

RAPPORT DEFINITIF DE CONTRÔLE

N° 2016-050 Avril 2017

Office public de l'Habitat de la Corse-du-Sud

Ajaccio (20)

Rapport définitif de contrôle n°2016-050 Avril 2017
Office public de l'Habitat de la Corse-du-Sud
Ajaccio (20)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2016-050

OPH DE LA CORSE DU SUD – 2A

Président : Pierre Cau

Directeur général : Claude Cendrès (*jusqu'au 31 août 2016*) puis Pierre-Jean Chiappini

Adresse : 7 avenue Colonel Colonna d'Ornano BP 180 20178 Ajaccio Cedex 1

Au 31 décembre 2015	nombre de logements familiaux gérés :	2 107
	nombre de logements familiaux en propriété :	2 107
	nombre de places en résidences spécialisées en propriété :	111

Indicateurs	Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source
Patrimoine				(1)
Logements vacants (hors vacance technique)	0,6 %	1,5 %	3,1 %	
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacance technique)	0,0 %	0,6 %	1,6 %	
Taux de rotation annuel (hors mises en service)	3,1 %	6,5 %	9,6 %	
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	4,7 %	-	-	
Age moyen du parc (en années)	30,7	-	40	
Populations logées				(2)
Locataires dont les ressources sont :				
< 20 % des plafonds PLUS	26,9 %	22,4 %	19,3 %	
< 60 % des plafonds PLUS	68,9 %	60,7 %	59,9 %	
> 100% des plafonds PLUS	8,0 %	11,9 %	10,4 %	
Bénéficiaires d'aide au logement	71,6 %	57,4 %	50,6 %	
Familles monoparentales	20,5 %	22,3 %	20,0 %	
Personnes isolées	36,4 %	33,1 %	37,4 %	
Gestion locative				
Médiane des loyers mensuels (€/m ² surface habitable)	5,6	5,5	5,6	(1)
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	33,3 %	13,8 %	14,4 %	(3)
Structure financière et rentabilité				(3)
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	2	-	-	
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	4,2	4,3	4,2	
Autofinancement net / chiffre d'affaires	21,1 %	12,5 %	11,8 %	

(1) RPLS au 01/01/2015 et Fédération des OPH

(2) Enquête OPS 2012

(3) Bolero : médiane nationale 2014 des OPH

Points forts :

- Bonne coopération avec la collectivité de référence
- Capacité du management
- Dynamisme de la production et des programmes de réhabilitation
- Rôle social avéré dans une zone à forte demande
- Politique en matière d'économies d'énergie
- Faible taux de vacance commerciale

Points faibles :

- Absence de procédures internes couvrant l'ensemble des marchés dont le montant est inférieur aux seuils communautaires
- Niveau d'impayés important
- Coûts de gestion très élevés
- Conseil d'administration peu alimenté en tableaux et indicateurs financiers
- Formalisation insuffisante des procédures et du contrôle interne
- Maintenance insuffisante des moyens de lutte contre l'incendie
- Charges locatives sous-provisionnées
- Anomalies de comptabilité
- Augmentation de la vacance technique
- Absence de délibération du CA sur la clôture des opérations
- Gestion des véhicules de service non rigoureuse

Irrégularités :

- Absence de définition d'orientations (*attributions, ventes*) par le CA
- Absence de règlement intérieur approuvé
- Trois dépassements de loyers maximums fixés par les conventions APL.
- Absence d'application du SLS aux locataires faisant l'objet d'une procédure contentieuse
- Récupération de charges indues
- Périodicité des réunions de la CAL non conforme
- Absence de présentation de trois candidats
- Ordre du jour non joint aux convocations à la CAL
- Douze attributions irrégulières
- Absence de conventions de réservation des logements
- Absence de réunion annuelle du conseil de concertation locative
- Effectifs minimums de gardiennage et surveillance non respectés
- Périodicité des visites de contrôles de cinq ascenseurs non respectée
- Absence d'entretien annuel de 52 chaudières individuelles à gaz

Précédent rapport de contrôle : 2011-047 de novembre 2012

Contrôle effectué du 1^{er} juin 2016 au 20 octobre 2016

Diffusion du rapport définitif : Avril 2017

RAPPORT DE CONTROLE N° 2016-050

OPH DE LA CORSE DU SUD – 2A

SOMMAIRE

Synthèse	6
1. Préambule.....	7
2. Présentation générale de l'organisme dans son contexte	7
2.1 Contexte socio-économique.....	7
2.2 Gouvernance et management.....	8
2.2.1 Évaluation de la gouvernance	8
2.2.2 Évaluation de l'organisation et du management.....	9
2.2.3 Commande publique	10
2.2.4 Gouvernance financière	11
2.3 Train de vie de l'organisme	11
2.4 Conclusion.....	11
3. Patrimoine	11
3.1 Caractéristiques du patrimoine.....	11
3.1.1 Description et localisation du parc.....	11
3.1.2 Données sur la vacance et la rotation.....	13
3.2 Accessibilité économique du parc.....	13
3.2.1 Loyers	13
3.2.2 Supplément de loyer de solidarité (SLS).....	14
3.2.3 Charges locatives.....	15
3.3 Conclusion.....	16
4. Politique sociale et gestion locative.....	16
4.1 Caractéristiques des populations logées	16
4.2 Accès au logement.....	16
4.2.1 Connaissance de la demande.....	16
4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme	17
4.2.3 Gestion des attributions	18
4.3 Qualité du service rendu aux locataires.....	20
4.3.1 Organisation des services	20

4.3.2	Accompagnement social	20
4.3.3	Concertation locative	20
4.3.4	Enquête de satisfaction	21
4.3.5	Gestion des réclamations	21
4.3.6	Gestion de proximité et gardiennage	21
4.4	Traitement des impayés	22
4.5	Conclusion	24
5.	Stratégie patrimoniale	24
5.1	Analyse de la politique patrimoniale	24
5.2	Évolution du patrimoine	25
5.2.1	Offre nouvelle	25
5.2.2	Réhabilitations	25
5.3	Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage	26
5.3.1	Engagement et suivi des opérations	26
5.3.2	Analyse d'opérations	26
5.4	Maintenance du parc	27
5.4.1	Entretien du patrimoine	27
5.4.2	Exploitation du patrimoine	28
5.4.3	Sécurité dans le parc	29
5.5	Ventes de patrimoine à l'unité	29
5.6	Conclusion	30
6.	Tenue de la comptabilité et analyse financière	30
6.1	Tenue de la comptabilité	30
6.2	Analyse financière	31
6.2.1	Analyse de l'exploitation	31
6.2.2	Structure financière	34
6.3	Analyse prévisionnelle	35
6.4	Conclusion	36
7.	Annexes	37
7.1	Informations générales	37
7.3	Liste des dépassements de loyers maximums autorisés	39
7.4	Tableau récapitulatif des infractions aux règles d'attribution	40
7.5	Autofinancement	41
7.6	cout de fonctionnement	42
7.7	bilan fonctionnel	43

7.8	Analyse prévisionnelle	44
7.9	Sigles utilisés	45

SYNTHESE

Le patrimoine relativement récent de l'office public de l'habitat de Corse du Sud, dans un état d'entretien globalement correct, est constitué au 31 décembre 2015 de 2 107 logements répartis sur dix-huit communes de la collectivité de rattachement, le département de Corse du Sud. L'office intervient à la fois dans des zones de forte demande de logement social et dans des secteurs à faible demande comme les communes rurales. Le délai d'attente moyen d'un logement social est élevé. L'attractivité de son parc, avec un niveau de loyers très inférieur à celui constaté sur le marché privé, entraîne des faibles taux de mobilité et de vacance commerciale. Le rôle social de l'office est démontré par les ressources très modestes de la population logée et des locataires entrants.

Cependant, l'information transmise au conseil d'administration doit être améliorée et celui-ci doit veiller à définir les orientations stratégiques de l'office, notamment en matière de politique d'attribution et de lutte contre les impayés. Les opérations terminées doivent également lui être présentées. Quelques anomalies ou irrégularités ont été relevées dans la gestion locative, la concertation locative, le gardiennage, la maintenance et la comptabilité. En tenant compte du nombre important de départs à la retraite prévu à court et moyen termes, la formalisation de procédures internes et leur contrôle doivent être menés en parallèle d'une gestion prévisionnelle des compétences et des emplois.

Le soutien financier accordé, notamment par sa collectivité de rattachement, a permis à l'office de consolider une stratégie associant le développement dynamique du patrimoine en logements neufs (26 % d'augmentation du parc depuis 2011) et la réhabilitation du parc ancien (560 logements) sur la période contrôlée, tout en maintenant une assez bonne rentabilité et une structure financière correcte. Malgré les actions engagées par l'office et le comptable public, les ressources de l'organisme restent affaiblies par un niveau d'impayés anormalement élevé. Une réduction de celui-ci, une maîtrise du taux de vacance technique, une rationalisation des coûts de gestion élevés et une analyse financière prévisionnelle régulièrement mise à jour sont nécessaires pour pouvoir mener à bien l'ambitieux programme de développement et réhabilitation envisagé jusqu'en 2020.

Le Directeur Général


Pascal MARTIN-GOUSSET

1. PREAMBULE

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

Le rapport précédent (n°2011-047) constatait une politique sociale satisfaisante bénéficiant de l'aide financière de sa collectivité de rattachement et un patrimoine ajaccien correctement entretenu. Il avait cependant relevé la nécessité d'améliorer les procédures d'attribution de logement, de diminuer les coûts de fonctionnement et, en lien avec la paierie départementale, de réduire le niveau très élevé d'impayés. Enfin, il pointait le besoin de réexamen par le conseil d'administration des conditions financières de la réalisation de l'ambitieux programme de développement du parc et d'améliorations figurant dans le plan stratégique du patrimoine.

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME DANS SON CONTEXTE

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Avec une progression moyenne annuelle de sa population de 1,11 % entre 2008 et 2013, la Corse connaît un taux de croissance démographique deux fois plus élevé que la moyenne de la France métropolitaine, principalement dû au solde migratoire. Le ratio des résidences secondaires par rapport aux résidences principales y est de 35 % en 2015, pourcentage très élevé par rapport à la moyenne nationale (11,3 %). Le parc de logements a augmenté de 10 % en 10 ans. Malgré cela, la région apparaît confrontée à une crise importante du logement, notamment pour les petits logements, ce qui touche particulièrement les jeunes ménages. La production de logements est insuffisante et une partie du parc (*ancien*) se dégrade fortement¹. Les revenus des ménages sur l'île sont parmi les plus faibles de France (*revenu médian de 17 700 € en 2011*). Au 1er janvier 2014, 13 136 logements sociaux représentent 9,84% des résidences principales (*moyenne nationale 17 %*)². Il s'agit de la proportion la plus faible des régions françaises. Les logements ont été pour l'essentiel (69 % *du parc*) construits entre 1960 et 1990. Compte tenu des besoins, l'aide à la pierre de l'Etat par logement est d'un montant exceptionnel, comparable à celui d'Ile-de-France et le double de celui de la moyenne nationale (20 314 € *par PLAI*).

De nombreux indicateurs reflètent la tension existante sur le marché locatif social dans le département de Corse du Sud, liée au déséquilibre entre l'offre et la demande. Au 31 décembre 2015, 3 606

¹ Rapport CGEDD n° 010559-01, juin 2016

² DREAL Corse, le parc locatif social public de la Corse au 1^{er} janvier 2014

demandes en attente y sont comptabilisées (*pour 5 495 logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2015*³), et 447 attributions ont été enregistrées sur l'année tous bailleurs confondus, ce qui correspond à une demande satisfaite sur huit environ (*une sur quatre au niveau national*⁴). Une forte disparité de la demande est néanmoins observée sur le territoire, entre les centres urbains et les communes rurales. Ainsi les communautés de communes du pays ajaccien (CAPA) et du sud du département (*autour de Porto-Vecchio*) concentrent les demandes (*respectivement 73,27 % et 19,91 % de la demande départementale*). La répartition du parc locatif social du département est également déséquilibrée, la commune d'Ajaccio concentre 76 % du parc (*45 % de la population*).

L'office est le seul opérateur public ayant son siège dans le département de Corse du Sud. Il intervient sur 18 communes. Il est le deuxième bailleur d'Ajaccio (*avec 25 % du patrimoine de logements locatifs sociaux*⁵), et le premier de Porto-Vecchio (82 %). La communauté d'agglomération du pays ajaccien comptabilise 82 326 habitants en 2013, dont 67 507 à Ajaccio⁶. Les taux de pauvreté y sont supérieurs aux références nationales⁷. Le taux de logements locatifs sociaux d'Ajaccio est de 15,82 % en 2014⁸, pour un objectif (*taux obligatoire*) fixé par l'article 55 de la loi modifiée « Solidarité et Renouvellement Urbain » de 25 % en 2025.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Évaluation de la gouvernance

L'office public de l'habitat de la Corse du Sud est issu de la transformation de l'OPHLM de la Corse du Sud (*créé en 1978*) en OPH en 2008. Il est présidé par M. Pierre Cau depuis le 1^{er} juin 2009. M. Claude Cendrès a été le directeur général de septembre 2008 à août 2016. M. Pierre-Jean Chiappini lui a succédé au 1^{er} septembre 2016. Sa collectivité de rattachement est le département de la Corse du Sud. Le conseil d'administration (CA) est composé de vingt-trois membres (*composition conforme à la réglementation*). Il s'est réuni entre trois et quatre fois par an durant les trois dernières années. Le taux moyen de présence (*présence physique*) est de 58 %. Le CA a procédé lors de sa séance du 21 mai 2015 au renouvellement des membres du bureau, de la commission d'attribution des logements (CAL), de la commission d'appel d'offres (CAO) et de la commission consultative des marchés de travaux à procédure adaptée. Le bureau bénéficie de délégations élargies. Il intervient régulièrement pour décider des programmes de réservation foncière, d'aménagement, de construction et de réhabilitation.

Les procès-verbaux des séances du conseil d'administration transmis à l'équipe de contrôle sont très succincts (*relevés de décisions*) et font référence à des délibérations plus complètes. Toutefois, comme déjà signalé lors du précédent contrôle, l'absence de comptes rendus détaillés ne permet pas de juger de la qualité des échanges et de l'implication des administrateurs. Par ailleurs, les décisions sont approuvées à l'unanimité sur les délibérations examinées.

