

OPH de la Communauté d'Agglomération
du Pays de Lorient

Lorient (56)



RAPPORT DE
CONTRÔLE 2019

N° 2019-073

RAPPORT DE CONTRÔLE 2019

N° 2019-073

**OPH de la Communauté d'Agglomération du Pays de
Lorient**

Lorient (56)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2019-073

OPH de la Communauté d'Agglomération du Pays de Lorient – (56)

Fiche récapitulative

N° SIREN : 275 600 039
Raison sociale : OPH de la Communauté d'agglomération du Pays de Lorient
Président : M. Norbert METAIRIE
Directeur général : M. Alain LAMPSON
Adresse : 4, boulevard du Gal Leclerc - CS 95568 - 56100 LORIENT
Collectivité de rattachement : CA du Pays de Lorient (Lorient Agglomération)

AU 31 DÉCEMBRE 2019

Nombre de logements familiaux gérés **9 408** Nombre de logements familiaux en propriété: **9 359** Nombre d'équivalents logements (logements foyers...) : **418**

Indicateurs	Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source
PATRIMOINE				
Logements vacants	4,1 %	3,5 %	4,7 %	
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacance technique)	1,0 %	1,0 %	1,5 %	
Taux de rotation annuel (hors mises en service)	10,6 %	11,5 %	9,4 %	
Evolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	1,3 %	1,7 %	1,6 %	
Âge moyen du parc (en années)	38	32	38	
POPULATION LOGÉE				
Locataires dont les ressources sont :				
- < 20 % des plafonds	28,4 %	27,2 %	22,2 %	
- < 60 % des plafonds	69,2 %	67,0 %	60,7 %	
- > 100 % des plafonds	5,7 %	6,1 %	10,6 %	
Bénéficiaires d'aide au logement	60,8 %	49,6 %	45,6 %	
Familles monoparentales	19,6 %	23,2 %	21,2 %	
Personnes isolées	55,9 %	50,9 %	39,5 %	
GESTION LOCATIVE				
Médiane des loyers mensuels (euros/m² de surface habitable)	5,1	5,3	5,6	(1)
Taux de créances inscrites au bilan (% des loyers et charges)	12,8 %	13,2 %	13,7 %	(3)
Taux de recouvrement (% des loyers et charges)	94,7 %	98,7 %	98,7 %	
STRUCTURE FINANCIÈRE ET PROFITABILITÉ				
Autofinancement net / chiffre d'affaires	16,6	16,6	10,5	
Fonds de roulements net global (mois de dépenses)	17,7	12,6	12,1	
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	17,6	14,0	12,2	

(1) RPLS 2018

(2) Enquête OPS au 1/1/2018

(3) Harmonia 2018

POINTS FORTS :

- ▶ Rôle social avéré au travers des ménages logés et des publics accueillis
- ▶ Niveaux de loyers maîtrisés et charges locatives contenues
- ▶ Service de proximité de bon niveau
- ▶ Gestion locative aux résultats très satisfaisants (impayés, vacance commerciale de logements, traitement des réclamations)
- ▶ Dynamique de réhabilitation du parc importante ces six dernières années
- ▶ Ensembles immobiliers entretenus
- ▶ Maîtrise d'ouvrage opérationnelle
- ▶ Bonne préparation en amont des opérations ANRU
- ▶ Organisation rationalisée et coûts de gestion maîtrisés
- ▶ Gestion rigoureuse des règles de la commande publique dans l'activité patrimoniale
- ▶ Structure financière consolidée
- ▶ Faible niveau d'endettement

POINTS FAIBLES :

- ▶ Données et outils de gestion technique du patrimoine insuffisamment structurées
- ▶ Exécution budgétaire des dépenses de maintenance courante perfectible
- ▶ Modalités de définition des règles d'équilibre financier des opérations ne favorisant pas la recherche de loyers de sortie bas
- ▶ Politique de provisionnement à améliorer

IRRÉGULARITÉS :

- ▶ Récupération indue de coût de personnel au travers des charges locatives
- ▶ Retards dans la réalisation et le suivi de diagnostics techniques réglementaires

Précédent rapport de contrôle : N° 2013-010 de novembre 2013

Contrôle effectué du 07/01/2020 au 18/06/2020

RAPPORT DE CONTRÔLE: avril 2021

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2019-073

OPH de la Communauté d'Agglomération du Pays de Lorient – 56

Synthèse.....	6
1. Préambule.....	8
2. Présentation générale de l'organisme.....	10
2.1 Contexte socio-économique.....	10
2.2 Gouvernance et management.....	10
3. Patrimoine.....	15
3.1 Caractéristiques du patrimoine.....	15
3.2 Accessibilité économique du parc.....	15
4. Politique sociale et gestion locative.....	19
4.1 Caractéristiques des populations logées.....	19
4.2 Accès au logement.....	19
4.3 Qualité du service rendu aux locataires.....	22
4.4 Politique de suivi des créances et des impayés.....	23
5. Stratégie patrimoniale.....	28
5.1 Analyse de la politique patrimoniale.....	28
5.2 Évolution du patrimoine.....	29
5.3 Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage.....	31
5.4 Maintenance du parc.....	33
5.5 Accession sociale à la propriété.....	37
6. Tenue de la comptabilité et analyse financière.....	38
6.1 Revue de l'information comptable.....	38
6.2 Analyse de l'exploitation.....	39
6.3 Analyse de la situation financière.....	46
6.4 Analyse prévisionnelle.....	52
7. Analyse financière des associés de la structure de regroupement.....	57
7.1 Analyse de l'exploitation.....	57
7.2 Analyse de la structure financière.....	58
7.3 Analyse de la dette.....	59
8. Annexes.....	60

8.1	Informations générales	60
8.2	Caractéristiques des attributions a caractère irrégulier	61
8.3	Sigles utilisés	62

SYNTHESE

L'OPH de la communauté d'agglomération du pays de Lorient (Lorient Habitat) est propriétaire, au 1^{er} janvier 2020, de 9 359 logements familiaux et de 11 établissements d'accueil spécialisé représentant 418 équivalent-logements. D'un âge moyen de 40 ans, ce patrimoine représente environ les deux tiers des logements locatifs sociaux de l'agglomération lorientaise. Il se situe pour un tiers dans les quartiers prioritaires de la politique de la Ville (QPV).

L'OPH, qui a fusionné en 2012 avec l'OPH d'Hennebont (Blavet Habitat, 1 600 logements) a désormais complètement abouti son évolution organisationnelle. Il bénéficie du soutien de sa collectivité de rattachement, au travers d'une gouvernance impliquée et d'une politique soutenue d'aide financière aux opérations.

L'OPH assure pleinement son rôle social, tant dans sa capacité à accueillir les ménages les plus modestes que dans les niveaux de loyers et de charges proposés. Les coûts de gestion de Lorient Habitat sont maîtrisés, au bénéfice d'une bonne qualité de service rendu aux locataires. Les règles de la commande publique sont correctement appliquées dans toutes les activités patrimoniales développées par l'OPH.

Les indicateurs de performance de la gestion locative : délais de relocation, vacance de logements, traitement des réclamations, respect des obligations en matière d'attributions de logements, impayés, se situent à des niveaux satisfaisants. La politique sociale de l'OPH s'accompagne du déploiement d'un service de proximité qui donne de bons résultats en termes de propreté des abords, des cages d'escalier et des espaces communs ainsi qu'en qualité d'usage des immeubles.

La stratégie patrimoniale, redéfinie en 2019 pour mener à bien les deux grands projets de renouvellement urbain (quartiers Bois du Château, d'intérêt national et Kervénanec nord, d'intérêt régional) et intégrer l'impact de la réduction de loyer de solidarité, est cohérente et adaptée aux enjeux.

La politique de maintenance du parc est axée depuis plusieurs années sur la conduite de travaux de réinvestissement et de réhabilitation des immeubles anciens. Les dépenses globales d'entretien sur le parc sont supérieures aux valeurs de référence. Les réhabilitations réalisées, qui interviennent à des niveaux financiers conséquents, apportent une attractivité renouvelée aux immeubles et une amélioration du confort d'usage pour les locataires (amélioration de la performance thermique, installation d'ascenseur, rénovations intérieures).

Bien que donnant des résultats de terrain satisfaisants, la méthodologie et les outils concourant à la définition et à la réalisation des besoins en maintenance du parc sont perfectibles. La structuration d'une base de données de gestion technique patrimoniale et son adossement à des outils de gestion immobilière plus performants constituent deux projets devant être menés à terme par l'office, afin de disposer d'une vision consolidée et optimisée en vue de mieux programmer ses interventions. L'exécution budgétaire des travaux d'entretien peut être améliorée, par des gains de productivité et des modes d'organisation rationalisés.

Les obligations réglementaires de diagnostics qui visent à garantir la protection des personnes contre certains risques sanitaires (exposition au plomb et à l'amiante) et à informer les locataires, ne sont pas complètement respectées. Une action de régularisation est nécessaire.

Lorient Habitat dispose d'un modèle économique marqué par des niveaux de loyers contenus, une bonne maîtrise des risques locatifs et des coûts de gestion maîtrisés, qui permet d'assumer un effort de maintenance important ainsi qu'une TFPB élevée tout en dégagant un bon niveau de rentabilité sur la période 2014-2018. L'office bénéficie d'un faible niveau d'endettement, favorisé par le niveau de subventions élevé dont il bénéficie pour le financement de ses opérations, et les ressources issues de son exploitation dégagées sur la période lui permettent de conforter une structure financière qui s'avère robuste.

L'analyse financière prévisionnelle, basée sur des hypothèses réalistes et des volumes d'activité déjà rencontrés par le passé apparaît crédible. Axée sur la période 2019-2023, l'analyse met en évidence que Lorient Habitat est en mesure de supporter sans réelle difficulté l'intégralité de son plan d'investissement lié au projet NPNRU, ainsi que la mise en œuvre de son plan stratégique de patrimoine, tout en absorbant la réduction de loyer de solidarité.

Compte tenu de la très bonne situation financière de l'office, l'Agence invite l'office à employer ses marges de manœuvre financières au service du renforcement de son offre de loyers bas. En effet, s'il est relevé que les loyers de l'office considérés dans leur ensemble s'avèrent tout à fait accessibles économiquement, les modalités de définition des règles d'équilibre financier des opérations neuves ne favorisent pas la recherche de loyers de sortie bas. Par ailleurs, l'office a engagé une mesure sociale sous l'impulsion de Lorient Agglomération visant à rendre abordables les loyers des T2 du parc social pour les personnes isolées à revenus très modestes. Si cette action prévue jusqu'en juin 2021 mérite d'être saluée, l'augmentation en contrepartie des loyers d'autres logements du parc au-delà du montant à compenser, générant un gain de produits locatifs pour l'office, n'est pas justifiée par la situation financière de l'office et paraît peu judicieuse au regard du profil très social de la demande ; elle mériterait d'être réinterrogée.

Dans le cadre des obligations de regroupement instaurée par la loi ELAN, l'OPH s'est engagé dans la constitution d'une société de coordination, dénommée « SC Morbihan Habitat », avec les deux autres offices du département : Bretagne Sud Habitat et Vannes Golfe Habitat. Le patrimoine consolidé des trois offices représente environ 32 000 logements soit 90 % des logements locatifs sociaux du département. Le projet de regroupement a été bien préparé. Il apparaît constructif dans ses intentions, opérationnel dans ses premières déclinaisons, et sa logique territoriale apparaît lisible. Une analyse agrégée des comptes des trois offices, sur la base des données Harmonia, met en évidence la solidité des indicateurs financiers agrégés à l'échelle de la structure de coopération.

La directrice générale,



Rachel CHANE-SEE-CHU

1. PREAMBULE

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

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

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

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

Le précédent rapport de contrôle de la Miilos n°2013-010 de novembre 2013 relevait le rôle social avéré de l'OPH, un service de proximité satisfaisant et la conduite d'une politique de modération des loyers. Il pointait la nécessité pour l'OPH de se doter d'une stratégie patrimoniale adaptée, notamment en réponse au retard d'entretien significatif constaté sur le secteur d'Hennebont. Enfin, le rapport mettait en exergue l'enjeu relatif à l'organisation des services et à l'harmonisation des pratiques, suite à la fusion avec l'OPH Blavet Habitat.

L'analyse financière menée dans le rapport s'appuie sur les données comptables et financières mises à disposition par l'office sur la plate-forme Harmonia. Sauf indication contraire, les références de comparaison utilisées correspondent aux médianes des organismes (offices et SA d'HLM) telles qu'établies par l'outil financier de l'ANCOLS (*DiagFin OLS*) à partir des données Harmonia. Ces références s'appuient ainsi sur le fonctionnement de près de 598 organismes totalisant plus de 4,7 millions de logements à la date du 18 novembre 2019 pour l'année 2018.

Lorient Habitat n'a pas été identifié comme devant faire l'objet d'un diagnostic approfondi pour la vérification de l'absence de surcompensations au titre de la délibération n°2019-09 du conseil d'administration de l'ANCOLS du 23 janvier 2019.

En effet, cette délibération prescrit un examen approfondi lorsque pour les deux indicateurs retenus l'organisme se situe dans le quatrième quartile. Calculés à partir des valeurs moyennes sur les trois dernières années pour lesquelles les données exhaustives sont disponibles au moment de l'arrêt de la programmation par le conseil d'administration de l'Agence, le seuil du quatrième quartile s'établit à 50,84 % pour le ratio d'excédent brut d'exploitation sur le chiffre d'affaires et à 2,39 % pour celui de résultat net comptable sur les immobilisations brutes nettes de l'endettement. Les valeurs calculées pour Lorient Habitat sont respectivement de 40,19 % et de 1,93 % à partir de ses données déclarées sur Harmonia. Les diligences menées dans le cadre du contrôle ne conduisent pas à un redressement de ces résultats qui aurait conduit à un repositionnement de l'organisme par rapport aux valeurs des seuils des quatrième quartiles susmentionnés.

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

L'OPH de la communauté d'agglomération du pays de Lorient (Lorient Habitat) est propriétaire, au 1^{er} janvier 2020, de 9 359 logements familiaux et de 11 établissements d'accueil spécialisé représentant 418 équivalent-logements, implantés pour 75 % à Lorient, 18 % à Hennebont et pour 7 % dans 27 autres communes de l'agglomération et marginalement au-delà. L'OPH gère également 49 logements pour le compte de collectivités territoriales.

La collectivité de rattachement de l'OPH est la communauté d'agglomération depuis le 1^{er} janvier 2012, date de la fusion avec l'OPH d'Hennebont (Blavet Habitat). L'agglomération s'est élargie au 1^{er} janvier 2014 avec l'intégration de la communauté de communes de la région de Plouay.

L'OPH est le principal opérateur social sur son secteur territorial : il détient les deux tiers des logements locatifs sociaux de l'agglomération et plus de 96 % de ceux implantés à Lorient.

Lorient agglomération qui dépasse les 200 000 habitants au dernier recensement est la troisième agglomération bretonne après Rennes et Brest. L'évolution démographique du territoire est positive (+0,4 % par an sur la dernière période intercensitaire) et soutenue exclusivement par le solde migratoire.

A l'échelle du nouveau pays de Lorient, auquel est rattaché depuis 2018 Quimperlé Communauté, l'INSEE dresse dans une étude de juin 2019 le portrait d'un territoire dynamique où les centres urbains concentrent l'essentiel des emplois. Une part significative des actifs habite dans les communes périurbaines plus résidentielles. Le littoral héberge, en proportion, davantage de retraités. Le territoire du nord et de l'est, plus éloigné des emplois et des services, présente des caractéristiques semblables à celles du périurbain, accueillant notamment davantage de familles avec enfants.

Le parc locatif social représente 14,5 % des résidences principales (22,9 % pour la ville centre) sur un territoire où près de 62 % des ménages sont propriétaires de leur logement.

Le programme local de l'habitat de Lorient agglomération, défini sur la période 2017-2022, formule des ambitions de production annuelle de 1 100 logements dont 300 logements locatifs sociaux et 180 en accession abordable et identifie une enveloppe budgétaire orientée principalement vers l'aide au développement et à la réhabilitation du parc social (4,3 M€ pour un budget total de 6,3 M€).

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Évaluation de la gouvernance

Lorient Habitat est administré conformément aux dispositions des articles L. 421-8 à 13 du CCH.

Le conseil d'administration, composé de 27 membres, est présidé depuis 1998 par M. Norbert METAIRIE, président de la communauté d'agglomération et maire de Lorient. Il se réunit entre quatre et six fois par an. L'assiduité des administrateurs est globalement bonne.

Le règlement intérieur du conseil d'administration de Lorient Habitat et les règles internes de fonctionnement, amendés lors du CA de février 2018, sont conformes aux dispositions en vigueur.

Les procès-verbaux du CA sont complets : ils retracent l'exposé des motifs, les débats et les décisions prises. Le Bureau du CA se réunit en moyenne 8 fois par an et rend intégralement compte de son activité au CA. Les administrateurs sont impliqués dans les différentes instances mises en place (attribution des logements, commission d'appel d'offres, comité social et économique, commission sociale, ...).

M. Alain LAMPSON est directeur général (DG) de l'office depuis 1993. Son contrat de travail est conforme aux dispositions régissant le statut des DG d'OPH. Des anomalies mineures de décompte des logements gérés, servant au calcul de la rémunération, ont néanmoins été relevées. La régularisation a été opérée, en cours de contrôle, par voie d'avenant, soumis à la délibération du CA du 10 mars 2020.

2.2.2 Obligation de regroupement

Dans le cadre de l'obligation de regroupement des organismes d'HLM gérant moins de 12 000 logements, instaurée par la loi ELAN (article L. 423-2 du CCH), l'OPH a engagé dès la fin de l'année 2018 une démarche de rapprochement avec les deux autres OPH du département (Bretagne Sud Habitat et Vannes Golfe Habitat). Une étude préalable de faisabilité et d'opportunité a été confiée à un prestataire extérieur en début d'année 2019, ainsi que la réalisation d'une mission d'accompagnement juridique. Le regroupement envisagé sous la forme de la création d'une société de coordination s'est accompagnée de la volonté affichée des gouvernances de chacune des structures d'apporter « une valeur ajoutée collective », au-delà des exigences de la loi. L'ambition développée en termes de coopération s'inscrit dans une logique de recherche d'économies d'échelles et de partage de bonnes pratiques, « sur la base d'une logique de connaissance mutuelle et de cohérence territoriale », tout en garantissant « l'indépendance et les spécificités des membres quant à leur stratégie et leur gouvernance, ainsi que le lien privilégié de chaque membre avec sa collectivité de rattachement ».

Le patrimoine consolidé des trois OPH représente environ 32 000 logements soit 90 % des logements locatifs sociaux du département.

Les statuts-type de la société de coordination dénommée « SC Morbihan Habitat », approuvés par les parties le 8 janvier 2020, sont conformes aux dispositions du décret n°2019-911 du 29/08/19. La forme juridique adoptée est celle de la société coopérative à conseil de surveillance (regroupant administrateurs des OPH, représentants des collectivités de rattachement et des associations de locataires) et directoire (constituée par les directeurs généraux des OPH, avec présidence de deux ans « tournante »).

Un pacte d'actionnaires a été conclu le même jour. Le capital social est fixé à 60 000 euros par apports par tiers de chacun des associés. Le pacte consacre la « liberté de gestion et la liberté patrimoniale de chacun des associés » et « l'engagement à ne pas invoquer de solidarité financière, ni des autres associés, ni de la SAC en cas de difficulté financière ». Il établit par ailleurs un mécanisme d'alerte et d'information réciproque en cas de situation financière dégradée, la mise en place d'un contrôle de gestion et l'élaboration de comptes annuels combinés des associés.

Un projet d'entreprise, non encore approuvé en février 2020 mais déjà très abouti, décline de manière très opérationnelle les modalités d'exercice des missions obligatoires (cadre stratégique patrimonial, sujets de politique technique à développer, nature des prestations concernées par la politique d'achat). Le recrutement de personnels dédiés n'est pas prévu à court terme, de même que la mobilisation de ressources financières propres à la SAC. Enfin, le projet met l'accent sur un engagement en matière de mise en œuvre de démarche RSE, le souhait de déployer la future nouvelle réglementation environnementale des bâtiments neufs (RE 2020) et le traitement des problématiques énergétiques sur le parc existant.

Le projet de regroupement développé par les trois OPH a été bien préparé. Il apparaît constructif dans ses intentions, opérationnel dans ses premières déclinaisons, et sa logique territoriale apparaît lisible et clairement exprimée.

L'analyse des principaux agrégats financiers agrégés des trois membres de la SAC, figurant au § 7, révèle une situation financière d'ensemble solide sur la période 2016-2018.

2.2.3 Évaluation de l'organisation et du management

L'effectif de l'OPH, qui est de 154 salariés au 1^{er} janvier 2019, paraît globalement adapté à son volume d'activité. Avec un ratio de 16,4 équivalents temps plein (ETP) par logement, il se situe à un niveau inférieur à la valeur médiane constatée dans le rapport de branche édité par la fédération des OPH (19 ETP pour 1 000 logements gérés). Il est composé à près de 40 % par des personnels de terrain (gardiens, employés d'immeubles et ouvriers de régie) qui contribuent à la propreté, à la tranquillité et au maintien en bon état d'usage des immeubles, des logements et de leurs équipements (cf. 4.3).

Progressivement, les services de l'agence d'Hennebont, issus de l'organisation propre à l'OPH Blavet Habitat qui a fusionné en 2012 avec l'OPH de Lorient, ont intégré le giron fonctionnel des services du siège. Cette démarche a permis à l'OPH de développer sa cohésion interne et d'harmoniser ses pratiques de gestion sur tous ses secteurs d'intervention territoriaux. Ainsi, depuis 2019, tout en conservant des équipes dans les locaux d'Hennebont, l'OPH n'affiche plus dans son organigramme l'existence d'une agence territoriale à Hennebont.

Depuis le précédent contrôle, l'OPH a développé ses actions de communication interne et externe, et sa capacité à travailler en transversalité interne. Un projet d'entreprise, axé sur la qualité de service et décliné en groupe de travail, a été initié en 2016.

