	Régie	29
5.4.4	Sécurité dans le parc.....	30
5.5	Ventes de patrimoine à l'unité.....	31
5.6	Conclusion	31
6.	Tenue de la comptabilité et analyse financière.....	32
6.1	le comptable public.....	32
6.2	Tenue de la comptabilité	32
6.3	Analyse financière	33
6.3.1	Analyse de l'exploitation	33
6.3.2	Gestion de la dette	34
6.3.3	Indépendance financière.....	35
6.3.4	Résultats comptables.....	35
6.3.5	Structure financière	36
6.4	Analyse prévisionnelle.....	37
6.5	Conclusion	39
7.	Annexes.....	40
7.1	Informations générales sur l'organisme.....	40
7.2	Attribution des logements sociaux	41
7.3	Hypothèses et Résultats de l'analyse prévisionnelle.....	42
7.4	Sigles utilisés.....	43

SYNTHESE

Propriétaire de 5 666 logements familiaux, l'office public de l'habitat de la Haute-Vienne est le second bailleur social du département, sa collectivité de rattachement, après l'office de Limoges Métropole, qui a près de 13 000 logements. Les logements sont répartis de manière diffuse, sur 96 communes, majoritairement en secteur rural.

La mission sociale est affirmée et l'office loge une population modeste. L'office préserve l'accessibilité économique de ses logements par une politique mesurée d'augmentation des loyers et des charges locatives globalement contenues, bien provisionnées et régularisées.

La gestion locative fonctionne globalement bien, même si des irrégularités ont été relevées dans les attributions de logements. Le taux des impayés est peu élevé, ce qui est le résultat d'un travail social efficace et d'une collaboration étroite avec les services du comptable public.

Dans un contexte de marché détendu, l'office parvient à maîtriser la vacance grâce à un plan d'action ciblé (renouvellement patrimonial, renforcement de l'attractivité des logements, amélioration de leur commercialisation).

Les objectifs de développement sont en cohérence avec les besoins dans le cadre d'un marché détendu, avec une production récente réorientée sur l'agglomération de Limoges. Le patrimoine ancien est globalement de qualité et en bon état du fait d'un entretien régulier. Cependant, l'office a adopté récemment une politique patrimoniale plus volontariste, davantage adaptée aux enjeux, qui prévoit la démolition du parc collectif le plus obsolète et la réhabilitation des grandes résidences des années 60-70, sachant qu'elle en a les moyens financiers.

En effet, la situation financière de l'office est confortable, avec une rentabilité avérée de l'exploitation, un faible taux d'endettement et une structure financière solide, lui permettant de disposer d'une trésorerie couvrant plus de 9 mois de dépenses.

De plus, les ventes HLM, qui restent à développer en mettant en place une stratégie plus volontariste, pourraient abonder les ressources.

L'office dispose d'une gouvernance bien informée et le management, dynamique, s'appuie sur de nombreuses procédures. L'organisation territoriale a été largement repensée avec la création en 2018 de 4 nouvelles antennes de proximité.

Pour le futur, l'organisme qui prévoit une activité soutenue en termes d'opérations nouvelles, de démolition et de réhabilitations, dispose des moyens lui permettant de l'assumer tout en poursuivant sa politique de loyers modérés. Dans le contexte de la loi ELAN, des contacts avec les deux autres offices départementaux du Limousin ont été pris.

Le directeur général

Pascal MARTIN-GOUSSET



1. PREAMBULE

L'ANCOLS exerce le contrôle de l'OPH de la Haute-Vienne en application de l'article L. 342 2 du code de la construction et de l'habitation : « l'agence a pour missions : 1° de contrôler de manière individuelle et thématique : le respect, par les organismes (...) des dispositions législatives et réglementaires qui leur sont applicables ; l'emploi conforme à leur objet des subventions, prêts ou avantages consentis par l'Etat ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics ; 2° d'évaluer (...) l'efficacité avec laquelle les organismes s'acquittent de la mission d'intérêt général qui leur est confiée au titre de l'article L. 411-2 (...), la gouvernance, l'efficacité de la gestion, l'organisation territoriale et l'ensemble de l'activité consacrée à la mission de construction et de gestion du logement social (...). »

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

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

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

Le précédent rapport de contrôle, datant de 2013, soulignait que la mission sociale était pleinement assurée avec un bon service rendu aux locataires et un effort constant d'entretien du patrimoine. Il avait relevé une situation financière satisfaisante, une gouvernance et une organisation permettant d'exercer avec efficacité l'ensemble de ses missions. Il pointait cependant des irrégularités sur la commande publique pour les prestations contractées avec l'office de Saint-Junien.

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Propriétaire de 5 666 logements familiaux, l'office public de l'habitat de la Haute-Vienne est le second bailleur social du département, sa collectivité de rattachement, après l'OPH de Limoges (près de 13 000 logements). L'implantation du patrimoine est très diffuse, avec des logements répartis sur 96 communes, majoritairement en secteur rural (60 % en Zone C). Aucun logement n'est situé en quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Au 1^{er} janvier 2015, la Haute-Vienne compte 375 363 habitants¹. C'est le 4^e département le plus densément peuplé de la Nouvelle Aquitaine après la Gironde, la Charente-Maritime et les Pyrénées-Atlantiques. Près de la moitié de la population vit dans le seul grand pôle urbain du département, Limoges (49 %). Entre 2008 et 2015, la croissance de la population est faible (+0,1 % par an) et inférieure à celle de la région (+ 0,6 %).

Le parc de logements (218 323) se caractérise par une part importante de logements sociaux (14,3 % des résidences principales, taux le plus élevé des 12 départements de la région) et une vacance forte (9,7 %). Globalement, le marché locatif est détendu et les loyers plutôt orientés à la baisse. Dans ce contexte, l'office est confronté depuis plusieurs années à des problèmes de vacance de logements, surtout en dehors de l'unité urbaine de Limoges.

La communauté d'agglomération de Limoges Métropole (20 communes, 208 705 habitants) est soumise à l'article 55 de la loi « solidarité et renouvellement urbains » (SRU). Elle est globalement bien pourvue en logements sociaux (25,7 % en 2017) mais ils se concentrent principalement sur la commune de Limoges (29,2 % de LLS). L'un des objectifs du PLH est de rééquilibrer l'offre entre les 9 villes concernées par la loi SRU, dont 4 sont largement déficitaires.

Le nouveau programme local de l'habitat de Limoges Métropole pour la période 2019-2024 est en cours de validation. En l'absence de délégation de compétences aux collectivités locales, les services de l'Etat restent responsables des aides à la pierre.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Evaluation de la gouvernance

L'office est présidé depuis le 18 mai 2015 par M. Gilles BEGOUT, vice-président du conseil départemental 87, maire d'Isle.

Son conseil d'administration est composé de 23 membres, et se réunit selon les années de 3 à 5 fois par an, avec un taux de participation moyen de 96 %. Les procès-verbaux de réunion sont détaillés et apportent, en particulier, un suivi précis sur la vacance, les impayés, et sur les finances de l'office.

Le bureau, composé du président du CA et de six administrateurs, se réunit régulièrement. Le CA lui a notamment délégué les compétences portant sur les programmes de réservations foncières, d'aménagement, de construction, et de réhabilitation, ainsi que sur la souscription d'emprunts (dans la limite de 1,5 M€), le recours aux crédits de trésorerie, et les orientations générales en matière de placement des fonds propres.

Outre les commissions réglementaires, l'office a mis en place une commission des impayés composé de 5 membres et dont l'objet est de valider les admissions en non-valeur (ANV) présentées par le comptable public, et d'assurer le suivi des impayés de loyers ; ainsi qu'une commission communication, composée de 6 membres, chargée de valider les supports de communication de l'office, dont le journal des locataires.

La gouvernance a validé la stratégie de l'office au travers d'un PSP, de sa politique d'attribution, d'une analyse prévisionnelle, ...

Celle-ci a été déclinée, pour la période 2018-2020, sous forme de grands objectifs assignés à la directrice générale dans le cadre de l'attribution d'une part variable, additionnelle à sa rémunération forfaitaire : conduire la mutation de l'organisme, conforter les résultats obtenus, et renforcer la qualité de service.

Depuis sa prise de fonction en avril 2014, la directrice générale perçoit une part variable. Cette part a été fixée à 10% pour l'année 2014.

¹ Source INSEE 2015

Des objectifs pluriannuels ont été votés par le CA en séance du 25 février 2015 pour la période 2015-2017. Ils concernaient la lutte contre la vacance, l'innovation, l'organisation et le management. Ces objectifs ont donné lieu au versement d'une part variable maximum, soit 15% de la part forfaitaire.

Concernant la période 2018-2020, le CA a prorogé le 24 mai 2018 les trois grands objectifs rappelés supra. Ces objectifs sont déclinés en indicateurs qui doivent permettre leur évaluation, comme le respect du ratio de sécurité de l'autofinancement à plus de 3% sur 3 exercices, le taux de vacance, le nombre de logements déconstruits, réhabilités, le nombre d'acquisitions-améliorations, le nombre de logements PMR construits, les résultats de l'enquête de satisfaction, etc.

L'évaluation de l'atteinte des objectifs fait l'objet d'un entretien annuel entre le président du CA et la DG, et le taux de la part variable de la rémunération de celle-ci est ensuite déterminé en CA.

Bien que la grande majorité de ces indicateurs soient quantifiables, ni les objectifs à atteindre, ni la méthode de calcul ne sont fixés. Cette situation a conduit, de fait, à allouer chaque année une part variable maximum de 15% à la DG sans justification.

Il conviendrait donc qu'un barème soit associé à chaque indicateur de manière à moduler le taux de la part variable versée à la DG.

A l'issue du contrôle, le CA, en séance du 22 mai 2019, a pris les dispositions nécessaires visant à graduer le degré d'atteinte des objectifs fixés à la DG.

2.2.2 Évaluation de l'organisation et le management

La direction générale de l'office est assurée depuis le 1^{er} avril 2014 par Mme Catherine SISSAKIAN qui a succédé à Mme Jacquinet.

La DG réunit cinq à six fois par an l'ensemble de ses directeurs de services sous forme de comité de direction (CODIR).

L'examen de l'organisation montre que l'échange entre les services n'est pas suffisamment développé.

Le traitement des opérations d'investissement, et notamment la tenue des fiches de situation financières et comptables (FSFC) est assuré par le service de maîtrise d'ouvrage sans relation formelle établie avec la direction financière. Les FSFC sont suivies par les assistantes des conducteurs d'opération et font l'objet d'une rencontre mensuelle avec le service comptable pour éviter le surfinancement des opérations. Cependant, l'échange d'informations entre les deux services concernés n'est pas systématique, ce qui donne lieu à des incohérences dans les documents produits (opérations déclarées en cours sans ordre de service, opérations déclarées terminées soldées avec des dépenses restant à comptabiliser, ...). Une procédure visant à fiabiliser ces documents est à mettre en place.

A l'issue du contrôle, l'office a réadapté son organisation afin de permettre la facilité des échanges entre les services patrimoine et le service comptable. De plus, il s'est engagé à mettre en place une procédure visant à sécuriser le contrôle des FSFC.

En matière d'impayés, les informations fournies par le comptable public au service de l'accompagnement social ne sont pas toujours relayées auprès du service financier. La transversalité entre les services n'est pas assurée de manière complètement satisfaisante, ce qui pourrait être préjudiciable à l'office lors du passage, à terme, en comptabilité commerciale.

En fin de contrôle, l'office signale la mise en place d'un tableau de bord mensuel de suivi des impayés, issu des données du comptable public, et permettant les échanges entre service social et service comptable.

Enfin, le suivi de la régie des femmes de ménage et des jardiniers est assuré par le service entretien/stratégie du patrimoine alors que le calcul du coût horaire relève du service financier sans pour autant qu'un réel partage d'informations soit appliqué entre les deux entités. Dans ce domaine, également, le manque de transversalité ne permet pas d'assurer la fiabilité des données.

Suite au contrôle, l'office a mis en place une régie ménage et une régie jardinage. Le coût horaire de ces régies a été arrêté lors de la séance du conseil d'administration du 07 mars 2019. Le suivi de ces régies est assuré conjointement par le service patrimoine-clientèle, le service RH, et le service financier.

L'office devra donc veiller à instaurer une meilleure transversalité entre ses services afin d'éviter tout dysfonctionnement dans ses domaines d'intervention.

Une campagne d'entretien d'évaluations se déroule tous les ans, ainsi que des entretiens professionnels tous les 2 ans.

Un plan de formation annuel est proposé aux agents. Il est issu des besoins recensés dans la collecte des différents entretiens, et des demandes spontanées faites par les agents. Le budget consacré à la formation s'élève en moyenne annuelle à 50 k€, soit 889 €/an par agent formé.

A la fin de l'année 2017, l'office emploie 91 agents représentant 90,3 équivalents temps plein (ETP) dont 45 agents de la fonction publique territoriale et 46 agents sous statut OPH. Cet effectif équivaut à 15,2 ETP pour 1 000 logements, ce qui reste nettement inférieur aux indicateurs de gestion pris en compte par la fédération des OPH au titre du DIS² (22,4 ETP/1 000 lgts).

Parmi cet effectif, l'office dispose d'une régie d'entretien (10 agents), d'une régie espaces verts (4 agents), ainsi que de 10 femmes de ménage et 15 jardiniers.