Le président présente un rapport annuel sur la politique de l'office au conseil d'administration. Lui sont également présentés annuellement un rapport d'activité (*incluant celui de la CAL*), un rapport de gestion

³ RPLS / SOeS (2015), parc locatif social (hors logements non conventionnés appartement à une société d'économie mixte)

⁴ Statistiques du SNE - <https://www.demande-logement-social.gouv.fr/statistiques>

⁵ Données RPLS au 1^{er} janvier 2015

⁶ Source INSEE, données RP 2013, Enquête Revenus fiscaux et sociaux, Enquête emploi

⁷ Taux de pauvreté en 2012 de 15,4 % dans la CAPA, 16,7 % sur Ajaccio, pour 10,4 % en France métropolitaine

⁸ Source : <http://www.logement.gouv.fr/transparence-sru>, inventaire de logements sociaux au 1er janvier 2014

ainsi que des comptes rendus d'activité du bureau. En revanche, les clôtures budgétaires d'opération ne sont pas présentées au CA (cf. § 5.3.2), comme des indicateurs clés pour l'organisme notamment en matière d'évolution des impayés (cf. § 4.4).

Bien que l'office dispose d'une part importante de logements non réservés (47 %), le conseil d'administration n'a pas défini les orientations en matière de politique d'attribution (*non conforme à l'article R. 441-9 IV du CCH*). Par ailleurs, sur la période de contrôle, le CA a délibéré uniquement en 2015 sur les orientations en matière de politique de vente (*non conforme à l'article L. 443-7, obligation d'une délibération annuelle*), avec la décision de mise en vente de 69 logements de la résidence Saint-Jean 1 pour exécution des engagements actés dans la CUS (cf. § 5.5).

Dans sa réponse, l'organisme s'engage à délibérer en 2017 sur ces deux points.

2.2.2 Évaluation de l'organisation et du management

L'effectif au 31 décembre 2015 est de 61 personnes physiques, comptabilisant 58,1 équivalent-temps plein, dont deux tiers environ de fonctionnaires⁹. Il n'a pas évolué depuis 2011. L'office a recours de manière limitée à des contrats à durée déterminée (2 en 2015). Le personnel de proximité et d'exécution (*gardiens, employés d'immeuble, ouvriers*) représentent 45 % des effectifs. La moyenne d'âge est élevée (50 ans environ). De nombreux départs à la retraite, essentiellement d'agents publics, sont prévus à court terme (18 départs prévus entre 1 et 3 ans), et à moyen terme (23 personnes). L'office a lancé une démarche de gestion prévisionnelle des emplois et compétences pour anticiper ces évolutions. L'élaboration de procédures formalisées sur les activités clés de l'organisme constitue donc un enjeu que l'office doit également intégrer pour répondre à ces évolutions.

Les quatre chefs de service, ainsi que l'adjoint à la cheffe du service technique, disposent de délégations de signature nominatives par décision du directeur général du 3 janvier 2011 pris en application d'une délibération du CA du 30 septembre 2008. Des réunions transversales entre les services sont organisées par le directeur général mais ne font pas l'objet de comptes rendus écrits. Des tableaux de bord concernant la gestion locative (*logements vacants, impayés*), la commande publique (*récapitulatif des marchés à bon de commande et accords-cadres*), et la production nouvelle (*suivi des opérations*) ont été transmis à l'équipe de contrôle. Des pistes d'amélioration en matière de suivi des activités de l'office et de transversalité entre les services sont néanmoins à explorer.

Suite aux dernières élections professionnelles, deux syndicats représentent les agents et salariés de l'office. L'office a constitué un comité d'hygiène, de sécurité et des conditions de travail (*CHSCT*) et un comité d'entreprise.

Au moment du contrôle, l'office ne dispose pas de règlement intérieur approuvé par le CA (*non conforme aux articles R. 421-16 du CCH et L. 122.33 du code du travail*). Un projet de règlement intérieur de l'office, non encore approuvé par le CA, a été remis à l'équipe de contrôle. Dans sa réponse, l'organisme s'engage à le faire valider au prochain CA (*mars 2017*).

Douze accords collectifs ont été conclus à l'office depuis 2010. Ils portent sur les modalités de travail (*application de la RTT, régime des absences, CET, système de gestion du temps*), les rémunérations (*classification des emplois, politique de rémunération, salaires*), les remboursements de frais (*indemnité de transport, chèque déjeuner*), et concernent l'ensemble du personnel quel que soit son statut. Une décision unilatérale du 8 février 2016 formalise par ailleurs la prise en charge d'une couverture des frais de santé.

⁹ Rapport d'activité 2015, annexe VI comptes 2015, et données transmises à l'équipe de contrôle

Contrat des directeurs généraux

M. Claude Cendrès a été nommé directeur général par délibération du CA n°34/2008 du 30 septembre 2008 (*directeur de l'OPHLM depuis 1996*). Le précédent contrôle avait souligné l'absence de contrat écrit du directeur général entre cette date et le 1^{er} janvier 2010 (*signature du contrat de travail*), et relevé une irrégularité dans la rédaction de l'article 3-1 du contrat rectifiée depuis¹⁰. Le président a procédé par la suite entre 2013 et 2014 à la signature de trois avenants, après délibérations du CA¹¹, pour modifier le montant de la part forfaitaire de sa rémunération annuelle brute suite à l'augmentation du patrimoine (*le dernier avenant tient compte du changement de tranche avec plus de 2000 logements locatifs gérés*). Ce montant est inférieur aux plafonds fixés par l'article R. 421-20 du CCH. Son calcul pour l'année 2015 a fait l'objet d'erreurs matérielles (*revalorisation de 2 % au lieu de 1,2 %*) rectifiées en cours de contrôle. Les modalités d'attribution de la part variable (*fixation des critères et réalisation des objectifs*) n'appellent pas de remarque particulière.

M. Pierre-Jean Chiappini a été nommé directeur général par délibération n°15/2016 du CA du 12 mai 2016. Il a pris ses fonctions le 1^{er} septembre 2016 pour succéder à M. Cendrès. Son contrat et le montant de sa rémunération n'appellent pas de remarque particulière.

2.2.3 Commande publique

Conformément à l'article L. 421-6 du CCH, l'OPH de Corse du Sud est soumis sur la période contrôlée aux dispositions de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 et son décret d'application. La CAO, présidée par le directeur général (*conformément à l'article R. 421-18 du CCH*), est consultée pour tous les marchés dont le montant dépasse les seuils communautaires (*procédures formalisées*). La commission consultative des marchés de travaux à procédure adaptée est consultée pour les marchés de travaux d'un montant supérieur à 500 k€ (*procédures librement définies par le pouvoir adjudicateur*).

L'OPH de Corse du Sud n'a pas défini de règles de fonctionnement pour les commissions et de procédure pour la passation des marchés de fourniture et services dont le montant est inférieur aux seuils communautaires. En effet aucun règlement ne régit le fonctionnement des deux commissions (CAO et commission consultative). Par ailleurs, le service technique a rédigé une procédure interne simplifiée (*absence de validation par le CA*), mais qui ne concerne que les modalités de passation des marchés de travaux à procédure adaptée. Aucune procédure ne couvre les règles de passation des marchés de fournitures et services sous les seuils. Dans sa réponse, l'organisme indique que le règlement des commissions a été adopté par délibération n°17/2016 lors de la séance du CA du 25 octobre 2016, et qu'un guide interne des procédures d'achat pour les montants inférieurs aux seuils a été diffusé en janvier 2017 par le DG aux services.

Une gestionnaire des marchés publics assure, au sein du service technique, le suivi de l'ensemble des marchés de l'office, sous le contrôle d'un référent technique. L'équipe de contrôle a procédé à l'analyse de trois marchés de travaux, quatre marchés de maîtrise d'œuvre, un marché de travaux à bon de commande et deux marchés de services (*maintenance des ascenseurs et des chaudières*). Des irrégularités mineures ont été relevées dans les modalités de publicité des avis d'attributions de trois marchés de travaux¹² ..

¹⁰ Un avenant au contrat de travail du directeur général, en date du 1^{er} janvier 2013 (*délibération du CA n°15/2012 du 20 décembre 2012*), modifie l'article 3-1 pour se conformer aux dispositions d'ordre public résultant de l'application de l'article R. 421-20 du CCH (*suppression de la revalorisation annuelle automatique en fonction du nombre de logements gérés*)

¹¹ Avenant n°2 suite à la délibération n°8/2013 du 27 mars 2013, avenant n°3 suite à la délibération n°11/2014 du 25 juin 2014, et avenant n°5 suite à la délibération n°16/2014 du 18 décembre 2014

¹² Marché de travaux de construction de six logements sociaux à EVISA (*marché à procédure adaptée d'un montant total de 865 k € H.T. divisé en six lots*), marché de travaux de construction de huit logements sociaux à Levie (*marché à procédure adaptée d'un montant total de 1 169 k€ H.T. divisé en douze lots*), marché de travaux d'entretien courant d'un montant maximum de 1 020 k€

2.2.4 Gouvernance financière

L'office est à comptabilité publique. Des documents financiers sont soumis au CA annuellement (*comptes annuels, budgets, propositions d'admission en non-valeur*) ou exceptionnellement (*renégociation de la dette avec la CDC et conséquences sur l'annuité*), mais il y a peu d'autres informations sous forme d'indicateurs ou de tableau de suivi : les dossiers individuels de situation (*DIS*) réalisés par la fédération des offices, les analyses prévisionnelles financières et l'évolution des impayés ne sont pas présentés.

2.3 TRAIN DE VIE DE L'ORGANISME

L'examen par sondage des divers aspects du train de vie par l'équipe de contrôle n'a pas fait apparaître de dysfonctionnement, à l'exception de la gestion des véhicules de service.

Il n'existe pas de carnet de bord pour les huit véhicules de service, ni de suivi des consommations et des kilométrages. L'office doit améliorer ce point. Dans sa réponse, l'organisme indique la mise en place d'un carnet de suivi des consommations dans chaque véhicule. L'équipe de contrôle rappelle qu'un carnet de bord complet est nécessaire, indiquant notamment la nature de la mission, les personnes transportées et le kilométrage parcouru.

2.4 CONCLUSION

Le format des PV de CA ne permet pas d'apprécier l'implication de ses membres, qui disposent d'informations synthétiques mais insuffisantes en matière de situation financière, de clôture des opérations et de certaines thématiques présentant des enjeux particuliers comme la maîtrise des impayés. Le CA doit par ailleurs définir ses orientations en matière d'attribution de logements et de politique de vente. Les effectifs sont stabilisés malgré une augmentation du parc. Une gestion prévisionnelle des emplois est nécessaire compte tenu des nombreux départs à la retraite prévus à court et moyen termes. L'office devra par ailleurs élaborer des procédures internes sur les activités courantes et formaliser précisément celles relevant de la commande publique. Le contrôle interne doit être renforcé. Enfin, la gestion des véhicules de service est à améliorer.

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

3.1.1 Description et localisation du parc

Au 31 décembre 2015, le patrimoine de l'office est composé de 2 107 logements répartis dans 54 résidences et 101 équivalents-logements dans trois foyers (*deux foyers de personnes âgées et un centre d'hébergement de réinsertion sociale*). Il est en forte croissance sur la période de contrôle (*environ 26 % d'augmentation du parc depuis 2011, 4,7 % d'évolution annuelle moyenne ; cf. § 5.2.1*).

Parc de l'organisme	Logements familiaux	Places en foyers		Total
		Unités autonomes *	Places et chambres **	
Nombre de logements en propriété gérés par l'organisme	2 107	96	15	
Nombre de logements en propriété non gérés par l'organisme	0	0	0	
Nombre de logements gérés pour compte d'un autre organisme	0	0	0	
Total (équivalent-logements)	2 107	96	5	2 208

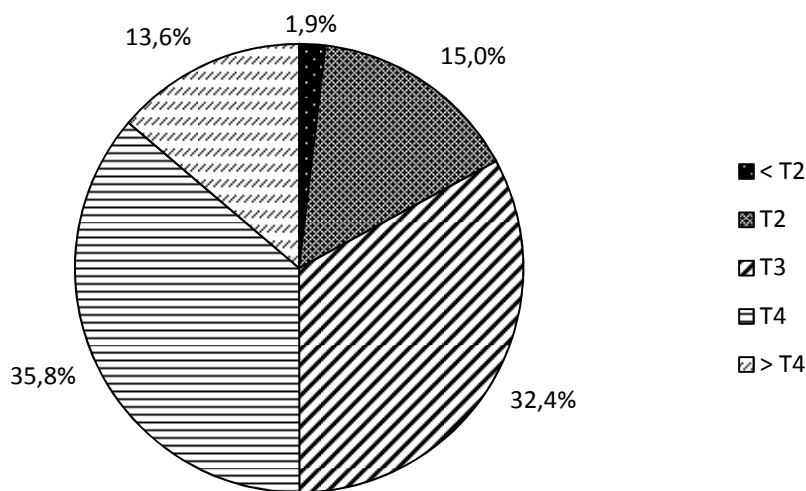
* équivalence égale à un pour un ** équivalence égale à un pour trois

Le parc est conventionné à hauteur de 98,7 % (*seul un programme de 27 logements non conventionné, financé en HLMO*) et essentiellement composé de logements collectifs (95,9 %). Le patrimoine est relativement récent (*30,7 ans pour une moyenne de 40 ans dans les offices*¹³). La moitié des logements est située sur la commune d'Ajaccio (53 %), le reste étant réparti sur 17 communes (*centres urbains et communes rurales*) couvrant une bonne partie du territoire de la Corse du Sud.

Avant l'entrée en vigueur du décret n° 2014-1750 du 30 décembre 2014¹⁴, une part importante du parc (45,1 %) était située en zone urbaine sensible (ZUS) ou zone de revitalisation rurale (ZRR). Au 31 décembre 2015, 10,9 % du parc est situé sur un quartier prioritaire de la ville (*groupes Pifano I et II situés à Porto-Vecchio*).

La moitié des logements sont de grande taille (*T4 et plus ; 49,4 %*¹⁵). La proportion de petits logements (*T1/T2*) est faible (16,9 %) en comparaison de la demande (*cf. § 4.2.1*). L'office favorise donc cette typologie dans les nouveaux programmes (*cf. § 5.2.1*).