L'organisation des services repose sur quatre directions « métier » et deux directions supports (direction administrative et financière et direction des ressources humaines et des systèmes d'information). La direction développement construction regroupe l'ensemble des fonctions de maîtrise d'ouvrage des opérations de construction et de réhabilitation. La direction maintenance patrimoine assure les actions d'entretien et d'exploitation du parc. La direction gestion locative gère le processus d'attribution des logements et la vie locative. Enfin, la direction de la gestion résidentielle rassemble les personnels de proximité en charge de la propreté et de la tranquillité des immeubles.

Les missions et les périmètres d'intervention des salariés sont définis dans des fiches de poste complètes et précises.

Un double dispositif d'astreinte interne (d'exploitation et de décision) est organisé en dehors des heures ouvrées afin de répondre aux urgences relatives à la sécurité des locataires et des immeubles. En 2019, l'astreinte technique a réceptionné 1 270 appels qui ont généré 619 déplacements sur site.

L'OPH consacre un budget important au plan de développement de compétences de ses agents, et ce dans tous les domaines d'activité (plus de 300 000 euros en 2019, soit 8 % de la masse salariale brute).

L'OPH dispose d'un « guide d'achat interne des marchés » complet et conforme aux règles de la commande publique. Le contrôle a montré le respect de son application dans le cadre des marchés analysés (opérations de construction, de réhabilitation, et contrats d'exploitation – cf. § 5).

L'ensemble des procédures internes de l'organisme lié aux achats, depuis la prise de commande jusqu'à la validation des factures et des règlements, est rattaché à plusieurs pôles de l'office. Les différentes étapes de la

chaîne des achats sont formalisées par une procédure écrite. Dans le cadre du contrôle, ont été analysés les fonctionnements du service maintenance et du service comptable en la matière.

Chaque commande du service maintenance, au-delà d'un montant de 1 500 euros, doit être supervisée par le responsable de service. La conformité des travaux est validée par un bon d'intervention contrôlé par les chargés d'opération. Les factures reçues par la suite sont vérifiées et rapprochées des bons de commandes et des bons de réception de travaux. Chaque contrôle est matérialisé sur la facture.

Au niveau du service comptable, les factures sont dématérialisées sur IKOS ; néanmoins, une version papier reste en circulation dans le cadre des validations au sein des services. Les comptables, apprécient la bonne imputation comptable des factures et contrôlent la conformité du fournisseur et du montant. Cette vérification est également matérialisée avant la transmission des factures au trésorier pour les règlements, préparés une fois par semaine par le trésorier. Le contrôle des règlements est rigoureux et bien encadré par la direction. La validation des paiements est assurée par le directeur général. Le process décrit précédemment reflète précisément la procédure formalisée en amont.

L'analyse du contrôle interne a toutefois permis de constater une légère défaillance dans le cadre de la séparation des exercices à la suite de l'absence de comptabilisation de charges constatée d'avance. Sur l'exercice 2018, 2,2 % d'anomalies constatée sur la sélection de factures (3 k€ d'irrégularités sur 135 k€ de factures sélectionnées). Dans ses réponses écrites, l'office indique comptabiliser depuis 2017, date de recrutement de la nouvelle directrice administrative et financière, les charges comptabilisées d'avance, à l'exception de l'année 2018 pour laquelle il n'a pas été possible d'en constater du fait de l'arrêt des comptes mi-décembre. A la clôture des comptes au 31 décembre 2017, on relève 2,8 % d'anomalies soit 2 k€ d'erreurs sur 69 k€ de frais d'honoraires sélectionnés. En l'état des éléments transmis pendant le contrôle, est soulevée également la nécessité du respect de la séparation des fonctions en matière de visa des frais de déplacement du directeur général. Dans ses réponses écrites, l'office déclare que les demandes de remboursement du directeur général sont contrôlées par le service ressources humaines et financier, et qu'elles font depuis 2017 l'objet d'un visa par la directrice générale adjointe.

Le système d'information mis en place et son infrastructure paraissent adaptés aux besoins de l'OPH. Le directeur des systèmes d'information et des ressources humaines est membre du comité de direction. L'OPH a très largement engagé les actions de mise en conformité avec le RGPD, dont notamment les conditions de traitement des données nominatives. Il se fait accompagner dans sa démarche par un prestataire extérieur.

Lorient Habitat bénéficie de la stabilité fonctionnelle et des conditions de sécurité offertes par le choix d'un progiciel de gestion intégrée, en l'occurrence « Ikos ».

L'OPH a fourni un ensemble d'éléments constitutifs potentiellement d'un plan de continuité d'activité (architecture informatique, procédures et tests de sauvegarde et de restauration des données métier, sécurité, réplication des serveurs, ...) mais qui ne sont pas assemblés, structurés, mis à jour et formalisés sous cette forme. Il serait souhaitable que l'OPH travaille à la mise en forme d'un document-cadre rassemblant l'ensemble des mesures prises pour garantir la reprise et la continuité de ses activités à la suite d'un sinistre ou d'un événement perturbant gravement son fonctionnement normal. L'OPH s'est engagé à donner suite à cette préconisation.

L'agence a relevé la nécessité d'actualiser les habilitations d'accès aux traitements informatiques du progiciel ; cette action a été opérée dans le temps du contrôle.

L'édition du quittancement, qui s'appuie sur de nombreux contrôles fonctionnels et informatiques, fait l'objet d'une procédure documentée et détaillée. Le paramétrage du progiciel Ikos utilisé pour le quittancement ne fait apparaître qu'une colonne « surface corrigée », que l'office remplit par convention de saisie pour renseigner la surface servant au quittancement, qu'il s'agisse dans les faits de surface corrigée ou de surface utile. Si le contrôle a permis de vérifier l'absence d'anomalie dans les montants quittancés à partir des données de cette rubrique, dans les faits cette pratique ne permet pas de distinguer les lots quittancés à la surface corrigée de ceux quittancés à la surface utile. A l'issue du contrôle, l'OPH indique avoir créé un programme, effectif dans l'environnement de production en juin 2020, permettant de distinguer les lots quittancés à la surface corrigée de ceux quittancés à la surface utile, Les logements facturés à la surface utile ont leur surface utile renseignée à l'identique de la valeur saisie dans la rubrique « surface corrigée ». Ceux qui sont facturés à la surface corrigée n'ont pas la valeur surface utile renseignée.

A la suite du contrôle, l'OPH a engagé les démarches techniques en vue de régulariser à l'occasion de sa prochaine déclaration les données de l'enquête RPLS qui ne contiennent pas les étiquettes énergétiques des logements et a corrigé le recensement à tort des 49 logements gérés pour compte de tiers.

La contribution de l'OPH aux objectifs de développement durable se traduit dans les opérations d'investissement par la recherche de performance énergétique des logements neufs et réhabilités, dans le service aux locataires (actions de développement du tri sélectif, du recyclage, du compostage collectif, suppression des produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts) et en interne (démarche de réduction des déchets et développement de la flotte automobile électrique).

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

3.1.1 Description et localisation du parc

Le patrimoine de l'OPH, d'une ancienneté moyenne de 38 ans, a été constitué à 43 % avant 1970 et à 20 % depuis 2000. Essentiellement collectif (95 %), il est implanté à 75 % à Lorient et à 18 % à Hennebont et il est composé à 31 % de logements de type 2 et moins, 37 % de type 3 et 32 % de type 4 et plus.

3 224 logements sont classés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) de Lorient et de Hennebont, parmi lesquels les quartiers du Bois du Château (850 logements) et Kervénanec Nord (650 logements) retenus dans le cadre du NPNRU.

Les performances énergétiques du parc sont globalement bonnes : près de 98 % des logements sont classés suivant les étiquettes A à D.

3.1.2 Données sur la vacance et la rotation

Les services de l'OPH effectuent un suivi mensuel précis par immeuble et par motif des logements vacants.

Le taux de vacance global au 31 octobre 2019 est de 4,1 % dont environ un tiers est imputable à une vacance technique ou organisée dans le cadre des projets de démolition. La vacance commerciale est stable sur la période 2016-2019, autour de 2,7 %. L'évolution constatée de la vacance commerciale structurelle (de plus de trois mois) est en évolution sensible à la baisse : -35 % en 4 ans, pour représenter, à fin octobre 2019, 69 logements (0,74 % du parc). La vacance commerciale de moins de trois mois, après trois ans de stabilité, est conjoncturellement en augmentation. Elle reste néanmoins à un niveau maîtrisé.

Le taux de rotation annuel évolue sur la période de contrôle entre 10 et 11 %, soit des niveaux standards. La part des mutations internes dans le flux total des attributions de logements s'établit à un niveau proche de 25 %, ce qui traduit de manière opérationnelle l'attention portée par l'OPH au parcours résidentiel de ses locataires.

3.2 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

3.2.1 Loyers

Sur la période de contrôle, l'OPH a respecté les dispositions législatives d'augmentation de loyer. L'OPH n'augmente pas systématiquement les loyers des immeubles pour lesquels des travaux de réhabilitation et/ou de rénovation énergétique sont intervenus, que ce soit au titre du loyer principal ou de la potentielle « troisième ligne de quittance » (contribution financière du locataire au partage de l'économie de charges). La situation est appréciée au cas par cas, en fonction de la nature des travaux et du niveau d'aides perçues pour le financement des travaux.

L'analyse de la conformité des loyers pratiqués aux loyers maximum actualisés des conventions APL n'a pas révélé d'anomalies. Les tests de cohérence issus du rapprochement des données de loyers et de surface des logements entre les fichiers du patrimoine, de l'enquête RPLS et du quittancement ont montré la fiabilité fonctionnelle du système d'informations de l'OPH.

Sur la base des données de l'enquête RPLS 2018, la distribution statistique des taux de loyer des logements de l'OPH montre des niveaux inférieurs à ceux constatés pour l'ensemble du parc HLM aux échelles départementale, régionale et nationale :

Tableau 1 : Analyse de la distribution des loyers

	Nombre de logements	Loyer mensuel en euros par m ² de surface habitable		
		1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^e quartile
OPH Lorient Habitat	9 280	4,5	5,0	5,7
Morbihan	34 654	4,6	5,3	5,9
Bretagne	163 625	4,6	5,3	5,8
France métropole	4 285 771	4,8	5,6	6,5

Source : Base de données RPLS 2018 - traitement ANCOLS

La combinaison de ces taux de loyer avec des surfaces bien maîtrisées aboutit à des loyers mensuels médians d'un niveau contenu, quelle que soit la typologie des logements :

Tableau 2 : Niveaux de loyers par typologie de logement

typologie de logements	nombre de logements	surface habitable (SH) médiane (m ²)	Loyer mensuel en euros par m ² de SH			Loyer mensuel en euros		
			1er quartile	médiane	3ème quartile	1er quartile	médiane	3ème quartile
T2 et moins	2 881	48	5,1	5,7	6,2	225	251	292
T3	3 456	65	4,6	5,0	5,6	283	311	363
T4 et plus	2 943	80	4,1	4,6	5,1	332	361	414
Total	9 280	65	4,5	5,0	5,7	265	314	363

Source : Base de données RPLS 2018 - traitement ANCOLS

La bonne accessibilité économique du parc de l'OPH est confirmée par l'analyse du positionnement des loyers par rapport aux loyers de référence de l'APL (qui permettent la solvabilisation maximale des ménages par l'APL). Un peu plus des trois quarts des logements de Lorient Habitat bénéficient d'un loyer inférieur au loyer de référence de l'APL, soit une fraction de parc supérieure de près de 25 points par rapport à celle des autres bailleurs sociaux du Morbihan et de la Bretagne. En outre, le différentiel le plus significatif avec les valeurs de référence se situe sur la strate des écarts de plus 20 % :

Tableau 3 : Analyse du positionnement des loyers par rapport aux loyers de référence de l'APL

	Nombre de logements (% du parc total)			
	au loyer inférieur de plus de 20 % au loyer de référence de l'APL	au loyer inférieur de 10 à 20 % au loyer de référence de l'APL	au loyer inférieur de moins de 10 % au loyer de référence de l'APL	au loyer inférieur au loyer de référence de l'APL
OPH Lorient Habitat	31%	30%	15%	76%
Morbihan	18%	21%	13%	52%
Bretagne	17%	19%	15%	51%
France métropole	20%	19%	17%	56%

Source : Base de données RPLS 2018 - traitement ANCOLS

A compter du 1^{er} janvier 2020, et à titre expérimental jusqu'en juin 2021, Lorient Habitat s'inscrit dans la démarche initiée par Lorient Agglomération visant à rendre abordable les loyers des T2 du parc social pour les personnes isolées à revenus très modestes, à l'occasion des relocations.

Le niveau de loyer abordable a été déterminé sur la base d'un reste à vivre de 12 euros par jour, APL déduite, puis décliné par zone de loyer et par étiquette énergétique du logement (moins la performance énergétique est bonne, plus les consommations de charges de chauffage sont élevées et donc plus le loyer doit être bas pour respecter le seuil du reste à vivre minimum).

Pour Lorient Habitat, le périmètre total retenu est de 920 logements de type 2 (sur un potentiel de 1 476 logements dont 556 sont déjà sous le seuil d'abordabilité calculé) qui se voient appliquer depuis le 1^{er} janvier 2020 une baisse de loyer à leur relocation pour rejoindre le niveau de loyer abordable défini.

En compensation, l'OPH applique de manière corollaire des hausses de loyer à la relocation pour tous les logements (hors QPV) dont le loyer est inférieur au loyer abordable pour un repositionnement à ce niveau.

Les caractéristiques de cette double opération, ainsi que les projections en termes de gain et de perte de produits locatifs (en fonction de taux de rotation estimé) figurent dans le tableau ci-après :

Tableau 4 : Incidences financières pour l'OPH de la démarche « loyers abordables »

	Nombre de logements concernés	Incidence moyenne sur le loyer mensuel (euros)	Incidence moyenne sur le loyer mensuel (en %)	Incidence annuelle sur le produit locatif (euros) (*)
Diminution de loyer pour des logements de type 2 au-dessus du loyer abordable	920	-47	-14%	-54 182
Augmentation de loyer pour des logements de tous types en-dessous du loyer abordable	6813	+33	+9%	+157 280

Source : Base de données transmises par l'OPH - traitement ANCOLS

(*) : sur la base de l'application d'un taux de rotation moyen constaté par secteur géographique pour les T2 en baisse et par typologie pour les augmentations

Au final, cette opération devrait se traduire par un gain de produits locatifs pour l'office, estimée à environ 103 milliers d'euros. Si la mesure sociale de baisse des loyers mérite d'être saluée, l'augmentation en contrepartie des loyers d'autres logements au-delà du montant à compenser n'apparaît pas justifiée, d'autant que l'office bénéficie d'une très bonne santé financière.

Sur la base du quittance de décembre 2019, 4 907 ménages ont bénéficié de la réduction de loyer de solidarité (RLS), dont 7 sans être bénéficiaire de l'APL. La diminution mensuelle de recettes locatives constatée est de 171 530 euros (hors péréquation CGLLS – cf. 6.2.2), soit un peu plus de 6 % des loyers appelés (hors charges).

3.2.2 Supplément de loyer de solidarité

Le contrôle a porté sur la vérification des fichiers de calcul du supplément de loyer de solidarité (SLS) de décembre 2018 et 2019. Il n'a pas révélé d'anomalie. En décembre 2019, le SLS concerne 77 ménages, dont 4 situations pour non-réponse à l'enquête « ressources ». Le montant mensuel moyen est de 99 euros, dans une fourchette allant de 14,13 euros à 586,28 euros.

3.2.3 Charges locatives

Les différents postes de charges locatives sont conformes à la réglementation et les clés de répartition utilisées sont adaptées. L'OPH dispose d'un observatoire des charges dont les enseignements sont présentés en conseil de concertation locative deux fois par an. Le niveau des charges de chauffage collectif (autour de 6 €/m²), qui concernent les 2/3 du parc total, et des charges générales (7,6 €/m²) apparaît très bien maîtrisé.

Les opérations de régularisation sont effectuées annuellement dans un calendrier satisfaisant (habituellement en mai de l'année n pour l'année n-1). Vérifiés pour trois ensembles immobiliers, les processus de comptabilisation et de répartition des factures sont maîtrisés et tracés.

La mesure des écarts entre provisions appelées et dépenses constatées sur les quatre derniers exercices montre un niveau de sur-provisionnement global relativement élevé, davantage marqué sur les charges générales que sur les charges de chauffage collectif, qui témoigne de la grande prudence avec laquelle les acomptes sont définis. Les valeurs mesurées montrent néanmoins une évolution vers un meilleur ajustement :

Tableau 5 : Évolution des écarts entre provisions de charges et dépenses constatées / répartition : chauffage et autres charges

	2016	2017	2018	2019
Part des dépenses de chauffage dans les charges	39%	38%	35%	34%
Niveau de surprovisionnement du chauffage	21%	8%	13%	9%
Part des autres dépenses dans les charges	61%	62%	65%	66%
Niveau de surprovisionnement des autres charges	30%	24%	27%	22%
Niveau de surprovisionnement total	26%	19%	23%	18%

Source : Base de données transmises par l'OPH - traitement ANCOLS

L'analyse des données de la régularisation réalisée en 2019 pour l'exercice 2018 montre que 85 % des logements sont concernés par des dépenses effectives inférieures aux provisions. Le niveau de sur-provisionnement s'établit en moyenne à 103 euros par logement.

L'OPH est invité à poursuivre ses actions en vue d'une meilleure adaptation de ses niveaux de provision. Dans sa réponse écrite, il fait valoir qu'un ajustement a été opéré dès 2020.

Dans le cadre du contrôle, les services de l'OPH ont été questionnés sur les justifications des situations les plus caractérisées : 20 ensembles immobiliers (1 163 logements) avec des provisions excédentaires de plus de 200 euros par logement ou représentant un déficit supérieur à 150 euros (6 programmes totalisant 89 logements). Les réponses fournies, de divers ordres, ont été précises et circonstanciées et aboutissent à des explications recevables.

La récupération des coûts salariaux des gardiens et des agents de secteur (employés d'immeuble) s'effectue par immeubles d'intervention, sur la base d'une péréquation fondée sur le nombre de logements et en tenant compte de pondérations liées à la taille de l'immeuble ou de particularités impactant le temps de travail. Les tableaux de calcul de l'OPH sont valides dans toutes leurs dimensions (assiette et taux appliqués), à l'exception d'une disposition. En effet, l'OPH valorise à tort un coût d'encadrement des gardiens au travers des charges locatives : la récupération constatée de 10 % des coûts salariaux du directeur de la gestion résidentielle et de son adjoint n'est pas fondée, le décret applicable ne mentionnant cette faculté que pour le personnel en charge du contrôle direct des gardiens. Or, la direction de la gestion résidentielle est organisée par secteurs territoriaux regroupant par équipe les agents de proximité intervenant sur les immeubles. L'encadrement technique de premier niveau des gardiens est assuré par le responsable de secteur, lui-même gardien. L'indu correspond à un montant de 12 719,81 euros, au titre de la régularisation opérée en 2019 pour l'exercice 2018. Le montant total des charges de personnel récupérées s'élève à 852 052,26 euros. Dans sa réponse écrite, l'OPH indique avoir mis fin à cette récupération indue à compter de la régularisation des charges pour 2019.

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

Les données de synthèse de l'enquête relative à l'occupation du parc social (OPS) pour 2018 montrent l'existence d'un profil socio-économique de ménages aux revenus plus faibles que ceux constatés pour l'ensemble du parc HLM aux différentes échelles de comparaison (intercommunale, départementale et régionale) :

Tableau 6 : Analyse sociale de l'occupation

En %	Revenu <20 % *	Revenu <60 % *	Revenu > 100 %*	Bénéficiaires d'APL + AL	Familles mono-parentales	Pers. Isolées	Taux occupants > 65 ans
OPH Lorient Habitat	28,4 %	69,2 %	5,7 %	60,8 %	19,6 %	55,9 %	17,3 %
Lorient agglomération	27,8 %	68,1 %	5,6 %	40,4 %	22,9 %	52,7 %	15,0 %
Morbihan	26,4 %	67,7 %	5,6 %	36,5 %	26,2 %	51,2 %	13,5 %
Bretagne	27,2 %	67,0 %	6,1 %	49,6 %	23,2 %	50,9 %	12,7 %

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

Source : base de données / enquête OPS 2018

En outre, une proportion supérieure de personnes seules et de ménages bénéficiaires de l'APL, ainsi qu'un taux de personnes âgées plus élevé constituent des traits distinctifs de l'occupation sociale du parc de l'office.

4.2 ACCES AU LOGEMENT

4.2.1 Connaissance de la demande

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

Au 20 novembre 2019, le nombre de demandeurs sollicitant un logement dans une commune d'implantation du parc de l'office s'établit à 6 361 ménages, dont 39 % sont déjà logés dans le parc social. La demande s'exprime principalement sur la Ville centre (à 45 %). Le délai moyen d'attente de la demande en cours est de 15,9 mois. Il se situe à un niveau un peu inférieur de 13,4 mois pour les demandeurs externes, qui ne sont pas déjà logés dans le parc HLM. La proportion de demandeurs externes en délai d'attente supérieur à 24 mois représente 8 % du total (531 ménages).

Dans le cadre du contrôle, les services de l'office ont été sollicités pour caractériser une partie de la demande insatisfaite en attente longue (supérieure à 24 mois), en ciblant sur les ménages dont on peut estimer a priori que le relogement relève de l'urgence sociale (motifs déclarés à l'appui de la demande : raisons de santé, handicap, violences familiales, logement insalubre/dangereux, « sans logement, hébergé, logement temporaire ») et qui n'ont reçu aucune proposition de logement que ce soit de l'OPH ou d'un autre bailleur HLM.

L'analyse des 144 situations correspondantes figure dans le tableau ci-après. Elle révèle que les deux motifs principaux d'explication sont l'absence d'offre disponible de l'OPH par rapport à la commune demandée (Groix,

Lanester, Larmor Plage, Ploemeur et Riantec principalement) et un dossier administratif incomplet du ménage demandeur (pièce d'identité, titre de séjour, avis d'imposition) :

Tableau 7 : Caractérisation de la demande insatisfaite avec motifs d'urgence sociale

En nombre de ménages	Demandeurs internes	Demandeurs externes	Total
Peu ou pas d'offre disponible / secteur demandé	28	35	63
Dossier incomplet	14	29	43
Exigence particulière du demandeur		9	9
Ressources insuffisantes / accès au logement autonome	2	7	9
Demande non renouvelée entre la date d'édition et l'analyse du fichier	1	6	7
Visite conseil mutations à réaliser	4		4
Ré-orientation territoriale récente de la demande		3	3
Proposition en cours		2	2
Refus de proposition		2	2
Dépassement de plafond de ressources	1		1
Dette de loyer		1	1
Total	50	94	144

Source : données transmises par l'OPH / traitement ANCOLS

Les services de l'OPH, qui ont réalisé très rapidement l'étude à l'appui de l'analyse, disposent d'une bonne capacité d'appréhension des situations des demandeurs.