Une prime d'intéressement a été mise en place suite à l'accord du 06 décembre 2010, puis a été reconduite par un nouvel accord signé le 30 juin 2016. Elle est assise sur l'excédent brut d'exploitation (EBE) et ne doit pas dépasser 20 % de la masse salariale des agents sous statut OPH, seuls concernés par cette prime.

Elle se décompose en une part fixe forfaitaire de 75% proportionnelle au salaire, et une part variable de 25% dépendant de l'atteinte d'objectifs basés sur 3 critères : le taux d'évolution de la vacance (40%), la consommation budgétaire des travaux en gros entretien et en amélioration et renouvellements de composants (30%), le nombre d'obtentions de décisions d'agrément de l'Etat sur la programmation de construction de logements (30 %).

2.2.3 Organisation territoriale

L'office a entamé dès l'année 2015 une réflexion visant à faire évoluer son organisation, et a sollicité la fédération des OPH pour réaliser un audit de son organisation et de son fonctionnement. Les conclusions de cet audit se traduisent dans un document transmis le 16 juillet 2015 sous forme d'un rapport d'expertise (diagnostic et préconisations), les orientations proposées par la fédération portaient notamment sur la création d'unités de proximité positionnées sur la gestion quotidienne.

A partir de ce document, un travail a été engagé, au sein de l'office, avec comme enjeu l'amélioration de la proximité et de la réactivité des services. Le projet de créations d'antennes territoriales a donc été entériné et validé par le CA en séance du 9 février 2017. A l'occasion de cette réorganisation 6 agents ont pu changer de poste en interne, et 13 agents ont été recrutés en externe.

La création proposée porte sur 4 antennes qui se situent sur l'agglomération de Limoges (Panazol, et Isle), ainsi qu'en zone rurale (Aixe sur Vienne, et Saint Léonard), en plus de celle de Bellac qui existait auparavant.

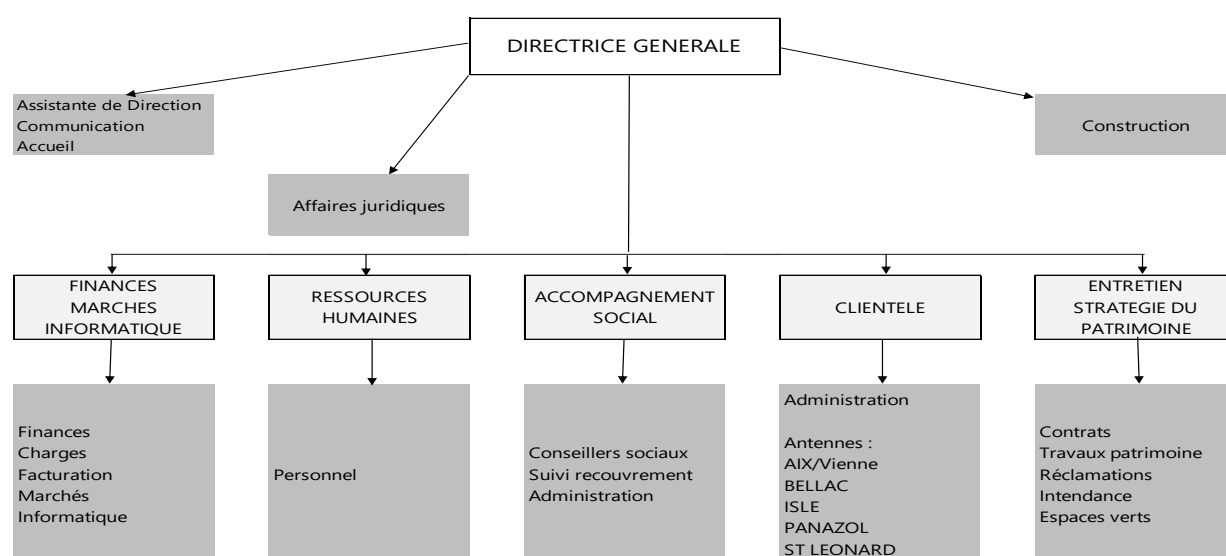
² DIS : Dossier Individuel de Situation mentionnant, notamment les indicateurs de gestion des ressources humaines

Les compétences administratives et techniques sont exercées au sein de chaque antenne, placée sous l'autorité fonctionnelle d'un responsable, et la composition est la suivante : 1 technicien de secteur, 1 chargé de gestion locative, 2 techniciens polyvalents de régie, des jardiniers et des femmes de ménage (dont le nombre est adapté aux espaces à entretenir).

Les objectifs assignés de proximité et de réactivité visent la clientèle (locataires et futurs locataires), la relation avec les élus, les acteurs du territoire, et les entreprises intervenant pour l'office.

La mise en place de cette nouvelle organisation s'est réalisée le 12 mars 2018 pour les antennes d'Aix sur Vienne, Saint Leonard et Isle, et le 02 juillet 2018 pour Panazol. Elle a donné lieu à l'élaboration de procédures spécifiques (organisation interne des antennes, et transmission antenne/siège et siège/antenne).

Elle se traduit, au 1^{er} juillet 2018, par l'organigramme ci-dessous :



2.2.4 Commande publique

Les règles internes en matière de commande publique sont établies conformément aux dispositions de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 et de ses décrets d'application du 25 mars 2016, et du 10 avril 2017.

Suite à la publication de ce dernier décret, le CA a validé, par délibération du 1^{er} juin 2017, la nouvelle composition de la commission d'appel d'offres (CAO), réduite à 3 administrateurs. Une commission d'achats a également été mise en place, par décision du CA en séance du 25 octobre 2017, pour tous les marchés publics d'un montant compris entre 90 k€ HT et le seuil européen (209 k€ HT pour les fournitures et services, et 5 225 k€ HT pour les travaux). Cette commission d'achats est composée de 5 administrateurs.

La fonction « marché » est structurée autour de 3 agents positionnés au sein de la direction finances/marchés/informatique qui s'appuient, dans l'exercice de leur fonction, sur 3 procédures détaillées qui décrivent les modalités de mise en concurrence mais également le circuit de mise en œuvre des achats, ainsi que les modes opératoires : "prévoir et engager les dépenses", "contrôler et traiter les factures", "passation des marchés publics".

L'examen des principaux contrats d'exploitation et marchés à bons de commandes n'a pas révélé d'irrégularités.

2.3 CONCLUSION

L'office dispose d'une gouvernance bien informée et d'une direction active qui lui assurent l'efficacité dans son rôle de bailleur social.

Le management s'appuie sur l'existence de multiples procédures couvrant tous les domaines d'intervention de l'office. L'organisation territoriale a été largement repensée avec la création en 2018 de 4 nouvelles antennes de proximité. Son efficacité n'a pas pu être mesurée pour le moment compte tenu de sa récente mise en place.

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

3.1.1 Description et localisation du parc

Au 31 décembre 2017, l'office est propriétaire de 5 666 logements familiaux, collectifs à 74 %, tous conventionnés, à l'exception de 19 logements. L'âge moyen du parc est de 39 ans, ce qui est proche de la moyenne nationale des bailleurs sociaux (40 ans source RPLS au 1er janvier 2017).

L'implantation du patrimoine est très diffuse, majoritairement en secteur détendu (60 % en Zone C dont plus de la moitié en ZRR). L'agglomération de Limoges concentre plus d'un tiers du parc (40 %) mais l'office est très peu présent sur la commune de Limoges (152 logements soit 2,7 % du parc). Aucun logement n'est situé en QPV (quartiers prioritaires de la politique de la ville).

L'office est également propriétaire de 238 logements non conventionnés loués collectivement à la gendarmerie nationale et de cinq foyers, gérés par des tiers, qui représentent 121 équivalents-logements au 31 décembre 2017.

3.1.2 Données sur la vacance et la rotation

ODHAC 87 : Evolution de la vacance sur les 5 dernières années

Vacance au 31 décembre (en % du parc)	2013	2014	2015	2016	2017	2017 Nouvelle Aquitaine*
vacance commerciale	4,8	5	4,4	4,2	3,9	3,3
dont vacance commerciale >3 mois	3,3	3,4	2,9	3	2,8	1,8
vacance technique	0,3	0,1	1,0	1,7	2,1	1,2
dont vacance pour démolition	0,3	0,1	0,7	1,4	1,9	nc
vacance globale	5,1	5,1	5,4	5,9	6,0	4,5

* ensemble du parc social de la région Nouvelle Aquitaine (source RPLS au 1er janvier 2017)

L'analyse de l'évolution de la vacance a nécessité la reconstitution des données réelles sur la vacance, les chiffres fournis par l'office étant partiels. L'office se focalise en effet sur la vacance commerciale en omettant de comptabiliser la vacance technique, à la fois dans le suivi interne des différents services, le rapport d'activité et les déclarations annuelles obligatoires (RPLS, DIS). L'observation de l'évolution de la vacance sur les cinq dernières années montre une hausse graduelle : de 5,1 % en 2013 à 6 % fin 2017. La vacance technique organisée depuis 2015 dans la perspective d'un programme de renouvellement patrimonial (cf. § 5.2.3) a permis de réduire progressivement la part de vacance commerciale. Le gel de logements pour des démolitions prévues en 2018-2019 concerne en effet des immeubles situés dans des secteurs peu porteurs et subissant de ce fait une forte vacance commerciale. Fin 2017 la vacance globale (6 %) se situe nettement au-dessus du taux régional (4,5 %, source RPLS 2017) avec une forte proportion de vacance commerciale de plus de trois

mois (2,8 %) et de vacance technique pour démolition (1,9 %). Mais une fois les démolitions en cours achevées, le taux de vacance globale devrait descendre en dessous du taux régional.

Cette vacance est très contrastée selon les territoires : la vacance commerciale est faible sur l'agglomération de Limoges (1,5 %, dont 0,5 % pour la vacance commerciale de plus de trois mois) alors qu'elle atteint un taux élevé sur les secteurs ruraux (6,3 % dont 4,3 % de plus de trois mois).

Outre le renouvellement du parc, un plan d'action de lutte contre la vacance est mis en œuvre avec des mesures visant à renforcer l'attractivité des logements (travaux d'amélioration, baisses ciblées de loyers) ou à améliorer leur commercialisation (visites systématiques avant la CAL, publicité...). Une marge de progrès existe cependant dans la mesure où le délai moyen de relocation constaté par l'Ancols sur les logements libérés en 2017 est élevé : 60 jours en moyenne, hors relocations suite à vacance technique. L'office devrait mettre en place un suivi de cet indicateur et s'attacher à réduire les délais en analysant les causes (importance des travaux engagés entre deux locations, niveau des refus après attribution, perte d'attractivité du patrimoine...). Comme pour la réduction du taux de vacance, la fixation d'objectifs aux services concernés, différenciés selon les secteurs et les résidences, pourraient certainement contribuer à améliorer les résultats.

Le taux de rotation (13,6 %) est légèrement supérieur à la moyenne départementale (13,0 %).

3.2 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

3.2.1 Loyers

Le contrôle des loyers pratiqués sur l'ensemble des logements n'a pas fait apparaître de dépassement des taux maxima de loyers autorisés. Les marges d'augmentation possibles constatées par rapport aux taux maxima des conventions APL sont importantes (16,4 % en moyenne et jusqu'à 49,1 % pour les PLS) mais restent théoriques vu le marché local et les ressources modestes des ménages.

Années	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Augmentation annuelle	0,50 %	0,90 %	0,40 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Taux légal ³	2,15 %	0,90 %	0,47 %	0,02 %	0,00 %	0,00 %

De 2013 à 2015, l'office a pratiqué une augmentation annuelle nettement inférieure au taux maximum légal (-1,72 % sur trois ans). En 2016, le CA a décidé de ne pas augmenter les loyers, le taux légal étant très faible. Enfin en 2017 (stagnation de l'indice de référence) et 2018 (gel des loyers) les loyers n'ont pas non plus été augmentés. Depuis 3 ans, à l'instar de beaucoup de bailleurs HLM, il n'y a pas eu d'augmentation globale des loyers.

Hormis les augmentations annuelles, l'office n'utilise pas non plus les autres possibilités réglementaires dont il dispose pour augmenter les loyers, soit à la relocation, soit lors de travaux de réhabilitation. Principal outil de lutte contre la vacance, cette politique est assortie de mesures ciblées sur les loyers jugés trop élevés par rapport au marché local (gel des loyers sur quatre résidences présentant des difficultés à la relocation en 2014, loyers PLS ramenés au niveau des PLUS, baisses des loyers de certaines résidences à la relocation).

Vu l'importance des réhabilitations lourdes en cours (cf. § 5.2.2), et des gains escomptés pour les locataires sur les charges, l'office a décidé de ne pas exclure à l'avenir d'éventuelles augmentations de loyers, ce que peut permettre l'existence de marges importantes par rapport aux loyers maximum des conventions. Néanmoins,

³ À compter de 2011 taux légal basé sur l'évolution de l'IRL du 3^{ème} trimestre de l'année N-1 (cf. article L 353-9-3 du CCH) puis 2^{ème} trimestre à compter de 2017

compte tenu de ses moyens financiers, l'office devrait limiter l'effort supplémentaire demandé aux locataires, en ne pratiquant pas d'augmentation de loyers, dans la mesure où il n'en a pas besoin pour financer les réhabilitations.