Typologie des logements (% du parc, données RPLS 1^{er} janvier 2016)



Au moment du contrôle, les diagnostics de performance énergétique sont réalisés. Les réhabilitations opérées entre 2012 et 2014 intégrant des travaux d'économie d'énergie (*cf. § 5.4.2*) et la part importante de programmes récents (*visant la labellisation BBC et HQE*) permettent à l'office de disposer d'un parc

¹³ Au 31/12/2015 : source « Les offices en chiffres – Fédération nationale des offices publics de l'habitat »

¹⁴ Pris en application de l'article 5 de la loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine

¹⁵ Comparable à la référence départementale : 49 % pour l'ensemble des logements conventionnés de Corse du Sud selon les données RPLS 2015, Source Ancols

moins énergivore que celui diagnostiqué en moyenne sur l'ensemble des logements du parc locatif social national (cf. *synthèse ci-dessous*) et comparable aux références départementales.

Etiquette énergie	Nombre de Logements OPH Corse du Sud*	% du parc OPH Corse du sud *	Référence nationale**	Référence Corse du Sud***
A  ≤ 50	82	4 %	2 %	0 %
B  51 à 90	305	14 %	5 %	16 %
C  91 à 150	687	33 %	28 %	39 %
D  151 à 230	420	20 %	41 %	14 %
E  231 à 330	613	29 %	18 %	18 %
F  331 à 450	0	0 %	5 %	1 %
G  > 450	0	0 %	1 %	1 %
Non renseignés	0	0 %	0 %	11 %

* Données OPH Corse du Sud sur 2107 logements diagnostiqués (DPE) au 03/05/2016

** Source enquête RPLS au 01/01/2015 pour les logements du parc social ayant un DPE réalisé, SoeS

*** Source enquête RPLS au 01/01/2015 pour les logements conventionnés du parc social, Ancols

3.1.2 Données sur la vacance et la rotation

La tension sur le marché locatif et la réactivité de l'office lors de la libération d'un logement se ressentent sur le niveau du taux de vacance commerciale (*hors vacance technique*) qui est très faible sur la période contrôlée (0,6 % au 31 décembre 2015). Le taux de vacance technique est quant à lui en hausse sur cette période (1,7 % en 2011 à 4,1 % en 2015)¹⁶. La perte financière due à la vacance globale représente, en 2015, 4,4 % des loyers et charges (cf. § 6.2.1).

Les ménages qui accèdent au parc de l'office y demeurent et développent peu de parcours résidentiel comme en témoignent :

- un faible taux de mobilité (de 3,1 % à 4,9 % sur la période contrôlée) ;
- un très faible taux de mutation à l'intérieur du parc (fluctuation entre 0 % et 0,8 %).

Les problématiques du vieillissement de la population logée et de la sous-occupation qui peut en résulter sont donc des enjeux majeurs pour l'OPH de Corse du Sud (35,4 % des ménages âgés de 65 ans et plus selon les résultats de l'enquête d'Occupation du Parc Social de 2016).

3.2 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

3.2.1 Loyers

Le loyer mensuel moyen¹⁷ pratiqué par l'OPH au 1^{er} janvier 2015 est de 5,5 €/m² de surface habitable (SH), pour une surface moyenne des logements de 70 m². Il est inférieur au loyer moyen observé en France métropolitaine (5,7 €/m² de SH) et très inférieur au niveau observé sur le marché privé (9,7 €/m² de SH en Corse du Sud, et 12,1 €/m² de SH sur Ajaccio¹⁸). La distribution des loyers est synthétisée dans le tableau ci-dessous. La médiane des loyers mensuels pratiqués par l'office se situe entre les références nationale et départementale. Ils sont peu dispersés (*écart interquartile inférieur aux références départementales et nationales*), malgré une segmentation importante du parc (*financement avant et*

¹⁶ Selon l'office, les actions en matière d'impayés conduisent à récupérer des logements dégradés nécessitant des travaux importants avant remise en location. Ces travaux sont groupés et conduisent à des délais de vacance technique importants.

¹⁷ Somme des loyers / somme des surfaces habitables

¹⁸ Source Clameur 2016

après 1977). Il convient de noter que l'office ne dispose pas de logements financés en PLS, produit de financement non adapté aux caractéristiques socio-économiques de la population (cf. § 2.1).

Au 1 ^{er} janvier 2015	Loyer mensuel en € par m ² de surface habitable				
	nombre de logements	1 ^{er} quartile	médiane	3 ^{ème} quartile	Ecart interquartile
OPH Corse du Sud	1 815	5,1	5,6	6,2	1,1
Département de la Corse du Sud*	5 183	5,3	5,9	6,5	1,2
France métropolitaine*	4 113 103	4,8	5,5	6,4	1,6

*Ancols, RPLS au 01/01/2015

Chaque année, la proposition de hausse annuelle des loyers pratiqués est soumise à l'avis du conseil d'administration qui a retenu sur la période de contrôle une hausse inférieure ou égale à l'augmentation maximale autorisée (*augmentation appliquée au 1^{er} juillet*).

Années	2012	2013	2014	2015	2016
Hausse annuelle maximale de loyers votée en CA	1,90 %	2,15 %	0,90 %	0,47 %	0,00 %
Augmentation maximale autorisée depuis 2011 ¹⁹	1,90 %	2,15 %	0,90 %	0,47 %	0,02 %

Les loyers pratiqués dans trois logements d'un groupe (cf. annexe 7.3) dépassent les loyers maximums fixés par les conventions APL (*non conforme aux conventions APL*), et une convention n'a pas été retrouvée. La date d'effet de la convention APL prise en compte par l'organisme était erronée. Celui-ci doit régulariser le montant des loyers et rembourser les trop-perçus aux locataires concernés. Par ailleurs, d'autres écarts ont été repérés dans les données de l'organisme²⁰ sans conséquence pour le respect des plafonds de loyers. L'OPH devra consolider les données de base servant au calcul des loyers maximums (*dans le cas de surfaces réelles différentes des surfaces prises en compte dans la convention APL, établissement d'avenants aux conventions ou rectification des bases de calcul*). Enfin, une convention APL n'a pu être transmise à l'équipe de contrôle (*San Bastiano à Olmetto*). L'OPH doit engager sans délai les diligences nécessaires pour la retrouver et se rapprocher le cas échéant des services compétents pour régulariser cette situation. Dans sa réponse, l'organisme s'engage à rectifier les loyers concernés et à rembourser aux locataires les trop-perçus. L'organisme n'a pas apporté d'éléments de réponse concernant la convention APL perdue.

L'écart entre les niveaux de loyers pratiqués et les loyers maximums des conventions APL est «confortable» dans les anciennes conventions (*basées sur la surface corrigée*) et plus réduit sur les conventions plus récentes (*basée sur la surface utile*). La marge financière potentielle²¹ atteint un niveau global de 5,4 %.

Niveau de loyer au 1 ^{er} janvier 2016 (en m ² de surface corrigée ou utile)	Loyer moyen pratiqué	Loyer moyen maximum*	Ecart
Conventions basées sur la surface corrigée	3,31 €/m ²	3,53 €/m ²	7 %
Conventions basées sur la surface utile	5,31 €/m ²	5,48 €/m ²	3 %

*Somme des loyers maximums/ somme des surfaces corrigées ou utiles des logements

3.2.2 Supplément de loyer de solidarité (SLS)

La CUS a introduit une modulation du barème national issue du décret n°2008-825 du 21 août 2008 (*patrimoine de l'office situé en zone B1*). Pour 2015, seuls 275 locataires étaient concernés par le dispositif

¹⁹ Loi de finances n° 2010-1657 du 29/12/2010 art. 210 III modifié par la loi Alur du 24 mars 2014

²⁰ Erreurs identifiées dans 8 conventions contrôlées par échantillonnage (*sur 10 conventions analysées*) sur les niveaux de loyers maximum au m² de surface utile ou corrigée, date d'effet des conventions, ou surfaces des groupes

²¹ Marge financière = (montant global des loyers maximums – montant global des loyers pratiqués)/montant global des loyers pratiqués

SLS²². L'enquête SLS est diligentée en interne par l'office en fin d'année. L'office est invité à réaliser l'enquête plus tôt pour quittance le SLS dès le mois de janvier. En l'absence de réponse, après relance et mise en demeure restée infructueuse, l'OPH applique le SLS forfaitaire avec facturation de frais de dossier (15 €). Jusqu'en 2013, le SLS forfaitaire était appliqué sur une période de six mois uniquement. Depuis 2014, celui-ci est appliqué sans limitation de durée, comme le prévoit la réglementation.

L'OPH n'applique pas le SLS aux locataires sous le coup d'une procédure contentieuse pour impayés (*non conforme à l'article L. 441-3 et suivants du CCH passible des sanctions prévues à l'article L. 441-11 du CCH*). Ces locataires sont exonérés par l'office de l'application du SLS, qu'ils aient ou non répondu à l'enquête (*douze ménages concernés en 2015*). Cette exonération qui opère une différence de traitement entre les locataires, en contradiction avec les dispositions législatives et réglementaires, doit cesser. Dans sa réponse, l'organisme indique que cela augmente la dette du locataire et complique la procédure judiciaire. Cependant ces arguments ne sont pas recevables au regard des dispositions précitées, l'organisme doit appliquer le SLS.

Le nombre de locataires assujettis est faible et évolue peu depuis 2012 (*cf. tableau ci-contre*). Le montant mensuel du SLS encaissé, hors SLS forfaitaire pour absence de réponse, représente une fraction importante du loyer principal en 2011 et 2015 (*malgré l'application du dispositif de plafonnement prévu à l'article L. 441-4 du CCH*).

Supplément de Loyer solidarité (SLS)	2011	2012	2013	2014	2015
Nombre de locataires assujettis*	7	18	17	12	15
Montant mensuel du SLS encaissé**	1 598 €	1 651 €	1 792 €	1 732 €	3 046 €
Montant SLS encaissé/ Montant du loyer mensuel (<i>hors charges</i>) des seuls locataires assujettis	60 %	24 %	25 %	34 %	51 %

*hors SLS forfaitaire ** mois de décembre de l'année n

3.2.3 Charges locatives

Les charges locatives sont gérées par une personne au siège. L'objectif que s'est fixé l'office est de procéder à leur régularisation avant le mois d'avril de l'année suivante ; mais les charges 2014 n'ont pu être totalement régularisées qu'en novembre 2015. L'office tente de mieux budgéter les charges pour affiner les provisions mais considère son outil informatique mal adapté.

Les charges récupérables (*hors ascenseurs, chauffage, eau*) atteignent annuellement en moyenne 8,6 €/m² de surface habitable.

Globalement sur l'année 2014, l'organisme a sous-provisionné les charges de 10 % ; trois résidences représentant 43 logements (*Les Glacis à Ajaccio, San Bastiano 1 et 2 à Olmeto, Cozzano à Cozzano*) ont été sous-provisionnées de plus de 180 € annuels par logement, et une seule représentant 39 logements (*San Battistu à Porto-Vecchio*) a été sur-provisionnée de plus de 180 € annuels par logement.

Le sous-provisionnement pouvant ainsi se traduire par le règlement de sommes importantes par certains locataires lors de la régularisation, l'organisme doit améliorer ses prévisions de charges.

L'office a récupéré indûment des charges auprès des locataires (*non conforme à l'annexe du décret n°87-713 du 26 août 1987*). En effet, l'office a récupéré des charges de dératisation (*en particulier facture Luciani du 20 juin 2014 de 755,55 €*). Cette pratique n'est pas prévue dans la récupération des charges auprès du locataire ; seuls les produits liés à la désinsectisation le sont. Dans sa réponse, l'office s'engage à rembourser les sommes indûment perçues.

²² Le SLS ne s'applique pas aux locataires bénéficiaires d'aides au logement, et ceux dont le logement est situé en QPV, ZRR, ou en ZUS s'ils y étaient présents au 31/12/2014

3.3 CONCLUSION

Le parc de l'office est relativement récent et économe en énergie par rapport aux références nationales. Le parcours résidentiel et la mobilité des locataires sont faibles. L'attractivité et la réactivité des services conduisent à un faible taux de vacance commerciale. L'évolution à la hausse de la vacance technique, qui crée un manque à gagner important, est en revanche à surveiller. Le montant médian des loyers, proche des médianes départementale et nationale, est attractif par rapport au marché privé. Des régularisations sont attendues vis à vis des dépassements des loyers maximums fixés par les conventions et des modalités d'application du SLS. Par ailleurs, l'office doit mieux ajuster les provisions pour charges récupérables et régulariser les charges indûment récupérées (*dératisation*).

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

Compte tenu des taux de réponse aux enquêtes d'occupation sociale du parc de 2012 et 2014 (*respectivement 81 % et 68,6 %*), les données sont considérées comme significatives. La comparaison des résultats de l'enquête de 2012 aux références départementales et régionales indique la présence au sein du parc de l'office de ménages présentant des difficultés économiques avec de faibles ressources (*proportion de ménages présentant des revenus < 60 % des plafonds PLUS et bénéficiaires d'aides au logement ou des minima sociaux*). La proportion de personnes isolées et de familles nombreuses (*ménages de trois enfants et plus*) est supérieure à ces mêmes références. La typologie du parc de l'office n'est pas en adéquation avec la composition des ménages (*si l'on compare la proportion de petits et grands logements aux proportions de personnes isolées et familles monoparentales, cf. § 3.1.1*).

En %	Pers. isolées	Ménages 3 enfants et +	Familles mono- parentales	Revenu < 20% *	Revenu < 60% *	Revenu >100%*	Bénéficiaires d'APL+AL	Bénéficiaires minima sociaux
Enquête OPS 2012	36,4 %	10,2 %	20,5 %	26,9 %	68,9 %	8,0 %	71,6 %	32,2 %
Enquête OPS 2014	37,6 %	8,3 %	21,3 %	25,9 %	67,8 %	7,5 %	57,9 %	13,3 %
Corse du Sud (2012)	31,5 %	9,0 %	23,9 %	21,6 %	59,8 %	12,4 %	60,3 %	17,0 %
Corse (2012) ²³	33,1 %	7,1 %	22,3 %	22,4 %	60,7 %	11,9 %	57,4 %	18,5 %

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

4.2 ACCES AU LOGEMENT

4.2.1 Connaissance de la demande

L'office procède depuis le 1^{er} juillet 2015 à l'enregistrement des demandes directement dans le système national d'enregistrement des demandes de logement social (*SNE*). Deux agents du service gestion locative sont affectés à temps plein à cette tâche (*au moment du contrôle, 46 % des demandes actives sur le département de Corse du Sud ont été enregistrées par l'office*). L'enregistrement des demandes sur le progiciel de gestion locative les années précédentes a conduit à des problèmes récurrents de synchronisation entre la base de données de l'organisme et le SNE (« *dispatching* » quotidien),

²³ Source OPS 2012 : Ensemble des ménages du parc HLM/SEM, revenus des locataires en comparaison des plafonds PLUS pour l'ensemble des logements (question Q13 et Q13bis de l'enquête)

conduisant au non-respect par l'organisme des délais d'enregistrement et de radiation²⁴. A titre d'illustration, l'équipe de contrôle a procédé à une analyse sur les trois dernières années du délai de radiation par comparaison des données de l'organisme (*date de signature du contrat de location*) avec les données du SNE (*date de radiation sur le SNE*). Le délai moyen est de 83 jours (*sur un échantillon de 443 attributions*).