4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

Le CA de l'OPH, dans sa séance du 10 juin 2014, a défini des règles d'attribution traitant à la fois de la forme (modalités pratiques de fonctionnement de la commission d'attribution de logements - CAL) et du fond (formulation d'orientations d'attribution des logements conformément aux dispositions de l'article R. 441-9 du CCH).

L'OPH a institué des règles claires. Les demandes sont classées en deux catégories : demandes urgentes et demandes classiques. En cas de refus de la proposition de logement, la demande classée en urgence devient une demande classique. Les demandes n'ayant fait l'objet d'aucune proposition sont prioritairement étudiées. L'attribution de maisons s'établit prioritairement dans le cadre de demandes de mutation de locataires déjà logés dans le parc.

Hors réservataires, les candidatures doivent avoir au moins un mois d'ancienneté. Un an d'ancienneté est requis pour l'examen des demandes de mutation interne. Enfin, l'OPH a instauré un délai d'attente avant une nouvelle proposition en cas de refus du ménage candidat. Ce délai croît en fonction du nombre de refus.

Les orientations d'attribution ne sont pas rendues publiques, selon des modalités incluant leur mise en ligne. L'OPH a remédié à cette obligation réglementaire (article R. 441-9 du CCH) en novembre 2020.

4.2.3 Gestion des attributions

4.2.3.1 Analyse de la gestion des attributions

L'OPH a instauré deux CAL correspondant aux secteurs de Lorient et de Hennebont, qui se réunissent en règle générale tous les 15 jours. Leur règlement intérieur est conforme aux textes en vigueur.

Les PV de CAL sont factuels : ils indiquent les références du logement, le montant du loyer et des charges, le nom et le rang de classement des candidats. Le nombre de candidats présenté pour chaque attribution de logement est conforme à la réglementation. Un bilan d'activité complet des CAL est présenté en CA.

Les caractéristiques des ménages du flux d'attributions prononcées par l'OPH sur la période 2017-2019, en termes de revenus et d'ancienneté de leur demande, sont conformes à celles des ménages demandeurs en attente (à fin novembre 2019). L'OPH accueille ainsi une population représentative de la demande en instance :

Tableau 8 : Comparaison des caractéristiques de la demande satisfaite par l'OPH par rapport à la demande en cours – revenus

En %	Revenu < 20 % *	Revenu entre 20 et 40 % *	Revenu entre 40 et 60 % *	Revenu entre 60 et 100 % *	Revenu > 100 % *
Demande satisfaite 2017-2019	45%	18%	16%	18%	3%
Demande en cours - 20/11/19	43%	18%	17%	18%	4%
Écart en points de pourcentage	+2	0	-1	0	-1

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

Sources : traitement de données du fichier des attributions 2017-2019 et de la demande en cours (au 20/11/19) transmis par l'organisme

Tableau 9 : Comparaison des caractéristiques de la demande satisfaite par l'OPH par rapport à la demande en cours – ancienneté

En %	Ancienneté < 1 mois	Ancienneté < 3 mois	Ancienneté < 6 mois	Ancienneté < 12 mois	Ancienneté > 24 mois
Demande satisfaite 2017-2019	2%	15%	39%	67%	11%
Demande en cours - 20/11/19	5%	17%	32%	60%	19%
Écart en points de pourcentage	-3	-2	+7	+7	-8

Sources : traitement de données du fichier des attributions 2017-2019 et de la demande en cours (au 20/11/19) transmis par l'organisme

Le taux de refus des propositions de logement, stable sur la période 2014-2018 autour de 50 %, a diminué en 2019 pour atteindre 39 %, suite à la mise en place d'une nouvelle procédure de relocation. Cette dernière vise par un meilleur suivi transversal entre services concernés à garantir la visite des logements par les candidats lorsque les travaux sont achevés et les lieux parfaitement propres.

Le délai de relocation moyen constaté sur les trois dernières années, est constant autour de 30 jours, ce qui correspond à la norme habituellement constatée.

Le contrôle a porté sur l'analyse du fichier des 2 873 attributions de logement prononcées sur la période 2017-2019 et sur l'examen d'une sélection ciblée de 76 dossiers locataires.

L'examen de conformité réglementaire a été probant, à l'exception de deux situations de dépassement de plafond de ressources. Les services se sont basés sur l'avis d'imposition de l'année n-2 par rapport à la date de passage en CAL et non en référence à la date de signature du bail (article 4 de l'arrêté du 29 juillet 1987 relatif aux plafonds de ressources du secteur HLM), qui est intervenue l'année civile suivante. Or, le revenu fiscal de référence applicable se situe au-dessus des plafonds de ressources. Les dépassements représentent respectivement 2 % et 17 % des plafonds de ressources, s'agissant d'un logement financé en PLUS et d'un autre en PLAI – cf. annexe 7.2. En réponse, l'OPH s'engage à renforcer son dispositif d'auto-contrôle.

4.2.3.2 Gestion des contingents

Au 1^{er} janvier 2019, seuls 49 logements du contingent préfectoral et 218 logements pour le compte d'Action Logement sont réservés « en stock » avec identification dans le système de gestion de l'OPH. Le réservataire est systématiquement contacté pour la proposition de candidats à l'attribution des logements concernés.

Les objectifs de relogement au titre du contingent préfectoral sont largement dépassés sur la période 2015-2017 avec plus de la moitié des attributions au bénéfice des ménages prioritaires relevant du PDALHPD. Les objectifs ciblés ajoutés en 2018 et 2019 pour les ménages sortants d'hébergement et pour les réfugiés sont globalement atteints.

L'OPH a régulièrement progressé depuis 2017 pour respecter les objectifs d'attributions annuelles (25 %) hors QPV à des ménages du premier quartile de revenus. Les résultats obtenus par l'OPH en la matière sont supérieurs à ceux réalisés par l'ensemble des bailleurs sociaux intervenant sur le territoire de Lorient Agglomération. Les objectifs d'attributions en QPV (50 %) aux ménages des trois quartiles de revenus les plus élevés sont atteints sur toute la période :

Tableau 10 : Résultats des attributions de logements au regard des objectifs de la loi LEC

Lorient Agglomération	2017	2018	2019
Part des attributions hors QPV aux ménages du premier quartile de revenus			
Lorient Habitat	21%	22%	26%
Tous bailleurs HLM	17%	18%	21%
Part des attributions en QPV aux ménages des trois quartiles supérieurs de revenus			
Lorient Habitat	62%	63%	63%
Tous bailleurs HLM	64%	66%	66%

Sources : traitement de données ANCOLS sur la base d'informations transmises par l'organisme

4.2.3.3 Rapports locatifs

La réalisation des états des lieux, effectuée avec des outils numériques, est partagée entre la direction de la gestion résidentielle (les états des lieux d'entrée sont réalisés par les gardiens) et la direction maintenance patrimoine (état des lieux de sortie).

Le délai moyen de remboursement des dépôts de garantie constaté en 2019 est de 11 jours (hors sinistre, récupération de logement par voie d'huissier et relogement), ce qui constitue une très bonne performance de gestion.

Les soldes de tout compte au départ du locataire sont réalisés sur le fondement des charges constatées en fonction des résultats de la régularisation annuelle.

4.3 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

Les visites de patrimoine organisées sur des secteurs différents ont montré le très bon service de proximité assuré par les équipes de l'OPH. Les abords des immeubles sont entretenus. Les cages d'escalier, les espaces communs (caves, parkings) et les logements proposés à la relocation sont propres. Les immeubles sont pourvus d'un système de sécurité incendie maintenu. La gestion active des encombrants (repérage, enlèvement, centralisation, collecte organisée) donne sur le terrain des résultats probants.

Dans le prolongement de son projet d'entreprise axé sur la qualité de service, l'OPH a mis en place, à compter du printemps 2018, un centre de relations clients consacré à la gestion de l'accueil physique et téléphonique, ainsi qu'au suivi du courrier. Le dispositif garantit la centralisation et la traçabilité de l'ensemble des sollicitations liées à la vie locative. Les modes de fonctionnement retenus, centrés sur la qualité de service, l'efficacité et la polyvalence des salariés de l'équipe, sont bien organisés. Les statistiques en matière de gestion des appels téléphoniques sont très satisfaisantes (taux de décroché de l'ordre de 95 % en 2018 et 2019 et un taux de rappels réussis de 64 % pour les abandons). L'OPH s'est défini des délais de traitement pertinents par nature d'intervention et par degré d'urgence. Les éléments de bilan produits par le service sont précis. Ils permettent ainsi de se rendre compte que les demandes d'intervention en matière de menuiserie et d'électricité, dans les logements et les parties communes représentent un peu plus de 45 % de la totalité des réclamations techniques. L'homogénéité de saisie des dates de traitement et de clôture, très imparfaite, constitue une piste de progrès devant permettre de mesurer avec fiabilité les délais de prise en charge et de réalisation des travaux. Dans sa réponse écrite, l'OPH indique travailler à un protocole de saisie des dates balisant la gestion des réclamations techniques, permettant l'harmonisation voulue et le développement de sa capacité d'analyse.

L'enquête de satisfaction triennale, réalisée sous l'égide de l'USH et menée en 2017, fournit un indice de satisfaction globale de 8 pour une moyenne régionale à 7,8. Les évaluations positives et très positives concernent tous les items (accueil, traitement des demandes, propreté, équipements, information et communication) à l'exception des réserves habituelles relatives à l'isolation phonique des logements, à l'état des revêtements de sols et aux traitements des situations de troubles de voisinage.

Le conseil de concertation locative se réunit six à sept fois par an ; ce qui représente une activité très supérieure à la moyenne usuellement constatée dans les autres organismes contrôlés par l'agence. Il prend la forme d'un observatoire des charges deux fois par an, à l'occasion de l'établissement des niveaux de provisions et du bilan de l'exercice annuel de régularisation. Les documents et informations présentés sont de qualité. Le dialogue entre l'OPH et les représentants des locataires est constructif.

4.4 POLITIQUE DE SUIVI DES CREANCES ET DES IMPAYES

4.4.1 L'organisation

Le traitement des impayés est géré dans son ensemble, depuis sa prévention jusqu'aux conclusions du traitement judiciaire, par le service de gestion locative qui contient un pôle de 11 conseillers sociaux sur l'ensemble des secteurs de Lorient et Hennebont.

L'office dispose de procédures formalisées et l'organisation de l'équipe paraît satisfaisante (répartition équitable du nombre de dossier par conseiller social et gestion dans leur intégralité des situations d'impayés). La responsable du service effectue des points réguliers avec les conseillers sociaux sur l'ensemble des situations.

Le processus d'instruction et de traitement des impayés dans sa phase pré contentieuse est assez classique. Sur la base d'un état des créances restant à payer, les conseillers sociaux procèdent au suivi des situations individuelles et aux relances, qui se font principalement par courrier. De façon générale, le maintien du lien avec le locataire reste une priorité pour l'office sous toutes ses formes : téléphoniques, sms, rendez-vous convenus ou inopinés chez le locataire.

L'office propose des plans d'apurement adaptés aux ressources du locataire correspondant à des échéances comprises entre 20 euros et 30 euros, venant se rajouter au loyer mensuel. La pertinence de cette démarche est démontrée par l'analyse du taux de respect des délais de paiements amiables accordés qui se situe à 63 % pour l'année 2019, proportion plus qu'acceptable.

Un courrier de mise en demeure valant commandement de payer constitue la transition vers la phase contentieuse. A chaque étape de la procédure, des rendez-vous avec la responsable du service sont proposés.

Les différentes étapes de la chaîne de recouvrement sont bien maîtrisées par le service.

À la suite du passage à la comptabilité de commerce, au 1^{er} janvier 2019, Lorient Habitat a connu des difficultés internes en matière de traitement des locataires partis (problèmes informatiques, réorganisation du service...) qui, au moment du contrôle, commencent à se résorber, notamment grâce au recrutement d'un conseiller social supplémentaire.

4.4.2 L'évolution des créances sur la période 2014-2018

D'un point de vue financier, le stock total d'impayés atteint 5 M€ à fin 2018 soit une augmentation de +41 % entre 2014 et 2018. Cette principale variation est constatée principalement sur l'exercice 2018 (+45 %) relatif au compte 411 (créances clients). Cette forte progression s'explique par le changement de comptabilisation des prélèvements locataires. En effet, en 2017, dans le cadre de la comptabilité publique, les prélèvements des locataires sur le quittancement de décembre sont considérés comme versés. Depuis 2018, avant le passage en comptabilité commerciale en janvier 2019, ces prélèvements sont intégrés au sein du compte 411 car les versements s'effectuent l'année suivante à savoir en janvier N+1. En rapportant les créances totales (comptes 411 et 416) au montant de quittancement annuel, on constate un ratio de 12,80 % en 2018, valeur en deçà des valeurs de la médiane de référence (13,74 % sur 2018). En ramenant ce dernier ratio en nombre de jours, celui-ci s'élève à 46,71 jours contre 50,15 jours en valeur de référence.

Tableau 11 : Évolution du stock de créances locatives entre 2014 et 2019

Montants en milliers d'euros						
En euros	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Quittancement	41 110	41 838	42 535	43 228	41 653	42 247
Total créances (comptes 411 et 416)	3 775	3 807	3 844	3 685	5 330	5 690
Montant loyers et charges par jour	112,63	114,63	116,53	118,43	114,12	115,75
Créances totales (cptes 411 et 416) / loyers et charges annuels	9,18%	9,10%	9,04%	8,52%	12,80%	13,47%
<i>Valeur de référence organismes nationaux</i>	<i>13,15%</i>	<i>13,13%</i>	<i>12,98%</i>	<i>13,06%</i>	<i>13,74%</i>	
Délai moyen des créances / montant loyers et charges en nombre de jours	33,52	33,21	32,99	31,11	46,71	49,16
<i>Valeur de référence organismes nationaux</i>	<i>48,00</i>	<i>47,93</i>	<i>47,36</i>	<i>47,68</i>	<i>50,15</i>	
Encours dépréciation locataires et acquéreurs fin d'exercice	2 383	2 397	2 430	2 295	2 272	2 677
Taux de dépréciations créances	63,12%	62,96%	63,21%	62,27%	42,62%	47,04%
<i>Valeur de référence organismes nationaux</i>	<i>46,24%</i>	<i>47,35%</i>	<i>46,73%</i>	<i>47,52%</i>	<i>46,88%</i>	

Sources : Etats réglementaires

Le taux de recouvrement sur la période 2014-2017 reste constant (99,1 %) ce qui constitue un très bon niveau. La chute de 4,4 points de ce taux en 2018 reflète le changement de méthode comptable. En termes d'admission en non-valeur, le taux de passage en perte est compris entre 0,9 % et 1,3 % avec une légère hausse en fin d'exercice 2018 (+8 %). En effet, avant le passage en comptabilité commerciale, le Trésor Public a souhaité examiner le risque d'absence de recouvrement pour chaque locataire parti et les comptabiliser en pertes irrécouvrables selon leur appréciation.

Tableau 12 : Évolution du taux de recouvrement

Montants en milliers d'euros

En euros		2015	2016	2017	2018	2019
Créances clients N-1	a	3 775	3 807	3 844	3 685	5 330
Quittancement N (loyers et récupération de charges locatives)	b	41 838	42 535	43 228	41 653	42 247
Créances clients N	c	-3 807	-3 844	-3 685	-5 330	-5 690
Pertes sur créances irrécouvrables	d	-362	-370	-531	-556	-107
Total encaissement	e=a+b+c+d	41 444	42 128	42 856	39 452	41 781
Taux de recouvrement en %	t= e/b	99,1%	99,0%	99,1%	94,7%	98,9%
Valeur de référence organismes nationaux		98,9%	98,8%	98,9%	98,7%	
Taux de non recouvrement	1-t	0,9%	1,0%	0,9%	5,3%	1,1%
Taux de passage en perte	d/b	0,9%	0,9%	1,2%	1,3%	0,3%

Sources : Etats réglementaires

Le taux de dépréciation des créances douteuses reste stable de l'ordre de 62 et 63 % sur la période s'étalant de 2014 et 2017. Dès 2018, le taux de dépréciation diminue de 21 points suite à l'intégration des prélèvements de locataires qui ne sont pas dépréciés. Sur tous les exercices, l'OPH a appliqué le décret n°2014-1738 du 29 décembre 2014 modifiant les dispositions réglementaires du CCH (art. R. 423-1-5) à savoir : « *les sommes dues à titre de loyers, charges et accessoires par les locataires partis et par les locataires dont la dette est supérieure à un an font l'objet d'une dépréciation en totalité. Pour les autres sommes dues, les règles comptables applicables à l'évaluation des actifs s'appliquent.* » Dans le cadre des impayés dues inférieures à un an, l'office, s'est appuyé sur l'étude commandée en août 2015 par les trois fédérations professionnelles à un cabinet.

Cette étude préconise la mise en place d'une méthode issue de la propre exploitation de l'organisme, soit à défaut, l'application de taux de dépréciation résultant de la présente étude fondée sur une analyse statistique de l'évolution des arriérés de moins de 12 mois en fonction de la « zone de tension » et du nombre de termes impayés.

Dans ce cadre, Lorient Habitat a appliqué les orientations suivantes :

- 0 à 3 mois d'impayés : taux de dépréciation est égal à 6 % ;
- 3 à 6 mois d'impayés : taux de dépréciation s'élève à 30 % ;
- 6 à 12 mois d'impayés : taux de dépréciation se monte à 50 % ;
- au-delà de 12 mois d'impayés : taux de dépréciation est évalué à 100 %.

4.4.3 L'évolution des créances en 2019

Sur l'exercice 2019, le montant des créances évolue de 6,8 % pour atteindre 5 690 k€ à la clôture des comptes ; Ce phénomène est en corrélation avec le poste créances irrécouvrables qui s'élève seulement à 0,3 %. En effet, la réorganisation liée au passage en comptabilité commerciale a entraîné l'absence de passage en perte de certaines créances douteuses qui sont restées en comptes 411 et 416. Cette situation est la conséquence d'un retard de traitement des dossiers litigieux au sein de l'organisme. Néanmoins, durant cette période, l'organisme a maintenu le suivi des créances des locataires présents. Afin de pallier ce retard, l'OPH a recruté courant 2019 un salarié devant traiter ces dossiers. Le ratio créances totales (comptes 411 et 416) par rapport aux loyers progresse légèrement pour atteindre 13,47 %. Cependant, ce ratio reste en deçà de la médiane.

Le taux de recouvrement, quant à lui, revient à un niveau proche de celui constaté sur la période antérieure (98,9 %).

Le taux de dépréciation atteint 47,04 % au 31 décembre 2019. L'office n'a réalisé aucun changement de méthode de calcul.

Le tableau fourni par Lorient Habitat pour justifier du calcul de la provision pour dépréciation, permet d'identifier la répartition des impayés entre locataires présents et partis, en montant de créance et en nombre de ménages concernés :

Tableau 13 : Évolution financière des créances impayées et de la provision pour dépréciation

Montants en milliers d'euros

Locataires partis				
Année ancienneté	Créances impayées	Poids %	Dépréciation	Nombre de locataires
2019 - 2017 (3 ans)	1 369	24,0%	1 369	764
2016 - 2010 (6 ans)	497	8,7%	497	269
2009 - 2000 (> 6 ans)	16	0,3%	16	17
avt 2000	1	0,0%	1	1
Total (1)	1 883	33,1%	1 883	1 051

Locataires présents				
Nbre de loyers impayés	Créances impayées	Poids %	Dépréciation	Nombre de locataires
0 - 3 mois	2 629	46,2%	158	8 106
3 - 6 mois	458	8,0%	137	400
6 - 12 mois	447	7,8%	223	227
> 12 mois	276	4,8%	276	93
Total (2)	3 809	66,9%	794	8 826
Total général = (1)+(2)	5 692	100,0%	2 677	9 877

Sources : fichier des locataires RAR 31/12/2019 de l'organisme

Le montant total des créances (compte 411) et des impayés, s'élèvent à 5 692 k€ et font l'objet d'une dépréciation (2 677 k€).

Les dettes des locataires partis constituent 33,1 % des impayés en 2019. En se penchant sur l'ancienneté de la créance, l'organisme possède un montant d'impayés supérieur à 3 ans de l'ordre de 514 k€ soit 9,1 % de la créances douteuses. Cette dernière part, restant significative, sera analyser de manière approfondie par l'organisme en 2020 afin de conclure sur une éventuelle comptabilisation en perte.

Le nombre de locataires présents dont les loyers en impayés sont compris entre 0 et 3 mois représente 82 % du total général. Au sein de cette catégorie, 91 % des locataires ont un loyer impayé dont l'ancienneté est comprise entre 0 et 1 mois (126 k€ dépréciées). Cette situation s'explique par l'intégration des loyers de décembre 2019 dans le calcul des impayés. Ce stock, issu d'une approche simplifiée pour des raisons de commodité de calcul, ne reflète donc pas une image véritablement représentative des impayés à la clôture de l'exercice 2019.

A la suite du contrôle, Lorient Habitat a souhaité préciser par délibération du conseil d'administration du 1^{er} juillet 2020 le taux des tranches en s'appuyant sur la dette de Lorient Habitat moyenne inférieure à la dette moyenne des OPH au sein du dossier individuel de situation (DIS). Ainsi, il est proposé les taux suivants :

- 0 à 3 mois d'impayés : taux de dépréciation est égal à 4 % ;
- 3 à 6 mois d'impayés : taux de dépréciation s'élève à 25 % ;
- 6 à 12 mois d'impayés : taux de dépréciation se monte à 45 % ;
- au-delà de 12 mois d'impayés : taux de dépréciation est évalué à 100 %.