Loyer mensuel 2018 en euro au m2 de SH:

<i>Comparaison des loyers 2018 au m² de SH avec les valeurs de référence*</i>	<i>Nombre de logement</i>	<i>1^{er} quartile</i>	<i>Médiane</i>	<i>3^{ème} quartile</i>	<i>Moyenne</i>
ODHAC	5 597	4,1	4,5	5,3	4,7
OHLM Haute-Vienne	22 935	4,3	4,8	5,6	5,0
OHLM Limousin	35 721	4,3	4,8	5,5	4,9

*Référence : SOeS, RPLS au 01/01/2017

Loyer mensuel en euro par type de financement :

Type Financement	Nombre de Logements*	SH Médiane	1 ^{er} Quartile	Médiane	3 ^{ème} Quartile
Anciens financements	3 317	68,0	260	281	314
PLA	1 391	70,0	311	384	450
PLUS	640	83,44	394	430	479
PLS	13	84,43	336	473	473
PLAI/TS	235	87,90	302	359	385
Ensemble	5 596	69,00	272	310	377

*logements conventionnés livrés au 1^{er} janvier 2018 et loués.

Compte tenu de la prépondérance d'anciens financements (60 % des logements construits avant 1978), l'office dispose d'un parc accessible aux ménages les plus modestes. Le loyer médian au m² de surface habitable (4,5 €) n'a quasiment pas augmenté depuis 5 ans et est devenu inférieur aux références départementale et régionale (4,8 €) ce qui n'était pas le cas en 2013. Cet écart à la baisse est dû à plusieurs facteurs, dont la politique de loyers déjà évoquée, mais surtout à des effets de marché : d'autres bailleurs locaux ont produit davantage d'offre nouvelle (plus de loyers chers dans le neuf mis sur le marché) et ont démolé une part importante du parc ancien bon marché dans les QPV de l'agglomération. Ces deux phénomènes conjugués ont impacté à la hausse les références locales.

3.2.2 Supplément de loyer de solidarité

L'office applique le barème de droit commun et est peu concerné par le SLS du fait de l'occupation très sociale et de l'exonération d'une bonne partie du parc (31 % en ZRR). Le produit du SLS perçu en 2017 s'élève à 10 651 -€. Au 1^{er} janvier 2018, 28 locataires (0,4 %) sont assujettis en raison de leurs revenus, pour un montant mensuel moyen de 43 €.

3.2.3 Charges locatives

Le contrôle sur la régularisation des charges récupérables a été réalisé sur l'exercice 2017. Les provisions mensuelles sont correctement adaptées à la réalité des dépenses (+ 6 % en moyenne). Les décomptes détaillés et explicites permettent une bonne compréhension de la quittance par les locataires. La régularisation sur les comptes des locataires intervient en mai de l'année suivante, y compris les locataires partis conformément à la réglementation.

L'analyse des coûts par type de charge montre que les dépenses sont, d'une manière générale, contenues (33 € en moyenne mensuelle par logement, hors chauffage collectif), à l'exception, pour certaines résidences, de l'entretien des parties communes et des espaces verts : pour 693 logements, soit 11 % des logements ces deux postes de charges dépassent 360 € annuels, soit plus de 30 € mensuels. Deux facteurs peuvent expliquer cette situation : les espaces verts sont particulièrement importants sur certaines résidences, et la régie en interne produit un travail de qualité. Cela concerne des résidences anciennes avec des loyers bas et une occupation très sociale, et cela vient donc peser sur la quittance globale de locataires fragiles. L'office a mis en place un plan d'action visant à réduire ces coûts (réduction de la fréquence de tonte, suppression de haies inadaptées...) pour diminuer ces charges

3.3 CONCLUSION

Dans un contexte de marché détendu, l'office parvient à maîtriser la vacance grâce à un plan d'actions ciblé (renouvellement patrimonial, renforcement de l'attractivité des logements, amélioration de leur commercialisation). L'office préserve l'accessibilité économique de ses logements par une politique mesurée d'augmentation des loyers et des charges locatives globalement contenues, bien provisionnées et régularisées.

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

En %	Nbre locataires	Pers. isolées	Ménages 3 enfants et +	Familles mono-parentales	Revenu < 20%	Revenu < 40%	Revenu < 60%	Revenu > 100%	Bénéficiaires d'APL + AL
Enquête OPS 2016	5 443	47,4	6,0	24,1	20,2	41,2	65,9	6,6	56,8
Attributions office 2016-2018	1 036	40,1	9,1	35,6	33,7	54,3	76,6	1,5	nc
Département de la Haute-Vienne *	25 172	46,6	6,8	23,6	21,1	41,2	64,0	7,4	55,3
Région Nouvelle Aquitaine *	267 214	41,7	6,9	21,7	22,6	41,1	62,2	9,1	51,3

* Source OPS 2016 : ensemble des ménages du parc HLM/SEM

L'enquête OPS 2016 (réalisée auprès de l'ensemble des locataires avec un taux de réponse de 88 %) révèle une occupation légèrement plus sociale que celle constatée pour l'ensemble des bailleurs du département de la Haute-Vienne : 65,9 % des locataires disposent de ressources inférieures à 60 % du plafond PLUS contre 64,0 % au niveau départemental. Le taux de bénéficiaires de l'APL est également plus élevé (56,8 % contre 55,3%). En revanche la moindre présence de l'office sur le logement des ménages de la première tranche de revenu vient tempérer ce constat (20,2 % des locataires disposent de ressources inférieures à 20 % du plafond PLUS contre 21,1 % au niveau départemental). Ce qui s'explique par le fait qu'il n'a pas de patrimoine dans les QPV de l'agglomération de Limoges, où se concentre la population la plus paupérisée du département.

Le caractère social est encore plus affirmé dans les attributions les plus récentes (§ 4.2.3), qui montrent une paupérisation croissante de la population accueillie.

Le 31 décembre 2017, 56 % de locataires perçoivent l'APL d'un montant mensuel moyen de 223 euros, soit 68 % du loyer moyen des bénéficiaires.

4.2 ACCES AU LOGEMENT

4.2.1 Connaissance de la demande

L'office saisit les demandes sur le système national d'enregistrement (SNE) mais continue à travailler avec son propre outil, en assurant une interface en temps réel avec le SNE. L'enregistrement des demandes et leur renouvellement respectent les dispositions réglementaires.

Au 31 décembre 2017, le fichier compte 1 840 demandes en attente dont 20 % sont des demandes de mutation interne. L'ancienneté moyenne est peu élevée (9 mois) et 81 % des demandes ont moins d'un an. Les demandes anciennes (plus de 2 ans) qui sont principalement des demandes de confort ne représentent que 5 % du total (2 % si l'on exclut les demandes de mutations de locataires déjà logés en HLM). Ces différents chiffres témoignent de la faible tension du marché.

La population des demandeurs est caractérisée par la faiblesse de ses revenus : la majorité se situe en deçà des 60 % du plafond PLUS (81 %) leur permettant de prétendre à un logement très social (PLAI) et 44 % ne dépassent pas 20 % du plafond PLUS.

4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

Avec seulement 118 logements réservés par « Action logement » au 31 décembre 2017 (2 % du parc), l'office dispose d'une large marge de manœuvre dans la gestion de ses attributions. Il dispose d'une charte d'attribution des logements et s'attache à rechercher la mixité sociale dans les résidences. Il s'efforce notamment d'appliquer la nouvelle règle de 25 % de ménages du premier quartile de revenus dans les résidences situées dans les quartiers hors QPV de l'agglomération de Limoges, mais peine à atteindre cet objectif. Il réalise néanmoins un score honorable (16 % en 2017) compte tenu de la localisation de son parc en dehors de la commune de Limoges, la plus demandée par les ménages du premier quartile (cf. § 4.1).

L'office n'a pas procédé à l'identification des locataires susceptibles d'être touchés par la perte du droit au maintien dans les lieux en raison de la sous-occupation de leur logement [art. L. 442-3-1 du CCH]⁴. Il n'a donc pas d'idée précise du nombre de locataires potentiellement concernés, alors même que la nouvelle réglementation applicable en 2017 a élargi la notion de sous-occupation (logement dont « le nombre de pièces habitables est supérieur de plus d'un au nombre de personnes qui y ont leur résidence »). De plus, l'office aurait dû, à l'issue de ce recensement, analyser les situations des locataires concernés, les informer sur leurs droits à mutation et leur faire éventuellement des propositions de relogement selon les disponibilités.

Cette pratique prive les locataires de la possibilité d'une meilleure adaptation du logement à leur situation, dans le cadre d'un dispositif dérogatoire, notamment en matière de plafond de ressources et d'aide à la mobilité. Par ailleurs, la récupération de ces grands logements (T4 et T5), pourrait permettre à l'office de mieux prendre en compte les demandes en attente, dont 31 % concernent ces typologies.

A l'issue du contrôle, l'office a réalisé ce travail d'identification des locataires en situation de sous-occupation : Un courrier a été adressé aux 2 200 locataires concernés le 18 décembre 2018, et quatre demandes de mutations vers un logement plus adapté ont été exprimées.

4.2.3 Gestion des attributions

4.2.3.1 Analyse de la gestion des attributions

Depuis leur création en 2017, la sélection des candidats est décentralisée dans les antennes où sont dorénavant basées les 5 chargées de gestion locatives (une par antenne) qui préparent et assistent à la CAL. Trois candidats sont présentés quand la demande le permet. La visite des logements avant la CAL se généralise avec la création des antennes, et devrait permettre de diminuer un taux de refus après attribution qui reste encore élevé (41 % en 2017).

La commission d'attribution des logements (CAL), composée réglementairement, se réunit une semaine sur deux et a attribué 789 logements par an en moyenne sur les trois dernières années. Elle présente chaque année un bilan d'activité complet au CA.

Les attributions ont un caractère très social puisqu'elles ont été prononcées, sur la période contrôlée, du 1^{er} janvier 2016 au 31 mai 2018, à 33,6 % au bénéfice de ménages dont les ressources sont inférieures à 20 % des plafonds et à 54,2 % au bénéfice de ménages dont les ressources sont inférieures à 40 % des plafonds. Leur examen révèle la faible ancienneté moyenne de la demande des attributaires au moment de l'entrée dans les lieux (6 mois) et la part élevée des attributions à des demandeurs de moins d'un an (86 %).

⁴ Sont concernées les communes comprises, au sens du recensement général de la population, dans une agglomération de plus de 50 000 habitants et comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants ainsi que dans les communes de plus de 20 000 habitants (cf. 7^e de l'art 10 de la loi n° 48-1360 modifié).

Le contrôle des 1 237 attributions réalisées du 1er janvier 2016 au 31 mai 2017 a révélé 3 dépassements de plafonds de ressources (art. L. 441-1 du CCH).

Deux des dépassements constatés (2,5 % et 3,7 %) sont peu importants et relèvent d'erreurs du service dans l'addition des ressources des deux membres du ménage qui disposaient lors de l'attribution d'avis d'imposition séparés. Le troisième, le plus important (62,2 %), concerne un logement PLAI et résulte d'une augmentation importante du revenu n-2 au moment de la signature du bail (en mars 2018) qui n'avait pas été anticipé par la CAL alors qu'elle disposait des informations. En outre ce locataire pouvait accéder aux logements PLUS de la résidence et d'autres attributaires en PLUS auraient pu bénéficier du logement PLAI.

Suite au contrôle, l'office examine les revenus n-2 par rapport à la date de mise en location et non de la CAL et il indique que les contrôles hiérarchiques ont été renforcés suite aux erreurs constatées (responsable d'antenne et chef de service).

Par ailleurs, l'attribution depuis 2014 de 40 logements à des ménages dépassant les plafonds de ressource, s'est appuyée sur une dérogation portant à 130 % les plafonds de ressources du PLUS accordée dans le cadre de la CUS, qui n'est pas conforme aux dispositions du CCH [l'ancien article R. 445-8 du CCH]. En effet, cette disposition est insuffisamment circonscrite et encadrée : elle porte à 130 % les plafonds de ressources du PLUS sur l'ensemble du patrimoine, sans restriction. Elle est contraire aux dispositions de l'article R. 445-8 du CCH qui ne s'applique qu'à « des immeubles ou ensembles immobiliers identifiés ». Cette dérogation conduit à pérenniser et généraliser un niveau de plafond de ressources supérieur à celui prévu par la réglementation. Sur l'agglomération de Limoges, l'utilisation de cette dérogation apparaît de surcroît peu justifiée, l'office subissant une vacance faible (1,5 % de vacance globale ; 0,5 % de plus de trois mois) et ciblant les constructions neuves sur ce secteur.

Par rapport à la période précédente, l'office a tenu compte des observations du dernier rapport de la Miilos en ciblant prioritairement des logements situés hors agglomération de Limoges (35 sur 40 soit 88 %).

A l'issue du contrôle, le CA par délibération du 10 décembre 2018, a décidé de ne plus appliquer cette possibilité de dérogation aux logements attribués sur le territoire de la communauté urbaine de Limoges. Pour les attributions en zone rurale, la nouvelle politique d'attribution des logements adoptée le 27 mai 2019 prévoit également des conditions plus restrictives : Elle ne concerne que les logements en immeuble collectif, présentant une vacance d'au moins 6 mois, et sans aucune demande sur le programme concerné.

4.2.3.2 Gestion des contingents

Relogement des publics prioritaires	2014	2015	2016*	2017*	2018*
Objectifs assignés	20	20	ns	208	165
Nombre de ménages relogés	21	22	ns	40	28
Taux de réalisation	105 %	110 %	ns	19 %	17 %

*Nouveaux objectifs dans le cadre de l'outil Syplo. Pour 2016, année de mise en place, les résultats, non significatifs selon la DDCS, ne sont pas reportés.