L'état des demandes enregistrées sur le SNE au 31 décembre 2015 (*internes et externes*) dans le département en fonction du nombre d'occupants, est synthétisé dans le tableau ci-dessous. Le nombre de demandes est en hausse sur la période de contrôle (*16,1 % d'augmentation depuis le 31 décembre 2011 où 2 998 demandes étaient comptabilisées*). Une forte proportion des demandes concernent des personnes seules, ce qui n'est pas en adéquation avec la typologie du parc (*16,9 % des logements de type T1/T2, cf. § 3.1.1*). Une part très importante des candidats présentent des difficultés économiques d'accès au logement (*68 % des ménages présentent des ressources inférieures à 60 % des plafonds PLUS*).

Nombre de demandes	Nombre d'occupants (<i>proportion des demandes</i>)				
	1	2	3	4	5 & +
3 482	38,3 %	25,6 %	17,4 %	11,2 %	7,5 %

Statistiques des demandes, rapport d'activité 2011 et 2015 de l'OPH de Corse du Sud (données issues du SNE)

L'office a signé le 11 mai 2016 une convention (*charte*) avec la préfecture de Corse du Sud relative à la mise en place du dossier unique dans le département. Au moment du contrôle, cette convention n'est pas encore appliquée, le service numériseur industriel du GIP-SNE n'étant pas opérationnel.

4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

Le CA n'a pas défini de politique en matière d'attributions (*cf. § 2.2.1*). L'office a créé une CAL unique couvrant tout le département, dont le règlement intérieur (*RI*), en date du 17 décembre 2004 (*délibération du CA du même jour*), n'a pas été mis à jour depuis.

Le règlement intérieur de la CAL contient des dispositions irrégulières et n'a pas été rendu public (*non conforme à l'article R. 441-9 du CCH*). En effet, le RI décrit une composition de la CAL non conforme à l'article R. 441-9 du CCH (*administrateurs désignés par le préfet évoqués*)²⁵. Les membres avec voix consultative ne sont pas mentionnés. La possibilité offerte par le préfet de département, ou son représentant, de siéger à la CAL n'est pas évoquée, de même que l'envoi systématique de la convocation, de son ordre du jour, et du PV de la CAL précédente. L'obligation de rendre le règlement intérieur public, avec des modalités incluant sa mise en ligne n'est pas respectée (*décret n°2015-522 du 12 mai 2015 d'application depuis le 31 décembre 2015*). Dans sa réponse, l'organisme indique que le nouveau RI de la CAL a été validé par délibération n°18/2016 lors de la séance du CA du 25 octobre 2016, et qu'il est publié sur le site internet de l'OPH.

L'office ne respecte pas l'obligation de réunir la CAL au moins une fois tous les deux mois (*non conforme aux dispositions de l'article R. 441-9 du CCH*) et le minimum de trois candidats proposés par logement n'est pas toujours respecté (*non conforme aux dispositions de l'article R. 441-3 du CCH*). Sur la période contrôlée, la CAL s'est réunie entre trois et huit fois par an. La périodicité minimale n'est pas respectée en 2011, 2013 et 2014 (*cf. tableau ci-après*). Dans sa réponse, l'organisme indique qu'il s'agissait de périodes à très faible production d'offres nouvelles, et s'engage à respecter à l'avenir cette périodicité.

²⁴ L'office a transmis à l'équipe de contrôle copie de nombreux échanges avec le gestionnaire départemental du SNE, et l'éditeur du progiciel utilisé, attestant de problèmes informatiques. Par exemple, des demandes qui étaient radiées par l'office dans le progiciel ne l'étaient pas dans le SNE.

²⁵ Il convient de noter toutefois que dans les faits la composition actuelle de la CAL, suite à la délibération n°13/2015 du CA du 21 mai 2015, est conforme à l'article R. 441-9 du CCH avec six administrateurs dont un représentant des locataires.

Par ailleurs, l'analyse des procès-verbaux pour l'année 2015 met en évidence que l'organisme ne propose pas systématiquement au moins trois candidats dans les zones à forte demande de logement social²⁶, notamment sur les logements réservés et pour des mutations à l'intérieur du parc. Les seules dérogations possibles à cette obligation ne sont pas applicables sur les cas identifiés (*justification d'insuffisance de candidats et proposition de candidats éligibles au DALO*). Cette obligation est reprise dans le nouveau règlement intérieur transmis avec la réponse de l'organisme.

Pour l'année 2015, seules sept mutations à l'intérieur du parc ont été validées en CAL (*soit 4 % des attributions*).

Attributions	2011	2012	2013	2014	2015
Nombre de commissions	5	6	3	5	8
Nombre de dossiers examinés	112	273	338	456	529
Nombre de décisions d'attributions*	63	125	154	176	193
Nombre de candidats/logement	1,8	2,2	2,2	2,6	2,7

*y compris refus des candidats

L'équipe de contrôle a procédé à une analyse du délai d'attribution par comparaison entre la date de passage en CAL (*données de l'organisme*) et la date de délivrance du numéro unique (*données SNE*). Le délai d'attente moyen est de 19 mois. La moitié des attributaires ont dû attendre 14 mois et plus (*répartition dans le tableau ci-dessous*) et 21 % plus de 30 mois (*délai anormalement long*).

Délais d'attribution 2013-2015	< 1 mois	< 3 mois	< 6 mois	< 1 an	< 30 mois	< 5 ans	> 5 ans
Nombre d'attributions (<i>total : 434</i>)	16	41	55	79	154	80	14
% attributaires	4 %	9 %	13 %	18 %	35 %	18 %	3 %

4.2.3 Gestion des attributions

Quatre agents du service gestion locative sont affectés à l'instruction des demandes de logement, qui n'est couverte par aucune procédure interne.

L'ordre du jour de la CAL, avec la liste des propositions, n'est pas joint aux convocations des membres de la CAL qui en prennent connaissance en début de séance (*non conforme à l'article R. 441-9 du CCH*). L'article R. 441-9 du CCH dispose notamment que le préfet est destinataire de la convocation à la CAL, de son ordre du jour et du procès-verbal de la commission précédente. Les convocations examinées par l'équipe ne mentionnent que la date et le lieu de la CAL. Dans sa réponse l'organisme s'engage à régulariser la situation et transmettre ces éléments au préfet, ou l'un de ses représentants.

Les membres de la CAL signent une feuille de présence ainsi que la liste des propositions analysées en séance, préparée au préalable par les services de l'office. Le procès-verbal est ensuite rédigé et signé par le président de l'office.

4.2.3.1 Analyse de la gestion des attributions

L'analyse globale des attributions et des documents transmis par le bailleur a permis à l'équipe de contrôle de sélectionner un panel de 61 dossiers d'attributions sur la période 2013-2015 (*soit environ 13 % des 461 attributions effectives sur la période*). Les pièces obligatoires et les pièces justificatives de

²⁶ Exemple pour la CAL du 06/03/2015 logement n°239 Piétralba à Ajaccio : 1 candidat (réservé La poste), logement n°202 et n°208 Canale 1 et 2 à Sartène : 1 candidat/logement (réservé CD2A), Maison mattei à Sartène : 1 candidat (réservé CCI), CAL du 09/06/2015 : logement n°203 ancienne gendarmerie à Figari : 2 candidats (réservé CD2A), logement n°126 San Battistu à Porto-Vecchio : 1 candidat (réservé CCI)

situations particulières, à fournir pour l’instruction d’une demande de logement social²⁷, n’ont pas été systématiquement trouvées dans les dossiers contrôlés (*35 demandes de pièces complémentaires ont été nécessaires en cours de contrôle*). Une procédure et un contrôle interne rigoureux doivent être mis en œuvre.

Douze attributions irrégulières ont été identifiées (*non conforme aux articles L. 441-1, R. 441-1 et suivants du CCH et à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 - cf. annexe 7.4*) :

- six dossiers avec un dépassement du plafond de ressources (*de 1 à 74 % de dépassements*) ou absence de justificatif des ressources ; certains locataires ont été positionnés par erreur sur des logements relevant du PLAi ;
- six dossiers sans numéro unique (*absence d’enregistrement ou de renouvellement de la demande, ou numéro unique délivré après la CAL*).

Ces irrégularités sont passibles des sanctions pécuniaires prévues à l’article L. 342-14 I 1° du CCH, d’un montant qui ne peut excéder dix-huit mois du loyer en principal des logements concernés.

Dans sa réponse l’organisme s’engage à renforcer son contrôle interne et adapter ses outils pour consolider la régularité des attributions, notamment en matière de numéro unique.

4.2.3.2 Gestion des contingents

Le parc de l’office est réservé à hauteur de 53 %. La liste et le contingent des réservataires sont indiqués dans le tableau ci-dessous. Le contingent préfectoral ne représentait que 16 % du parc lors de l’élaboration de la CUS en 2011. Compte-tenu du faible taux de rotation, sa gestion « en flux » n’a pas permis de l’augmenter significativement. L’office a donc procédé en mai 2015 à la réservation de 29,3 % de son parc au profit du représentant de l’Etat dans le département (*gestion en stock*). L’analyse des dossiers d’attributions n’a pas relevé d’anomalies dans la gestion par l’office du contingent des réservataires (*courrier ou courriel aux réservataires dès libération d’un logement*). En revanche, le nombre de candidats proposés par certains réservataires en zone tendue n’est pas suffisant (*cf. § 4.2.2*).

Soixante-deux conventions de réservation n’ont pas été transmises à l’équipe de contrôle (*non conforme à l’article R. 441-5 du CCH*). L’article R. 441-5 du CCH rappelle l’obligation de formaliser au travers d’une convention les droits de réservation. Ces conventions comportent l’indication du délai dans lequel le réservataire propose des candidats à l’organisme ainsi que des modalités d’affectation du logement à défaut de proposition au terme de ce délai. Elles sont communiquées au préfet du département. Dans sa réponse, l’organisme s’engage à poursuivre ses investigations pour disposer de l’ensemble des conventions.

Réservataires	Préfecture	Communes	Conseil départemental	CAPA	Collecteur 1%	La Poste	Association des Paralysés de France	Total
% du parc	29 %	2 %	16 %	1 %	3 %	1 %	1 %	53 %

4.2.3.3 Accueil de ménages en difficultés²⁸

Avec la livraison de nouveaux programmes, l’office a augmenté depuis 2013 le nombre d’attributions aux ménages reconnus prioritaires et urgents par la commission de médiation au titre du Droit Au Logement Opposable (DALO). Les engagements pris dans la CUS sont ainsi récemment respectés, en utilisant néanmoins presque exclusivement le contingent préfectoral (*90 % des attributions*).

²⁷ Arrêté du 24 juillet 2013 relatif au nouveau formulaire de demande de logement locatif social et aux pièces justificatives fournies pour l’instruction de la demande de logement locatif social

²⁸ Evaluation bisannuelle de la CUS – période 2011-2012 et 2013-2014

En revanche, les objectifs annuels fixés par l'accord collectif départemental (*signé le 12 décembre 2012 pour une durée de trois ans*) en matière d'accueil de ménages défavorisés ne sont pas atteints sur la période 2013-2014 (*aucun accueil de ménages relevant de l'accord*).

Le PDALPD 2010-2012 a été prolongé jusqu'en 2014. Le nouveau PDALHPD 2016-2020 est en cours de validation par les partenaires au moment du contrôle. L'office a atteint les objectifs fixés dans la CUS en matière d'attribution à des ménages relevant du PDALPD.

4.3 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

4.3.1 Organisation des services

Les missions relevant de l'accès au parc (*accueil, enregistrement des demandes de logement, attributions*), la gestion courante des contrats (*quittancement, charges, avenants*) et l'accompagnement des ménages en difficulté sont assurés par sept employés du service de gestion locative au siège et une chargée de mission située à l'antenne de Porto-Vecchio (*actions en matière d'impayés, accompagnement social, accueil du public*).

Outre le montage et suivi des opérations de construction et réhabilitation (*cf. § 5.3*), le service technique assure la gestion des réclamations (*cf. § 4.3.5*), la maintenance et l'entretien du patrimoine (*un employé*), ainsi que le gardiennage. Les agents affectés aux travaux en régie (*entretien des espaces verts, travaux dans les logements*) sont pour la plupart en cours de réaffectation au moment du contrôle sur des missions de gardiennage et de gestion des encombrants. Seul un agent reste en charge de travaux de peinture. Les vingt-six agents de terrain sont encadrés par deux responsables sectoriels (*un responsable de l'extrémité sud basé à Porto-Vecchio et l'autre à Ajaccio pour le secteur nord*).

4.3.2 Accompagnement social

Deux employées du service gestion locative sont affectées à des missions de conseil en économie sociale et familiale (*une à temps plein et l'autre à mi-temps*). Une convention en date du 11 avril 2016 entre l'OPH et le département de Corse du Sud formalise l'engagement de l'office à proposer aux locataires un accompagnement social lié au logement (*ASLL²⁹*) et assurer sa mise en œuvre.

L'intermédiation locative au sein de l'office est en revanche très limitée (*un seul nouveau bail glissant sur la période contrôlée avec la FALEP en 2014*).

4.3.3 Concertation locative

Un plan de concertation locative a été validé lors de la séance du CA du 12 décembre 2001, pour une durée de trois ans renouvelable par tacite reconduction. Il instaure un conseil de concertation locative qui doit se réunir au moins une fois par an.

L'organisme ne respecte pas l'obligation de réunir le conseil de concertation locative tous les ans (*non conforme à l'article 44 ter de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986*), en effet aucune réunion n'a eu lieu sur la période contrôlée. Les programmes de réhabilitation n'ont pas fait l'objet d'une concertation formelle des instances de représentation des locataires. Dans sa réponse, l'organisme s'engage à formaliser les réunions avec les représentants des locataires par la production de compte-rendu, et à organiser une prochaine réunion du CCL en mars 2017.