Malgré un changement de méthode comptable en cours de contrôle, le traitement des impayés reste contenu par rapport au poids des produits locatifs sur chaque exercice.

5. STRATEGIE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

Le nouveau PSP 2019-2028 a été approuvé par le CA du 19/12/2018, puis une seconde fois le 26/06/2019 suite à son actualisation pour intégrer :

- les éléments de calage des hypothèses issues de la déclinaison de la « clause de revoyure » conclue entre l'État et les instances HLM, dans le cadre de la mise en place de la RLS ;
- les éléments de cadrage des maquettes financières de l'ANRU au titre du traitement des quartiers du Bois du Château (QPV d'intérêt national dans le cadre du NPNRU) et de Kervénanec nord (d'intérêt régional).

Le PSP a été réalisé en régie par les services de l'OPH. Le diagnostic s'appuie sur une analyse multicritère (attractivité du patrimoine, qualité technique et performance économique des immeubles) pertinente. Les orientations stratégiques définies sont claires et paraissent adaptées aux enjeux patrimoniaux. Elles prévoient une production de 150 logements par an, dans la continuité de la période rétrospective et l'engagement de programmes différenciés de réhabilitation : hors NPNRU, 50 logements par an en réhabilitation lourde (35 000 euros par logement) et 75 en réhabilitation légère (10 000 euros par logement).

Sur la période 2014-2018, aucune vente HLM n'est intervenue. Le PSP 2019-2028 intègre un plan de vente de logements anciens afin de dégager des capacités financières pour mener à bien le programme ANRU. L'étude de faisabilité réalisée pour la définition d'un plan de vente a retenu les critères suivants : logements individuels, avec faible taux de rotation faible taux de vacance et financièrement amortie pour aboutir à une liste de 118 logements et une plus-value estimée à 9,5 M€ (sur 80 % du potentiel).

Le PSP décline les arbitrages patrimoniaux retenus dans le cadre du NPNRU.

Le comité d'engagement de l'ANRU du 19 juin 2019 a jugé le projet global de traitement du quartier du Bois du Château de grande qualité. Pour Lorient Habitat, seul le planning des démolitions a été questionné dans le cadre de l'accompagnement du processus de requalification du cœur de quartier.

Une déclaration d'engagement pour le renouvellement urbain des quartiers d'intérêt national et régional de Lorient Agglomération a été signé par l'ANRU et les partenaires du projet le 11 octobre 2019. Le projet de convention pluriannuelle, disponible au 31/01/2020, qui indique les plans de financement prévisionnels des opérations au 31/01/2020, est dans une version très aboutie.

Les éléments de coût financier supporté par Lorient Habitat et de concours financier des partenaires figurent dans le tableau récapitulatif ci-après, qui n'intègre pas les frais d'études, les opérations de réhabilitation légère (620 logements pour les 2 QPV à 10 000 euros par logement) et la construction de deux chaufferies bois, qui n'ont pas été intégrées dans le périmètre de financement de l'ANRU.

Tableau 14 : Maquette financière associée au projet de convention ANRU / volet habitat concernant Lorient Habitat

		Nombre de logements	Coût total HT	Subventions ANRU	Subventions des collectivités partenaires	Coût pour Lorient Habitat	Dont prêt	Dont ressources propres
Bois du Château	Démolition	330	10 135 119	5 854 496	3 015 644	1 264 979		1 264 979
	Reconstruction	330	38 640 812	1 476 900	4 943 149	32 220 763	30 967 219	1 253 544
	Réhabilitations	340	23 320 047	3 678 355	6 042 000	13 599 692	12 770 182	829 510
	Résidentialisation	340	730 000	292 727		437 273		437 273
	Accession sociale à la propriété	50	6 968 878	500 000		6 468 878		
	Sous-total		79 794 856	11 802 479	14 000 793	53 991 584	43 737 401	3 785 306
Kervénanec nord	Démolition	56	1 761 375	1 360 299	61 000	340 076		340 076
	Reconstruction	56	6 137 486	246 900	919 440	4 971 146	4 476 473	494 673
	Réhabilitations	164	7 760 770	1 219 654	1 731 020	4 810 096	4 695 339	114 757
	Résidentialisation	164	329 291	131 825		197 465		
	Accession sociale à la propriété	10	non valorisé	--	--	--	--	--
	Sous-total		15 988 922	2 958 678	2 711 460	10 318 783	9 171 812	949 506
Total général			95 783 777	14 761 157	16 712 253	64 310 367	52 909 212	4 734 812

Source : données des plans de financement du projet de convention ANRU, synthétisées et retraitées par l'ANCOLS

5.2 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

5.2.1 Offre nouvelle

Sur la période 2014-2019, l'OPH a livré 808 logements familiaux, ce qui correspond à une production moyenne de 135 logements par an.

L'accroissement du parc, déduction faite des démolitions intervenues, correspond à une augmentation de 8 % sur la période (+1, % par an) :

Tableau 15 : Évolution du patrimoine

	Parc au 1er janvier	Construction en MOD	VEFA	Acquisition amélioration	Vente	Transformation d'usage	Démolition	Parc au 31 décembre	Évolution
2014	8 665	112	79	3		-3		8 856	2,2 %
2015	8 856	77	28	13				8 974	1,3 %
2016	8 974	96	78					9 148	1,9 %
2017	9 148	80	16					9 244	1,0 %
2018	9 244	83	62	11			-111	9 289	0,5 %
2019	9 289	25	45					9 359	0,8 %
Total		473	308	27		-3	-111		8,0 %

Sources : données transmises par l'organisme, mises en cohérence et retraitées par l'ANCOLS

L'acquisition en VEFA auprès de promoteurs immobiliers constitue un support de production significatif (38 % de l'ensemble des logements neufs livrés), utilisé pour le développement sur Lorient et Hennebont principalement.

L'OPH a construit des programmes sur 19 communes, assumant pleinement sa vocation d'opérateur intercommunal. Trois communes concentrent néanmoins plus de 70 % des nouvelles opérations : Hennebont (30 %), Lorient (23 %) et Riantelec (19 %).

Parallèlement sur la période, l'OPH a également livré un EHPAD sur l'Île de Groix (47 équivalent-logements).

La structure typologique des nouveaux logements produits est adaptée et contribue au progressif rééquilibrage nécessaire dans l'adéquation des types de logement proposés par l'OPH au regard de la demande actuelle :

Tableau 16 : Comparaison des types de logement proposés par l'OPH et de ceux recherchés par les demandeurs

	Nouveaux logements livrés en 2014-2018 par l'OPH	Totalité du parc de l'OPH au 01/01/19	Expression des demandeurs au 20/11/19
T2 et moins	39%	31%	48%
T3	39%	37%	30%
T4 et plus	22%	32%	23%

Sources : données transmises par l'organisme et traitées par l'ANCOLS

Les surfaces des nouveaux logements sont maîtrisées : 62 m² de surface habitable moyenne contre 63 m² pour la totalité du parc. Les comparaisons par type de logement ne montrent pas d'écart significatif. Cette vigilance sur les surfaces développées contribue à la modération des niveaux de loyers.

Au 1^{er} février 2020, l'état des projets en cours de chantier, d'étude ou de montage permet d'estimer un volume de livraison prévisionnelle de 381 logements entre 2020 et 2022, soit un niveau de production annuel moyen comparable à celui de la période de contrôle.

5.2.2 Réhabilitations

L'OPH mène un programme actif de réhabilitation de son parc ancien : 29 programmes représentant 967 logements ont été requalifiés entre 2014 et 2019, trois opérations de 303 logements sont en cours de chantier début 2020, et plus de 1 500 logements sont en phase étude (périmètre ANRU et hors ANRU) à des degrés d'avancement divers :

Tableau 17 : Caractéristiques de coût et de financement des opérations de réhabilitation par année d'achèvement

	Nombre de programmes	Nombre de logements	Coût moyen par logement (€)	% prêt	% subvention	% fonds propres
2014	6	225	46 160	61%	27%	12%
2015	3	172	27 696	40%	50%	10%
2016	4	207	31 792	40%	42%	18%
2017	2	176	18 228	43%	57%	0%
2018	6	37	25 867	71%	19%	10%
2019	8	150	50 103	60%	14%	26%
En chantier au 1/1/20	3	303	46 821	72%	17%	11%
En étude au 1/1/20	25	1 504	--	--	--	--
Total	57	2 774	38 243	58%	27%	15%

Sources : données brutes transmises par l'organisme retraitées par l'ANCOLS

Les programmes de travaux correspondent à des niveaux de réinvestissement élevés, de l'ordre de 40 000 euros par logement en moyenne. Les interventions constituent de véritables requalifications des immeubles, avec un volet systématique de rénovation énergétique (isolation technique par l'extérieur, changement d'énergie et des équipements le cas échéant, VMC, menuiseries extérieures), d'amélioration du

confort d'usage (création de balcons et installation d'ascenseurs relativement généralisés) et des travaux d'embellissement.

Les visites de patrimoine ont montré la pertinence sur site des choix opérés (La Montagne à Inzinzac Lochrist, Kergohic à Hennebont, Le Pan Camus et Le Moustoir à Lorient notamment) et la grande qualité technique et esthétique des réalisations.

5.3 EXERCICE DE LA FONCTION MAITRISE D'OUVRAGE

5.3.1 Engagement et suivi des opérations

L'OPH inscrit son action dans une logique de déclinaison opérationnelle du PLH de Lorient Agglomération et de réponse aux sollicitations des collectivités territoriales.

L'engagement des opérations est décidé par le bureau du CA, sur la base d'une étude d'opportunité et de faisabilité préparée par les services et supervisée par le directeur général. Un cahier de prescriptions fonctionnelles et techniques pour la réalisation des programmes locatifs a été réalisé.

La direction développement construction s'appuie sur une organisation rationnelle et une équipe resserrée d'agents pour la plupart très expérimentés. Les résultats obtenus sont satisfaisants en termes de montage d'opération, de maîtrise des délais de construction et de nombre de réserves constatées 10 jours après la réception des immeubles. L'intégration complète des outils de pilotage et de suivi d'activité au système d'informations de l'OPH n'est pas encore effective, et nécessite d'être aboutie.

En réponse écrite, l'OPH évoque le dispositif de suivi mensuel des opérations en vigueur, assortis du suivi budgétaire des budgets d'investissement. Ces éléments ne répondent pas à la remarque qui ne conteste pas l'existence d'un suivi d'activité mais évoque la nécessaire intégration des données d'activité de la maîtrise d'ouvrage au système d'informations global de l'OPH et à son ERP.

Le tableau ci-après fournit les principales caractéristiques des coûts de construction des logements mis en service sur la période 2014-2019 :

Tableau 18 : Caractéristiques de coût des opérations

	Nombre de logements	Coût de revient moyen par logement (€)	Coût de revient moyen par m ² de SH (€)	Charge foncière	Bâtiment	Honoraires
construction sous MO directe	473	108 710	1 728	14%	76%	10%
VEFA	308	107 293	1 724	23%	76%	1%
Acquisition en bloc	27	127 258	2 144	57%	37%	6%
Total	808	108 207	1 727	18%	75%	7%

Source : données transmises par l'organisme / mises en cohérence et traitées par l'ANCOLS

Le prix de revient constaté est homogène entre les opérations développées en maîtrise d'ouvrage directe ou acquises en VEFA. Il se situe à un niveau très maîtrisé, inférieur au coût constaté pour le secteur HLM à l'échelle de la région Bretagne au travers des données du bilan des logements aidés - étude DGALN-SISAL¹ de 2017. En

¹ DGALN – SISAL : direction générale de l'aménagement du logement et de la nature – système d'information pour le suivi des aides au logement.

outre, les coûts d'objectifs définis sont bien respectés (-1 % d'écart entre le prix de revient définitif et le prix prévisionnel au stade de l'appel d'offres des marchés de travaux). Un seul contentieux technique est intervenu sur les livraisons des trois dernières années.

Au global, la structure de financement des opérations montre l'obtention d'une quotité très significative de 16 % de subventions, en lien avec les politiques d'accompagnement des collectivités pour le logement social, une mobilisation d'emprunt à hauteur de 78 % et un recours aux ressources propres de 6 %.

La mesure de l'équilibre financier des opérations est insuffisamment normée et trop restrictive en matière de durée d'exploitation pour favoriser la recherche de loyers de sortie bas.

En effet, la définition des critères dont se dote l'OPH pour apprécier l'équilibre financier de ses opérations d'investissement repose sur une délibération du Bureau du CA du 09/07/14, fournie postérieurement au contrôle. La notion d'opération équilibrée repose sur une acception n'intégrant pas la dimension temporelle dans la période d'observation du résultat d'exploitation et ne permettant pas la comparabilité ou la détermination d'options d'ajustement du plan de financement. L'OPH n'est ainsi pas en mesure de fournir des garanties suffisantes quant à l'inscription des conditions de financement de ses opérations dans une logique d'optimisation du recours au prêt ou de ses ressources propres.

En statuant sur un équilibre financier des opérations fondé sur un compte d'exploitation prévisionnel arrêté à 30 ans, soit très en amont de l'échéance du remboursement du prêt principal, l'OPH se fixe un niveau de contrainte qui aboutit vraisemblablement à une consommation de ressources propres et/ou de subventions majorée, ou qui le prive de proposer des loyers de sortie plus bas à plan de financement équivalent.

Prenant en compte l'observation, le CA du 20/10/20 a opté pour la réalisation d'études de faisabilité sur la base d'un équilibre cumulé positif à compter de la 30^{ème} année avec un apport en fonds propres de 10 000 euros/logement, et de décider opération par opération, en fonction de la situation géographique, de la complexité et du niveau de qualité du projet, d'arrêter le plan de financement final sur la base éventuelle d'un équilibre cumulé à partir de la 40^{ème} année.

De manière judicieuse, l'OPH indique que les marges dégagées permettront de consacrer les fonds propres pour diminuer les loyers des logements neufs dans le cadre d'une politique de loyer abordable ou d'atténuer le recours aux fonds propres pour les consacrer à la requalification du patrimoine avec des réhabilitations diminuant les charges des locataires.

5.3.2 Analyse d'opérations

Le contrôle a porté sur l'examen des conditions de déroulement de trois opérations développées en maîtrise d'ouvrage directe (« La découverte » à Lorient et « les capucines » à Hennebont en construction et « Kergohic » à Hennebont en réhabilitation), de dévolution des contrats de maîtrise d'œuvre des programmes « Croizamus » à Quéven et « Le Quimpéro » à Hennebont, et des modalités d'acquisition de deux opérations en VEFA (« Chaigneau » à Lorient et « Les orientales » à Hennebont).

Les règles de la commande publique sont respectées. Les rapports de présentation des marchés sont rédigés. Les règlements de consultation sont précis et les critères de jugement des offres sont explicites et pondérées. Les rapports d'analyse des offres et les PV de décisions des commissions d'attribution des marchés sont complets. L'enchaînement temporel des actes juridiques est conforme aux règles applicables.

Les conditions d'acquisition en VEFA des deux programmes précités n'appellent pas d'observation².

5.4 MAINTENANCE DU PARC

5.4.1 Entretien du patrimoine

L'OPH ne dispose pas d'une vision d'ensemble, objective et prospective, des besoins de maintenance de son parc, susceptible de lui permettre de bâtir un plan pluriannuel d'entretien tous corps d'état et de maximiser les interventions préventives.

La programmation de travaux s'inscrit principalement dans une logique budgétaire annuelle. Faute de la constitution d'une base de données structurée de gestion technique du patrimoine, l'OPH ne dispose pas d'une vision d'ensemble, objective et prospective, des besoins de maintenance de son parc, susceptible de lui permettre de bâtir un plan pluriannuel d'entretien tous corps d'état et de maximiser les interventions préventives.

Pour autant, les résultats observés sur le terrain à l'occasion des quatre visites de patrimoine sur différents secteurs territoriaux sont globalement très satisfaisants. Le maintien d'un bon état d'entretien et d'usage des immeubles, pour certains très anciens, est effectif.

Il s'agit donc pour l'OPH de disposer d'une base objective à l'appui de ses choix d'intervention et d'optimiser ses options, de regroupement de travaux notamment.

Le programme d'action de la direction maintenance patrimoine pour les deux prochaines années inclue un travail en deux temps, d'abord sur la compilation et l'organisation de données patrimoniales, puis ensuite sur la mise en place d'outils de traitement et de suivi adaptés et intégrés au système d'informations de l'OPH. Cette démarche, qui est approuvée par l'Agence, est confirmée dans le programme d'actions transmis par l'OPH dans sa réponse écrite :

- assistance à la constitution d'une Gestion Electronique de Documents (GED) ;
- souscription au module IKOS de « Diagnostics et Risques Techniques » effective et travail en cours sur leur rapatriement et suivi au sein de la GED et d'IKOS ;
- étude en cours de la solution de gestion technique de patrimoine (GTP) d'IKOS et échanges engagés pour possibilités d'adaptation de l'outil aux besoins de Lorient Habitat ;
- concertation et coordination avec la SAC pour permettre sa traduction et sa compatibilité avec une politique d'achat mutualisée.

Le niveau des dépenses de gros entretien a connu un point bas en 2018, à la fois dans une logique de contre-coup budgétaire d'application de la RLS mais aussi, plus conjoncturellement, du fait d'une capacité interne ponctuellement réduite pour faire face au plan de charge (réorganisation du service maintenance) et d'une difficulté de mise en œuvre de certains marchés de travaux (absence de réponses dans le cadre d'appel d'offres).

² Analyse effectuée au regard des dispositions juridiques définies par le CCH et de la jurisprudence administrative par rapport aux règles de la commande publique.

Hormis cette situation, le coût de la maintenance, supporté par l'exploitation, est supérieur aux valeurs de référence (ensemble des bailleurs sociaux métropolitains) sur la période, que ce soit rapporté au logement ou au produit locatif :

Tableau 19 : Coût d'intervention sur le parc

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Charges d'exploitation liée aux immeubles	253,67	295,02	351,30	289,53	363,39
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	869,08	1 064,33	921,89	518,33	528,00
Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	4 437,07	5 247,84	5 780,80	5 193,70	3 901,78
Maintenance locative en régie - Coût du personnel	419,48	439,71	385,51	419,41	475,03
Maintenance locative en régie - Consommations	203,18	160,85	254,34	65,70	142,20
Coût de la maintenance (1)	6 182,48	7 207,75	7 693,84	6 486,67	5 410,40
Additions et remplacement de composants	4 199,23	10 326,57	4 493,70	4 476,06	7 250,61
Coût total entretien du parc (2)	10 381,71	17 534,32	12 187,54	10 962,73	12 661,01
Nombre de logements et équivalent logement gérés (3)	9 326	9 450	9 570	9 745	9 783
Coût de la maintenance au logement en euros (4) = (1) / (3)	662,93	762,73	803,95	665,64	553,04
<i>Valeurs de référence</i>	633,32	642,74	649,02	645,64	618,87
Loyers (5)	33 717,70	34 582,71	35 238,39	36 023,25	34 359,26
Coût de la maintenance / Loyers (6) = (1) / (5)	18,34%	20,84%	21,83%	18,01%	15,75%
<i>Valeurs de référence</i>	14,21%	14,61%	14,14%	14,36%	14,09%
Coût total d'intervention sur le parc au logement (7) = (2) / (3)	1 113,20	1 855,48	1 273,51	1 124,96	1 294,18
<i>Valeurs de référence</i>	1 056,48	1 092,86	1 104,10	1 070,20	1 178,15

Source : Base de données Harmonia / traitement ANCOLS

En intégrant les travaux d'investissements (addition et remplacement de composants), réalisés principalement dans le cadre des réhabilitations (cf. § 5.2.2), le coût total d'intervention sur le parc, ramené au logement, est supérieur aux valeurs de références (cf. tableau précédent), y compris en 2018.

L'exécution budgétaire des travaux programmés (gros entretien et remplacement de composants) est perfectible : elle se situe en moyenne à 65 % pour la période 2017-2019. Son amélioration passe par une meilleure anticipation dans la passation des marchés, pour limiter les aléas et par une organisation interne rationalisée. Les solutions préconisées par le cabinet de conseils qui a accompagné le service maintenance sont en cours d'analyse en novembre 2020.

La remise en état des quelques logements vacants visités et proposés à la relocation est très satisfaisante. Pour autant, les dépenses de travaux à la relocation, non récupérables et hors diagnostics, rapportées au logement, sont en constante diminution : de 2 362 euros en 2015 à 1 573 euros en 2019. Compte tenu des niveaux habituellement constatés chez les bailleurs bretons, l'attention de l'OPH est attirée sur le fait que ce niveau de dépenses constitue vraisemblablement un point bas pour assurer un bon état d'entretien technique des logements et de leurs équipements (et prévenir ainsi des dépenses plus lourdes dans le futur) et maintenir leur niveau d'attractivité. Pour expliquer la situation, l'OPH évoque les possibles effets de l'application de l'accord collectif départemental sur les états des lieux et la prise en compte de la vétusté conclu en 2018.

L'OPH a consacré une enveloppe moyenne de 600 000 euros annuels sur la période 2018-2019 (avec un taux de consommation en progrès) afin de réaliser les travaux d'adaptation des logements aux occupants à mobilité réduite (principalement l'installation d'une douche à l'accès facilité à la place d'une baignoire). 179 logements

ont été traités dans ce cadre en 2019. La demande est forte : 122 locataires sont en attente d'intervention à mi-février 2020. Le montant des travaux étant compensé par un dégrèvement de TFPB, il paraît souhaitable que l'OPH développe sa capacité à répondre à la demande. Dans sa réponse écrite, l'OPH fait valoir le renforcement de son action dans le domaine : recrutement d'un technicien dédié, passation d'un marché à bons de commande auprès de deux prestataires pour améliorer sa capacité de traitement.

Les travaux de mise en accessibilité des établissements recevant du public (ERP) propriétés de Lorient Habitat (40 immeubles relatifs à des structures d'hébergement collectif, des locaux commerciaux et administratifs) en référence à l'agenda d'accessibilité programmée (Ad'ap) ont été engagés et achevés pour la plupart. En novembre 2020, l'OPH indique qu'il n'existe plus qu'une seule levée de réserve après achèvement des travaux à réaliser.

La programmation des travaux des logements-foyers est établie conjointement avec les gestionnaires. Il n'est pas prévu de travaux structurants pour les prochaines années.