Dans le département, hors agglomération de Limoges, la gestion du contingent préfectoral était déléguée aux bailleurs qui informaient les services de l'Etat des logements libérés. Dans ce cadre l'office atteignait facilement

les objectifs assignés, assez modestes (20 relogements annuels), d'autant que les profils socio-économiques des demandeurs et donc des attributaires correspondaient souvent aux critères définis dans le cadre de l'accord collectif.

Depuis la mise en place de l'outil partagé « SYPLO » en 2016, la gestion du contingent de l'Etat est toujours déléguée aux bailleurs, mais s'effectue désormais en flux quel que soit le contingent auquel appartient le logement attribué. La méthode de fixation par le représentant de l'Etat du nombre de relogements que chaque bailleur devra effectuer a également changé : les objectifs sont calculés chaque année sur la base du parc existant mis en location (hors PLS et logements non conventionnés) et des prévisions de livraisons de logements neufs sur l'ensemble du territoire. L'évaluation des objectifs ne tient pas compte de l'implantation du parc. Or, pour des questions de mobilité et d'accès aux services, la demande des publics prioritaires se concentre prioritairement sur Limoges, où l'office n'a quasiment pas de parc.

Malgré les efforts de l'office pour répondre aux attentes de ces publics, comme l'atteste le nombre de relogements en hausse, l'objectif quantitatif fixé pour l'ensemble de son parc n'a été atteint qu'à hauteur de 19 % en 2017. L'Etat a pleinement conscience de ses difficultés spécifiques mais ne souhaite pas revoir son mode de calcul et préfère relativiser les résultats de l'office. Néanmoins, l'« habilitation Syplo » de la directrice de la clientèle depuis juillet 2018 lui permet dorénavant de demander la labélisation de demandeurs, ce qui devrait améliorer les résultats, l'office logeant un certain nombre de ménages qui jusqu'ici n'étaient pas identifiés dans Syplo, alors qu'ils correspondaient au profil.

4.3 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

Jusqu'en 2017, l'office ne disposait qu'une d'une seule antenne territoriale, à Bellac dans le nord du département, ce qui ne garantissait pas une présence suffisante dans les territoires éloignés du siège, pour un département vaste avec des liaisons routières contraignantes. La création des antennes (cf. § 2.2.3) doit permettre de rapprocher les équipes du patrimoine et d'améliorer la relation avec les locataires. Même s'il est un peu tôt pour faire un bilan de cette nouvelle organisation, la visite du patrimoine a permis de constater l'implication des responsables d'antenne dans leurs nouvelles fonctions et qu'ils sont déjà largement identifiés par les locataires. Dans chaque antenne le responsable de sites, en binôme avec le chargé de clientèle, sont les interlocuteurs privilégiés des locataires. Chargés des états des lieux d'entrée et de sortie et du traitement des réclamations techniques, ils assurent le contrôle de l'entretien des parties communes et des espaces verts ainsi que la veille technique du patrimoine.

La dernière enquête de satisfaction réalisée en 2016 est globalement favorable avec 87 % de jugements positifs sur le bailleur et 89 % sur le logement. L'office se situe au-dessus de la moyenne des offices de la région Limousin pour la plupart des sujets évalués, notamment sur le traitement des réclamations techniques (78 % de satisfaction). La centralisation de l'accueil téléphonique et du traitement des réclamations dans une cellule dédiée de 3 agents, suivant une procédure formalisée garantissant la traçabilité des interventions, explique en partie ces résultats. L'existence d'une régie et la répartition des agents dans les différentes antennes, près du terrain, permet également une bonne réactivité.

La concertation avec les locataires est effective, dans le cadre d'un plan de concertation locative renouvelé pour la période 2015-2019 et qui a donné lieu à la signature de deux accords collectifs (protocole d'état des lieux et contrats d'entretien).

4.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

4.4.1 L'organisation

Le traitement des impayés est structuré pour l'office autour de 3 conseillères en éducation sociale et familiales (CESF), d'une assistante secrétaire qui suit les plans d'apurement, d'une juriste chargée des expulsions. Pour le comptable public, l'organisation repose sur 5 agents dont un est mis à disposition par l'OPH.

Une procédure traitant du suivi des impayés prévoit une 1^{ère} relance dès l'apparition d'un impayé de 2 mois de loyers, ce délai devrait évoluer dans le courant de l'année 2019 pour déclencher une relance dès le 1^{er} constat d'impayé. Cette procédure est partagée avec les services de la trésorerie, avec qui les échanges d'information sont nombreux.

L'office a une bonne connaissance de la structure de ses impayés qui concernent pour 66% les locataires partis et pour 34% les locataires présents. L'origine de l'impayé est due aux loyers mais également, pour les locataires partis, au montant des travaux de réparation facturés à leur départ.

Deux dates de paiement sont proposées aux locataires (le 5 et le 12 du mois), et 59,4% d'entre eux règlent leur loyer par prélèvement automatique. Le paiement en ligne, via le site internet de l'office, est également utilisé.

Une réunion mensuelle entre les agents de l'office et de la trésorerie détermine au cas par cas le passage d'un dossier en contentieux, aucun seuil de basculement n'étant prédéfini.

La stabilité observée pour le taux de recouvrement et les résultats obtenus en matière d'impayés (voir § suivant) sont le fruit du travail social conséquent réalisé par les CESF sous forme de suivi du précontentieux, de l'étude de la situation des demandeurs en relation avec les antennes de proximité, du calcul du taux d'effort des locataires après réhabilitation de leur logement, d'actions collectives avec le milieu associatif, mais également d'un partenariat renforcé avec les services de la trésorerie, et enfin de la possibilité pour le comptable public d'intervenir par des actions rapides et adéquates, comme les oppositions à tiers détenteurs (OTD) sur les comptes bancaires, et sur les salaires, ainsi que la compensation légale qui consiste à prélever les montants dus au titre des impayés sur les sommes reversées par l'office aux locataires, en cas de sur-provisionnement des charges.

4.4.2 Les résultats

Le taux de recouvrement des loyers et charges quittancées est d'environ 98,97 % en moyenne annuelle.

	en k€	2012	2013	2014	2015	2016	2017
A	Quittancement annuel		28 820	28 604	28 931	28 767	29 124
	Créances locatives (CL)	3 149	3 332	3 370	3 298	3 222	3 276
B	Variation annuelle CL		-183	-38	72	76	-54
C	Créances irrécouvrables		233	205	252	331	334
D = A-B-C	Encaissement annuel		28 404	28 361	28 751	28 511	28 735
D/A en %	Taux de recouvrement		98,56	99,15	99,38	99,11	98,67

Le stock des créances locataires (douteuses et autres) inscrites au bilan, et le montant des créances irrécouvrables portées au compte de résultat sont détaillés dans le tableau ci-dessous :

en k€	2013	2014	2015	2016	2017
Montant des créances locataires au 31/12	3 332	3 370	3 298	3 222	3 276
<i>dont créances douteuses locataires présents, et partis</i>	2 240	2 375	2 295	2 174	2 082
<i>dont créances pour locataires présents</i>	860	790	751	716	860
<i>dont créances irrécouvrables :</i>	233	205	252	331	334
<i>Admissions en non-valeur (ANV)</i>	147	159	166	218	220
<i>Procédures de redressement Personnel (PRP)</i>	86	46	86	114	114
Montant des créances en % des loyers et charges quittancées	11,6%	11,8%	11,4%	11,2%	11,2%
Médiane BOLERO des OPH de province	13,7%	13,8%	14,2%	14,6%	

Sur la période 2013-2017, le ratio des créances locatives rapportées au montant des loyers et charges reste stable avec une moyenne annuelle de 11,4% largement inférieure à la médiane nationale (14,6%).

Les dotations pour créances douteuses sont calculées de manière conforme à la réglementation, et la provision inscrite à l'actif du bilan diminue régulièrement. Elle est passée de 2 152 k€ en 2014 à 1 887 k€ en 2017.

Toutefois, le montant des créances irrécouvrables, qui comprennent les admissions en non-valeur (ANV) et les procédures de rétablissement personnel (PRP) augmente régulièrement (+43% sur la période). Le montant des ANV, composées pour 55% de loyers, pour 40% de réparations locatives au départ des locataires (cf. §5.4), et pour 5% de frais de poursuites, est étudié en commission des impayés (avec la participation du comptable public) et ensuite validé par le CA.

Ces créances représentent un pourcentage de pertes sur les loyers et charges quittancées variant de 0,51% en 2013 à 1,15% en 2017.

4.5 CONCLUSION

La mission sociale est affirmée et l'office loge une population modeste. Les attributions de logement sont globalement très sociales, même si des irrégularités ont été relevées dans ce domaine, et la gestion locative fonctionne bien dans l'ensemble. Le taux des impayés est peu élevé, ce qui est le résultat d'un travail social efficace et d'une collaboration étroite avec les services du comptable public.

5. STRATEGIE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

Dans un contexte de réorientation des politiques publiques nationales sur les zones les plus tendues, l'office a fait le choix d'un développement mesuré, contractualisé dans la CUS 2011-2016 (30 logements/an dont 30 % en financement très social). Il a progressivement recentré sa production neuve sur l'agglomération de Limoges, secteur le plus tendu du département, tout en développant une offre spécifique destinée aux personnes âgées en milieu rural. Parallèlement, il a poursuivi la remise à niveau de son patrimoine existant (1,5 M€ par an d'investissements –remplacements de composants et réhabilitations - moyenne 2013-2017).

En 2017, il a produit une version actualisée du plan stratégique de patrimoine portant sur la période 2017- 2026 (validée par le CA du 21 décembre 2017), qui prévoit une légère hausse des objectifs de développement (50 logements neufs par an), et la poursuite d'un plan d'entretien ambitieux (49 M€ sur la période). La stratégie d'intervention sur le patrimoine évolue sensiblement, avec la programmation de réhabilitations lourdes sur des grosses résidences qui commencent à souffrir d'obsolescence (848 logements prévus soit 15 % du parc, dont 52 % en réhabilitation thermique). La première réalisation dans ce cadre est en cours et sera livrée début 2019 (Rue basse à Panazol, 56 logements). Par ailleurs, l'office accélère le programme de renouvellement de son offre en milieu rural : démolition totale ou partielle des programmes les plus obsolètes et souffrant d'une forte vacance (4% du parc soit 244 logements répartis sur 15 opérations), sans pour autant reconstituer une offre à même hauteur (cf. § 5.2.3).

En matière de vente de patrimoine, l'office a peu vendu sur la période de contrôle (7 logements), et seulement des logements occupés. Il souhaite mettre en place une politique de vente plus active, et dans cet objectif, il a mis en vente davantage de résidences (cf. § 5.5). Reste que la stricte limitation des ventes aux logements individuels à leurs locataires et en dehors de l'agglomération de Limoges, ne permet pas réellement d'envisager une nette augmentation du volume de vente.

Enfin, l'Office va lancer une première opération en accession sociale, dans le cadre d'une opération mixte de 18 logements (14 locatifs et 4 PSLA) et 8 lots en vente libre, à Feytiat, agglomération de Limoges (livraison prévue en 2020).

5.2 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

5.2.1 Offre nouvelle

	Parc au 1 ^{er} janvier (1)	Construction (2)	VEFA	Acquisition amélioration (3)	Vente	Autres évolutions(4)	Démolition	Parc au 31 décembre (1)	Évolution
2013	5 465	35			-3	13		5 510	+45
2014	5 510	42		2		5		5 559	+49
2015	5 559	44				-1	-14	5 588	+29
2016	5 588	48		2	-1	6		5 643	+55
2017	5 643	36		1	-3	1	-12	5 666	+23
Total		+205	0	5	-7	24	-26		+201(+3,7)

(1) Logements familiaux et étudiant, hors foyers

(2) logements neufs mis en service

(3) Logements vacant acquis-améliorés et mis en service

(4) Restructurations et conventionnement d'anciens logements de gendarme

De 2013 à 2017, l'office a produit 210 logements familiaux, soit 42 par an en moyenne, ce qui représente un niveau de développement modeste et en nette décline par rapport à la période précédente (365 logements livrés entre 2008 et 2012, soit 60 par an). Néanmoins ce niveau de production semble adapté aux besoins dans le contexte d'un marché globalement détendu. Les objectifs de la CUS (30 logements par an sur la période 2011-2016) sont largement atteints, même s'ils semblent a posteriori un peu sous-évalués par rapport à la capacité de production de l'office. La part de PLAI (33%) est conforme aux engagements de la CUS.

Dans la production nouvelle, l'office n'a pas utilisé la VEFA et la part de l'acquisition-amélioration est marginale (5 logements sur la période). En 2018 une opération de 20 logements en acquisition-amélioration a été mise en service (« Thérèse Menot » à Isle).

L'office continue de mettre en œuvre une politique de maintien à domicile des personnes âgées ou handicapées par la production de petites unités d'habitations individuelles dans les centres bourg disposant de commerces et de services. Pour chaque logement produit dans ce cadre (50 sur la période), les collectivités locales accompagnent l'office à hauteur de 10 000 € pour le conseil départemental et 10 000 € pour la commune concernée. La réorientation de la construction neuve sur l'agglomération de Limoges est effective (110 logements sur 160, soit 69 % des logements livrés, hors PMR).

5.2.2 Réhabilitations

Sur la période 2013-2017, l'office a mis en œuvre un programme de réhabilitation impactant un faible nombre de logements : 7 résidences comptant 58 logements pour un montant global de 1,5 M€ et un montant moyen au logement de 25 177 €, ont été réhabilitées.