²⁹ Gestion du budget pour favoriser le maintien dans les lieux (*sollicitation le cas échéant du dispositif d'aides au maintien du FSL*), ou un projet de changement de logement. Action inscrite dans le cadre de la prévention des expulsions locatives.

4.3.4 Enquête de satisfaction

La dernière enquête de satisfaction a été réalisée par l'office en 2015. Les résultats sont jugés fiables par le cabinet d'audit qui l'a conduite et exploitée, malgré un taux de réponse assez faible (34 %, pour mémoire 35 % en 2010)³⁰. Elle indique un bon niveau de satisfaction globale, en hausse depuis l'enquête précédente diligentée en 2010 (cf. tableau ci-après).

Satisfaction globale ³¹	Ajaccio et environs	Grand sud	Sartène	Total
Enquête 2010	N.C	N.C	N.C	74 %
Enquête 2015	84,7 %	85,7 %	92,6 %	85,5 %

Source : résultats des enquêtes exploités par le cabinet d'audit, et mai 2015

Le montant du loyer est jugé satisfaisant (85 % de satisfaction), mais celui des charges plus perfectible (62 %). La propreté des parties communes et des espaces extérieurs est remise en cause (52 % et 58 %), avec néanmoins une amélioration par rapport à la précédente enquête de 2010 où les résultats étaient très insatisfaisants (27 % et 28 %). La qualité et la rapidité des interventions dans le logement obtiennent des niveaux de satisfaction supérieurs à ceux concernant les parties communes et les espaces extérieurs. La qualité de l'accueil et les conditions d'entrée dans le logement (*nouveaux entrants*) obtiennent de bons niveaux de satisfaction.

4.3.5 Gestion des réclamations

L'enregistrement et la gestion administrative des réclamations font l'objet d'une procédure interne du service technique, et sont assurés par une chargée des réclamations affectée à temps plein sur cette tâche. Les réclamations sont notées sur un cahier de suivi, avant enregistrement dans un progiciel. L'objectif recherché est d'engager une suite sous 24 h (*mise en œuvre d'une réponse : demande d'intervention, transfert au service concerné, ...*). Le nombre de réclamations techniques enregistrées est en très forte hausse sur la période contrôlée, de 465 en 2011 à 1 105 en 2015 (19 % d'évolution annuelle moyenne). Aucun contrôle interne n'est formalisé (*vérification de la prise en charge des réclamations nécessitant une intervention*). L'office n'a pas élaboré d'indicateurs concernant les réclamations pour en assurer un suivi partagé avec la direction générale. Les réclamations donnant lieu à intervention technique (*bons de commande à des entreprises extérieures*) ne font pas l'objet d'un contrôle sur site par l'office, mais d'une fiche d'intervention signée du locataire (*contrôle du service fait*). Le recrutement d'un agent contractuel est prévu au deuxième semestre 2016. Sa fiche de poste comprend la réalisation de contrôles par échantillonnage des prestations réalisées.

4.3.6 Gestion de proximité et gardiennage

Conformément à l'article R. 271-1 du code de la sécurité intérieure, l'office est concerné par les obligations de gardiennage pour tous les immeubles du quartier de Pifano (*patrimoine en QPV situé à Porto-Vecchio*) et quatre ensembles³² immobiliers de plus de cent logements sur le territoire de la ville d'Ajaccio (*population supérieure à 25 000 habitants*). L'obligation consiste à affecter aux fonctions de gardiennage ou surveillance au moins une personne en équivalent temps plein par tranche de cent logements sur l'ensemble de l'année. Au 31 décembre 2015, l'office comptabilise :

- Un gardien sur Pifano 1 (140 logements), intervenant également sur un autre ensemble immobilier (*Marine*), soit 0,745 ETP ;
- quatre gardiens sur les ensembles de plus de cent logements.

³⁰ La marge d'erreur est estimée entre 1,6 % et 3,6 % selon les niveaux de satisfaction mesurée.

³¹ Le taux de satisfaction moyen des bailleurs en France est de 85 %.

³² Saint-Jean 1 et 2, Pietralba 1, Alzo di Leva

L'OPH de Corse du Sud ne respecte pas les effectifs minimums réglementaires pour le gardiennage et la surveillance d'un ensemble immobilier (*Pifano 1*) situé à Porto-Vecchio (*non conforme à l'article R. 127-1 du CCH et aux articles L. 271-1, R. 271-1 et suivants du code de la sécurité intérieure*). L'organisme doit procéder à la vérification des effectifs présents et comptabilisables et optimiser ou renforcer sa présence sur cet ensemble (*modification du dispositif de gardiennage à soumettre à la consultation du comité de concertation locative*). Par ailleurs, les effectifs présents doivent permettre d'assurer une présence effective sur l'année des personnes affectées aux fonctions de gardiennage et surveillance (*remplacement lors des congés payés*). Dans sa réponse, l'organisme n'apporte pas d'éléments nouveaux, les effectifs comptabilisables ne peuvent être regroupés artificiellement sur plusieurs ensembles.

4.4 TRAITEMENT DES IMPAYÉS

Les impayés sont traités à l'office par une personne du service de gestion locative (*fonction sociale, précontentieux et contentieux*), récemment appuyée par un assistant à mi-temps et une personne de l'antenne de Porto-Vecchio (*fonction sociale et précontentieuse*) et, à la paierie départementale (*la comptabilité de l'office étant publique*), par une personne en charge du contentieux de recouvrement à temps plein depuis 2015.

L'office a en charge la gestion du bail (*suivi social, commandements, actions en résiliation et en expulsion*). L'examen d'une sélection de dossiers a montré une gestion volontaire de ce sujet, mais néanmoins quelques cas d'information tardive à la CAF de la constitution de l'impayé et de délais importants entre les différentes étapes de procédure. Ceci est considéré par l'office comme dû à un outil informatique peu adapté (*pas d'automatisation pour l'information de la CAF, pas d'alerte sur les délais de procédure dépassés*) et à une masse d'impayés considérable et historique.

Au 31 décembre 2015, 558 locataires présents étaient en impayés de plus de 50 €, dont 173 de plus de trois mois. Des plans d'apurement sont proposés par le comptable public (*120 en cours*) ; leur taux de réussite est estimé à 50 % par les agents de l'office. En 2015, 55 commandements à payer ont été réalisés et 11 expulsions ont eu lieu.

Les dettes des locataires sont recouvrées par le comptable public, qui utilise de simples courriers, des mises en demeure, des actions des huissiers de la DRFIP et des oppositions à tiers détenteur (*OTD*). Il est amené à proposer des admissions en non-valeur (*ANV*) à l'office. Les montants des ANV sont importants (*de l'ordre de 3,4 % des loyers et charges, pour une valeur médiane nationale des offices de 0,6 %*) ; la suite des poursuites amène à une récupération non négligeable :

Années	2011	2012	2013	2014	2015
ANV (C/654)	289 608 €	258 720 €	304 404 €	457 732 €	307 082 €
Récupération sur ANV (C/7714)	34 193 €	24 326 €	61 542 €	28 122 €	52 054 €

Le niveau des impayés reste très élevé. Les résultats obtenus dans ce domaine sont les suivants :

Années	2011	2012	2013	2014	2015	Médiane nationale 2014 des OPH
Créances locataires/loyers et charges récupérées	33,6 %	33,6 %	37,8 %	35,4 %	32,3 %	14,4 %
Evolution créances locataires/loyers et charges	6,9 %	5,9 %	8,8 %	3,9 %	2,7 %	1,2 %
Créances locataires exigibles/loyers et charges récupérées	24,1 %	25,2 %	28,9 %	27,1 %	24,1 %	-

Le niveau des impayés est très élevé (*34,7 % en moyenne sur la période, avec une tendance à la baisse sur les trois derniers exercices*), mais moins élevé que celui atteint dans la période contrôlée précédemment (*52,2 % en moyenne*). Cette relative amélioration est due à une certaine prise de conscience par l'office et

par la païerie de la situation. Cette baisse du taux d'impayés reste néanmoins actuellement freinée par plusieurs causes : lourdeurs ou inadéquation des outils informatiques utilisés, sous-dimensionnement des équipes tant à l'office qu'à la païerie, lourd poids historique. Dans sa réponse, l'organisme affiche un progrès du taux de recouvrement pour 2016, et fait part de la mise en place d'un pôle « contentieux-précontentieux » renforcé par le recrutement d'une personne.

L'office n'a pas mis en place d'indicateurs globaux pertinents de suivi des impayés avec des objectifs et ne met pas suffisamment en œuvre le cadre partenarial existant avec le comptable public. Les personnes en charge du sujet n'ont pas une connaissance précise des taux d'impayés actuels. La direction de l'office s'appuie sur le mode de calcul issu du plan de redressement CGLLS signé le 31 décembre 1998 d'une durée de cinq ans, qui fixait comme objectif la valeur de 6,5 % d'impayés mesurés à N+2. Les valeurs atteintes par cet indicateur sont de 6,43 % pour 2011, 6,79 % pour 2012 et 6,66 % pour 2013. Cet objectif, qui répondait à une problématique de l'époque, est aujourd'hui très insuffisant. Deux engagements partenariaux ont été signés entre l'office et le comptable public (*15 décembre 2011 et 18 juin 2015*), dont de larges volets traitent des impayés. Les outils prévus dans ces deux documents (*rencontres régulières avec compte-rendu, suivi d'indicateurs, bilan annuel de la progression de chaque action*) n'ont pas encore été utilisés pleinement sur ce sujet des impayés. Dans sa réponse, l'office confirme être sensibilisé sur ce problème, que des indicateurs sont en place, et que des réunions mensuelles de coordination sont prévues avec la pairie départementale.

L'office ne lance pas systématiquement les procédures contentieuses en cas d'impayés, et la politique d'admission en non-valeur doit être plus cohérente. L'office n'est pas assez réactif dans le lancement des procédures, et procède à des admissions en non-valeur pour des locataires encore présents ; or, l'admission en non-valeur doit être proposée pour des créances relatives à des locataires partis et pour lesquels une situation d'irrecouvrabilité a été constatée suite à des demandes de renseignements et à des poursuites infructueuses. Dans sa réponse, l'office signale que la restructuration du service (création d'un pôle avec renforcement en personnel) a déjà des effets positifs. Pour sa part, la trésorière départementale souligne la surcharge de l'huissier du trésor, prévoit une meilleure formation à l'application OTR pour l'agent de la trésorerie départementale en charge du contentieux.

Lors de l'examen par sondage de dossiers d'impayés, les situations suivantes ont été constatées :

- le signalement à la CAF n'est pas toujours réalisé dans les délais réglementaires prévus par l'article R. 351-64 du CCH (*cas du locataire n° 9243-9 dont le signalement à la CAF a été fait alors que la dette s'élevait déjà à 14 850 €*) ;
- le locataire présent n° 8267-2 a déjà bénéficié de deux admissions en non-valeur de sa dette (*2011 et 2013*), et présente une dette importante en juin 2016 (*34 103 € incluant les non-valeurs*) sans saisine à ce jour du tribunal pour application de la clause résolutoire, en particulier à cause d'un commandement incomplet en 2015 ;
- le locataire présent n° 8594-3 a déjà bénéficié d'une admission en non-valeur de sa dette en 2010, et présente encore une dette importante en juin 2016 (*24 615 € incluant les non-valeurs*) sans saisine à ce jour du tribunal pour application de la clause résolutoire ;
- la lettre adressée par l'office au locataire n° 8626-5 le 27 janvier 2016 de mise en demeure de régulariser sa dette de 2 191 € est restée sans suite ; pourtant, l'office n'a pas engagé de procédure judiciaire à la date du contrôle.

En ce qui concerne le recouvrement, le comptable public a été confronté à des problèmes d'effectifs en 2013 et 2014 (*deux congés de longue maladie et une mutation*) qui ont affaibli sa capacité de recouvrement. Le nouveau comptable public, en poste depuis le 1^{er} janvier 2015, a affecté une personne

à temps plein aux poursuites et a mis en place des tableaux de suivi des débiteurs. Pour chaque admission en non-valeur proposée, un dossier est constitué pour justifier la demande.

4.5 CONCLUSION

L'office continue d'assurer un accueil du public et participe activement à l'enregistrement des demandes de logement social du territoire. Des problèmes d'interface avec le serveur ont conduit à des dysfonctionnements. De nouvelles procédures récemment mises en œuvre devraient permettre de les résorber. Les résultats des enquêtes d'occupation du parc confirment le rôle social avéré de l'organisme, qui accueille des ménages aux ressources modestes. La CAL ne dispose pas d'un règlement intérieur à jour. Les modalités de préparation de ses commissions (*instruction des dossiers, convocations, procès-verbaux*), comme son fonctionnement nécessitent des actions correctives. Des irrégularités ont été relevées dans les attributions. La concertation locative doit également être relancée. Des progrès sont attendus dans le suivi des réclamations. L'OPH doit renforcer sa présence dans un groupe pour se conformer à ses obligations de gardiennage et de surveillance. Enfin, les actions de l'office pour réduire le niveau des impayés locatifs restent insuffisantes sur la période contrôlée (*impayés locatifs à un niveau beaucoup trop élevé*).

5. STRATEGIE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

Le plan stratégique du patrimoine (PSP) du 30 mars 2005 a été mis à jour dans le cadre de l'élaboration de la CUS et approuvé par le CA du 26 mars 2010. Il comporte un diagnostic stratégique, une analyse des enjeux et des orientations en matière de réhabilitation, d'amélioration de l'attractivité du parc et de développement. Le plan d'action comprend :

- le renforcement de la gestion de proximité ;
- l'accompagnement du vieillissement de la population ;
- la maîtrise des charges locatives ;
- les travaux de réhabilitation sur le parc existant (*requalification commerciale et prise en compte du volet énergétique de 466 logements pour un montant de 16 M€ sur la période 2012-2014*) ;
- le remplacement de composants (*5,2 M€ sur la période 2010-2014*) ;
- la poursuite du développement du parc (*225 logements déjà financés et non livrés, ensuite objectif annuel de 50 logements en secteur urbain et 10 logements en secteur rural*).

Le précédent contrôle de la Miilos avait soulevé l'absence de décision du CA sur des hypothèses d'actions compatibles avec les capacités financières de l'office³³. La convention d'objectifs 2012-2015 approuvée par le conseil départemental par délibération du 3 décembre 2012 permet grâce aux taux de subvention prévus (*11 % en secteur urbain et 22 % en secteur rural pour l'offre nouvelle*), de limiter l'apport de fonds propres de l'office (*600 k€ par an*), tout en maintenant les objectifs de développement repris dans la CUS. Le CA a approuvé cette convention et confirmé l'approbation du PSP par délibération du 20 décembre 2012.