La régie de l'OPH, composée de 12 agents, intervient pour le traitement des réclamations techniques dans les logements (80 %) et les parties communes (20 %), ainsi que pour des travaux à la suite d'état des lieux de sortie. Un bilan d'activité annuel est réalisé. La menuiserie et la serrurerie sont les deux corps d'état représentant 70 % des interventions. La régie dispose de locaux et d'équipements renouvelés, offrant de très bonnes conditions de travail. Le « magasin » assure un volume de commandes de l'ordre de 250 000 euros par an pour les besoins de la régie et des équipes de la gestion résidentielle. Les stocks sont répertoriés et bien tenus. La gestion de l'accès est sécurisée.

L'OPH n'a pas été en mesure de justifier par un calcul économique le coût horaire d'intervention de la régie appliqué (27,01 euros en 2019) au titre des réparations locatives, ni d'indiquer la part d'activité assurée pour le compte des locataires. Dans sa réponse écrite, l'OPH fournit une étude présentée lors du CA du 15/04/2008, évaluant le coût horaire réel (45,59 euros) en le mettant en perspective avec le coût appliqué (23,80 euros), correspondant à un tarif défini en 1996 dont on ne connaît pas les bases de calcul et actualisé par un indice de prix. L'application d'un taux inférieur au coût réel est assumée au titre de la mission sociale exercée. Aucune information n'a en revanche été délivrée sur la part d'activité de la régie au titre des réparations locatives, considérée comme non significative.

5.4.2 Exploitation du patrimoine et sécurité dans le parc

Les contrats d'entretien et d'exploitation du parc souscrits par l'OPH couvrent l'ensemble des besoins. Ils sont tous récents et conclus dans le cadre de procédures de mise en concurrence.

L'analyse de la dévolution des marchés relatifs à la maintenance des ascenseurs, des installations de sécurité incendie, des appareils à gaz et de chaufferies collectives a montré, sur le fond, la conformité des exigences techniques aux normes professionnelles usuelles et, sur la forme, le respect des règles de la commande publique. Des réunions de suivi d'exécution et de bilan avec les prestataires sont organisées périodiquement et formalisées par des comptes-rendus.

Lorient Habitat gère un parc de 147 ascenseurs (au 1^{er} janvier 2020) et assure leur maintenance dans le cadre de deux contrats principaux aux prestations d'entretien en mode complet. L'OPH dispose de relevés d'interventions et de visites de maintenance préventive précis. Le suivi des travaux de mise en conformité et de fiabilité à réaliser est effectué avec le prestataire. La réalisation du contrôle technique quinquennal (CTQ) a été vérifiée pour 17 appareils. L'OPH n'a pas été en capacité d'attester de la levée de toutes les réserves formulées, dans la mesure où des travaux réalisés dans le prolongement des visites de prise de contact (entre l'ancien et le nouveau

prestataire du marché) se sont déroulés dans le même calendrier que l'établissement des CTQ. La vérification de l'exhaustivité des levées de réserves reste donc à effectuer par les services de l'OPH. Dans sa réponse écrite, l'OPH indique que les réserves urgentes ont toutes été levées au 30/10/2020 et qu'il poursuit son programme de résolution pour les réserves non urgentes.

Le suivi des logements pour lesquels l'entretien des appareils individuels à gaz n'était pas effectué, jusqu'à la mise en place d'une procédure de relance et d'accès au logement en fin d'année 2019 (pouvant aller jusqu'à une « injonction de faire » délivrée au locataire) par voie judiciaire. Cette procédure est encore trop récente pour mesurer son efficacité. L'enjeu est réel : les taux de pénétration dans les logements constatés en 2018 et 2019 ne sont pas satisfaisants (87 % pour logements équipés de chauffe-bains - soit près de 500 appareils non contrôlés et 89 % pour les chaudières individuelles – ce qui représente un peu plus de 300 appareils non vérifiés). L'ANCOLS invite l'OPH à appliquer sa procédure et, de manière plus générale, de mener toutes actions auprès de son prestataire et de ses locataires pour améliorer les résultats obtenus. L'OPH fait valoir dans sa réponse écrite l'ensemble des mesures prises pour renforcer sa procédure.

Les obligations réglementaires qui visent à garantir la protection des personnes contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante ou au plomb ne sont pas intégralement respectées.

Au regard du risque amiante, si l'OPH a intégré dans ses procédures la maîtrise des risques et les dispositions réglementaires en tant qu'employeur vis-à-vis des agents de la régie ou de donneur d'ordre (établissement et communication des repérages amiante avant travaux) pour la réalisation de ses chantiers, il accuse un retard dans l'établissement et le suivi des diagnostics réglementaires.

Le repérage de l'amiante dans les parties privatives (DAPP), qui est établi à la relocation, n'a été réalisé que pour 1 538 logements (au 1^{er} février 2020), soit un peu moins de 22 % du potentiel, alors qu'il est obligatoire depuis 2012 (décret n°2011-629 du 3 juin 2011). Le périmètre d'investigation est en revanche supérieur aux exigences réglementaires, puisqu'il concerne les matériaux des listes A et B³.

L'identification de l'amiante dans les parties communes des logements collectifs et des logement-foyers (DTA) est effectif mais l'OPH n'assure pas le suivi de l'état de conservation des matériaux en référence aux prescriptions formulées dans les rapports de diagnostic (évaluations périodiques). En cours de contrôle, l'OPH a indiqué avoir ajouté ces prestations dans le nouveau marché de commande de diagnostics pour régularisation, ce qui a été confirmé dans sa réponse écrite. Lorient Habitat a fourni un tableau de suivi complet.

Pour accélérer le rattrapage en matière d'établissement de DAPP, l'OPH indique, en plus des interventions à la relocation, avoir engagé une campagne de rattrapage dans le cadre du nouveau marché de diagnostic technique réglementaire conclu en juin 2020, au besoin en ne se fondant que sur les matériaux de la liste A.

En outre, 107 logements sur les 218 identifiés par l'OPH comme construits avant 1949 n'ont pas fait l'objet d'un constat de risque d'exposition au plomb. L'OPH n'a pas fourni d'informations relatives aux diagnostics des parties communes des immeubles concernés. Le marché évoqué ci-dessus intègre les prestations permettant l'établissement des diagnostics manquants.

Les informations relatives aux registres de sécurité incendie (article R. 111-13 du CCH et arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation - articles 101 et 103) sont

³ Liste A : flocage, calorifugeage, faux-plafond et liste B : parois verticales, planchers et plafonds, conduits, canalisations et équipements intérieurs.

compilées et mises à jour, mais organisées thématiquement et non par immeuble. Il est souhaitable que l'OPH adapte ses outils pour permettre une consultation de synthèse par ensemble immobilier, et pour y intégrer les résultats des opérations de contrôle et de surveillance générale du parc assurées périodiquement par les personnels de proximité suivant une formalisation restant à déterminer.

Dans sa réponse écrite, Lorient Habitat signale mener une consultation auprès de prestataires pour étudier la mise en place de registres par ensemble immobilier.

5.5 ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE

Sur la période de contrôle, l'OPH a livré à Lorient et Hennebont trois opérations d'accèsion sociale à la propriété (principalement en location-accession et plus marginalement en VEFA) représentant 46 logements, à destination prioritaire de ses locataires.

L'analyse du fichier des ventes et d'une sélection ciblée de 11 dossiers a montré la conformité des prix de vente, des redevances (dans la phase locative des logements en location-accession), et des niveaux de revenus des ménages aux plafonds applicables.

Les prix de vente sont abordables pour un zonage B2, en corrélation avec le profil social des accédants (revenu fiscal de référence correspondant en moyenne à 68 % du plafond PSLA) : 101 000 euros TTC en moyenne pour un T2, 128 000 euros pour un T3 et 152 000 euros pour un T4.

Deux nouveaux programmes sont en développement à Quéven et à Lorient (pour cette dernière opération au titre du développement de la mixité de statut d'habitat dans le quartier du bois du Château dans le cadre du NPNRU).

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

6.1 REVUE DE L'INFORMATION COMPTABLE

Le service Administratif et Financier est composé de trois pôles : un service comptable, un service quittance et charges et enfin un agent d'accueil destiné à l'encaissement des locataires.

Les différentes étapes de la chaîne comptable sont formalisées par une procédure qui a été rédigée en 2019 et 2020, et dont le répertoire a été transmis lors de la phase contradictoire.

L'organisation du service comptable composée de quatre collaborateurs, sous la supervision de la directrice administrative et financière et de son adjointe, est de nature à garantir la continuité de l'activité en assurant la bonne fiabilité et la sécurité des données comptables et financières. En effet, il a été constaté d'une part la mise en place de procédures rigoureuses dans le cadre de la création/modification des comptes fournisseurs et des RIB (réalisé par deux personnes différentes) ainsi qu'un bon niveau d'encadrement et de séparation des fonctions au stade de la validation et de la mise en paiement des factures.

Les opérations les plus courantes sont réparties entre trois personnes. Un trésorier complète cette équipe. Ce pôle comptable est encadré par la directrice adjointe (diplômée d'expertise-comptable), recrutée dans le cadre du passage en comptabilité commerciale et dont les tâches se concentrent essentiellement sur l'établissement des états réglementaires et de la comptabilisation des écritures de bilan.

Le passage à la comptabilité commerciale a été correctement appréhendé par l'organisme grâce à un travail de préparation bien mené et à l'accompagnement d'un cabinet spécialisé.

Lorient Habitat a désigné son commissaire aux comptes au terme d'une procédure de mise en concurrence. Sa nomination a été approuvée par le CA de mars 2019. Les comptes clos de l'exercice du 31 décembre 2019 ont été certifiés sans réserve.

Quelques points de vigilance en matière comptable sont à apporter à savoir :

- Évaluation de la provision pour gros entretien (PGE) ;
- Provision pour intéressement non justifiée d'un point de vue comptable ;
- Erreur d'imputation comptable de la provision pour démolition ;
- Erreur d'imputation comptable du dégrèvement de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) ;
- Estimation des coûts internes forfaitaires.

L'organisme a reconnu l'intérêt de travailler à court terme sur le changement de méthode de provision pour dépréciation des créances douteuses et sur une gestion plus dynamique de sa trésorerie, sujets qu'il avait déjà identifiés avant le contrôle.

En réponse écrite, l'organisme indique que la provision pour intéressement a été passée avec l'accord du comptable public en 2016 (premier exercice comptable concerné) afin de rattacher à l'exercice concerné la totalité de la charge. Depuis lors, les charges liées à l'intéressement sont comptabilisées chaque année aux comptes de charges de personnel en charges à payer. Il mentionne également que les modalités d'imputation comptable de dégrèvement de TFPB n'a pas fait l'objet d'observations du comptable public en charge du contrôle de l'imputation des dépenses.

6.2 ANALYSE DE L'EXPLOITATION

L'analyse financière a principalement pour objet :

- d'apprécier la performance d'exploitation de l'office qui sera déterminée par l'excédent brut d'exploitation (EBE) ;
- d'analyser plus généralement sa rentabilité à savoir mesurer la capacité d'une entité à générer un résultat à partir de son activité ;
- de présenter les modalités de financement de ses investissements, en évaluant les parts respectives des emprunts, des subventions et des fonds propres. Il s'agit également d'étudier l'effet de cette stratégie de financement sur la structure financière de l'Office ;
- d'évaluer la soutenabilité de sa structure financière, à travers une analyse de son niveau d'endettement et des équilibres de son bilan, y compris à terminaison des opérations en cours ;
- d'examiner les perspectives financières à plus ou moins long terme.

6.2.1 Excédent brut d'exploitation

Le premier indicateur de mesure de la performance d'exploitation d'un organisme est l'excédent brut d'exploitation (EBE). Il est calculé en retranchant du produit des activités (cf. § 6.2.2) les charges réelles d'exploitation (cf. § 6.2.3) et ne prend pas en compte les flux financiers et les flux exceptionnels. Il s'agit de la ressource fondamentale de l'organisme qui permet de produire les ressources propres à partir de son activité courante.

Les charges d'exploitation sont principalement constituées des coûts de gestion (charges de personnel et autres charges externes) complétées des coûts de maintenance et de la taxe foncière sur les propriétés bâties.

Tableau 20 : Excédent brut d'exploitation

Montants en milliers d'euros

En euros	2014	2015	2016	2017	2018
Produit des activités	33 940	34 452	35 431	35 957	35 034
- Coût personnel (hors régie)	-5 100	-5 387	-5 933	-6 672	-6 110
- Autres charges externes (hors CGLLS)	-1 279	-673	-719	-2 404	-2 689
Total coût de gestion	-6 379	-6 060	-6 652	-9 076	-8 799
- Retraitement dégrèvement TFPB (1)	-451	-1 076	-1 289		
Total coût de gestion retraité	-6 830	-7 136	-7 941	-9 076	-8 799
- Charges de maintenance (y.c régie)	-6 182	-7 208	-7 694	-6 487	-5 410
- Cotisation CGLLS		-293	-587	-482	-530
- Taxes foncières sur les propriétés bâties	-4 679	-4 792	-4 799	-4 820	-4 849
- Créances irrécouvrables	-320	-362	-370	-531	-556
Excédent brut d'exploitation	15 929	14 662	14 040	14 561	14 889
<i>EBE % du produit des activités</i>	<i>47%</i>	<i>43%</i>	<i>40%</i>	<i>40%</i>	<i>42%</i>
<i>Valeur de référence organismes nationaux</i>	<i>47%</i>	<i>48%</i>	<i>48%</i>	<i>47%</i>	<i>46%</i>

Sources : Etats réglementaires

Sur la période, le ratio de l'EBE rapporté au chiffre d'affaires fluctue entre 47 % et 40 %, pour se situer à 42 % en 2018, ce qui constitue un niveau tout à fait satisfaisant (médiane des offices de province à 43 %). L'analyse de l'évolution des différentes composantes de l'EBE est effectuée dans les paragraphes suivants.

6.2.2 Produits

Tableau 21 : Produit des activités

Montants en milliers d'euros

En euros	2014	2015	2016	2017	2018
Loyers	33 718	34 583	35 238	36 023	36 232
Impact RLS					-1 873
Compensation CGLLS					614
Sous-total loyers	33 718	34 583	35 238	36 023	34 973
Écart de récupération de charges	-301	-256	-163	-402	-416
Produits des activités annexes	327	282	281	281	288
Chiffre d'affaires	33 743	34 609	35 356	35 902	34 845
Ventes d'immeubles	1 426	2 491	654	1 194	3 568
Production stockée	1 255	43	697	-896	-3 249
Coûts promotion immobilière	-2 485	-2 691	-1 276	-244	-131
Marge sur activité de promotion	197	-157	75	55	189
Produit des activités	33 940	34 452	35 431	35 957	35 034

Sources : Etats réglementaires

Les produits des activités sont principalement composés des loyers.

L'office se caractérise par un niveau de loyer plus faible par rapport aux référents nationaux. En effet, en rapportant le montant des produits locatifs par logement, on constate un loyer annuel moyen de 3 663 euros entre 2014 et 2017 et de 3 512 euros en 2018 (impact RLS), soit un niveau inférieur de près de 11 % par rapport à la médiane des offices de province (3 949 euros). Cette situation est la conséquence d'une politique historique de modération des augmentations annuelles des loyers et de la non-application de hausse de loyer à la relocation.

Les recettes locatives ont progressé à hauteur de 7 % entre 2014 et 2017, pour se contracter par la suite de l'ordre de -3 % par l'impact de la RLS.

La principale hausse de ces recettes s'explique par la perception de nouveaux loyers en lien avec la progression du patrimoine (+7 % de 2014 à 2018).

L'effet révision des loyers est plus limité compte tenu de la faible progression de l'IRL sur les cinq exercices. Par ailleurs, la hausse des produits liée aux réhabilitations (quand elle intervient) n'influe pas de manière significative sur l'augmentation générale de ces produits.

Le taux de logement vacant reste relativement contenu (4,1 % en 2017 pour une médiane⁴ à 5 %). Financièrement, elle se monte à 1 253 k€ en 2017 (loyers + charges : source DIS) soit 3,5 % des loyers en 2017 (médiane 5,7 % contre 2,6 % en 2013).

Lorient Habitat réalise une activité « d'accession à la propriété » qui correspond en moyenne à 5 % des produits d'activité. Ces ventes génèrent une marge faible et très inégale d'une année sur l'autre voire même négative en 2015 conséquence d'un choix politique de l'office de générer peu de marge sur cette activité.

En 2018, l'office a été impacté par la RLS en contrepartie de la baisse de l'APL qui se traduit par une diminution brute de recette de 1 873k€. Ce montant est atténué par un système de péréquation CGLLS (-614 k€) visant à

⁴ Médiane des OPH nationaux hors Ile de France.

limiter les effets de la mesure pour les organismes accueillant un plus grand nombre de ménages APLisés. La baisse effective des produits locatifs de l'organisme s'élève à 1 259 k€ en 2018.

6.2.3 Coûts de gestion

Tableau 22 : Evolution des coûts de gestion

Montants en milliers d'euros

En euros	2014	2015	2016	2017	2018
Charges de personnel	5 493	5 907	6 058	6 851	6 518
Personnel extérieur à l'organisme	365	257	550	469	318
Déduction pour coûts internes de la production immobilisée et stockée	-324	-315	-264	-190	-194
Déduction pour coût du personnel de maintenance en régie	-419	-440	-386	-419	-475
Transferts de charges d'exploitation	-14	-24	-25	-39	-56
Coûts de personnel retraités (1)	5 100	5 387	5 933	6 672	6 110
Approvisionnements (stocks et variation)	203	161	254	59	142
Achats non stockés de matériel et fournitures	248	225	398	368	255
Déduction pour consommations pour maintenance en régie	-203	-161	-254	-66	-142
Crédit baux et baux à long terme	2	2	2	2	2
Primes d'assurances	285	392	356	428	440
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	260	347	265	484	526
Publicité, publications, relations publiques	35	37	45	88	37
Déplacements, missions et réceptions	51	74	64	83	63
Redevances de sous-traitance générale	0	0	0	0	0
Autres services extérieurs	861	920	1 311	1 609	1 740
Déduction pour cotisations CGLLS		-293	-587	-482	-530
Déduction pour mutualisation FNAP-CGLLS			0	-300	0
Impôts, taxes et versements assimilés (hors rémunérations)	-356	-954	-1 161	102	135
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun - Charges	0	0	0	0	0
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun - Produits	-141	-111	-2	0	-3
Redevances et charges diverses de gestion courante	35	34	28	28	26
Autres charges externes (2)	1 279	673	719	2 404	2 689
+ Retraitement dégrèvement TFPB	451	1 076	1 289		
Autres charges externes retraités (2)	1 730	1 749	2 008	2 404	2 689
Coût de gestion normalisé (3) = (1) + (2)	6 379	6 060	6 652	9 076	8 799
Coût de gestion retraité définitif	6 830	7 136	7 941	9 076	8 799
Nombre de logements et équivalent logement gérés	9 326	9 450	9 570	9 745	9 783
Coût de gestion normalisé retraité au logement et équivalent logement gérés	732	755	830	931	899
<i>Valeur de référence organismes nationaux</i>	<i>1 083</i>	<i>1 031</i>	<i>1 038</i>	<i>1 056</i>	<i>1 047</i>
Loyers	33 718	34 583	35 238	36 023	34 359
Coût de gestion normalisé retraité / Loyers	20%	21%	23%	25%	26%
<i>Valeur de référence organismes nationaux</i>	<i>25%</i>	<i>24%</i>	<i>25%</i>	<i>25%</i>	<i>25%</i>

Sources : Etats réglementaires

A travers les données issues des états réglementaires, les coûts de gestion de l'office connaissent une nette évolution annuelle de l'ordre de +8,4 % sur la période 2014-2018. Cet ordre de grandeur n'est cependant pas représentatif des coûts réellement engagés par l'organisme car ce dernier intégrait un dégrèvement de la TFPB (taxe foncière sur les propriétés bâties)⁵. Ce dernier diminuait à tort le compte « impôts et taxes » lié à l'exploitation de l'office, alors que selon la M31, si le dégrèvement se rapporte à une imposition enregistrée sur un exercice antérieur, le montant de ce dégrèvement doit être comptabilisé en exceptionnel (au crédit du compte 7717 dégrèvement d'impôts (autres qu'impôts sur les bénéfices)). En retraitant ce dégrèvement, les coûts de gestion normalisés progressent de +6,5 % sur la période en moyenne. Rapporté au nombre de

⁵ Dégrèvement de la TFPB : selon le BOFIP, « un dégrèvement de taxe foncière sur les propriétés bâties peut être accordé à certains propriétaires de logements sociaux à raison des dépenses engagées pour la réalisation :

- travaux d'accessibilité et d'adaptation des logements aux personnes en situation de handicap (CGI, art. 1391 C) ;
- travaux prescrits par un plan de prévention des risques technologiques (CGI, art. 1391 D) ;
- travaux d'économie d'énergie (CGI, art. 1391 E).

logements, leur montant (899 euros) reste toutefois sensiblement inférieur à la médiane des offices de province, 975 euros par logement en 2018, pour une médiane nationale OPH et SA de 1 047 euros. L'essentiel de cette croissance (+6,5 % en moyenne annuelle) sur la période a été observé pour les raisons suivantes :

- les charges de personnel évoluent annuellement de +4,6 %⁶ ;
- les autres charges externes progressent de +11,7 %⁷ par an.

6.2.3.1 Coûts de personnel

Les coûts de personnel constituent 69,4 % des coûts de gestion en 2018. Ces charges intègrent essentiellement les charges de personnel complétées par les divers postes à savoir le personnel extérieur à l'office (intérimaires) et diminuées des coûts salariés de la production immobilisée et de la régie.

L'OPH est dans une dynamique de maîtrise de ses effectifs chaque année en se fixant une moyenne de 155 personnels à Lorient et Hennebont. Le renforcement des coûts salariaux intervient dès 2015 (+6 %) principalement du fait d'un « effet salaire » lié à l'attribution de primes. En 2016, ces coûts poursuivent leur progression (+10 %) générés par un recours plus accru aux intérimaires (+5 %). L'année suivante, ces charges continuent d'évoluer (+12 %) conséquence du montant de l'intéressement venant gonfler ce poste (+310 k€). Ces coûts ne régressent qu'en 2018 (-8 %), relatifs à la baisse des indemnités et avantages (-2,4 %).