Ces opérations sont orientées principalement sur la performance énergétique dans l'objectif d'améliorer le classement énergétique du parc (objectif de ramener les logements vers une étiquette B ou C). Elles permettent également de diminuer les charges de chauffage des locataires et de réduire sensiblement la quittance globale. Ces opérations n'ont ni donné lieu à des augmentations de loyer ni à une contribution des locataires aux économies de charge, à travers la mise en place d'une troisième ligne de quittance.

L'office sur la période a plutôt traité des résidences de petite taille (13 logements en moyenne), situées majoritairement en zones rurales et les grands ensembles, plutôt bien conçus avec de belles surfaces, n'ont pas été concernés. Or les études réalisées dans le cadre de l'actualisation du PSP montre que ce parc, stratégique pour l'office puisqu'à la fois bien situé et disposant de loyers modérés, commence à souffrir d'un manque d'attractivité lié à sa forme architecturale obsolète, ce qui nécessite une requalification globale, avec pour certains immeubles une remise à niveau énergétique. D'où la programmation à partir de 2018 de la réhabilitation de la plupart des grandes résidences et un budget dédié plus conséquent, du fait à la fois de la taille de ces immeubles et du caractère plus global des interventions. Ainsi en 2018 deux résidences ont fait l'objet de réhabilitations globale : le « Mas Bourianne à Couzeix (30 logements pour un montant de travaux de 780 k€ HT soit 26 000 € au logement) et la « Rue basse » à Panazol (56 logements, 2100 k€ soit 37 500 € au logement, achèvement des travaux début 2019).

5.2.3 Renouvellement patrimonial

L'office a démolit 2 résidences de 26 logements sur la période 2013/2017. A partir de 2018 le nombre de démolitions va s'accroître (214 logements prévus dans 15 résidences dans le cadre du PSP 2017/2026). Ne pouvant bénéficier de financement de l'ANRU, l'office s'est inscrit dans les nouvelles mesures mises en place par la Caisse des Dépôts et Consignations (enveloppe globale de 100 millions d'euros pour le financement de la démolition de 20 000 logements en secteur détendu, cf. § 6.3.2). L'objectif, en démolissant tout ou partie de ces résidences, est à la fois de mieux coller à la demande et de concentrer les moyens sur le parc restant. Ce programme a débuté en 2018 (2 opérations achevées et 2 en cours, soit 82 logements démolis au total) :

**Opérations de démolition-
reconstruction**

Nombre de logements

Année	Opération	Localisation	Démolis	Reconstruits
2015	<i>Château d'eau</i>	Chateauponsac	14	
2017	<i>Fond Creuze Bt D</i>	Châteauneuf la	12	
2018	<i>La Garenne Bt B*</i>	Peyrat le Château	18	4 pavillons PMR, programmation 2018
	<i>La Roche Bt I*</i>	Bessines sur	12	
En	<i>Cours Les Augères Bt D et St</i>	Léonard le	28	Projet construction 6 PMR, 2020
	<i>Jolibois Bt D</i>	Bellac	24	Résidence sociale 20 pavillons, programmation 2018
Total			108	30

*démolitions achevées au moment du contrôle

La reconstitution de l'offre est très partielle (30 pour 108 soit 28 %) et sous une forme spécifique plus adaptée aux besoins (résidence sociale, pavillons PMR).

5.3 EXERCICE DE LA FONCTION MAÎTRISE D'OUVRAGE

Le pôle maîtrise d'ouvrage est rattaché directement à la direction générale. Il a la responsabilité des opérations de construction neuve, de réhabilitation et de démolition. Il est composé de trois chargés d'opérations, et deux assistants qui prennent en charge l'ensemble des phases, de l'étude de faisabilité jusqu'à la livraison des programmes.

Si l'effectif peut paraître surdimensionné par rapport au nombre de logements produits, il faut nuancer ce constat en tenant compte du nombre d'opérations livrées (34) et à suivre, du fait de leur petite taille (6 logements en moyenne, 20 au maximum). Vu leurs montants, toutes les opérations ont fait l'objet d'une mise en concurrence dans le cadre d'une procédure adaptée, le nombre de maîtres d'œuvre différents retenus (16 pour 34 programmes) garantissant une certaine diversité architecturale.

L'analyse des opérations fait apparaître une bonne maîtrise des coûts, avec un prix de revient final proche du prévisionnel (-2,5 % en moyenne) et des délais de réalisation contenus (13 mois en moyenne). Le prix de revient moyen des opérations livrées, y compris le foncier, est de 1 626 €/m² de SH, ce qui est conforme à ce qui est observé en secteur détendu. Le prix moyen est logiquement plus élevé en zone 2 qu'en zone 3 (1 776 €/m² contre 1 562 €/m²). Sur la période 2013/2017 la part des fonds propres représente 12,2 % en moyenne par opération, la politique de l'office étant d'affecter entre 10 et 15 % par opération, sauf cas particulier. L'apport de fonds propres intervient pour boucler le financement et est utilisé comme « variable d'ajustement ».

Dans le cadre de la valorisation de la conduite d'opérations, l'office passe chaque année une écriture comptable en produit au titre de la production immobilisée. Le montant inscrit au compte 72 correspond à l'application d'un taux forfaitaire de 1,5% des travaux TTC sans que le CA n'ait jamais délibéré sur le sujet.

L'activité du service de maîtrise d'ouvrage ne faisant pas l'objet d'un suivi extracomptable, le coût imputé en production immobilisée ne repose sur aucune justification au regard de la réalité et n'est donc pas conforme à la réglementation qui stipule ce qui suit : "les organismes doivent respecter le principe de l'imputation rationnelle et effectuer les imputations de coûts internes, en tenant compte du niveau réel d'activité de l'organisme par rapport à sa capacité de production... Pour ce qui concerne les frais de personnel, il s'agit de celui affecté directement aux tâches engagées pendant la période de construction et qui peuvent être rattachées directement à un programme déterminé".

L'office devra donc veiller à se mettre en conformité avec la réglementation.

A l'issue du contrôle, l'office a pris des dispositions pour se mettre en conformité avec la réglementation : Le CA, en séance du 18 octobre 2018, a délibéré en ce sens et un suivi analytique du temps passé sur les dossiers par chaque chargé d'opérations a été mis en place.

5.4 MAINTENANCE DU PARC

5.4.1 Entretien du patrimoine

Chaque année une liste de travaux pour les années à venir est définie. Cette programmation annuelle s'inscrit dans le plan entretien du patrimoine (PEP), établi à partir du PSP. Le PEP est établi sur 3 ans.

Les sommes consacrées au titre de l'exploitation et des investissements sont reportées dans le tableau ci-dessous :

en k€	2013	2014	2015	2016	2017
<i>patrimoine (hors foyers)</i>	5 745	5 804	5 835	5 882	5 904
Exploitation :					
Entretien courant (sans régie)	258	269	293	280	273
régie	663	637	656	636	636
Gros entretien	3 935	4 452	4 558	4 119	4 416
	4 855	5 357	5 508	5 035	5 325
<i>en € par logement</i>	845	923	944	856	902
<i>médiane OPH de province (source BOLERO)</i>	576	590	640	608	
Investissements :					
Remplacements de composants	1 460	1 622	830	1 297	827
Réhabilitations	327	370	526	47	329
	1 787	1 992	1 356	1 344	1 156
<i>en € par logement</i>	311	343	232	228	196
Total effort de conservation du patrimoine	6 642	7 349	6 864	6 379	6 481
<i>en € par logement</i>	1 156	1 266	1 176	1 085	1 098

L'effort consenti par l'office à l'exploitation (entretien courant et gros entretien) est important. Sur la période étudiée, le ratio au logement, avec une moyenne de 894 €/lgt, est toujours supérieur à la médiane BOLERO d'environ 47%.

En matière d'investissements, le montant annuel moyen de travaux s'élève à environ 1 500 k€, réparti à raison de 79% pour les remplacements de composants et 21% pour les réhabilitations.

Le montant annuel dédié par l'office à la maintenance de son patrimoine (exploitation et investissements) est conséquent, il varie sur la période 2013-2017 de 6 379 k€ à 7 349 k€, soit environ 1 160 €/lgt.

La visite de patrimoine (40 % du parc) a permis de vérifier que le parc est globalement en bon état, du fait de l'impact positif de la politique de maintenance reposant de longue date sur un entretien régulier et global du patrimoine. Ces dernières années, les interventions ont consisté généralement à réaliser des changements de composants accompagnés de gros entretien. Cependant cette politique de « saupoudrage » atteint aujourd'hui ses limites puisqu'en l'absence de grosses opérations de réhabilitation récentes, certains immeubles commencent à accuser leur âge. De ce fait l'office a revu sa politique et à partir de 2018, entame un programme de réhabilitation plus ambitieux visant à redonner de l'attractivité aux ensembles immobiliers à la fois les plus anciens et les plus importants (cf. § 5.2.2). La visite du patrimoine conduit néanmoins à s'interroger sur l'échéancier choisi, certaines résidences n'étant pas programmées en priorité, pour des difficultés diverses, tenant surtout aux négociations à mener avec les collectivités, alors qu'il s'agit d'ensembles dont la taille importante et l'architecture vieillissante nécessiteraient d'engager rapidement une réflexion,

comme par exemple « Les Pâquerettes » à Isle ou « André Brun » au Palais sur Vienne. Cette visite sur place a également permis de constater que certains accès et halls d'immeubles présentent un aspect peu résidentiel (absence de digicode, revêtements défraîchis...) ce qui produit un déficit d'image auquel les réhabilitations à venir devront remédier. Si la qualité de l'entretien des espaces verts est notable, il est constaté une négligence sur l'affichage dans les halls, quasiment absent dans toutes les résidences visitées et sur lequel l'office devra se mettre en conformité.

5.4.2 DPE

Les DPE ont été réalisés pour l'ensemble du patrimoine. Ils sont actualisés à la relocation et remis aux locataires lors de la signature du bail. Le parc est plutôt performant malgré son ancienneté avec une majorité des logements présentant des performances bonnes à moyennes (71 % des logements classés de A à D). Le programme de réhabilitation énergétique engagé sur les grosses résidences à partir de 2018 devrait impacter favorablement le classement énergétique du parc. Néanmoins, il reste un fort enjeu de rénovation énergétique pour 14 % des logements, très énergivores et classés en F et G, qui relèvent des travaux obligatoires du « Grenelle de l'environnement ». Or pour l'essentiel il s'agit de logements individuels ou petits collectifs diffus, équipés en majorité de chauffage électrique. Le coût important au logement de leur réhabilitation a conduit à prioriser les grands ensembles collectifs pour les prochaines réhabilitations. Néanmoins, ce parc énergivore devra faire l'objet à l'avenir d'une remise à niveau progressive, d'autant que l'office en a les moyens (cf. § 6.3).

5.4.3 Régie

L'office est doté d'une régie d'entretien (10 agents) chargée des petits dépannages, des urgences, et des remises en état des logements après état des lieux, d'une régie espaces verts (4 agents) chargée de l'aménagement environnemental des programmes neufs, des travaux d'entretien des extérieurs et du remplacement des portes de garage.

Le coût horaire de ces deux régies a été arrêté à 32 €/h par décision du CA du 30 octobre 2014.

Par ailleurs l'office dispose de 10 femmes de ménage chargées de l'entretien des halls, cages d'escaliers, et parties communes, ainsi que de 15 postes de jardiniers chargés de la taille, l'entretien des parkings, les travaux d'abords divers, le lavage des containers, l'entretien des équipements collectifs, et le balayage des sous-sols. Ces agents sont intégrés au sein d'une régie femmes de ménages/jardiniers dont le coût horaire, calculé de manière analytique, est fixé à 24€.

Toutefois, ce coût n'a jamais fait l'objet d'une validation par le CA.

Depuis la création des antennes de proximité, en 2018, le maintien d'une telle pratique ne se justifie pas puisque les jardiniers n'exercent plus les fonctions de ménage qu'ils étaient amenés à réaliser ponctuellement. L'office devrait dès lors déterminer le coût horaire applicable aux femmes de ménages d'une part, et aux jardiniers d'autre part afin de répercuter au niveau des charges locatives les dépenses réelles afférentes à ces deux fonctions. Le CA devra valider les coûts horaires ainsi calculés, en veillant à la répercussion que pourrait avoir ces changements de coûts horaires sur le montant des charges relatives aux espaces verts.

Enfin, 3 postes sont regroupés au sein de "l'intendance" : 1 agent tient le magasin de matériels uniquement destiné aux dépannages, 1 agent assure le petit entretien du parc de véhicules et d'engins de travaux, et 1 agent s'occupe de la saisie informatique.

Une procédure a permis de mettre en place trois niveaux d'astreinte, 7j/7 et 24h/24, articulées entre elles :

- L'astreinte d'exploitation assurée par les techniciens polyvalents de régie qui vise à mettre en œuvre, en cas d'urgence, les moyens d'assistance appropriés pour protéger les personnes et les biens, redonner ou maintenir un niveau de confort suffisant en termes d'habitabilité.

- L'astreinte de sécurité qui concerne les personnes appelées à participer à un plan d'intervention dans le cadre d'un besoin de renforcement humain après un événement soudain ou imprévu (situation de pré-crise ou de crise). Elle est assurée par le chef de la régie, les chargés de travaux d'entretien de conservation du patrimoine, les chargés d'opération du service maîtrise d'ouvrage.
- L'astreinte de décision qui consiste à arrêter les dispositions nécessaires en cas d'incidents sérieux ou graves, ou de nature à troubler l'ordre public. Seul le personnel d'encadrement est concerné (la DG, les différents chefs de service).