³³ Le PSP avait préconisé trois pistes pour rendre le scénario réalisable. En effet, les actions proposées nécessitaient des financements complémentaires afin de ramener les fonds propres affectés dans les opérations à un niveau compatible avec l'autofinancement dégagé.

La CUS a été signée le 13 mai 2011 par le représentant de l'Etat. Elle reprend les objectifs du PSP et l'engagement de l'office à procéder à la mise en service sur la période 2011-2016 de 483 logements (*aucune place nouvelle d'hébergement*). Un avenant relatif aux logements foyers a été signé le 20 juin 2012 par le représentant de l'Etat. Il prévoit la mise en service de cinq équivalents logements en 2013 (*extension du foyer de personnes âgées de Levie*).

5.2 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

5.2.1 Offre nouvelle

L'évolution du parc de l'office sur la période contrôlée est synthétisée dans le tableau ci-contre. Le recours à la VEFA est très majoritaire, en raison notamment des opportunités d'acquisition offertes par les réservations de logements sociaux dans les programmes neufs du pays ajaccien. L'OPH a recentré son offre sur les logements de petite taille (*augmentation de 1,6 % de la part de T1/T2 en 2015 par rapport à 2014*³⁴). La croissance annuelle moyenne du parc est de 4,7 % sur la période contrôlée, largement supérieure à celle constatée dans l'ensemble des offices de taille comparable en 2015 (1,9 % pour les 25 offices constructeurs disposant d'un parc compris entre 1 500 et 3 000 logements³⁵).

Année	Parc au 1er janvier	Construction	VEFA	Acquisition amélioration	Vente	Parc au 31 décembre	Évolution
2011	1 676	0	0	0	0	1 676	0,0 %
2012	1 676	17	39	0	0	1 732	3,3 %
2013	1 732	0	84	0	0	1 816	4,8 %
2014	1 816	0	85	0	0	1 901	4,7 %
2015	1 901	12	194	0	0	2 107	10,8 %
Total		29	402	0	0		

L'organisme a légèrement dépassé les objectifs fixés dans la CUS sur la période 2011-2015 (*livraison de 431 logements pour un objectif fixé à 423 ; cf. tableau ci-dessous*).

Livraisons de logements neufs	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Total
Objectifs livraisons CUS	53	142	83	85	60	60	483
Réalisées	0	56	84	85	206	*	

Les objectifs de production pour les années à venir sont très élevés (*576 logements sont prévus d'être mis en service sur la période 2017-2020 dans l'avenant n°2 à la convention d'objectifs signée avec le département*).

5.2.2 Réhabilitations

L'organisme a procédé à la réhabilitation de six résidences représentant 560 logements entre 2011 et 2015 (*ainsi que 26 équivalents-logements sur l'EHPAD de Levie*). Les logements situés dans une résidence ayant bénéficié d'au moins une réhabilitation représentent en 2014 environ 51 % du parc de l'office (*44 % du parc existant ont été construits avant 1980*). Au moment du contrôle, 84 logements sont en cours de travaux de réhabilitation et 645 en phase d'études³⁶. Le département de Corse du sud apporte

³⁴ Rapport d'activité 2015 de l'OPH de Corse du Sud – vérification de l'équipe sur trois programmes par échantillonnage

³⁵ Source Premiers chiffres de l'activité des offices en 2015, Fédération des OPH, <http://www.foph.fr>

³⁶ Note action développement durable du 3 mai 2016, OPH Corse du Sud. Selon l'avenant n°2 à la convention d'objectifs avec le département 2012-2015 (prolongation jusqu'en 2020), 322 logements ont fait ou vont faire l'objet de demande de subventions pour réhabilitation en 2016, et 385 logements devront faire l'objet de demande en 2017 (707 logements concernés par une opération de réhabilitation)

son soutien financier avec un taux de subvention d'un montant égal à 5 % des dépenses toutes taxes comprises (*convention d'objectifs 2012-2015 prorogée jusqu'en 2020*).

Des travaux de remplacement des composants les plus dégradés (*étanchéité, façades, parties communes, etc.*) ont par ailleurs concerné neuf résidences (*654 logements*) sur la période contrôlée. Enfin, l'office a procédé à des travaux de résidentialisation de cinq ensembles immobiliers.

Les résultats des diagnostics de performance énergétique ont été rendus après validation du PSP. Les ensembles de logements les plus énergivores sont cependant concernés par des travaux de réhabilitation ou amélioration du PSP recalés dans le planning prévisionnel pour intégrer le volet énergétique. Les diagnostics réalisés avant travaux intègrent cette dimension en sus des volets techniques et sociaux. Certaines réhabilitations ont bénéficié de subventions spécifiques³⁷, en contrepartie de l'atteinte d'objectifs ambitieux d'économie d'énergie (*consommation inférieure de 10 % à celle d'un bâtiment de référence pour la résidence Cozzano et 30 % de moins que le bâtiment avant travaux pour la résidence Ometo*).

5.3 EXERCICE DE LA FONCTION MAÎTRISE D'OUVRAGE

5.3.1 Engagement et suivi des opérations

Le montage et le suivi des opérations sont réalisés par la responsable du service technique et deux chargés d'opération. Le suivi administratif des différents marchés (*études techniques, maîtrise d'œuvre, entreprises*) est assuré par une gestionnaire des marchés publics. Le service technique assure la maîtrise d'ouvrage des opérations de réhabilitation et des constructions nouvelles réalisées en secteur rural.

5.3.2 Analyse d'opérations

L'équipe de contrôle a procédé à l'analyse de deux opérations conduites par l'office en secteur rural³⁸. Les objectifs de livraison des opérations ne sont pas annoncés dans les décisions d'engagement du conseil d'administration ou du bureau, qui délibèrent uniquement sur le bilan financier prévisionnel et le plan de financement (*sur la base d'études de faisabilité réalisées par l'office*). Après étude et consultation des entreprises, le coût de construction des logements à Tolla s'est avéré inférieur à celui évalué dans l'étude de faisabilité. Après le diagnostic énergétique, technique et social, le montant des travaux de réhabilitation des cités Sant Bastiano s'est avéré supérieur de 136 % à celui évalué initialement, en raison de l'intégration non prévue de travaux sur des logements vacants, la création d'un local gardien, et l'amélioration de l'isolation (*bâtiments très énergivores*). Les subventions supplémentaires du PRODEME (*cf. § 5.2.2*) ont couvert la majeure partie du surcoût lié aux travaux d'économie d'énergie.

Le conseil d'administration ou le bureau ne délibèrent pas sur la clôture des opérations. Ni le budget définitif ni le plan de financement définitif ne sont présentés au conseil d'administration ou au bureau, les privant ainsi d'informations sur les écarts éventuels constatés entre le coût définitif des programmes de construction ou de réhabilitation et celui évalué lors des décisions d'engagement. Dans sa réponse, l'organisme n'apporte pas d'éléments nouveaux.

³⁷ Subventions accordées dans le cadre de l'appel à projet « bâtiment démonstrateur » soutenu par le PRODEME (regroupant la Collectivité Territoriale de Corse, l'ADEME, et le Fonds Européen de développement régional) et EDF

³⁸ Réhabilitation de 24 logements à Olmeto des cités San Bastiano 1 et 2 (opération inscrite au PSP). Construction de 6 logements à Tolla (terrain cédé à titre gracieux par la commune).

5.4 MAINTENANCE DU PARC

5.4.1 Entretien du patrimoine

Le PSP intègre un plan pluriannuel d'entretien courant et de gros entretien. Ce plan est suivi et actualisé par le service technique. Les dépenses de remise en état des logements sont en hausse. Compte tenu de la réaffectation des ouvriers en régie sur des missions de service de proximité ou de gardiennage (cf. 4.3.1), les travaux sont essentiellement réalisés par des entreprises extérieures dans le cadre d'un marché à bons de commande.

La visite du patrimoine a porté sur vingt-deux ensembles immobiliers, essentiellement des immeubles collectifs, ainsi que 35 maisons individuelles, regroupant 1 384 logements (66 % du patrimoine), situés dans le secteur sud (*Figari, Porto-Vecchio, Pianottoli-Caldarelo, Sartène*), et le secteur d'Ajaccio. L'équipe de contrôle a constaté un état général d'entretien du bâti correct, à l'exception de certains groupes vétustes devant faire l'objet de réhabilitations (*résidence du stade et ancienne gendarmerie à Figari, Canale 1 et 2 à Sartène, Casone à Ajaccio*). L'état d'entretien et de propreté des parties communes des bâtiments comme les espaces extérieurs est variable, de satisfaisant (*Saint-Jean 2 par exemple*) à insuffisant (*Pietralba 1 et 2*).

Certains points méritent une attention particulière du bailleur :

- sécurité incendie (cf. 5.4.3) : des actions sont à mener pour remettre à niveau le suivi des dispositifs de sécurité incendie ;
- conduits de cheminée non condamnés sur la résidence « ancienne gendarmerie », l'office n'a pas été en mesure de produire un contrat d'entretien de ces conduits, pourtant accessibles de l'intérieur des logements ;
- libre évacuation des personnes : les parties communes doivent être libérées de tout encombrant afin d'assurer en toute sécurité l'évacuation des personnes ; la présence d'objets et encombrants a été souvent observée, et de manière particulièrement significative dans treize résidences (*notamment nombreuses bouteilles de gaz dans les groupes « résidence du stade » et « Fontana », meubles, vélos et poussettes, etc.*) ; les agents de proximité doivent intervenir sans délai et rappeler les consignes aux locataires ;
- dégradations visibles du bâti : des défauts d'entretien ont été repérés dans les parties communes, tels que des épaufrures avec traces de corrosion sur des balcons et préaux (*Pianottoli, Pifano 1*), portes-vitrées cassées (*Canale 1, Piétralba 2*), façades détériorées (*Licciola, Casone*), dégâts des eaux non traités (*Piétralba 1 et 2, Saint-jean 2, Alzo di Leva*) ;
- sécurité électrique : boîtiers électriques non protégés (*fils apparents sur Pifano 2*), branchements « sauvages » (*Pifano 1*) ;
- privatisation des espaces communs : anciens vide-ordures ou coursives (*résidence du stade et Pifano 2*), locaux communs (*Saint-Jean*) ;
- maintenance insuffisante : ampoules non remplacées (*résidence du stade*) ;
- épaves de véhicules : identifiées en nombre important sur sept résidences³⁹.

³⁹ Résidence du stade, Canale 1 et 2, Pifano 2, Fontana, Piétralba 1 et 2

5.4.2 Exploitation du patrimoine

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

La réglementation amiante s'impose aux propriétaires d'immeubles bâtis, dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997. L'office a confié à un bureau de contrôle en février 2015 une mission portant sur les 43 résidences (*regroupant 1 662 logements*), 2 foyers et 20 commerces ou locaux commerciaux concernés consistant à intégrer les nouvelles obligations issues du décret n°2011-629 du 3 juin 2011 comprenant :

- des compléments de repérage des matériaux (*liste A et B*) dans les parties communes, avec élaboration ou mise à jour du dossier technique amiante (DTA), établi pour certaines résidences dès 2006 ;
- la réalisation de repérages des matériaux de la liste A dans les logements avec élaboration des dossiers amiante parties privatives (DAPP).

L'office est donc à jour de ses obligations en matière de repérage et constitution des dossiers. Par ailleurs, avant chaque intervention sur le bâti, l'OPH procède à un repérage d'amiante avant travaux (RAAT) si la présence de matériaux ou produits contenant de l'amiante est détectée, l'office missionne un bureau d'études spécialisé chargé de proposer des méthodes d'intervention permettant d'assurer la sécurité des locataires et du personnel intervenant.

En revanche, au moment du contrôle, aucune procédure formalisée n'est mise en œuvre pour assurer le suivi des travaux, mesures ou évaluations périodiques exigés ou recommandés par les rapports de repérage. Une synthèse fournie à l'équipe de contrôle identifie pourtant quatre bâtiments des groupes PIFANO 1 et 2 nécessitant des actions correctives de premier niveau et des évaluations périodiques sur le reste des immeubles où la présence de matériaux ou produits contenant de l'amiante a été repérée⁴⁰.

5.4.2.2 Lutte contre le saturnisme

Des constats de risque d'exposition au plomb ont été réalisés sur les quatre ensembles immobiliers (*regroupant 45 logements*) soumis aux obligations liées à la lutte contre le saturnisme (*immeubles construits avant le 1^{er} janvier 1949, L. 1334-6 du code de la santé publique*).

5.4.2.3 Sécurisation des ascenseurs

Le parc de l'office comprend vingt-quatre ascenseurs répartis dans neuf groupes d'immeubles collectifs et deux foyers desservant respectivement 882 logements et 96 équivalent-logements. La majorité des ascenseurs ont été installés après 2010 (*21 appareils*), et répondent aux exigences de sécurité fixées par la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003. Pour les autres, les travaux de mises en sécurité des appareils ont été réalisés (*échéances 2011 et 2014*). L'office s'appuie sur un prestataire (AMO) pour la rédaction des contrats d'entretien et leur suivi.

La périodicité des visites de cinq appareils est supérieure à six semaines (*non conforme à l'article R. 125-2 du CCH*). En 2015, les visites périodiques n'ont pas été réalisées toutes les six semaines sur cinq appareils (*BYU08, BYU16, M6061, M6062, GLN57*). L'office doit vérifier la périodicité des visites effectuées par ses prestataires et prendre toutes les mesures pour s'assurer du respect de la réglementation. Dans sa réponse, l'organisme indique avoir modifié sa procédure de suivi en lien avec son AMO.

⁴⁰ La présence de matériaux ou produits contenant de l'amiante a été repérée dans 26 résidences du parc.

5.4.3 Sécurité dans le parc

5.4.3.1 Entretien des chaudières individuelles au gaz

La moitié du parc de l'office, notamment celui situé sur les communes importantes, est équipé d'installations individuelles de chauffage au gaz (47 % du parc global⁴¹). L'office propose aux locataires de s'occuper de la réalisation des visites d'entretien annuel lors de la signature des contrats de location. Le prestataire retenu depuis novembre 2013 établit un bilan annuel des visites, interventions techniques, et pannes (*prestations P2 et P3*). En 2014, le taux de pénétration des logements pour visite d'entretien est de 91 %. La société effectue une deuxième visite, en cas d'absence des locataires lors de la première intervention. Le passage du technicien est attesté par la signature d'un bon de visite par les locataires (*pas de contrôle interne et de suivi de l'office*). Leur analyse par échantillonnage (*entretien 2015*) indique :

- l'absence de signatures sur certains d'entre eux ;
- l'absence de visite de certaines installations deux années consécutives (*deux logements identifiés par échantillonnage en 2014 et 2015*).