L'étude des charges de personnel permet de révéler également l'absence de provision pour congés payés. Cette provision constitue un montant capitalisé qui garantit le droit de chaque salarié à ses jours de congés. Cette charge servira de financement en cas d'absence d'un salarié pour congés ou de rupture de contrat de travail. Cette anomalie a été relevée aussi par le commissaire aux comptes lors de son intervention et a été régularisée par l'OPH sur les comptes de 2019.

En rapportant les coûts internes de la production immobilisée et stockée (coût de conduite d'opérations) aux charges de personnel, ces derniers ne pèsent que 3 % des coûts salariaux. L'office a fait le choix de comptabiliser ce produit au forfait à hauteur de 1,3 % des coûts des travaux. Le taux d'évaluation de ces coûts est sous-estimé et s'avère éloigné des dépenses réellement engagées par l'office, imputées de fait dans son coût de gestion global. L'option retenue par l'organisme le conduit donc à alléger les charges affectées aux opérations au détriment de ses coûts de gestion. L'Agence rappelle qu'en vertu de l'instruction comptable en vigueur, les organismes HLM doivent respecter le principe d'une imputation rationnelle de leurs coûts internes, en tenant compte du niveau réel d'activité par rapport à la capacité de production de l'opérateur.

Au regard du contexte d'intervention de l'office et de la progression du patrimoine (+8 %), les coûts de gestion normalisés restent bien maîtrisés sur l'ensemble de la période 2014-2018.

6.2.4 Maintenance

Sur la période 2014-2018, les coûts de maintenance non récupérables oscillent entre 5 et 7 millions d'euros chaque année. Comme l'indique le tableau n° 24 (§ 5.4.1), ces coûts rapportés au logement ou au loyer sont nettement supérieurs aux valeurs de référence et peuvent être qualifiés d'élevés sur la période 2014-2016. En 2017, une première diminution intervient de l'ordre de -16 %, conséquence de retards dans la mise en œuvre des marchés. L'année suivante, la baisse continue, impactant essentiellement les coûts de gros entretien sur

⁶ Pourcentage rapporté au coût de gestion retraité.

⁷ Pourcentage rapporté au coût de gestion retraité.

biens immobiliers (-20 %). Cette diminution est la résultante de problématiques d'organisation interne et d'une réduction budgétaire prudentielle décidée en lien avec l'application de la RLS (cf. supra 5.4.1).

Or, malgré l'impact de la RLS, l'organisme avait la capacité financière de garder le même niveau d'intervention sur son parc. En effet, en prenant en compte un coût de maintenance correspondant à la moyenne des 3 derniers exercices (2014-2016), l'office aurait vu chuter son excédent brut d'exploitation (EBE) de 3 points par rapport à son chiffre d'affaires, passant de 43 % à 40 %, soit une valeur encore très acceptable au regard de la valeur de référence (43 % pour les offices de province et 46 % pour l'ensemble des OPH et SA), et son autofinancement serait resté supérieur à la médiane :

Tableau 23 : simulation d'impact sur l'EBE et l'autofinancement du maintien du niveau de la maintenance courante en 2018

Montants en milliers d'euros

En euros	2016		2017		2018	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%
EBE	14 040	43%	14 561	41%	14 889	43%
- Charge de maintenance (y.c régie) après retraitement	-7 694		-7 034		-7 034	
EBE retraité	14 040	40%	14 495	40%	13 796	40%
Impact EBE	0		66		1 093	3%
<i>Valeur de référence organismes nationaux</i>		48%		47%		46%
CAF retraitée	13 121	37%	13 022	36%	13 313	38%
<i>Valeur de référence organismes nationaux</i>		39%		40%		40%
Remboursement des emprunts	-9 280		-8 367		-8 620	
Autofinancement net HLM	3 841	15%	4 721	13%	5 786	17%
Autofinancement net HLM retraité	3 841	11%	4 656	13%	4 693	13%
<i>Valeur de référence organismes nationaux</i>		12%		11%		10%

Sources : Etats réglementaires

Dans les perspectives de l'office, les montants envisagés dans le cadre de la maintenance s'élèvent à 6,8 millions d'euros par an jusqu'en 2021, puis de 7 à 7,7 millions d'euros jusqu'en 2028. Cependant dès 2019, l'effort de maintenance fixé à 6,8 millions n'a pas été atteint ; il est resté d'un niveau comparable à 2018. Cette situation trouve son origine à la fois dans les difficultés du service à faire face au plan de charge en interne et à mettre en œuvre certains marchés de travaux (cf. § 5.4.1). Dans sa réponse écrite, l'OPH rappelle qu'il ne disposait pas d'éléments suffisants permettant d'estimer au plus près le montant de la RLS pour l'exercice 2018.

6.2.4.1 Taxe foncière sur les propriétés bâties

La charge de TFPB brute est supérieure aux référents nationaux : 498 euros par logement pour une médiane nationale à 476 euros L'organisme se situe au 207ème rang sur 241 OPH au niveau national⁸ en termes de niveau de contribution. Cette situation s'explique par une base d'imposition locale assez élevée ainsi que par une part majoritaire de logements situés hors quartier prioritaire (QPV), soit 59 % du patrimoine de l'organisme au 31 décembre 2018. Pour ces logements, l'office ne bénéficie pas d'un abattement de 30 % appliqué à sa base d'imposition, en vertu de l'article 1388 bis du code général des impôts (CGI). Cet abattement est attribué exclusivement aux logements situés au QPV. L'évolution de cette taxe sur les 5 exercices évolue de 1 à 2 %, progression cohérente vis-à-vis du développement du patrimoine soumis à la TFPB.

Cette charge de TFPB ne prend pas en compte les dégrèvements obtenus pour les dépenses engagées pour l'accessibilité et l'adaptation des logements aux personnes en situation de handicap, qui sont entièrement

⁸ Données issues du dossier individuel de situation 2017 (DIS).

déductibles⁹, ni ceux accordés en contrepartie de travaux d'économie d'énergie (dégrèvement égal au quart des dépenses engagées nettes des subventions).

6.2.4.2 Pertes sur créances irrécouvrables

Les montants de créances locatives passés en admission en non-valeur s'élèvent à 455 k€ en moyenne annuelle sur la période 2014-2018, soit 1 % du quittance annuel moyen.

6.2.5 Autres charges

Retraitées du dégrèvement de la TFPB comptabilisé à tort au sein du poste « impôts et taxes », les autres charges externes progressent continuellement de l'ordre de 15 %, 20 % et 12 % sur la période entre 2016 à 2018. Sur l'année 2016, cette évolution de 15 % se ressent essentiellement sur le poste « achats non stockés de matières et fournitures » (+10 %) relative aux règlements de factures sur exercices antérieurs au titre d'un litige eau avec l'agglomération de Lorient. L'année suivante, la hausse affecte le compte « rémunérations d'intermédiaires et honoraires » (+11 %) liée aux honoraires de diagnostics. En 2018, l'augmentation des charges de 12 % est la conséquence d'une diminution du coût de la CGLLS à la charge pour l'office dû à l'effet du lissage de la RLS.

6.2.6 Capacité d'autofinancement, résultats

Tableau 24 : Résultat net comptable

Montants en milliers d'euros

En euros	2014	2015	2016	2017	2018
Excédent brut d'exploitation	15 929	14 662	14 040	14 561	14 889
- Autres charges d'exploitation			0	-300	0
+ Autres produits d'exploitation	320	576	755	337	839
- Dotations aux amortissements du parc locatif	-7 611	-7 709	-8 212	-8 560	-8 836
- Dotations aux amortissements (hors parc locatif)	-1 023	-1 023	-1 024	-1 157	-1 243
- Dotations aux provisions et dépréciations d'exploitation	-1 854	-1 943	-2 148	-1 614	-656
+ Reprises provisions et dépréciations d'exploitation	874	1 497	944	2 927	1 474
Résultat d'exploitation	6 636	6 061	4 355	6 194	6 468
+ Retraitement dotation provision démolition (2)				625	
Résultat d'exploitation retraité	6 636	6 061	4 355	6 819	6 468
+ Produits financiers	877	970	1 047	581	577
- Charges financières	-3 874	-3 437	-3 288	-2 943	-2 433
Résultat financier	-2 997	-2 467	-2 241	-2 361	-1 855
Résultat courant	3 639	3 594	2 114	3 833	4 613
+ Produits exceptionnels	3 100	2 723	3 337	3 747	3 212
- Charges exceptionnelles	-1 493	-1 752	-838	-1 743	-2 188
Résultat exceptionnel	1 607	970	2 499	1 379	1 024
+ Retraitement dégrèvement TFPB (1)	451	1 076	1 289		
- Retraitement dotation provision démolition (2)				-625	
Résultat exceptionnel retraité	2 057	2 046	3 788	2 057	1 024
- Impôt sur les bénéfices	-24	-32	-17		-1
Résultat net comptable	5 672	5 608	5 885	5 672	5 636

Sources : Etats réglementaires

Le résultat d'exploitation, c'est-à-dire le résultat issu de l'exploitation normale et courant de l'activité (hors flux financiers et exceptionnels) est d'un niveau satisfaisant (17,4 % du chiffre d'affaires en moyenne sur les 5 exercices) au-delà de la valeur de référence 16,7 % en moyenne. Par ailleurs, on constate que ce résultat est

⁹ Article 1391C du code général des impôts.

en forte baisse sur l'exercice 2016 du fait de l'impact de la comptabilisation des provisions pour risques (+407 k€) et de la provision pour intéressement (provision non justifiée dans le référentiel comptable : +335 k€). En 2017, le résultat d'exploitation progresse de +57 % après retraitement de la provision pour démolition qui doit être comptabilisée en exceptionnel et non en exploitation. Il convient de noter la croissance des dotations aux amortissements locatifs qui impacte le résultat. Cette progression est la conséquence d'une évolution constante du patrimoine (+8 % entre 2014 et 2019). En 2012, les durées d'amortissement étaient hétérogènes entre le patrimoine de Lorient Habitat et celui de Blavet Habitat. Lors de la fusion des deux organismes en 2012 et aux observations de la MILOS, l'office a procédé à une harmonisation des durées des actifs immobilisés de l'agence d'Hennebont avec ceux de l'OPH de Lorient. Cette uniformisation a conduit à limiter l'augmentation de ces dotations et en allonger les durées¹⁰.

Le résultat courant de l'organisme qui désigne l'ensemble du résultat d'exploitation auquel on ajoute le résultat financier reste relativement constant tout en augmentant sur 2018 suite à la baisse des intérêts d'emprunts, conséquence des divers réaménagements de la dette et du taux du livret A. On constate néanmoins une régression de ce résultat en 2016 (-41 %) conséquence d'une faible reprise de la provision pour gros entretien (867 k€ en 2016 pour une moyenne de 1 224 k€ sur les 4 autres exercices) et d'une hausse des dotations et provisions liées à l'exploitation (+17 %).

Le résultat exceptionnel retraité reste stable et progresse en 2016 (+85 %), résultante d'un poste de charges exceptionnelles très faible (-52 % sur la période 2015-2016) lié à l'absence de dépréciations exceptionnelles dans le cadre des immobilisations qui seront prochainement démolies. En fin de période, cet agrégat chute de manière significative (-49 %) dû à la comptabilisation de la provision pour démolition de 1 million d'euros relatif aux projets NPNRU.

Sur la période, le résultat net est d'un niveau constant et s'élève en moyenne à 5,7 millions d'euros, soit un niveau très satisfaisant (16,42 % du chiffre d'affaires en moyenne pour une médiane à 14,53 %)

Tableau 25 : Capacité d'autofinancement

Montants en milliers d'euros

En euros	2014	2015	2016	2017	2018
Excédent brut d'exploitation	15 929	14 662	14 040	14 561	14 889
- Autres charges d'exploitation			0	-300	0
+ Autres produits d'exploitation	320	576	755	337	839
+ Produits financiers	877	970	790	581	577
- Charges financières	-3 852	-3 416	-3 288	-2 943	-2 433
+ Produits et charges exceptionnels	862	1 125	2 130	852	534
- Impôt sur les bénéfices			-17		-1
CAF brute	14 136	13 918	14 410	13 088	14 406
Pour rappel chiffre d'affaires	33 743	34 609	35 356	35 902	34 845
en % du chiffre d'affaires	42%	40%	41%	36%	41%
<i>Valeur de référence organismes nationaux</i>	<i>38%</i>	<i>39%</i>	<i>39%</i>	<i>40%</i>	<i>40%</i>
- Remboursement emprunts locatifs	-7 624	-8 362	-9 280	-8 367	-8 620
Autofinancement net HLM	6 512	5 556	5 131	4 721	5 786
Ratio d'autofinancement net HLM	17%	12%	11%	12%	15%
<i>Valeur de référence organismes nationaux</i>	<i>10%</i>	<i>10%</i>	<i>9%</i>	<i>9%</i>	<i>9%</i>

Sources : Etats réglementaires

¹⁰ Antérieur à 2012, la durée d'amortissement des structures de l'agence d'Hennebont (anciennement Blavet Habitat) était fixée à 50 ans. Depuis la fusion des deux entités (1^{er} janvier 2012), cette durée s'est allongée de 10 ans soit un plan d'amortissement sur 60 ans.

La capacité d'autofinancement (CAF) brute est calculée à partir de l'EBE, en ajoutant les résultats financier et exceptionnel hors éléments calculés. Elle correspond au flux net de trésorerie dégagé par son activité, à l'exclusion des produits de cessions, et avant remboursement des emprunts. Lorsqu'elle est comparée aux produits issus de l'activité d'un organisme (chiffre d'affaires), elle est le principal indicateur de rentabilité.

Sur la période 2014-2018, la CAF brute représente 41 % du chiffre d'affaires, soit un niveau très satisfaisant (pour mémoire, la médiane des offices de province se situe à 38,6 % en 2018 et à 40 % pour l'ensemble des offices et SA). En 2017, ce taux régresse de 4 points, s'établissant à 36,45 %. Cette diminution s'explique par l'évolution des produits et charges exceptionnels (l'office a perçu un dégrèvement moins significatif de TFPB à savoir 1 209 k€ en 2017 contre 2 179 k€ en 2016) malgré une diminution des charges financières sur l'exercice (2 943 k€) relatives aux intérêts d'emprunt.

L'autofinancement net complète la CAF brute avec les remboursements à échéance des emprunts locatifs. Cet indicateur est spécifique au secteur HLM et est associé à un dispositif d'alerte déclenché en cas de niveau inférieur à un seuil défini réglementairement.

L'autofinancement net HLM correspond à la capacité d'autofinancement disponible après remboursement du capital de la dette locative (hors remboursements anticipés). Il constitue la ressource propre disponible dégagée annuellement pour financer les investissements nouveaux. Il est fortement dépendant des modalités retenues par l'office pour financer ses investissements, en particulier de son niveau de recours à l'emprunt. Son évolution reste relativement constante sur les 5 exercices en dehors de la baisse de 2017 expliquée ci-dessus. Rapporté au chiffre d'affaires et aux produits financiers, le niveau de l'autofinancement demeure nettement au-dessus du seuil d'alerte réglementaire c'est-à-dire fixé à 0 % sur un exercice et à 3 % en moyenne annuelle sur les trois exercices consécutifs (arrêté du 10 décembre 2014).

Pour conclure, les niveaux de l'EBE et de la CAF mettent en évidence un processus d'exploitation caractérisé par un bon niveau de maintenance du parc tout en restant rentable, à la faveur de coûts de gestion d'un niveau maîtrisé. Cette rentabilité permet de renforcer au mieux les fonds propres de l'office afin de contribuer au financement des investissements futurs.

6.3 ANALYSE DE LA SITUATION FINANCIERE

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

L'analyse fonctionnelle du bilan comptable a pour objectif de vérifier que les ressources détenues à long terme financent au moins l'actif immobilisé, que le cycle d'exploitation dégage une ressource en fonds de roulement ou que, dans le cas contraire, le besoin en fonds de roulement soit financé par l'excédent de ressources à long terme sur les biens durables, et que la situation de trésorerie soit positive. Le niveau du fonds de roulement net global (FRNG) est tributaire des modalités de mobilisation des financements retenues par la société, lesquelles sont neutralisées par le biais d'une analyse à terminaison.

Tableau 26 : Bilan fonctionnel

Rubriques	Exercice 2014		Exercice 2015		Exercice 2016		Exercice 2017		Exercice 2018	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Capital et réserves nets des participations (a)	72 459,81	15,39%	78 132,14	15,76%	87 433,35	16,71%	93 318,38	17,47%	99 155,37	17,93%
Résultat de d'exercice (b)	5 672,33	1,21%	5 608,02	1,13%	5 885,03	1,12%	5 836,99	1,09%	5 636,01	1,02%
Autres capitaux (c)	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Subventions nettes d'investissement (d)	53 270,78	11,32%	56 724,34	11,44%	58 443,84	11,17%	59 001,05	11,05%	58 503,43	10,58%
Capitaux propres (e)=(a)+(b)+(c)+(d)	131 402,92	27,92%	140 464,50	28,33%	151 762,22	29,01%	158 156,42	29,61%	163 294,81	29,54%
<i>Valeurs de référence</i>		24,20%		24,50%		25,10%		25,41%		25,26%
Provisions pour gros entretien (f)	5 814,30	1,24%	6 374,70	1,29%	2 882,31	0,55%	1 671,98	0,31%	1 221,33	0,22%
Autres provisions pour risques et charges (g)	881,37	0,19%	752,77	0,15%	1 730,77	0,33%	1 757,16	0,33%	2 535,04	0,46%
Amortissements et dépréciations (h)	154 891,36	32,91%	163 718,33	33,02%	171 242,22	32,73%	179 338,36	33,57%	186 797,14	33,79%
Ressources propres (i)=(e)+(f)+(g)+(h)	292 989,95	62,24%	311 310,30	62,79%	327 617,52	62,62%	340 923,91	63,82%	353 848,32	64,00%
Dettes financières (j)	177 725,60	37,76%	184 497,17	37,21%	195 595,80	37,38%	193 247,09	36,18%	199 013,72	36,00%
Ressources stables (k)=(i)+(j)	470 715,56	100,00%	495 807,47	100,00%	523 213,32	100,00%	534 171,00	100,00%	552 862,04	100,00%
Immobilisations d'exploitation brutes (l)	429 371,14	91,22%	457 323,95	92,24%	480 389,92	91,82%	495 626,07	92,78%	513 061,95	92,80%
Fonds de roulement économique (m) = (k)-(l)	41 344,41	8,78%	38 483,52	7,76%	42 823,40	8,18%	38 544,94	7,22%	39 800,10	7,20%
Immobilisations financières (n)	17 585,74	3,74%	14 220,40	2,87%	8 324,69	1,59%	6 542,62	1,22%	6 578,90	1,19%
Fonds de roulement net global (FRNG) = (m)-(n)	23 758,67	5,05%	24 263,12	4,89%	34 498,71	6,59%	32 002,31	5,99%	33 221,19	6,01%
<i>Valeurs de référence</i>		5,09%		5,05%		5,22%		5,37%		5,31%
Stocks et encours liés à la promotion immobilière (o)	4 468,50	0,95%	4 505,52	0,91%	5 213,92	1,00%	4 319,34	0,81%	1 082,68	0,20%
Emprunts promotion immobilière (p)	15,00	0,00%	15,00	0,00%	9,00	0,00%	5,00	0,00%	2,00	0,00%
SCI, SCCV et SCCC - produits constatés d'avances sur cessions (q)	- 790,86	- 0,17%	- 1 368,00	- 0,28%	- 2 680,33	- 0,51%	- 3 016,07	- 0,56%	- 1 511,31	- 0,03%
Portage accession et opérations d'aménagement (r)=(o)-(p)+(q)	3 662,63	0,78%	3 122,52	0,63%	2 524,59	0,48%	1 298,27	0,24%	929,37	0,17%
Créances locataires et acquéreurs (s)	517,85	0,11%	222,57	0,04%	402,05	0,08%	253,86	0,05%	2 085,92	0,38%
Subventions à recevoir (t)	7 347,42	1,56%	7 122,43	1,44%	4 509,03	0,86%	4 350,66	0,81%	2 717,92	0,49%
Autres actifs réalisables (u)	774,97	0,16%	1 605,22	0,32%	1 671,40	0,32%	2 836,72	0,53%	1 483,69	0,27%
Dettes sur immobilisations (v)	388,77	0,08%	154,27	0,03%	162,38	0,03%	71,54	0,01%	124,52	0,02%
Dettes d'exploitation et autres (w)	6 256,59	1,33%	5 965,82	1,20%	5 457,66	1,04%	5 316,38	1,00%	5 071,67	0,92%
Besoin de Fonds de Roulement (BFR) = (r)+(s)+(t)+(u)-(v)-(w)	5 657,52	1,20%	5 952,64	1,20%	3 487,03	0,67%	3 351,59	0,63%	2 020,71	0,37%
<i>Valeurs de référence</i>		0,43%		0,36%		0,20%		0,22%		0,19%
Valeurs mobilières de placement et disponibilités (x)	20 091,77	4,27%	24 410,11	4,92%	33 209,36	6,35%	34 913,28	6,54%	33 492,59	6,06%
Concours bancaires courants et découverts (y)	0,00	0,00%	4 000,00	0,81%	0,00	0,00%	4 000,00	0,75%	0,00	0,00%
Dépôts et cautionnements reçus (z)	1 990,62	0,42%	2 099,63	0,42%	2 197,68	0,42%	2 262,56	0,42%	2 292,10	0,41%
Trésorerie nette (A) = (x)-(y)-(z)	18 101,15	3,85%	18 310,48	3,69%	31 011,68	5,93%	28 650,72	5,36%	31 200,48	5,64%
<i>Valeurs de référence</i>		4,36%		4,35%		4,61%		4,90%		4,75%
Report immobilisations financières (B)	17 585,74	3,74%	14 220,40	2,87%	8 324,69	1,59%	6 542,62	1,22%	6 578,90	1,19%
Trésorerie potentielle (A) + (B)	35 686,90	7,58%	32 530,88	6,56%	39 336,37	7,52%	35 193,34	6,59%	37 779,38	6,83%
<i>Valeurs de référence</i>		4,83%		4,86%		5,00%		5,26%		5,00%
Contrôle de la trésorerie (FRNG-BFR)	18 101,15	3,85%	18 310,48	3,69%	31 011,68	5,93%	28 650,72	5,36%	31 200,48	5,64%
Écart Trésorerie nette - (FRNG-BFR)	0,00	-0,00%	0,00	0,00%	0,00	-0,00%	0,00	-0,00%	0,00	-0,00%

(1) Fonds de roulement net global à terminaison: mesure de l'excédent en fin d'exercice des ressources stables de l'organisme (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts...) sur ses emplois stables (immobilisations corporelles et financières essentiellement) y compris les amortissements courus non échus (ACNE) en se plaçant comme si les opérations engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant réglées et toutes les recettes étant encaissées.
(2) La ressource ou le besoin en fonds de roulement résulte d'un décalage temporel entre les paiements et encaissements. Un montant en attente de paiement supérieur à celui des encaissements en attente crée une ressource, situation qui renforce la trésorerie de l'organisme. L'inverse crée un besoin en fonds de roulement, situation tendant à pénaliser le niveau de la trésorerie.