5.4.4 Sécurité dans le parc

L'office dispose d'un parc d'ascenseur restreint (29 appareils desservant 428 logements et 3 foyers). La mise aux normes et l'entretien de ces ascenseurs n'appellent pas de remarque. Le contrat d'entretien, confié à un prestataire, est conforme à la réglementation.

5.4.4.1 Entretien des appareils à gaz

L'office prend en charge l'entretien des appareils de chauffage à gaz individuel dans le cadre d'un contrat confié à un prestataire. Cet entretien incombe normalement aux locataires [article 7 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée et décret 87-712 du 26 août 1987], mais l'office s'en charge dans le cadre d'un accord collectif signé avec les organisations représentatives des locataires le 2 juillet 2012 et renouvelé en 2015.

L'office a mis en place une procédure rigoureuse pour le suivi de l'entretien des chauffages individuels à gaz. Ainsi à l'issue de la campagne 2017 et après deux relances des locataires en recommandé avec AR, une première relance par le prestataire suivi d'une relance par l'office, sur 2445 appareils concernés, 6 seulement n'avaient pas été contrôlés par le prestataire, soit un taux de visites de 99,7 %. Toutefois la procédure n'est pas totalement aboutie dans la mesure où l'office n'utilise pas la procédure contentieuse à l'encontre des locataires les plus récalcitrants (dépôt de requête en injonction de faire devant le TGI). Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour assurer l'entretien effectif de tous les appareils.

5.4.4.2 Diagnostics « amiante » et « plomb »

L'office remplit la plupart des dispositions réglementaires sur la prise en compte du risque amiante. Depuis 2017 les DTA font l'objet d'une campagne de mise à jour avec l'aide de deux prestataires. Cette campagne est en cours de finalisation. La présence d'amiante a été repérée sur 51 résidences comptant 1 764 logements (44 % des logements potentiellement concernées). En l'absence de dégradation, le diagnostiqueur a surtout prescrit des évaluations périodiques pour 97 % des logements concernés. Pour les 3 résidences, comprenant 48 logements, qui devaient faire l'objet d'actions correctives, les travaux sont achevés ou programmés.

Pour autant, les obligations réglementaires qui visent à garantir la protection des personnes contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante ne sont pas totalement respectées (art. R. 1334-17, R. 1334-20, R. 1334-29-5 du code de la santé publique) : Le repérage étendu des flocages, calorifugeages et faux plafonds dans les parties privatives (diagnostics amiante sur les parties privatives, DAPP) n'a pas été engagé alors qu'il est obligatoire depuis février 2012 (cf. décret n° 2011-629 du 3 juin 2011). Les DAPP sont réalisés sous forme d'échantillonnage ou en même temps que les repérages avant travaux (RAAT) lors de chaque relocation des logements dans le cadre d'un marché à bon de commande. Cette méthode réduit notablement le risque, mais n'est pas totalement conforme aux obligations réglementaires qui imposent un repérage étendu. A ce jour 1546 logements ont fait l'objet d'un DAPP soit 40 % des logements concernés.

En fin de contrôle l'office a déclaré qu'afin de se mettre en conformité avec la réglementation, il envisageait de passer un marché public spécifique pour les DAPP, pour les 2 prochaines années. Le montant estimé pour les logements restants à diagnostiquer s'élève à 170 000 euros.

Par ailleurs l'office a rattrapé son retard sur la réalisation des constats de risque d'exposition au plomb (CREP) dans le cadre d'un marché lancé en 2014 et allant au-delà des obligations légales : diagnostics élargis à tous les logements potentiellement concernés. Les CREP sont notifiés aux locataires et joints aux nouveaux baux conformément à la réglementation.

5.5 VENTES DE PATRIMOINE A L'UNITE

Le CA délibère chaque année sur la politique de vente, limitée à la vente de logements individuels afin d'éviter la constitution de copropriétés. Depuis octobre 2017, le CA a décidé conformément aux directives du nouveau PSP, de réorienter la vente HLM « sur le patrimoine situé dans les zones les plus détendues où la demande locative est « inexistante » et de ne plus vendre de patrimoine sur l'agglomération de Limoges ». Cette nouvelle politique a conduit à ajouter 16 programmes et à en retirer 9 du stock de logements ouverts à la vente, qui atteint, fin 2017, 409 logements répartis dans 31 résidences (7,2 % du patrimoine)

L'office a rempli ses engagements de la CUS qui ne portait que sur le nombre de logements mis en vente et non sur un nombre de ventes effectives (maintien des 384 logements en commercialisation en 2010 sur la durée de la convention). A l'issu de la CUS, il est constaté que cette volonté s'est peu concrétisée puisque 7 logements seulement ont été vendus sur la période 2013/2017. L'examen de ces ventes, toutes réalisées en faveur de leurs occupants et au prix estimé par France domaines, n'a pas révélé d'irrégularité. La faiblesse des revenus des acquéreurs potentiels explique en partie les difficultés de commercialisation. De plus, il n'a pas été réellement mis en place une politique de vente active du patrimoine HLM répondant au besoin d'accession des locataires, notamment en secteur urbain. Si l'office compte réellement développer cette activité, il devra ouvrir la vente aux autres locataires et éventuellement aux acquéreurs extérieurs, ce qui semble nécessaire tant le vivier des occupants apparaît limité. L'exclusion à la vente du patrimoine l'agglo de Limoges est également un frein évident dans la mesure où c'est à la fois le secteur le plus attractif et où résident les ménages les plus solvables.

5.6 CONCLUSION

Les objectifs de développement sont en cohérence avec les besoins dans le cadre d'un marché détendu, avec une production récente réorientée sur l'agglomération de Limoges. Le patrimoine ancien est globalement en bon état du fait d'un entretien régulier. Cependant, l'office a adopté récemment une politique patrimoniale plus volontariste, davantage adaptée aux enjeux, qui prévoit la démolition du parc le plus obsolète et la réhabilitation des grandes résidences des années 60-70.

L'office devrait réfléchir à des évolutions de sa stratégie de vente de logements locatifs, au vu du peu de résultats obtenus.

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

6.1 LE COMPTABLE PUBLIC

L'office est sous le régime de la comptabilité publique. Au cours de la séance du 18 octobre 2018, le CA a décidé de passer en comptabilité commerciale à compter du 1^{er} janvier 2021 pour répondre aux obligations de la loi Elan.

Le service de la trésorerie composé de 6 agents (5 agents de la TG et 1 agent mis à disposition par l'office) est dédié à l'ODHAC ainsi qu'à l'OPH de St Junien.

Les relations entre l'ordonnateur et le comptable public font l'objet d'un partenariat étroit et permettent un suivi attentif des finances de l'organisme, notamment dans le domaine des impayés (cf. §. 4.4).

6.2 TENUE DE LA COMPTABILITE

La comptabilité est assurée au sein du service financier, en charge également de la passation des marchés, de l'informatique, et de la régularisation des charges locatives.

Quelques insuffisances, ne remettant pas en cause fondamentalement la qualité des informations, ont été rencontrées dans la tenue de la comptabilité :

- Comptabilisation de la production immobilisée pour laquelle il n'existe pas de suivi spécifique.
- Comptabilisation de la PGE pour laquelle le CA a décidé d'appliquer la nouvelle norme comptable à compter du 1^{er} janvier 2019.
- La tenue des fiches de situation financières et comptables.

Les FSFC sont établies et suivies par le service de la maîtrise d'ouvrage sans que des échanges réguliers d'informations ne se fassent avec la direction financière. Il en résulte que la FSFC récapitulative figurant au titre des annexes du bilan ne reflète pas la réalité des FSFC créées par opération.

Le calcul du fonds de roulement à terminaison a donc nécessité un retraitement complet de ces fiches en collaboration avec les services de l'office.

L'office devra s'attacher à mettre en place une procédure visant à organiser le travail d'élaboration de ces FSFC en établissant une étroite collaboration entre les différents acteurs intervenant dans ce domaine afin d'assurer un suivi correct de sa politique d'investissements.

En fin de contrôle, l'office s'est engagé à mettre en place une procédure visant à sécuriser le suivi de ces FSFC.

6.3 ANALYSE FINANCIERE

Les différents montants étudiés dans l'analyse financière qui suit sont comparés au ratio Boléro 2016 concernant les OPH de province.

6.3.1 Analyse de l'exploitation

en k€	2013	2014	2015	2016	2017
Loyers	22 768	23 158	23 370	23 551	23 698
Coût de gestion (Hors entretien)	-4 653	-5 358	-5 321	-6 088	-5 553
Coût de maintenance	-4 855	-5 357	-5 508	-5 035	-5 325
TFPB	-2 403	-2 447	-2 517	-2 695	-2 831
Flux financier	377	285	227	188	189
Flux exceptionnel	444	623	457	898	534
Autres produits	111	131	136	192	85
Pertes sur créances irrécouvrables	-147	-205	-252	-331	-334
Intérêts opérations locatives	-3 167	-2 480	-2 086	-1 800	-1 507
Capacité d'Autofinancement (CAF)	8 475	8 350	8 505	8 879	8 956
Remboursements emprunts locatifs	-4 679	-5 452	-5 582	-5 543	-5 542
AUTOFINANCEMENT NET	3 796	2 898	2 923	3 336	3 414
% Autofinancement net par rapport aux loyers	16,67%	12,51%	12,51%	14,16%	13,06%
Médiane Boléro OPH de province	12%	12,51%	12,30%	12,22%	

Le montant des autofinancements cumulés sur la période s'élève à 16 367 k€.

Les loyers représentent environ 96 % des produits encaissables (116 546 k€ pour un total de 121 423 k€).

Les charges décaissables, d'un montant total de 105 056 k€, concernent pour 36 % les annuités d'emprunts, pour 26 % le coût de gestion, pour 25 % la maintenance, et pour 12 % la TFPB, et enfin pour 1% d'autres charges.

Le montant de l'autofinancement moyen annuel se situe aux alentours de 3 M€, et son taux comparé au montant des loyers est régulièrement supérieur à la médiane.

Les pertes occasionnées par la vacance sont chiffrées dans le tableau ci-dessous :

En k€	2013	2014	2015	2016	2017
Pertes de loyers	1 102	1 259	1 266	1 405	1 470
Perte de charges	278	306	336	305	254
<i>Dont pertes loyers et charges pour vacance technique</i>	<i>0</i>	<i>0,7</i>	<i>69</i>	<i>232</i>	<i>364</i>
Total	1 380	1 565	1 602	1 710	1 724
Montant des loyers	22 768	23 158	23 370	23 551	23 698
% du montant des loyers	6%	6,8%	6,9%	7,3%	7,3%

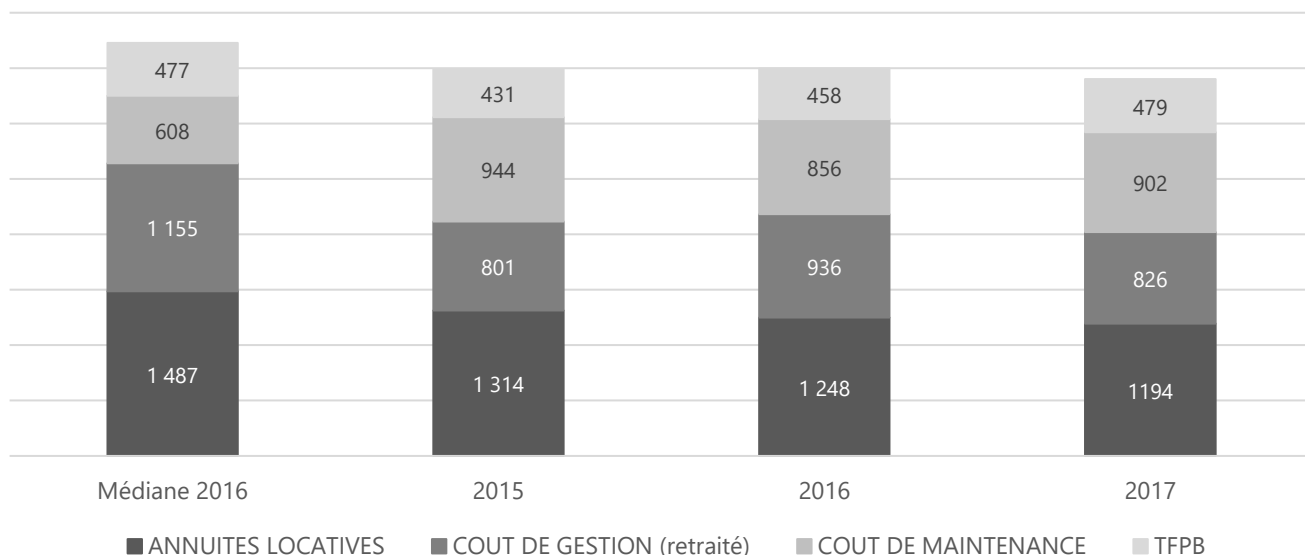
Les pertes occasionnées par la vacance augmentent régulièrement sur la période en raison de la progression des logements à démolir ou à vendre.

Les indicateurs de gestion :

- Les annuités locatives rapportées en € par logement sont, au long de la période étudiée, en diminution constante : 1 413 €/lgt en 2013, 1 367 €/lgt en 2014, 1 314 €/lgt en 2015, 1 248 €/lgt en 2016, et 1 194 €/lgt en 2017. Cette diminution est la conséquence d'un patrimoine relevant à 60% d'anciens financements, et d'une gestion de la dette maîtrisée. En 2017 ce ratio est inférieur de 20 % au ratio national (ratio Boléro = 1 487 €/lgt).

- Le coût de gestion au logement est également inférieur à la médiane. Il atteint, en moyenne annuelle, un montant de 906 €/lgt, soit 18,5 % de moins que la médiane BOLERO. Corrigé des cotisations CGLLS, le coût diminue à 826 €/lgt. Les frais de personnel sont réduits et ne représentent que 609 €/lgt en 2017 pour une médiane de 774 €/lgt.
- Le coût de la maintenance -entretien courant (EC) et gros entretien (GE), hors investissement- est élevé en attente d'un programme conséquent de réhabilitations. L'office y consacre en moyenne 5,2 M€ par an, répartis en 0,9 M€ pour l'EC et 4,3 M€ pour le GE. En 2017, le coût au logement représente 902 € pour une médiane à 608 €, soit +48%.
- Les dépenses relatives à la TFPB varient légèrement à la hausse sur la période. Cette progression résulte de la fin de l'exonération de certains bâtiments et des augmentations votées par les collectivités locales. Elles passent de 418 €/lgt en 2013 à 479 €/lgt en 2017, et deviennent quasiment égales à la médiane. Par ailleurs, l'office a bénéficié de 2,6 M€ de dégrèvements de taxe foncière dont 1,1 M€ au titre des travaux d'économie d'énergie, et 1,5 M€ pour les travaux d'accessibilité aux logements.

Indicateurs d'exploitation en €/lgt



6.3.2 Gestion de la dette

L'encours de la dette est stable sur la période 2013-2017 et représente un montant moyen annuel de 100 M€.

en k€	2013	2014	2015	2016	2017
Encours de la dette	100 493	101 385	99 353	100 936	100 099

Le montant des 'emprunts indexés sur le livret A s'élève à 97 M€ soit 97% de l'encours de la dette.

En séance du 09 février 2017, le CA a décidé de contracter un prêt de haut de bilan bonifié (PHBB) d'un montant de 1 890 k€. Ce prêt concerne 138 logements additionnels rénovés, et 20 logements pour les opérations nouvelles. Le cadencement de la mobilisation des fonds s'établit à raison de 560 k€ au titre de la rénovation thermique en 2017 puis 820 k€ (rénovation thermique), et 510 k€ (constructions neuves) en 2018.

Par délibération du 1^{er} juin 2017, le CA a décidé de :

- Participer au dispositif mis en place par la caisse des dépôts et consignations (CDC) visant à accompagner les organismes dans le cadre des démolitions (dispositif RIAD : remise d'intérêts actuariels pour la démolition). Cette offre se caractérise par la baisse de marge de certains emprunts à raison de 5 k€ par logements démolis. L'office ayant acté la démolition de 92 logements, l'aide consentie par la CDC devrait se monter à 460 k€.
- Compléter cette mesure en minorant le coût de la dette sur certains emprunts permettant à l'office d'économiser environ 997 k€ d'intérêts sur 43 ans, dont 619 k€ les dix premières années.

6.3.3 Indépendance financière

La capacité théorique de remboursement de la dette qui est exprimée en années :

en k€	2013	2014	2015	2016	2017
Encours de la dette	100 493	101 385	99 353	100 936	100 099
CAF	8 714	8 587	8 703	9 045	9 134
Remboursement de la dette en années	12	12	11	11	11

La capacité de l'office à rembourser sa dette est égale en moyenne annuelle à 11 ans à comparer à celle de la profession qui se situe entre 20 et 25 ans. Il est donc très peu endetté.

6.3.4 Résultats comptables

en k€	2013	2014	2015	2016	2017
charges exploitation	24 742	25 312	25 208	26 156	25 204
charges financières	3 171	2 485	2 087	1 800	1 518
charges exceptionnelles	2 079	908	625	467	1 583
total charges	29 993	28 705	27 919	28 424	28 305
produits exploitation	30 709	31 141	31 299	30 881	31 532
produits financiers	381	290	227	188	200
produits exceptionnels	2 095	2 047	1 298	1 650	1 734
total produits	33 184	33 478	32 824	32 719	33 466
résultat comptable	3 191	4 773	4 905	4 295	5 160

La moyenne annuelle du résultat comptable se situe aux alentours de 4,5 M€. Cette stabilité est due à la maîtrise des charges qui oscillent autour de 28,7 M€ par an. Les charges financières sont en constante diminution sur la période et baissent en 5 ans de 52%.

Les ventes HLM :

en k€	2013	2014	2015	2016	2017
Résultat comptable	3 191	4 773	4 905	4 295	5 066
Ventes HLM :					
c/775	1 017	761		32	302
c/675	835	380		1	130
+ value	182	381	0	31	172
% de +value dans résultat	6	8	0	1	3
nbre lgts vendus	3	0	0	1	3

Les ventes HLM représentent une faible part du résultat comptable puisque l'office n'a réalisé que 9 ventes sur la période dont 7 logements locatifs. La plus-value annuelle comptable moyenne ainsi réalisée est d'environ 153 k€.

6.3.5 Structure financière

en k€	2 013	2 014	2 015	2 016	2 017
Capitaux propres (+)	69 805	74 863	79 874	84 156	89 769
Provisions pour risques et charges (+)	4 195	3 619	2 847	3 054	1 703
<i>dont PGE</i>	4 195	3 619	2 847	2 635	1 553
Amortissements et provisions d'actifs immobilisés (+)	122 847	125 630	129 479	133 718	138 070
Dettes financières (+)	102 827	103 471	101 274	102 698	101 683
Actif immobilisé brut (-)	-276 695	-280 963	-290 271	-297 092	-303 690
Fonds de Roulement Net Global	22 978	26 620	23 204	26 534	27 535
F.R.N.G. à terminaison des opérations					25 560
<i>FRNG en mois de dépenses</i>	7,4	9,4	7,4	9,2	9,4
<i>Médiane BOLERO OPH de province</i>	3,9	4,3	4,4	4,7	
Stocks (Toutes natures) (+)	0	0	0	0	15
Autres actifs d'exploitation (+)	4 600	4 392	4 658	4 442	4 375
Provisions d'actifs circulant (-)	-1 994	-2 152	-2 093	-1 980	-1 887
Dettes d'exploitation (-)	-2 532	-3 125	-2 941	-3 395	-3 004
Ressource (-) en Fonds de roulement d'Exploitation	74	-885	-376	-933	-502
Créances diverses (+)	266	1 433	126	256	235
Dettes diverses (-)	-2 131	-1 631	-1 401	-1 359	-1 204
Ressource (-) en FR Hors Exploitation	-1 865	-199	-1 275	-1 104	-968
Ressource (-) en Fonds de Roulement	-1 791	-1 083	-1 651	-2 037	-1 470
Trésorerie nette	24 770	27 703	24 855	28 571	29 005
<i>Trésorerie nette en mois de dépenses</i>	8,0	9,8	7,9	9,9	9,9
<i>Médiane BOLERO OPH de province</i>	3,2	3,6	3,7	4,3	

Le montant du fonds de roulement net Global (FRNG) est stable sur la période avec une moyenne annuelle de 25 M€. La situation financière de l'office est confortable avec un FRNG qui représente 9,4 mois de dépenses d'exploitation et d'investissement en 2017 pour une médiane nationale à 4,7 mois.

Les capitaux propres sont en augmentation sur la période. Ils varient de 70 M€ à 90 M€, soit +29 %.

La proportion des ressources internes dans les capitaux propres est importante puisqu'elle est de 47% en 2017 pour une médiane nationale à 37,2%.

Le montant de la PGE provisionné chaque année reprend la somme des travaux inscrits au titre des deux premières années du programme pluriannuel (PEP), voir § 6.2.

6.3.5.1 Fonds de roulement net global et à terminaison

A terminaison, le FRNG se contracte d'environ 1,9 M€ du fait de 8 M€ de dépenses restant à comptabiliser, de 2,6 M€ d'ACNE⁵ à solder, de 8,2 M€ d'emprunts restant à encaisser, et de 0,5 M€ de subventions restant à notifier. Son montant est de l'ordre de 25,6 M€ et couvre 8,7 mois de dépenses, ce qui reste très confortable.

⁵ ACNE : Amortissement Couru Non Echu

6.3.5.2 Variations du FRNG

Variation du FRNG de 2014 à 2017 en k€	FLUX DE TRESORERIE de 2014 à 2017	BILAN début 2014 à BILAN 2017
FRNG début 2014		22 978
Autofinancement net cumulés	12 571	
Dépenses d'investissements	-33 301	
Financements comptabilisés	57 751	
Autofinancement disponible après investissement	37 021	
Cessions d'actifs	1 351	
Remboursements anticipés d'emprunts locatifs	-33 875	
Autres "Divers" remboursements	60	
Variation du FRNG	4 557	4 557
FRNG Final fin 2017		27 535

L'autofinancement disponible après investissement (37 M€) est conséquent. Le montant des autofinancements cumulés (12,6 M€) ajouté aux importants financements comptabilisés au cours de la période (57,8 M€) couvrent les dépenses d'investissement (33,3 M€).

Le FRNG varie donc à la hausse de 4, 557 M€ entre 2014 et 2017.

6.3.5.3 Besoin ou ressource en fonds de roulement

L'importance des dettes diverses notamment celles liées à l'exploitation (1,8 M€ de dettes fournisseurs en moyenne/an) et celles hors exploitation (1 M€ d'intérêts courus non échus en moyenne/an) génère régulièrement une ressource en fonds de roulement de l'ordre de 1,6 M€ en moyenne annuelle.

Cette ressource vient s'ajouter au FRNG et alimenter la trésorerie.

6.3.5.4 Trésorerie

La trésorerie est conséquente du fait d'une part d'un FRNG important de l'ordre de 25 M€/an et d'autre part d'une ressource en fonds de roulement annuelle moyenne de l'ordre 1,6 M€.

Elle atteint donc une moyenne annuelle de 27,5 M€, soit une couverture de plus de 9 mois de dépenses.

6.4 ANALYSE PREVISIONNELLE

Une analyse prévisionnelle portant sur la période 2018/2027 a été validée par le CA en séance du 18 octobre 2018.

Les hypothèses macro-économiques prises en compte sont les suivantes :

- Taux d'inflation : 1,4 % sur toute la période
- Taux d'évolution de l'ICC : 1,4 % sur toute la période
- Variation de l'IRL : 0% en 2018, 1,25% en 2019, 1,20% au-delà
- Variation du taux du livret A : 1,7% à compter de 2019

La stratégie patrimoniale repose sur un développement soutenu avec la livraison de 566 logements, la réhabilitation de 858 logements, la démolition de 188 logements, et un montant de renouvellement de composants de 8,115 M€.

La cession de 30 logements est envisagée sur la période pour un produit total de 1,628 M€.

Par ailleurs, l'impact de la réduction du loyer de solidarité (RLS) a été évalué comme suit par l'office :

En k€	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Impact de la RLS	-93	-222	-1 308	-1 331	-1 354	-1 377	-1 401	-1 425	-1 450	-1 475

Le financement de ces diverses opérations est envisagé conformément au tableau ci-dessous :

	Nombre de logements	Investissements en k€	Financement des opérations					
			Emprunts		Subventions		Fonds Propres	
			Montant en k€	%	Montant en k€	%	Montant en k€	%
Opérations nouvelles	566	81 806	62 054	76%	4 032	5%	15 720	19%
Réhabilitations	858	29 451	15 734	53%	2 073	7%	11 644	40%
Démolitions	188	2 369	0	/	0	/	2 369	100%
Remplacements de composants	/	8 115	0	/	0	/	8 115	100%
Total		121 741	77 788		6 105		37 848	

La comparaison des différents Indicateurs d'exploitation entre le prévisionnel (2018/2027) et la période rétrospective (203/2017) permet de constater que :

- Le ratio d'annuités locatives reste inférieur à la médiane nationale de 22%.
- Le coût de gestion, hors cotisation CGLLS, baisse de 10% par rapport à la période rétrospective et reste inférieur à la médiane de 36%.
- Le coût de maintenance accuse une légère baisse (-3%) par rapport à la période rétrospective.
- Enfin, le ratio de TFPB augmente de 13%.

En €/lgt	Prévisionnel	Rétrospective	BOLERO 2016
Annuités locatives	1 162	1 194	1 487
Coût de gestion	744	826	1 155
Coût de maintenance	879	902	608
TFPB	542	479	477

La synthèse des résultats est présentée dans le tableau ci-dessous :

en k€	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	
PF* début d'exercice	24 001	24 313	23 707	20 610	16 855	15 966	15 024	14 279	13 619	13 744	Total
Autofinancement net HLM	2 562	2 916	2 599	2 322	2 613	2 673	2 785	2 917	2 989	2 978	27 354
Affectation à la PGE	353	-828	1 514	201	-4	-4	-5	-5	-5	-5	1 212
Produits nets de cessions	180	152	154	156	159	161	163	165	168	170	1 628
total des Ressources Internes	3 095	2 240	4 267	2 679	2 768	2 830	2 943	3 077	3 152	3 143	30 194
FP* investis sur op. nouvelles	-1 330	-1 838	-3 479	-1 191	-1 269	-1 286	-1 304	-1 323	-1 341	-1 360	-15 721
FP* investis sur travaux	-1 150	-761	-3 323	-4 728	-2 035	-2 003	-1 703	-1 727	-1 175	-1 153	-19 758
FP* investis sur démolitions	-420	-237	-222	-225	-63	-193	-391	-397	-221	0	-2 369
total des Fonds Propres investis	-2 900	-2 836	-7 024	-6 144	-3 367	-3 482	-3 398	-3 447	-2 737	-2 513	-37 848
Remboursements emp. non loc.	-41	-40	-40	-40	-40	-40	-40	-40	-40	-20	
Autres variations du PF	158	30	-300	-250	-250	-250	-250	-250	-250	-250	
PF* fin d'exercice	24 313	23 707	20 610	16 855	15 966	15 024	14 279	13 619	13 744	14 104	

PF* : Potentiel Financier, FP* : Fonds Propres

Le montant cumulé des autofinancements s'élève à 27,354 M€, avec un taux moyen annuel de rentabilité de 11%. Le montant total des ressources internes sur la période est de 30,194 M€. Les prévisions de consommation de fonds propres en investissements s'élèvent à 37,848 M€.