Sources : Etats réglementaires

Le fonds de roulement net global (FRNG) mesure l'excédent ou le déficit sur un exercice donné des ressources stables de l'organismes (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts) par rapport à ses emplois stables (immobilisations corporelles et financières essentiellement).

Le fonds de roulement est en nette hausse de +37 % entre 2014 et 2018 pour atteindre 33 M€. Rapporté en nombre de logement, le FRNG de l'office (3 413 euros) est supérieur à la médiane de référence fixée à 2 708 euros. La consolidation du FRNG au fur et à mesure des exercices est la conséquence du transfert des immobilisations financières (titres immobilisées) du bas vers le haut du bilan sur l'exercice 2016. En effet, en considérant le fonds de roulement économique, ce dernier reste stable et se situe à un bon niveau. Ce FRNG très élevé s'explique du faible décalage entre la comptabilisation des ressources longues et celles des immobilisations. Cette constatation est vérifiée lors de l'analyse du fonds de roulement à terminaison. D'autre part, l'office bénéficie de l'avantage de pouvoir financer par subvention une fraction importante de ses investissements (environ 15 % des investissements).

6.3.1.1 Fonds de roulement à terminaison et les fiches de situations financières et comptables

Le FRNG ressort au 31 décembre 2018 à hauteur de 36 M€. En tenant compte des emprunts restant à encaisser et des dépenses restant à comptabiliser, il ressort un Fonds de Roulement à Terminaison de l'ordre de 33 132 k€ En rapportant cette donnée en nombre de logements et équivalent en propriété, le FRNG à terminaison s'élève à 3 403 euros par logement pour une médiane atteignant 2 627 euros.

Les fiches de situation financière et comptable sont tenues en interne par une secrétaire comptable. Cette dernière est en relation aussi bien avec les chargés d'opération au service développement construction qu'avec

le service financier. Ces échanges avec ces deux services permettent d'établir une meilleure communication pour le suivi et la mise à jour constante des données figurant au sein de ces fiches.

Le mode de financement (caractérisation des emprunts, notification des subventions et détermination des fonds propres) des programmes sont déterminés en amont par le chargé d'opération afin de monter son plan de financement. Afin de finaliser le montage de ce plan, une concertation a lieu avec le service financier et principalement avec la Directrice Administrative et Financière. Cette dernière a pour mission d'analyser les catégories d'emprunts utilisés mais également l'équilibre du mode de financement. Le pilotage de la trésorerie est affecté en totalité à la DAF.

Selon l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée, l'organisme est tenu de renseigner au sein de l'annexe des états réglementaires un récapitulatif général des FSFC permettant d'apporter une vision d'ensemble des divers stades d'avancement des opérations patrimoniales.

A ce jour, Lorient Habitat établit des fiches de situation financière et comptable dans le cadre de cet arrêté, sans toutefois exploiter ces fiches aux fins de pilotage financier. Ces dernières seraient pourtant susceptibles de constituer en interne un outil de pilotage des investissements et de suivi des consommations des fonds propres. Elles auraient pour finalité de suivre l'avancement de chaque opération, de mesurer les besoins de ressources internes pour financer les investissements patrimoniaux et de d'apprécier globalement les flux de dépenses et de financement restant à intervenir sur les opérations engagées.

En réponse écrite, l'OPH indique avoir acquis en 2018 le module de gestion des opérations sur IKOS, qui constitue un outil de pilotage opération par opération.

6.3.1.2 Provision gros entretien (PGE)

Le montant de la provision gros entretien n'est pas adossé à un plan pluriannuel d'entretien.

L'instruction M31 prévoit que « pour les organismes de logement social qui comptabilisent les dépenses d'entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels de gros entretien sous forme de provisions pour gros entretien, celles-ci doivent être déterminées sur la base des coûts des programmes pluriannuels. ».

Le montant de la PGE diminue de manière significative de l'ordre de 79 % entre 2014-2018. Cette variation s'explique d'une part par le changement de méthode comptable en 2016 selon le règlement ANC 2015-04, ayant conduit à affecter une partie de la PGE en réserve (-3 685 k€) et d'autre part par l'absence de corrélation entre la dotation de provision pour gros entretien et le plan pluriannuel d'entretien depuis 2016.

En outre, jusqu'en 2015, même lorsque la provision était évaluée à partir d'un plan d'entretien, l'office appliquait une méthode de calcul erronée en comptabilisant la 5^{ème} année du plan.

En concertation avec le commissaire aux comptes lors de l'approbation des comptes clos au 31 décembre 2019, l'OPH a décidé de recaler début 2020, le plan pluriannuel d'entretien sur la période 2020-2022. La modification de ce plan a bien entraîné un réajustement des crédits budgétaires de la PGE (délibération du CA en date du 10 mars 2020).

L'impact de la crise sanitaire a contraint également Lorient Habitat à décaler certaines intervention 2020 au titre de la PGE sur l'année 2021. Cette situation a occasionné également une actualisation des crédits budgétaires de la PGE lors de la délibération du conseil d'administration du 20/10/2020. L'OPH s'engage à recadrer annuellement son plan pluriannuel d'entretien par rapport aux besoins réels d'entretien de son patrimoine.

6.3.2 Indépendance financière

6.3.2.1 Analyse de la dette

L'encours de la dette a progressé de 13 % entre 2014 et 2018. Cette croissance annuelle a été observée pour les raisons suivantes :

- le rythme d'investissement au niveau du neuf est en progression de l'ordre de 1 % à 3 % par an sur les 5 exercices soit une mise en service de 660 logements neufs. Quant aux logements en réhabilitation, ils sont en hausse, soit 817 logements concernés ;
- le recours à des lignes de trésorerie en 2015 et 2017 de l'ordre de 4 M€, permettant de différer l'encaissement des emprunts.

Tableau 27 : Analyse de la dette

Montants en milliers d'euros

En euros	2014	2015	2016	2017	2018
Endettement ouverture	160 071	176 784	179 925	195 328	189 243
Nouveaux emprunts	25 187	15 766	22 362	42 177	14 555
Remboursement en capital	8 474	8 625	6 959	44 262	4 783
Endettement clôture	176 784	183 925	195 328	193 243	199 015
Variation capital restant dû	16 712	7 141	15 403	-2 085	9 772
Ressources Stables clôture	470 716	495 807	523 213	534 171	552 862
Variation capital restant dû / Ressources stables	3,55%	1,44%	2,94%	- 0,39%	1,77%
<i>Valeurs de référence</i>	1,29%	0,95%	0,83%	0,60%	0,44%
Remboursement des emprunts locatifs (1)	7 624	8 362	9 280	8 367	8 620
Charges d'intérêts (2)	3 853	3 416	3 017	2 636	2 433
Annuités emprunts locatifs (1)+(2)	11 476	11 778	12 297	11 002	11 053
Loyers de l'exercice	33 718	34 583	35 238	36 023	34 359
Annuités emprunts locatifs / Loyers	34,04%	34,06%	34,90%	30,54%	32,17%
<i>Valeurs de référence</i>	40,44%	39,99%	39,76%	39,23%	40,44%

Sources : États réglementaires

Entre 2017 et 2018, l'office a procédé à deux réaménagements de sa dette dont les principales caractéristiques sont mentionnées au sein du tableau ci-dessous :

Tableau 28 : Réaménagements de dettes réalisés en 2017 et 2018

En euros	2017	2018
	Refinancement dettes CDC	Allongement de la dette
Encours réaménagé	29 984 k€	3 736 k€
Remboursement par anticipation	5 988 k€	N/A
Organisme prêteur	CDC	CDC
Nature du réaménagement	Réalisation de gains frais financiers liée à l'absence de l'indexation de l'encours CDC sur le livret A à marges élevées	Allongement de 10 ans
Principaux effets	- Remboursement par anticipation : => gain actuariel net : 763 k€ - Refinancement de la dette CDC : => Gain d'autofinancement de 1 696 k€ en fin de période (2025) - Refinancement de la dette CDC : => Gain frais financier : 5 445 k€	Baisse des annuités de l'ordre de 79 k€
Coût pour Lorient Habitat	Coût total pénalité : 356 k€ - Remboursement par anticipation: pénalité de remboursement de 61 k€ - Remboursement par anticipation: pénalités de remboursement par anticipation estimées à 295 k€	Coût global: 465 k€

Ces opérations de réaménagement de la dette ont permis a minima, de limiter la croissance des annuités sur chaque année et leur poids par rapport aux loyers. Cette tendance est confirmée par le ratio annuités d'emprunts sur les loyers qui diminue de l'ordre de 5,5 % atteignant un taux de 32,17 % en 2018, soit 8 points en dessous de la médiane de référence.

Bénéfique à court terme par un gain d'annuité appréciable (-5 445 k€ d'intérêts financiers et +1 696 k€ de gain d'autofinancement à fin 2025 pour le réaménagement de la dette complétée par une baisse des annuités de 79 k€ sur les dix prochaines années pour l'allongement de la dette), ce réaménagement représente pour l'office un coût global qui reste largement supportable, de l'ordre de 821 k€ pour les deux opérations.

Ces reports d'annuités s'ajoutent à un différé d'amortissement de 20 ans prévus dans le cadre de prêts de haut de bilan bonifiés (PHBB) auquel l'Office a eu recours auprès de la CDC pour un montant très modeste de 898 k€.

La dette comprend également un emprunt structuré contracté en janvier 2008 pour un montant de 2 635 k€ dont l'échéance est fixée en novembre 2045. Cet emprunt représente peu de risque au regard de la dette globale, dont il représente 1 % de l'encours. Pour le moment, l'office n'envisage pas le remboursement anticipé compte tenu d'un coût de sortie élevé (900 k€) et d'un risque maîtrisé (cotation Gissler 2D).

Dans ses perspectives financières, le ratio annuités locatives / loyers progresse à compter de 2021 (36 % en moyenne vs 33 % sur la période passée) lié à l'évolution à la hausse des intérêts du livret A passant de 0,75 % à 1,70 %.

6.3.2.2 Analyse de la soutenabilité de la dette

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

Tableau 29 : Capacité de désendettement

Montants en milliers d'euros

En euros	2014	2015	2016	2017	2018
Endettement (1)	176 784	183 925	195 328	193 243	199 015
CAFC	12 847	12 905	13 091	11 998	13 339
Endettement / CAFC	13,76	14,25	14,92	16,11	14,92
<i>Valeurs de référence</i>	15,34	15,75	15,47	15,56	16,54
Valeur nette comptable du parc locatif	211 354	220 926	244 113	249 773	258 074
Dotations Amortissements du parc locatif	7 611	7 709	8 212	8 560	8 836
VNC / Amortissement du parc locatif	27,77	28,66	29,72	29,18	29,21

Sources : Etats réglementaires

La capacité de désendettement est évaluée en calculant le nombre d'années qui seraient nécessaires à l'office pour rembourser la totalité des capitaux restant dus, dans le cas purement théorique où il consacrerait l'intégralité de sa capacité d'autofinancement à cet objectif.

Ces durées s'élèvent à 15 ans sur les 5 derniers exercices, ce qui est très satisfaisant. Cet indicateur est à rapprocher de la durée de vie résiduelle des actifs locatifs, mesurée par le rapport entre la Valeur nette Comptable (VNC) de ces actifs et les dotations aux amortissements comptabilisées chaque année. Les immobilisations locatives de l'office seront ainsi amorties dans 29 années, soit une durée prévisionnelle d'utilisation nettement supérieure à celle de leur financement par emprunt, ce qui constitue une situation saine.

Tableau 30 : Poids des ressources propres dans les ressources stables

Montants en milliers d'euros

En euros	2014	2015	2016	2017	2018
Ressources propres	292 990	311 310	327 618	340 924	353 848
Ressources stables	470 716	495 807	523 213	534 171	552 862
Ressources propres / Ressources stables	62,24%	62,79%	62,62%	63,82%	64,00%
<i>Valeurs de référence</i>	59,36%	59,82%	59,82%	60,69%	61,28%

Ce faible niveau d'endettement est également confirmé par une part des ressources propres élevée et en augmentation constante, de 4,83 % annuellement sur la période 2014-2018, complétée par un niveau d'endettement (ressources stables) qui annuellement évolue plus lentement (+4,10 %).

Il ressort de cette analyse que l'office bénéficie d'un faible niveau d'endettement, favorisée par le niveau de subventions élevé dont il bénéficie, et qu'il dispose par ailleurs d'une très bonne capacité à rembourser sa dette compte tenu du niveau élevé de sa CAF (cf. § 6.2.6), ce qui lui confère des marges de manœuvre importantes pour financer ses futurs investissements patrimoniaux.

6.3.3 Besoin ou ressource en fonds de roulement et trésorerie

En bas de bilan, l'activité de l'organisme génère un besoin en fonds de roulement décroissant, de 5 842 k€ en 2014 à 2 155 k€ en 2018, soit une baisse significative de 63 % constatée par la diminution des subventions à recevoir à compter de 2016 (-2 613 k€) et la diminution de ses stocks à la suite de la vente de logements en accession en 2018 (-2 759 k€).

Sur les trois derniers exercices, la trésorerie est stable et se situe entre 29 et 31 M€. Celle-ci suit une évolution symétrique à celle du FRNG. De configuration classique, elle est constituée pour l'essentiel de disponibilités placées sur le livret A. Cette trésorerie nette¹¹ représente 504 jours de charges courantes pour une médiane à 340 jours confirmant la bonne santé financière de l'OPH.

6.4 ANALYSE PREVISIONNELLE

L'OPH a établi une analyse prévisionnelle à l'aide de l'outil Visial sur une période de 10 ans comprise entre 2018 et 2028. Cette étude est adossée au PSP 2019-2028 voté lors des CA de décembre 2018 et juin 2019.

6.4.1 Investissements et modalités de financement

Tableau 31 : Volumes d'investissement et conditions de financement (2019-2028)

Montants en milliers d'euros

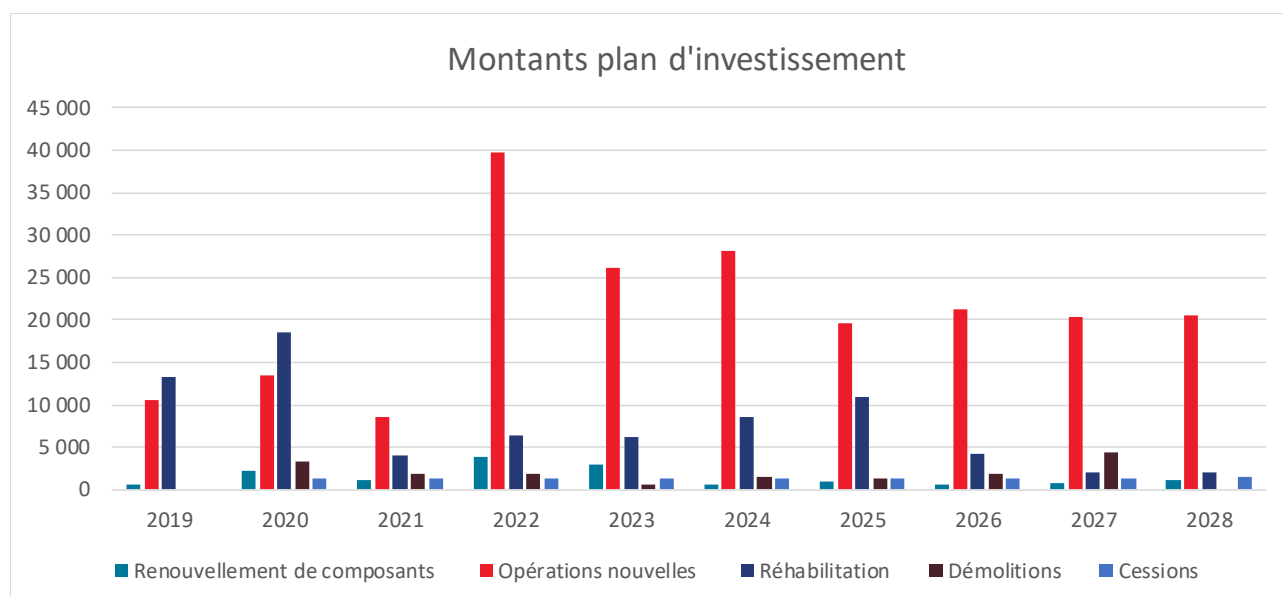
En euros	Constructions neuves	Réhabilitations	Remplacements de composants	Démolitions	Ventes
Nombre de logements	1 653	2 668		-523	-108
Montant des investissements (en milliers d'euros constants)	208 138	76 056	14 430	16 508	
Montant des produits de cession net (en milliers d'euros constants)					11 918
Financement emprunt	72,9%	71,8%	19,4%		
Financement subventions	14,0%	19,6%	25,7%	67,9%	
Financement fonds propres	13,1%	8,6%	54,9%	32,1%	

Sources : base de données Visial

Tableau 32 : Quote-part NPNRU sur le plan d'investissement

Montants en milliers d'euros

En euros	Constructions neuves	Réhabilitations	Démolitions	Renouvellements composants
NPNRU	53 919	27 701	12 061	9 030
Total investissements	208 138	76 056	16 508	14 430
Quote-part NPNRU	26%	36%	73%	63%



¹¹ Trésorerie nette des concours bancaires courants et des dépôts de garantie des locataires.

Entre 2019 et 2028, le volume d'investissements se chiffre à un peu plus de 315 millions d'euros répartis essentiellement sur les années 2022 à 2028. L'année 2021 est marquée par de faibles investissements conséquence d'un décalage des dépôts des dossiers de demandes d'agrément.

Comme l'indique le tableau ci-dessus, le plan d'investissement est impacté principalement par le projet NPNRU qui représente à lui seul 22 % des opérations nouvelles, 41 % des réhabilitations, 72 % des démolitions et 58 % des produits de cession. Les livraisons du programme ANRU débuteront en 2022 pour s'étaler jusqu'en 2028.

Les opérations nouvelles constituent 66 % des investissements.

Les constructions neuves et réhabilitations sont financées grâce à l'emprunt à hauteur de 72 %, complété par une quote-part de subvention assez élevée de 17 %. Le solde est assuré par des fonds propres. L'office a fait le choix de supporter par ses ressources internes les remplacements de composant à hauteur de 55 %.

6.4.2 Analyse de l'exploitation

Le plan d'investissement a fait l'objet d'une étude sur les 10 prochaines années intégrant le projet NPNRU venant impacter ce prévisionnel. Dans le cadre de la partie financière, l'analyse a été effectuée sur une période de 5 ans.

Tableau 33 : Projection financière 2019-2023 – Evolution des principaux agrégats

Montants en milliers d'euros

En euros	2019	2020	2021	2022	2023
Loyer quittancé par logement	34 905	35 741	36 790	37 249	38 506
Impact RLS	-1 386	-2 450	-2 450	-2 450	-2 450
Redevances foyers (hors interventions foyers)	1 374	1 374	1 401	1 429	1 458
Autres loyers (hors lots annex. op. nouv.)	699	702	712	722	732
Loyers	35 592	35 367	36 453	36 950	38 246
Écart de récupération de charges	-340	-353	-272	-274	-278
Produits des activités annexes	520	435	439	444	449
Péréquation RLS					
Chiffre d'affaires	35 772	35 449	36 620	37 120	38 417
Marge sur activité de promotion	10	492	0	118	0
Production immobilisée	217	220	220	220	220
Produit des activités	35 999	36 161	36 840	37 458	38 637
Coût personnel (hors régie)	-6 147	-6 145	-6 270	-6 396	-6 526
Autres charges externes (hors CGLLS)	-3 062	-3 060	-3 121	-3 184	-3 247
Coût de gestion	-9 209	-9 205	-9 391	-9 580	-9 773
Charges de maintenance (y.c régie)	-6 833	-6 803	-6 834	-6 916	-6 999
Cotisation CGLLS	-655	-660	-671	-682	-693
Taxes foncières sur les propriétés bâties	-5 000	-4 927	-5 008	-5 166	-5 267
Créances irrécouvrables	-409	-414	-426	-432	-451
Excédent brut d'exploitation	13 893	14 152	14 510	14 682	15 454

Sources : base de données Visial

Sur les 5 prochains exercices, l'EBE reste d'un bon niveau ; il s'élève en moyenne à 14,5 millions d'euros, soit 38 % du chiffre d'affaires moyen. Cette évolution favorable s'explique principalement par la maîtrise des coûts de gestion. Leur progression est moindre à celle des produits locatifs qui augmentent en raison de la croissance du patrimoine (+1 653 nouveaux logements). L'augmentation des loyers reste néanmoins prudente car celui-ci intègre d'une part l'actualisation de la RLS représentant 2 450 k€ par an (soit 6,2 % des loyers) et d'autre part l'intégration des pertes de loyer liées à la vacance (-3 % par an) et aux démolitions relatives au projet NPNRU (-4 % en moyenne).

L'effort de maintenance :

Tableau 34 : Évolution des coûts de maintenance

Montants en milliers d'euros

En euros	2019	2020	2021	2022	2023
Maintenance courante hors régie	918	926	934	947	957
Maintenance courante en régie	750	690	701	713	725
Total maintenance courante	1 668	1 616	1 635	1 660	1 682
Gros entretien hors régie	5 165	5 187	5 199	5 255	5 316
Coût de la maintenance (1)	6 833	6 803	6 834	6 916	6 999
Additions et remplacement de composants	13 807	20 741	5 011	10 090	9 264
Coût total entretien du parc (2)	20 640	27 544	11 845	17 006	16 263
Nombre de logements et équivalent logement gérés (3)	9 818	9 854	9 874	9 859	10 114
Coût de la maintenance au logement en euros (4) = (1) / (3)	696	690	692	701	692
Loyers (5)	35 592	35 367	36 453	36 950	38 246
Coût de la maintenance / Loyers (6) = (1) / (5)	19,20%	19,24%	18,75%	18,72%	18,30%
Coût total d'intervention sur le parc au logement (7) = (2) / (3)	2 102	2 795	1 200	1 725	1 608

Sources : base de données Visial

Les charges de la maintenance (coût total entretien du parc) font apparaître une évolution en baisse de l'ordre de -21,2 % entre 2019 et 2023. Cependant, malgré cette diminution, le ratio de coût d'entretien par rapport aux logements reste néanmoins supérieur (700 euros/logement) au vu des valeurs observées dans le monde HLM (environ 650 euros/logement en 2017). L'office a fait le choix d'apprécier les coûts d'additions et remplacement de composants selon le rythme de leur plan d'investissement. Cependant, selon la programmation de l'office ce poste reste assez fluctuant expliquant ainsi la variabilité du coût d'intervention sur le patrimoine de l'organisme.

Dans les années à venir, l'office a fait le choix de maintenir l'effort de maintenance sur l'ensemble de son parc, en revanche, l'analyse des coûts de maintenance réellement engagés sur 2019 fait apparaître un écart assez significatif (-1,4 millions d'euros) conséquence des difficultés rencontrées par le service interne à l'OPH (cf. § 5.4.1).

L'évolution de la capacité d'autofinancement :

Tableau 35 : Capacité d'autofinancement et autofinancement HLM

Montants en milliers d'euros

En euros	2019	2020	2021	2022	2023
Excédent brut d'exploitation	13 893	14 152	14 510	14 682	15 454
Produits financiers	585	471	401	401	401
Charges financières locatives	-2 637	-2 374	-4 189	-4 506	-4 485
Résultat financier	11 841	12 249	10 722	10 577	11 370
Eléments exceptionnels	690	500	508	516	524
CAF	12 531	12 749	11 230	11 093	11 894
<i>Rappel du chiffre d'affaires</i>	<i>35 772</i>	<i>35 449</i>	<i>36 620</i>	<i>37 120</i>	<i>38 417</i>
<i>% de chiffre d'affaires</i>	<i>35%</i>	<i>36%</i>	<i>31%</i>	<i>30%</i>	<i>31%</i>
Remboursement emprunts locatifs	-8 020	-8 663	-9 255	-9 059	-9 401
Autofinancement HLM	4 511	4 086	1 975	2 034	2 493
<i>% de chiffre d'affaires</i>	<i>13%</i>	<i>12%</i>	<i>5%</i>	<i>5%</i>	<i>6%</i>

Sources : base de données Visial

La projection fait apparaître une capacité d'autofinancement et un autofinancement net HLM en diminution sur la période avenir. En effet, le ratio autofinancement net HLM se dégrade de 7 points à la suite de l'augmentation de l'annuité d'emprunt (+7 %) et particulièrement des charges d'intérêts (+76 %). La forte

évolution de ces intérêts provient de l'augmentation du taux d'intérêt du livret A passant de 0,75 % à 1,7 % impactant fortement tous les emprunts indexés sur le livret A. Cette augmentation apparaît prudentielle.

6.4.3 Analyse de la situation financière

Tableau 36 : Analyse de la situation financière

						Montants en milliers d'euros
En euros	2019	2020	2021	2022	2023	Total
Fonds de roulement long terme début d'exercice (hors dépôts de garantie)	31 482	31 269	31 474	31 046	26 685	
Autofinancement net HLM	4 511	4 086	1 975	2 034	2 493	15 099
Produits cessions éléments d'actif		1 234	1 255	1 278	1 300	5 067
Remboursements en capital emp. non locatifs	-100	-100	-100	-100	-100	-500
Capacité d'autofinancement globale nette	4 411	5 220	3 130	3 212	3 693	19 666
Fonds propres investis sur travaux	-2 288	-1 249	-1 206	-1 731	-1 487	-7 961
Fonds propres investis sur démolitions		-1 921	-849	-414	-182	-3 366
Fonds propres investis sur opérations nouvelles	-1 127	-1 245	-1 003	-5 028	-3 498	-11 901
Fonds Propres investis sur immobilisations de structure	-1 209	-600	-500	-400	-350	-3 059
Sous-total fonds propres investis	-4 624	-5 015	-3 558	-7 573	-5 517	-26 287
Dépôts de Garantie locataires	2 325	2 350	2 362	2 353	2 459	11 849
Fonds de roulement long terme fin d'exercice	33 594	33 824	33 408	29 038	27 320	
Nombre de logements	9 818	9 854	9 874	9 859	10 114	
Fonds de roulement par logement	3 422	3 433	3 383	2 945	2 701	

Sources : base de données Visial

L'analyse de la structure financière de l'organisme fait apparaître une réduction du fonds de roulement de 6,3 millions d'euros, situation cohérente vis-à-vis du plan d'investissement proposé.

L'office prévoit d'investir 27 millions d'euros de fonds propres (44 % dans les opérations nouvelles et 41 % dans le patrimoine existant). Dans le même temps, sa capacité d'autofinancement globale nette des remboursements d'emprunts permet de couvrir à hauteur de 20 millions d'euros de besoins de fonds propres (26 millions d'euros) sous réserve de la réussite du plan de vente qui compte pour 5 millions d'euros dans le montant de la CAF. L'office puise ainsi dans ses propres réserves à hauteur de 6,6 millions d'euros soit 1,7 année de CAF globale moyenne.

Du fait de ces éléments, le fonds de roulement net global diminue sensiblement mais reste à un niveau satisfaisant pour la poursuite d'activité, avec un niveau moyen rapporté au logement de 2701 euros en 2023.

6.4.4 Analyse de la dette

Tableau 37 : Evolution des dettes financières

						Montants en milliers d'euros
En euros	2019	2020	2021	2022	2023	
Endettement	198 874	200 770	197 797	217 762	227 287	
CAF Courante	11 371	11 884	10 427	10 282	11 075	
Endettement / CAF Courante	17,49	16,89	18,97	21,18	20,52	
Remboursement des emprunts locatifs (1)	8 020	8 663	9 255	9 059	9 401	
Charges d'intérêts (2)	2 602	2 339	4 154	4 471	4 450	
Annuités emprunts locatifs (1)+(2)	10 622	11 002	13 409	13 530	13 851	
Loyers de l'exercice	35 592	35 367	36 453	36 950	38 246	
Annuités emprunts locatifs / Loyers	29,84%	31,11%	36,78%	36,62%	36,22%	

Sources : base de données Visial

Face au projet ANRU et aux différents investissements liés à son patrimoine, l'office s'endette de manière plus importante. En effet, le ratio endettement par rapport à la CAF courante a augmenté pour atteindre 20,5 années fin 2023 (pour une durée moyenne sur la période de 19 années), légèrement supérieur à la médiane de

référence. Le ratio annuités d'emprunt comparés au loyer, augmente quant à lui, pour atteindre 36 %, donnée en-dessous de la médiane de référence passée (4 0%).

L'analyse financière prévisionnelle, basée sur des hypothèses réalistes par rapport aux volumes d'activité déjà rencontrées par le passé, est crédible.

Dans le scénario de réalisation d'un ambitieux programme ANRU et du PSP, l'analyse financière prévisionnelle met en évidence un ratio d'EBE rapporté au chiffre d'affaires qui se maintient à un très bon niveau à horizon 2023, tandis que le recours accru à l'endettement conduit à un fléchissement des indicateurs de la CAF rapportée au chiffre d'affaires, de l'autofinancement et de la capacité théorique de désendettement, qui restent à un niveau convenable et n'appellent pas d'inquiétude particulière. Une dégradation modérée du FRNG, qui diminue pour atteindre un ratio satisfaisant de 2 701 euros/logement à cette même échéance, est également nécessaire pour permettre l'apport des fonds propres nécessaire au programme d'investissement, en complément des ressources dégagées par l'exploitation et le plan de vente projeté. Ces éléments indiquent que Lorient Habitat est largement en mesure de supporter l'intégralité de son plan d'investissement lié au projet NPNRU, entre autres, tout en absorbant la RLS.

7. ANALYSE FINANCIERE DES ASSOCIES DE LA STRUCTURE DE REGROUPEMENT

L'analyse financière agrégée des comptes des associés de la SAC a été réalisée sur les trois derniers exercices (2016 à 2018) avec une présentation individuelle des organismes en 2018, sur la base des données comptables issues des états réglementaires saisis sous Harmonia, exploités via l'outil Diagfin.

En incluant les équivalences de logements des structures d'accueil spécifiques, le patrimoine cumulé (en propriété) est de 32 215 logements (données exercice 2018) : 9 734 (LH), 13 970 (BSH) et 8 511 (VGH). La moyenne d'âge du parc s'établit à 32 ans. Pour Lorient Habitat et Vannes Golfe Habitat, il est composé à 95 % de logements familiaux. Pour Bretagne Sud Habitat, la répartition est différente : 80 % de logements familiaux et 20 % de foyers et résidences spécialisées.

7.1 ANALYSE DE L'EXPLOITATION

Tableau 38 : Revue de l'activité agrégée (SIG simplifiés)

Montants en milliers d'euros

En euros	2016	2017	2018			
	Montant consolidé	Montant consolidé	Lorient Habitat	Bretagne Sud Habitat	Vannes Golfe Habitat	Montant consolidé
Loyers	123 377	125 194	36 232	55 684	33 577	125 494
Impact RLS			-1 873	-2 030	-1 428	-5 331
Compensation CGLLS			614	369	339	1 322
Sous-total loyers	123 377	125 194	34 973	54 024	32 489	121 485
Nombre de logement	29 428	29 619	9 783	11 693	7 981	29 457
Loyer / logements gérés	4 193	4 227	3 575	4 620	4 071	4 124
Valeur de référence organismes nationaux	4 412	4 438				4 260
Chiffre d'affaires	123 727	125 429	34 845	54 283	32 387	121 515
Produit des activités	123 901	125 929	35 034	54 455	32 395	121 883
Total coût de gestion	-22 402	-24 652	-8 799	-11 492	-5 152	-25 442
Coût de gestion normalisé / Logement	761	832	899	983	645	864
Valeur de référence organismes nationaux	1 038	1 056				1 047
Excédent brut d'exploitation	67 381	67 650	14 889	28 167	18 405	61 461
% du chiffre d'affaires	54%	54%	43%	52%	57%	51%
Valeur de référence organismes nationaux	48%	47%				46%
Résultat net comptable	17 278	29 606	5 636	13 560	7 511	26 706

Sources : **Etats réglementaires**

L'analyse de la rentabilité sur la base du ratio agrégé de l'excédent brut d'exploitation (EBE) sur chiffre d'affaires (51 %) situe l'ensemble au-dessus de la médiane de références des organismes nationaux (46 %), et plus encore de celle de la famille des OPH (42 %) avec un pourcentage respectif de 43 %, 52 % et 57 % pour Lorient Habitat, Bretagne Sud Habitat et Vannes Golfe Habitat. La bonne maîtrise des coûts de gestion contribue au niveau élevé du ratio. En effet, en rapportant ces coûts au logement, le ratio consolidé s'élève à 785 euros soit 25 % de moins que la médiane de référence (1 047 euros). Les loyers (3 746 euros/logement) se positionnent à un niveau légèrement plus faible que la médiane (4 260 euros/logement).

Tableau 39 : CAF PCG et autofinancement net

Montants en milliers d'euros

En euros	2016	2017	2018			
	Montant consolidé	Montant consolidé	Lorient Habitat	Bretagne Sud Habitat	Vannes Golfe Habitat	Montant consolidé
CAF brute	48 861	56 586	14 406	24 101	16 036	54 543
Pour rappel chiffre d'affaires	123 727	125 427	34 845	54 282	32 386	121 513
en % du chiffre d'affaires	39%	45%	41%	44%	50%	45%
Valeur de référence organismes nationaux	39%	40%	40%			
- Remboursement emprunts locatifs	-37 187	-35 614	-8 620	-17 566	-9 547	-35 733
= Autofinancement net	11 674	20 972	5 786	6 535	6 489	18 810
en % du chiffre d'affaires	9%	17%	17%	12%	20%	15%
Valeur de référence organismes nationaux	12%	11%	10%			

Sources : Etats réglementaires

La capacité d'autofinancement, indicateur de richesse et source du cycle d'exploitation de l'organisme, atteint près de 45 % pour une médiane de 40 %, attestant de la très bonne rentabilité d'ensemble des organismes sur la base de leurs comptes agrégés. Cette CAF permet par la suite de mesurer l'autofinancement net HLM qui, rapporté au chiffre d'affaires, atteint un ratio de 15 % soit 5 points au-dessus de la référence des OPH de province. En 2016, la CAF et l'autofinancement se dégradent légèrement (ce dernier devenant de 3 points inférieur à la médiane pour cet exercice). Ce phénomène provient d'un événement exceptionnel ayant concerné l'OPH de Bretagne Sud Habitat. En effet, sur cet exercice, l'office a opéré une désensibilisation d'un prêt structuré souscrit auprès de Dexia et transféré depuis à la SFIL. Cette opération a généré une indemnité compensatrice dérogatoire de 12 millions d'euros comptabilisée en charges financières ayant dégradé le résultat net de 6,6 millions d'euros. De fait, cette situation a fortement impacté la CAF et l'autofinancement net agrégés de 2016.

7.2 ANALYSE DE LA STRUCTURE FINANCIERE

Tableau 40 : Bilan fonctionnel simplifié

Montants en milliers d'euros

En euros	2016	2017	2018			
	Montant consolidé	Montant consolidé	Lorient Habitat	Bretagne Sud Habitat	Vannes Golfe Habitat	Montant consolidé
Ressources propres	1 093 638	1 150 817	353 848	542 599	312 606	1 209 053
Ressources stables (dt dettes financières)	1 915 378	1 952 612	552 862	878 669	564 488	1 996 019
Immobilisations exploitations et financières	-1 812 496	-1 834 013	-519 640	-816 941	-537 445	-1 874 026
Fonds de roulement net global (FRNG)	102 881	118 598	33 221	61 728	27 043	121 992
Nbre de logement	32 198	32 380	9 734	13 970	8 511	32 215
Fonds de roulement net global (FRNG) au logement	3 195	3 663	3 413	4 419	3 177	3 787
Valeur de référence organismes nationaux	2 608	2 787	2 708			
FRNG à terminaison des opérations	104 586	112 052	33 132	56 406	27 653	117 191
Fonds de roulement à terminaison en nombre de logements	3 248	3 461	3 404	4 038	3 249	3 638
Valeur de référence organismes nationaux	2 338	2 608	2 627			
Besoin de Fonds de Roulement (BFR)	11 234	11 851	2 020	13 716	210	15 946
Trésorerie nette	91 647	106 745	31 200	48 011	26 832	106 043

Sources : Etats réglementaires

Le fonds de roulement net global (FRNG) est d'un niveau plus que satisfaisant que ce soit individuellement ou en valeur agrégée. Effectivement, en rapportant le FRNG au nombre de logements, l'indicateur représente 3 787 euros en 2018, ratio sensiblement supérieur à la médiane (2 708 euros cette même année). Il est par ailleurs en augmentation constante sur la période.

En prenant en compte le décalage entre les encaissements d'emprunts, les notifications des subventions et la comptabilisation de tous les investissements, un fonds de roulement net global à terminaison est calculé. Sous réserve de fiabilité de leurs fiches de situation financière et comptable, ces trois bailleurs atteignent un FRNGT d'un niveau élevé, par ailleurs en augmentation entre 2016 et 2018. En effet, ce ratio atteint 3 638 euros par logement en 2018 pour une référence à 2 627 euros.

La situation de la trésorerie des trois organismes reste saine et se situe à un niveau proche du FRNG.

7.3 ANALYSE DE LA DETTE

Tableau 41 : Ratio de désendettement

Montants en milliers d'euros

En euros	2016	2017	2018			
	Montant consolidé	Montant consolidé	Lorient Habitat	Bretagne Sud Habitat	Vannes Golfe Habitat	Montant consolidé
Endettement (1)	827 569	805 058	199 015	337 234	251 841	788 091
CAFC	53 742	54 354	13 339	23 155	15 354	51 848
Endettement / CAFC	15,40	14,81	14,92	14,56	16,40	15,20
Valeur de référence organismes de province	15,47	15,56				16,54
Valeur nette comptable du parc locatif	916 488	912 286	258 074	349 057	297 671	904 802
Dotations Amortissements du parc locatif	36 627	37 067	8 836	18 001	10 418	37 254
VNC / Amortissement du parc locatif	25,02	24,61	29,21	19,39	28,57	24,29
Ressources propres	1 093 638	1 150 817	353 848,32	542 599,71	312 606,57	1 209 055
Ressources stables	1 915 378	1 952 612	552 862,04	878 669,36	564 488,38	1 996 020
Ressources propres / Ressources stables	57%	59%	64%	62%	55%	61%
Valeur de référence organismes de province	60%	61%				61%

Sources : Etats réglementaires

Contrairement aux autres indicateurs financiers, la situation individuelle d'endettement des bailleurs apparaît plus contrastée. Les OPH Lorient Habitat, Bretagne Sud Habitat et Vannes Golfe Habitat présentent une capacité théorique de désendettement, évaluée sur la base du nombre d'années qui seraient nécessaires au remboursement de la dette en y consacrant l'intégralité de leur CAF, respectivement de 14,9 années, 14,6 et 16,4 années. Cette capacité apparaît satisfaisante au regard de la durée de vie résiduelle théorique du parc, appréciée sur la base de la valeur nette comptable rapportée aux amortissements annuels. Les immobilisations locatives des offices seront ainsi respectivement amorties dans 29,2 années, 19,4 et 28,6 années, ce qui traduit une durée prévisionnelle d'utilisation supérieure à celle de leur financement par emprunt.

Lorient Habitat et Bretagne Sud Habitat présentent un niveau d'indépendance financière stable et légèrement supérieur à la médiane, avec un ratio de ressources propres rapportées aux ressources stables respectivement de 64 % et 62 % pour une médiane de 61 %. Pour Vannes Golfe Habitat, ce dernier ratio est d'une valeur plus faible (55 %), reflétant un poids de la dette plus élevé dans le bilan. Pour autant, avec une CAF représentant 50 % du chiffre d'affaires en 2018, l'office dispose d'une bonne capacité de remboursement de sa dette. Au global, le ratio agrégé des trois offices est en augmentation notable sur la période, passant de 57 % à 61 %, rejoignant ainsi la valeur médiane des organismes de Province (offices et SA).

En conclusion, l'analyse des principaux agrégats financiers agrégés des trois membres de la SAC révèle une situation financière d'ensemble solide sur la période 2016-2018. Il n'a pas été mené, dans le cadre du présent contrôle, d'analyse financière prévisionnelle agrégée à l'échelle de la SAC.

8. ANNEXES

8.1 INFORMATIONS GENERALES

SIÈGE SOCIAL :	
Adresse du siège : 4 boulevard du général Leclerc CS 95568 56 325 Lorient cedex	Téléphone : 02 97 21 06 96

PRÉSIDENT : M. Norbert METAIRIE
--

DIRECTEUR GÉNÉRAL : M. Alain LAMPSON

COLLECTIVITÉ DE RATTACHEMENT : Lorient Agglomération

CONSEIL D'ADMINISTRATION au 01/01/2020			
<i>En application de l'article R. 421-4 du CCH : 27 membres</i>			
	Membres	Désignés par :	Professions
Président	M. METAIRIE	Collectivité de rattachement / élu EPCI	
Vice-présidente	Mme DETRAZ	id	
	Mme CERES	id	
	M. BONHOMME	id	
	M. BOUTRUCHE	id	
	M. LE BOT	id	
	Mme LAVOUE	Personne qualifiée / EPCI	
	Mme BARGUIL	id	
	M. LE GALLIC	id	
	M. LE FLECHER	id	
	M. MENGUY	id	
	M. LE BOURVELLEC	id	
	M. SPENCE	id	
	Mme ROGER	id	
	M. GEOURJON	id	
	Mme PRUNY	Assoc insertion	
	M. LE CREN	Assoc insertion	
	M. BODART	CAF	
	M. DANET	UDAF	
	M. HOREL	CFDT	
	M. TRECANT	CGT	
	M. LE BARS	Action Logement	
Représentants des locataires	Mme DRIN	CNL	
	M. RIORTEAUD	CNL	
	Mme LE CABELLEC	CSF	
	Mme MARTINEZ	CLCV	
	M. LESQUER	INDECOSA CGT	
Commissaire du Gouvernement : Préfet			

EFFECTIFS DU PERSONNEL au : 01/01/2019	Cadres : 16	Total administratif et technique : 94
	Maîtrise : 52	
	Employés : 26	
	Gardiens : 36	Effectif total : 154
	Personnels de proximité : 13	
	Ouvriers régie : 11	

8.2 CARACTERISTIQUES DES ATTRIBUTIONS A CARACTERE IRRÉGULIER

Caractéristiques des attributions de logement analysées dans le cadre du contrôle, à caractère irrégulier

N° unique demande	Date enregistrement demande	Date passage cal	Date signature bail	catégorie de ménages	RFR n-2	plafond	% dépassement plafond	Code programme	Code bien	Type du bien	Catégorie de financement	Commune du bien	Loyer bien	observations
056111600048010925	16/11/2016	17/10/2017	17/01/2018	1	20 682 €	20 304 €	102%	M.POURPE	010099	T2	PLUS	LORIENT	224,96 €	dépassement de plafond AI 2017 sur revenus 2016
056081700019210925	08/08/2017	09/11/2017	12/02/2018	1	13 099 €	11 167 €	117%	MELUN	105215	T2	PLAI	LORIENT	312,95 €	dépassement de plafond AI 2017 sur revenus 2016

8.3 SIGLES UTILISES

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

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

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

www.ancols.fr

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