Hors remboursements d'emprunts non locatifs et variations du PF, il manque 7,654 M€ de ressources dégagées par l'exploitation pour couvrir le montant des investissements de fonds propres prévus.

Le potentiel financier se contracte in fine de 10,2 M€ sur la période, soit une diminution de 42 %, tout en restant conséquent.

L'examen de cette projection à 10 ans montre que malgré une forte mobilisation des ressources internes, et un faible recours à l'emprunt, le programme d'investissement est soutenable pour l'office.

6.5 CONCLUSION

La situation financière de l'office est confortable. Son exploitation assure une rentabilité supérieure à la médiane. La structure financière est solide et lui permet de disposer d'une trésorerie couvrant plus de 9 mois de dépenses.

De plus, les ventes HLM, qui restent à développer en mettant en place une politique active de cessions, permettraient de promouvoir l'accession sociale tout en abondant les ressources en fonds propres.

L'analyse prévisionnelle prévoit une activité soutenue en termes d'opérations nouvelles, de réhabilitations et de changements de composants. Le plan de financement de ces opérations prévoit une forte mobilisation des fonds propres de l'office sans pour autant mobiliser les marges de manœuvre dont il dispose en matière d'endettement. Ce programme d'investissement est soutenable par l'office.

7. ANNEXES

7.1 INFORMATIONS GENERALES SUR L'ORGANISME

RAISON SOCIALE :	ODHAC – office public de l'habitat 87
------------------	--

SIEGE SOCIAL :		
Adresse du siège :	4 rue Robert Schuman	Téléphone : 05 55 05 42 00
Code postal :	87170	Télécopie : 05 55 05 42 05
Ville :	ISLE	

DIRECTEUR GÉNÉRAL :	Catherine SISSAKIAN
---------------------	----------------------------

COLLECTIVITÉ DE RATTACHEMENT :	Conseil départemental de la Haute-Vienne
--------------------------------	---

CONSEIL D'ADMINISTRATION au 31/12/2017			
	Membres	Désignés par :	Professions
Président	Gilles BEGOUT	Conseil Dptal	Enseignant
Vice-président	Yvette AUBISSE	Conseil Dptal	Retraitée
	Isabelle BRIQUET	Conseil Dptal	
	Martine NOUHAUT	Conseil Dptal	Agent du RSI
	Arnaud BOULESTEIX	Conseil Dptal	
	Nathalie MEZILLE	Conseil Dptal	Secrétaire administrative
	Raymond ARCHER	Conseil Dptal	Retraité 'enseignement supérieur
	Alain DARBON	Conseil Dptal	Professeur de lycée
	Hugues LE MERRE	Conseil Dptal	Directeur adjt de l'agence Dptale 87
	Marc DITLECADET	Conseil Dptal	Médecin
	Francis BARRET	Conseil Dptal	Retraité
	Thierry GENTES	Conseil Dptal	Directeur général au CD
	Jean-Luc FAUCHER	Conseil Dptal	Directeur service au CD
	Samia RIFFAUD BRUNET	Caf 87	Chef d'entreprise
	Paul MANDONNAUD	UDAF	Retraité
	Jean Paul NOILHETAS	Collecteur 1%	Entrepreneur
	Pierre CHAZELAS	CGT	Retraité
	André MAURELET	FO	Retraité
	Jean-Louis LONGEQUEUE	Conseil Dptal	Retraité
Représentants des locataires	Martine RENARD	Représentants des locataires	Assistante maternelle
	Isabelle ATEs	Représentants des locataires	Sans activité
	Joseph FERAY	Représentants des locataires	Retraité
	Roland BONNEAU		Retraité
EFFECTIFS DU PERSONNEL au : 31/12/2017	Nombre ETP		Total administratif et technique : 52 Effectif total : 91
	Cadres :	14 14	
	Maîtrise :	24 24	
	Employés :	14 13.8	
	Gardiens :	0 0	
	Employés d'immeuble	25 24.47	
	Régie	14 14	

7.2 ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX

Tableau récapitulatif des irrégularités relevées

N° logement	Nom du programme	Financement d'origine	Date de la CAL	Date de signature du bail de location	N° unique départemental	Nature de l'irrégularité	% de dépassement du plafond	Loyer mensuel (€)
270044	GRAND CHENE PAVILLONS	PALULOS	09/06/2016	09/08/2016	87021603179011100	Dépassement plafond ressources	2,5	316
400813	TURGOT BAT D	PALULOS	02/09/2016	01/10/2016	87061502799011100	Dépassement plafond ressources	3,7	298
256782	THERESE MENOT	PLAI	07/12/2017	01/03/2018	87011603133111100	Dépassement plafond ressources	62,2	326

7.3 HYPOTHESES ET RESULTATS DE L'ANALYSE PREVISIONNELLE

Evolution du patrimoine	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Livraisons		74	60	124	68	40	40	40	40	40	40
- Ventes et Démolitions		-83	-16	-15	-15	-13	-13	-23	-23	-14	-3
Patrimoine logts et equiv logts au 31/12	6 025	6 016	6 060	6 169	6 222	6 249	6 276	6 293	6 310	6 336	6 373
<i>En milliers d'Euros courants</i>	<i>2017</i>	<i>2018</i>	<i>2019</i>	<i>2020</i>	<i>2021</i>	<i>2022</i>	<i>2023</i>	<i>2024</i>	<i>2025</i>	<i>2026</i>	<i>2027</i>
Loyers patrimoine de référence	23 531	24 232	24 516	24 799	25 086	25 376	25 670	25 967	26 268	26 572	26 879
Effets des cessions et démolitions		-93	-284	-298	-313	-328	-343	-358	-374	-390	-406
Impact des travaux immobilisés		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Loyers opérations nouvelles avec lots annexes		196	532	948	1 448	1 643	1 883	2 128	2 378	2 635	2 897
Loyers théoriques logements	23 531	24 335	24 764	25 449	26 221	26 691	27 210	27 737	28 272	28 817	29 370
Perte de loyers / logements vacants	-1 002	-1 232	-1 136	-1 157	-1 180	-1 196	-1 214	-1 232	-1 250	-1 268	-1 287
Loyers quittancés logements	22 529	23 103	23 628	24 292	25 041	25 495	25 996	26 505	27 022	27 549	28 083
Redevances foyers (hors interventions foyers)	358	360	361	362	363	364	365	367	368	369	370
Impact des interventions foyers		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres loyers (hors lots annex. op. nouv.)	805	-93	-222	-1 308	-1 331	-1 354	-1 377	-1 401	-1 425	-1 450	-1 475
Total loyers	23 692	23 370	23 767	23 346	24 073	24 505	24 984	25 471	25 965	26 468	26 978
Production immobilisée	198	131	444	384	169	266	286	264	251	214	183
Autres produits et marges sur autres activités	61	61	61	62	41	41	41	41	41	42	42
Produits financiers	200	212	485	494	454	440	425	412	400	395	392
Total des produits courants	24 151	23 774	24 757	24 286	24 737	25 252	25 736	26 188	26 657	27 119	27 595
Annuités patrimoine de référence	-7 049	-6 999	-6 849	-6 440	-6 364	-5 857	-5 593	-5 232	-4 893	-4 596	-4 413
Effets des cessions et démolitions logements		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Annuités des travaux immobilisés logements		0	0	0	-105	-291	-439	-588	-700	-813	-891
Annuités des opérations nouvelles logements		0	-228	-500	-929	-1 128	-1 316	-1 510	-1 707	-1 905	-2 107
Annuités des interventions foyers		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total annuités emprunts locatifs	-7 049	-6 999	-7 077	-6 940	-7 398	-7 276	-7 348	-7 330	-7 300	-7 314	-7 411
Taxe foncière	-2 831	-2 805	-2 897	-3 029	-3 182	-3 313	-3 442	-3 577	-3 715	-3 858	-4 011
Maintenance totale (y compris régie)	-5 522	-5 304	-5 494	-5 238	-5 232	-5 329	-5 429	-5 530	-5 632	-5 736	-5 843
Sol de après annuités, TFPB et maintenance	8 749	8 666	9 289	9 079	8 925	9 334	9 517	9 751	10 010	10 211	10 330
Frais de personnel (y compris régie)	-3 435	-3 700	-3 872	-3 946	-4 021	-4 097	-4 175	-4 254	-4 335	-4 418	-4 501
- Correction régie d'entretien	433	450	459	467	476	485	494	504	513	523	533
Frais de gestion	-1 538	-1 600	-1 630	-1 661	-1 693	-1 725	-1 758	-1 791	-1 825	-1 860	-1 895
Cotisation CGLLS	-384	-700	-710	-719	-730	-740	-751	-761	-772	-782	-793
Autres charges et intérêts des autres emprunts	-108	-109	-197	-199	-201	-204	-206	-208	-211	-213	-216
Coût des impayés	-237	-234	-238	-233	-241	-245	-250	-255	-260	-265	-270
Charges non récupérées / logements vacants	-248	-308	-284	-289	-295	-299	-303	-308	-312	-317	-322
AUTOFINANCEMENT COURANT HLM	3 232	2 465	2 817	2 499	2 220	2 509	2 568	2 678	2 808	2 879	2 866
<i>en % des loyers</i>	<i>13,6%</i>	<i>10,5%</i>	<i>11,9%</i>	<i>10,7%</i>	<i>9,2%</i>	<i>10,2%</i>	<i>10,3%</i>	<i>10,5%</i>	<i>10,8%</i>	<i>10,9%</i>	<i>10,6%</i>
<i>Taux moyen de pertes de loyers dues à la vacance</i>	<i>-4,3%</i>	<i>-5,1%</i>	<i>-4,6%</i>	<i>-4,5%</i>	<i>-4,5%</i>	<i>-4,5%</i>	<i>-4,5%</i>	<i>-4,4%</i>	<i>-4,4%</i>	<i>-4,4%</i>	<i>-4,4%</i>
Eléments exceptionnels d'autofinancement	464	97	99	100	102	104	105	107	109	110	112
AUTOFINANCEMENT NET HLM GLOBAL	3 696	2 562	2 916	2 599	2 322	2 613	2 673	2 785	2 917	2 989	2 978
<i>en % des produits des activités et financiers</i>	<i>13,80%</i>	<i>9,60%</i>	<i>10,80%</i>	<i>9,60%</i>	<i>8,20%</i>	<i>9,20%</i>	<i>9,30%</i>	<i>9,50%</i>	<i>9,80%</i>	<i>9,90%</i>	<i>9,60%</i>
<i>en % des loyers</i>	<i>15,6</i>	<i>11,0</i>	<i>12,3</i>	<i>11,1</i>	<i>9,6</i>	<i>10,7</i>	<i>10,7</i>	<i>10,9</i>	<i>11,2</i>	<i>11,3</i>	<i>11,0</i>
POTENTIEL FINANCIER début d'exercice à la livraison	24 001	24 313	23 707	20 610	16 855	15 966	15 024	14 279	13 619	13 744	14 104
Autofinancement net HLM	2 562	2 916	2 599	2 322	2 613	2 673	2 785	2 917	2 989	2 978	
Affectation à la PGE	353	-828	1 514	201	-4	-4	-5	-5	-5	-5	-5
Produits nets de cessions sur patrimoine de réf.	180	152	154	156	159	161	163	165	168	170	
Fonds propres investis sur travaux	-1 150	-761	-3 323	-4 728	-2 035	-2 003	-1 703	-1 727	-1 175	-1 153	
Fonds propres investis sur démolitions	-420	-237	-222	-225	-63	-193	-391	-397	-221	0	
Fonds propres investis sur opérations nouvelles	-1 330	-1 838	-3 479	-1 191	-1 269	-1 286	-1 304	-1 323	-1 341	-1 360	
Fonds propres investis sur interventions foyers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Remboursements en capital emp. non locatifs	-41	-40	-40	-40	-40	-40	-40	-40	-40	-40	-20
Autres variations du potentiel financier	158	30	-300	-250	-250	-250	-250	-250	-250	-250	-250
Variation des ACNE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
POTENTIEL FINANCIER fin d'exercice à la livraison	24 001	24 313	23 707	20 610	16 855	15 966	15 024	14 279	13 619	13 744	14 104
Provision pour gros entretien	1 553	1 200	2 028	514	313	317	322	326	331	335	340
Dépôts de Garantie	1 476	1 481	1 504	1 551	1 573	1 590	1 607	1 624	1 641	1 658	1 675
FONDS DE ROULEMENT LONG TERME (livraison)	27 030	26 994	27 239	22 675	18 741	17 873	16 953	16 229	15 591	15 737	16 120

7.4 SIGLES UTILISES

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

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

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