L'absence d'entretien annuel de 52 chaudières individuelles à gaz en 2015 présente des risques pour la sécurité des biens et des personnes. L'office doit élaborer et mettre en œuvre une procédure rigoureuse afin de s'assurer de la réalisation des visites réglementaires annuelles et effectuer toutes les relances et démarches nécessaires auprès des locataires non visités. Dans sa réponse, l'organisme indique la nouvelle procédure interne mise en œuvre en cas de signalement par l'entreprise de l'impossibilité d'accéder à un logement (*lettre de mise en demeure, injonction par huissier, procédure judiciaire*).

5.4.3.2 Dispositifs de sécurité incendie

Les équipements de lutte contre l'incendie et de désenfumage de certaines résidences⁴² ne font pas l'objet d'une surveillance satisfaisante. La visite de patrimoine a mis en évidence un défaut d'entretien et de maintenance des moyens de lutte contre l'incendie (*nombreux extincteurs absents, inaccessibles, ou non suivis périodiquement, notamment dans les parkings en sous-sol, trappes de désenfumage hors service*). En réponse, l'office a transmis un certain nombre d'éléments :

- les résultats d'un diagnostic visuel réalisé en novembre 2015 par un bureau spécialisé concluant à la conformité des résidences visitées à la réglementation incendie applicable ;
- les contrats d'entretien des extincteurs des parkings souterrains (*en date du 14, 28 et 30 juin 2016*) ;
- les demandes de réparation des trappes de désenfumage.

L'office doit sensibiliser le personnel de proximité sur cette thématique afin de pouvoir mener des actions correctives dès l'apparition de dégradations ou dysfonctionnements, et de s'assurer d'une maintenance satisfaisante de ces dispositifs de sécurité. Dans sa réponse, l'organisme indique les actions engagées (*note de sensibilisation aux gardiens, marché pour le suivi des systèmes de désenfumage, plan de formation*).

5.5 VENTES DE PATRIMOINE A L'UNITE

La CUS prévoit la mise en commercialisation de 47 logements sur sept bâtiments du groupe Saint-Jean qui sont déjà en copropriété, avec un objectif de deux ventes effectives par an. Aucune vente n'a été

⁴¹ 950 chaudières à entretenir et surveiller selon l'avenant n°3 du 22/12/2015 au contrat n°13S000 9

⁴² Extincteurs dans les parkings en sous-sol de la Résidence « Fontana » à Figari, Albert 1^{er} et Alzo di Leva à Ajaccio ; trappes de désenfumage arrachée ou inutilisable (dispositif de commande hors d'usage) à PIFANO 1, 12 rue Fesch, Piétralba

réalisée sur la période de contrôle. Par délibération du 19 mars 2015, le CA a décidé de la mise en vente de 69 logements de la résidence Saint-Jean 1 pour exécution de ses engagements.

5.6 CONCLUSION

L'OPH a conduit une politique soutenue de développement de l'offre nouvelle ainsi que de réhabilitation de son parc existant afin de résorber un certain retard en la matière. Le nombre de logements a ainsi augmenté de 26 % sur la période de contrôle, en ayant recours de manière importante à l'acquisition en VEFA. La visite de patrimoine a permis de confirmer à la fois la nécessité de travaux sur certaines résidences (*travaux programmés d'ici 2020*) et un bon état général du bâti. Si l'organisme est à jour en matière de respect de la réglementation sur l'amiante et le plomb, des efforts sont attendus sur le contrôle des ascenseurs, le taux de visite des chaudières individuelles et la maintenance des moyens de lutte contre l'incendie.

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

La comptabilité de l'office est assurée par le service financier basé au siège à Ajaccio, qui comprend cinq personnes. L'office est à comptabilité publique ; deux engagements partenariaux (*15 décembre 2011 et 18 juin 2015*) lient l'office et le comptable public.

Le contrôle hiérarchique est réalisé en continu par la responsable du service financier.

La comptabilité, globalement tenue correctement, présente quelques anomalies qui n'affectent pas la sincérité des comptes :

- pour 2015, dans les comptes transmis par le payeur départemental, le compte 411 (*créances locataires hors créances clients douteuses*) intègre les créances douteuses au titre de l'exercice, et la valeur du 416 net apparaît ainsi négative. Dans ses écritures, pour éviter cette valeur négative, l'organisme bascule tout le 411 en 416. Ces écritures ne sont pas conformes aux instructions comptables qui précisent que « figurent obligatoirement au compte 416 les créances faisant l'objet d'une dépréciation » ;
- l'inventaire et le développement de l'actif immobilisé ne sont pas complètement à jour ; les opérations en service terminées non soldées ne sont pas systématiquement basculées du compte 23 au compte 21. Au moment du contrôle, cinq résidences (*Levie, Casa d'Arutoli, Terrasses du Parc C et D, Albert 1^{er}, Alzo di Leva II*) étaient encore dans ce cas. Il est à noter que l'office procède néanmoins à l'amortissement de ces immobilisations ; dans sa réponse, l'office indique qu'une procédure d'intégration au compte 21 dès la fin du chantier va être mise en place ;
- l'organisme amortit les immobilisations à compter du début d'année de leur mise en service, et non pas, comme le précisent les instructions comptables, à leur mise en service ; dans sa réponse, l'office indique qu'une procédure d'amortissement au prorata de l'année de mise en service sera mise en place ;
- les valeurs de l'autofinancement net présentées dans les rapports de gestion 2011, 2012 et 2013 sont minorées par rapport à celles figurant dans les comptes (*prise en compte de remboursements d'autres emprunts*) ; le calcul de l'autofinancement dans les comptes 2012 est erroné (*mauvaise prise en compte des remboursements d'emprunts locatifs définitifs*) ; le calcul du ratio autofinancement net/CA présenté dans le rapport de gestion 2015 est erroné (26,54 %

présenté pour une réalité à 22,7 %) ; Pour le dernier point, dans sa réponse, l'organisme indique que cette valeur provenait d'une version « zéro » du rapport de gestion et confirme la valeur de 22,7 % ;

- les comptes ne comportaient pas d'annexe littéraire avant 2014.

6.2 ANALYSE FINANCIERE

Les différents ratios financiers analysés ci-dessous sont comparés à la médiane nationale 2014 des 264 OPH de la base Boléro élaborée par le ministère du Logement.

6.2.1 Analyse de l'exploitation

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Marge sur accession	0	0	0	0	0
Marge sur prêts	0	0	0	0	0
Loyers	7 518	7 720	8 319	8 812	9 204
Coût de gestion hors entretien	-2 733	-2 421	-2 672	-2 464	-2 598
Entretien courant	-364	-371	-365	-355	-331
GE	-511	-600	-389	-507	-529
TFPB	-429	-605	-594	-552	-635
Flux financier	-136	-119	-95	-89	-4
Flux exceptionnel	-52	40	352	326	598
Autres produits d'exploitation	297	346	302	720	461
Pertes créances irrécouvrables	-290	-259	-341	-458	-307
Intérêts opérations locatives	-1 025	-1 507	-1 524	-1 035	-1 008
Remboursements d'emprunts locatifs	-1 173	-1 269	-1 976	-2 566	-2 745
Autofinancement net⁴³	1 102	955	1 017	1 832	2 106
% du chiffre d'affaires	14,6 %	12,3 %	12,2 %	20,7 %	22,7 %

Cf. annexe 7.5 autofinancement

Évolution de l'autofinancement net de l'organisme

La rentabilité de l'office mesurée par l'autofinancement net (AFN) est satisfaisante sur la période contrôlée (16,5 % en moyenne annuelle sur les cinq années étudiées, pour une médiane 2014 à 12,6 %), dans un contexte de développement important et malgré des pertes sur créances irrécouvrables importantes, liées au problème structurel d'impayés (3,4 % des loyers et charges, à comparer à la valeur moyenne des OPH de 0,6 %).

Les années 2014 et 2015 procurent un AFN plus important que les trois précédentes ; ceci est dû à l'augmentation des produits engendrés par la croissance du parc, à des coûts de gestion globalement constants et aux ressources telles que les dégrèvements de taxes et la mutualisation.

Il convient de noter le changement de méthode de calcul du Ratio AFN/chiffre d'affaires depuis l'exercice 2014 (*décret n° 2014-1151 du 7 octobre 2014*) : l'AFN tient compte désormais des remboursements d'emprunts concernant les opérations locatives démolies ou cédées et les composants locatifs sortis de l'actif, et le chiffre d'affaires intègre les produits financiers. Calculé à l'identique des exercices précédents, ce ratio aurait atteint 21,5 % en 2014 et 23,7 % en 2015.

Les produits

⁴³ L'autofinancement net est la mesure pour un organisme des ressources tirées de son activité d'exploitation au cours d'un exercice (excédents des produits encaissables sur les charges décaissables) restant à sa disposition après remboursement des emprunts liés à l'activité locative (à l'exclusion des remboursements anticipés) hors opérations démolies, cédées ou sorties de composants. A partir de 2014, prise en compte de tous les emprunts locatifs, les remboursements anticipés étant toujours exclus.

Les produits proviennent essentiellement des loyers, en augmentation de plus de 22 % pour un parc en croissance de 26 %. La mutualisation entre organismes instituée depuis 2014 a amené un produit d'exploitation de 459 k€ en 2014 et 213 k€ en 2015 ; des dégrèvements de taxe foncière suite à des travaux d'économie d'énergie ont constitué des produits exceptionnels de 330 k€ en 2014 et 694 k€ en 2015. Une bonification des emprunts par l'Etat a engendré un produit de 62 k€ en 2015.

Les logements vacants (*toutes causes confondues*) sont en nombre croissant (39 en 2011, 99 en 2015). La carence financière est estimée par l'office à 4,4 % des loyers et charges pour 2015, soit 464 k€ (*loyers et charges*).

Les charges

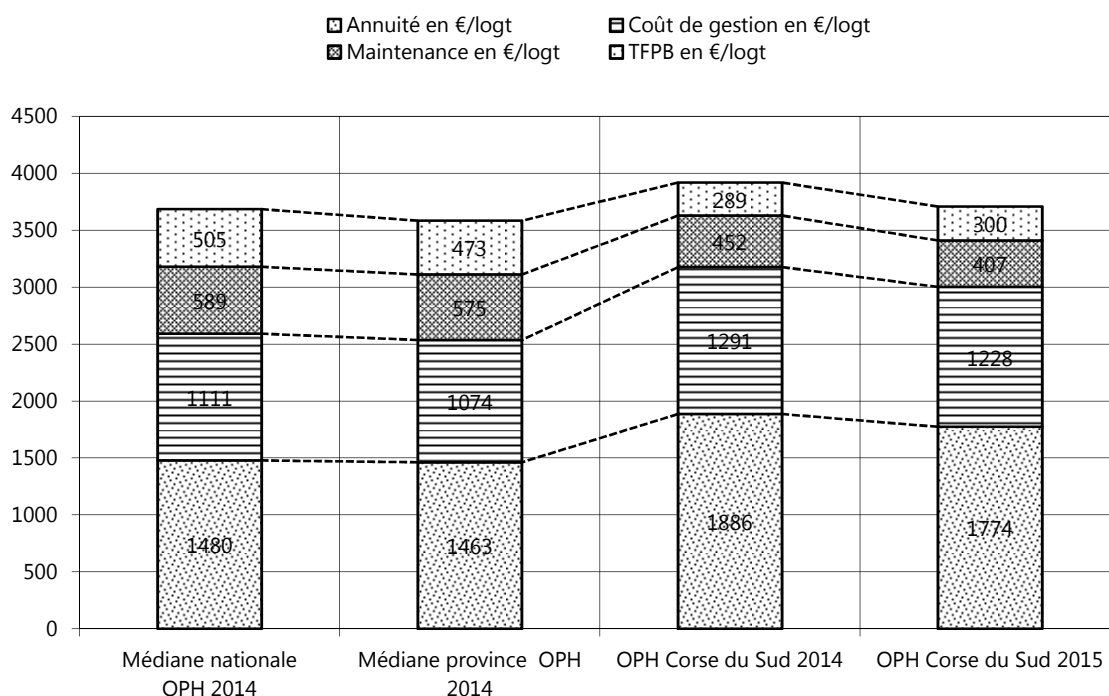
L'annuité est en croissance de 60 % entre 2011 et 2015, en lien avec la reprise de l'activité de construction locative à un rythme élevé. Elle représente, fin 2015, 40,8 % des loyers, valeur plus élevée que la médiane nationale à 37 %.

- Même si les coûts de gestion (*coûts de fonctionnement et de personnels, d'impôts et taxes*) ont été globalement maintenus par l'office sur la période étudiée et ont ainsi amené, au vu de la croissance du parc, une baisse du ratio au logement de 1 391 €/logement en 2012 à 1 228 €/logement en 2015, cette dernière valeur reste néanmoins encore supérieure à la médiane nationale de 1 111 €/logement. Par ailleurs, les coûts de gestion ont atteint la valeur élevée de 1 623 €/logement en 2011, principalement à cause d'une absence de production immobilisée sur cet exercice et d'une cotisation CGLLS importante (*incluant le prélèvement sur le potentiel financier*). Dans ces coûts de gestion, les coûts de personnel prennent une part importante ; ils atteignent 1 101 €/logement en 2014 et 954 €/logement en 2015, à comparer à la médiane nationale 2014 de 785 €/logement. Le dossier individuel de situation 2014 (*D.I.S.*), réalisé par la fédération des OPH, indique pour cet office un ratio de 29 équivalent-temps plein pour 1 000 logements, à comparer à la médiane nationale 2014 de 20,4. L'écart porte notamment sur le gardiennage (6,7 pour 4,1) et surtout sur l'administration générale (10,9 pour 4,2). Dans sa réponse, l'organisme indique qu'il a mis au centre de ses enjeux la rationalisation des coûts de gestion et la maîtrise des charges de personnel.

La maintenance (*entretien courant et gros entretien*) a atteint en moyenne sur les cinq années examinées 466 €/logement, soit un montant inférieur à la médiane (589 €/logement). Il convient néanmoins de rappeler que l'office a réalisé, durant la période contrôlée, des réhabilitations importantes comprenant des remplacements ou ajouts de composants. Le DIS de la fédération des OPH chiffre les dépenses annuelles globales de travaux sur le patrimoine existant (*maintenance et composants*) de l'office de Corse du sud à environ 2 500 € par logement, valeur très supérieure à la médiane de 1 111 € par logement.

La taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) atteint 300 €/logement, valeur inférieure à la médiane (505 €/logement). 75 % du parc est soumis à TFPB ; 38 % de ce parc était situé en ZUS jusqu'en 2014, ce qui a amené un abattement de 110 k€ en 2015. Le remplacement des ZUS par les QPV procurera moins d'abattement pour l'office (*ce dernier prévoit un alourdissement de ce poste de 50 k€ à partir de 2016*).

Le graphique ci-après illustre les mouvements de ces différents postes comparés aux médianes nationales et de province ; voir également l'annexe 7.6 « Coûts de fonctionnement ».



6.2.1.1 Gestion de la dette

Au 31 décembre 2015, la dette locative s'élevait à 98,2 M€. Tous les emprunts sont indexés sur le taux du livret A ou bien à taux fixe. Il n'y a pas d'opération de swap (*opération d'échange de taux*). Le taux d'intérêt moyen est de 1,4 % en 2014.

Dans le cadre du plan de redressement CGLLS de 1998, un prêt de la CGLLS d'environ 8 M€ court jusqu'en 2019, les annuités étant entièrement prises en charge par le conseil départemental par le biais d'une subvention d'un montant égal.

L'office a renégocié avec la CDC (*principal prêteur de l'office à hauteur de 97 %*) un réaménagement de sa dette. Sur les 97,5 M€ dus, la CDC a proposé un réaménagement de 33,4 M€, consistant en des allongements (*de 3 à 8 ans*), des décalages de dates d'échéance pour mieux lisser les remboursements et parfois une baisse du taux. Le gain prévisible sur les annuités est de l'ordre de 800 k€. Cette proposition, approuvée par le CA de l'office le 22 décembre 2015, est désormais effective.

6.2.1.2 Gestion de la trésorerie

La trésorerie ne fait l'objet d'aucun placement. L'office l'explique par le fait que la trésorerie est relativement contrainte et que les taux des placements sont actuellement faibles.

6.2.2 Structure financière

Étude plus particulière des fonds disponibles - Bilans fonctionnels

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Capitaux propres	30 511	35 068	38 386	47 655	56 260
Provisions pour risques et charges	501	464	547	570	570
- Dont PGE	501	464	547	570	570
Amortissements. et provisions (actifs immobilisés)	36 862	36 474	37 647	40 224	42 723
Dettes financières	45 606	49 688	64 811	87 419	101 824
Actif immobilisé brut	-104 739	-113 011	-134 744	-165 609	-189 582
Fonds de Roulement Net Global	8 741	8 683	6 647	10 259	11 795
FRNG à terminaison des opérations⁴⁴					5 683
Stocks (toutes natures)	-	-	-	-	-
Autres actifs d'exploitation	6 806	8 410	8 010	10 974	9 971
Provisions d'actif circulant	-1 640	-1 870	-2 062	-2 204	-2 404
Dettes d'exploitation	-26	-43	-347	-212	-37
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	5 140	6 497	5 601	8 558	7 530
Créances diverses (+)	233	217	243	208	500
Dettes diverses (-)	-1 279	-1 115	-1 227	-1 027	-977
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	-1 046	-898	-984	-819	-477
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	4 094	5 599	4 617	7 739	7 053
Trésorerie nette	4 647	3 084	2 030	2 519	4 742

Voir annexe 7.7 Bilan fonctionnel

6.2.2.1 Fonds de roulement net global (FRNG) et à terminaison

Dans un contexte de forte croissance du parc (+ 85 M€ d'immobilisations brutes sur la période étudiée), les capitaux propres augmentent de 26 M€ sous l'effet des reports à nouveau et de subventions d'investissement importantes, et les dettes progressent de 56 M€. Il en résulte que le FRNG progresse de 3 M€ pour atteindre 11,8 M€ fin 2015. En intégrant 569 k€ d'emprunts restant à encaisser, 1 224 k€ de subventions restant à notifier et 7 905 k€ de dépenses restant à comptabiliser, le FRNG à terminaison atteint quant à lui 5 683 k€, soit deux mois de dépenses mensuelles. Cette projection inclut les opérations locatives terminées soldées, terminées non soldées, en cours mais n'inclut pas les opérations préliminaires et les réserves foncières.

6.2.2.2 Variations du FRNG

La variation du fonds de roulement sur les exercices 2012 à 2015 s'explique comme suit :

⁴⁴ 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.

En k€	Flux de trésorerie	Fonds de roulement
Fonds de roulement fin 2011		8 741
Autofinancement de 2012 à 2015	5 910	
Dépenses d'investissement	-88 920	
Financements comptabilisés	89 407	
Autofinancement disponible après investissements	6 397	
Remboursement anticipé d'emprunts locatifs	0	
Cessions d'actifs	50	
Remboursement anticipé d'emprunts (démolitions...)	0	
Autres ressources (+) ou emplois (-)	-3 393	
Flux de trésorerie disponible	3 054	3 054
Fonds de roulement fin 2015		11 795

Le FRNG bénéficie de l'AFN cumulé des quatre années. Les dépenses d'investissements sont totalement couvertes par des financements comptabilisés. Une cession immobilière pour 50 k€ s'ajoute à la variation du FRNG. Les autres emplois (3,4 M€) correspondent principalement aux remboursements d'emprunts liés à des composants sortis de l'actif et au remboursement du prêt de la CGLLS.

6.2.2.3 Besoins ou ressources en fonds de roulement

L'office est en situation de besoin en fonds de roulement (BFR) croissant sur la période contrôlée. L'augmentation de ce BFR est de 72 % entre 2011 et 2015, dans un contexte de fort investissement. Cette accroissement s'explique principalement par la croissance du BFR d'exploitation, alourdi par des subventions à recevoir plus importantes (de 4,1 en 2011 à 6,2 M€ en 2015, ce qui souligne l'importance de ces dernières dans le financement des opérations).

6.2.2.4 Trésorerie

La trésorerie atteint 4,7 M€ fin 2015, correspondant à 1,7 mois de dépenses mensuelles moyennes, valeur bien inférieure à la médiane nationale qui atteint 3,6 mois. Sur la période contrôlée, ce ratio a atteint les valeurs suivantes :

Année	2011	2012	2013	2014	2015
Ratio trésorerie/dépenses mensuelles moyennes	2,6 mois	2 mois	0,8 mois	0,7 mois	1,7 mois

Ce montant globalement bas de la trésorerie provient d'un montant important et croissant du besoin en fonds de roulement.

6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

L'office ne dispose pas d'une véritable analyse financière prévisionnelle validée par le CA. En effet, L'office n'a pas présenté en CA d'analyse prévisionnelle lors des années 2011 à 2014. Une étude a été réalisée par la CDC à l'occasion du réaménagement de la dette, jointe à la proposition du 21 décembre 2015 (cf. § 6.2.1.1). Cette étude intègre le projet de développement du patrimoine et compare les situations financières sur dix ans avec ou sans le réaménagement de la dette. Ce réaménagement a été approuvé par délibération n° 28/2015 du CA. C'est cette étude qui sert actuellement d'analyse prévisionnelle à l'office. Elle envisage un rythme élevé de constructions (programmes déjà lancés pour 2015 et 2016, puis 100 logements par an à partir de 2017), plus élevé que celui acté dans la CUS 2011-2016, ce qui porterait le patrimoine à 3 119 logements en 2024, et un programme de réhabilitation. Ces investissements (160 M€ en tout dont 8,4 M€ pour les réhabilitations) seraient financés à 70,7 % par des emprunts, à 23 % par des subventions (principalement de l'Etat et du Département), et pour le reste en fonds propres, soit 10,8 M€ pour ces derniers sur dix ans. Cette répartition prévue est cohérente avec les financements des opérations menées ces dernières années par l'office.

Les projections (*cf. annexe 7.8*) incluant le réaménagement de la dette aboutissent à un autofinancement constamment positif sur les dix ans, mais en décroissance (*de 25 % des loyers en 2015 à 6 % des loyers en 2024, en raison d'annuités croissant plus vite que les loyers*). Le FRNG à terminaison s'établirait à 12 M€ (*méthode de calcul de la CDC*) en 2024. Les annuités, qui représenteraient 30,8 % des loyers en 2016, correspondraient à 46,5 % du montant des loyers en 2024. Ces projections concluent ainsi à la faisabilité du programme de l'office dans les conditions de financement actuelles.

Les taux d'évolution de la CDC pris dans cette étude sont différents de ceux proposés par la CGLLS, notamment pour le taux du livret A (*2,3 % pour la CGLLS contre de 1 à 2 % pour la CDC*) et pour l'indice de référence des loyers (*1,6 % pour la CGLLS et 1,4 % pour la CDC*). L'examen des hypothèses choisies montre également que des évolutions optimistes ont été choisies pour certains postes (*vacance financière et réduction des impayés*) qui nécessiteront une amélioration des performances de l'office.

L'office doit ainsi mettre en place, en se l'appropriant, une analyse financière prévisionnelle, l'actualiser annuellement et la présenter au CA. Ceci est particulièrement important, dans une phase de croissance ambitieuse de l'office et dans un contexte d'impayés importants. L'office, dans sa réponse, indique que l'analyse par Visial sera reprise en 2017.

6.4 CONCLUSION

L'office présente une rentabilité satisfaisante (*particulièrement les deux dernières années*), des coûts de gestion stables sur les cinq années objet du contrôle mais encore trop élevés, grevés par des charges de personnel importantes. L'office, en lien avec le comptable public, doit mieux faire face à l'important problème des impayés, insuffisamment traité ces cinq dernières années. La structure financière est correcte mais le volume important d'impayés induit une tension sur la trésorerie. Dans les conditions de financement actuelles (*participation importante de la collectivité de référence*), le développement prévu semble réalisable ; néanmoins, l'office doit s'approprier une nouvelle analyse prévisionnelle, tenant compte d'hypothèses actualisées et prudentes. Cette analyse doit être présentée au CA pour validation, puis actualisée annuellement.

7. ANNEXES

7.1 INFORMATIONS GENERALES

RAISON SOCIALE : OPH de la Corse du Sud			
SIÈGE SOCIAL :			
Adresse du siège :	7 avenue Colonel-Colonna-d'Ornano	Téléphone :	04.95.22.10.42
Code postal, Ville :	20178 Ajaccio Cedex 1	Télécopie :	
PRÉSIDENT : Pierre CAU			
DIRECTEUR GÉNÉRAL : Claude CENDRES			
COLLECTIVITÉ DE RATTACHEMENT : Département de Corse du Sud			
CONSEIL D'ADMINISTRATION au 3 mai 2016			
<i>En application de l'article R. 421-4 du CCH : 23 membres et 1 représentant du Comité d'entreprise (voix consultative)</i>			
	Membres	Désignés par :	Professions
Président :	CAU Pierre	Conseil départemental	Retraité
Vice-président délégué	FELICIAGGI Isabelle	Conseil départemental	Employée
	SARROLA Alexandre	Conseil départemental	Fonctionnaire
	MELA Georges	Conseil départemental	
	MOZZICONACCI José Pierre	Conseil départemental	Pharmacien
	BARANOVSKY Marie-Thérèse	Conseil départemental	Fonctionnaire
	OTTAVY Nicole	Commune d'Ajaccio	Médecin
	NICOLAI Marie-Noëlle	Commune de Porto-Vecchio	Médecin
	SBRAGGIA Stéphane	Personnalité qualifiée	Directeur EHPAD Les Cistes
	CORTICCHIATO Caroline	Personnalité qualifiée	Assistante sociale
	MATRAJA Joseph	Personnalité qualifiée	DG SPL AMETARRA
	MORET Jean Maurice	Personnalité qualifiée	Retraité
	BAKALOWICZ Juile Agathe	Personnalité qualifiée	Directrice CDC
	FONTAINE Marie Madeleine	Assoc.logt pers.défav.	Chef de service FALEP
	RUBINI Pierre-Jean	CAF	Retraité
	PACOUT Cyril	UDAF	Agent hospitalier
	MONDOLONI Antoine	Organismes collecteurs (CCI AJACCIO)	Chauffeur ambulance
	POLI Jean-Toussaint	Syndicat STC	Permanent syndicat
	NORDEE Maxime	Syndicat CGT	Retraité
Représentants des locataires	AGOSTINI Martin	Élu (CNL)	Retraité
	DUGAS Lucienne	Élu (CNL)	Retraîtée
	SERINELLI Christian	Élu (CNL)	Retraité
	SANTINI Patrick	Élu (CNL)	Agent de sureté
Membre avec voix consultative	DELLAPINA Robert	Comité d'entreprise	Fonctionnaire
Commissaire du Gouvernement :		Préfet de Corse du Sud	
EFFECTIFS DU PERSONNEL au : 28 avril 2016	Cadres :	8	Total administratif et technique : 45
	Maîtrise :	7	
	Employés :	18	
	Gardiens :	12	Effectif total : 61
	Employés d'immeuble :	9	
	Ouvriers régie :	7	

7.3 LISTE DES DEPASSEMENTS DE LOYERS MAXIMUMS AUTORISES

Organisme contrôlé : OPH de Corse du sud

Nombre de logements étudiés : 2 036

Nombre de dépassements identifiés : 3 soit 0,1 % au 01/01/2016

Montant de la sanction maximale (9 mois de loyer principal) : 11 873 €

Opération	Logements			Convention			Quittancement mensuel au 1er janvier 2016				
	Numéro du logement	Surface hab m ²	Surface utile m ²	Date d'effet ou signature	Financement	Taux mensuel maxi initial (€/m ²)	Taux de loyer pratiqué (€/m ²)	Taux de loyer maximal actualisé (€/m ²)	Montant principal quittancé (€)	Montant maximal (€)	Dépassement (€)
Le Topaze	01	88	92,57	04/03/2009	PLUS	4,96	5,66	5,43	524	502,73	21,27
Le Topaze	02	48	55,45	04/03/2009	PLUS	4,96	5,66	5,43	314	301,14	12,86
Le Topaze	03	86	94,91	04/03/2009	PLUS	4,96	5,66	5,43	537	515,44	21,56

7.4 TABLEAU RECAPITULATIF DES INFRACTIONS AUX REGLES D'ATTRIBUTION

Nombre de dossiers étudiés : 61

Nombre de dossiers irréguliers constatés : 12

Sanction financière maximale (art. L.342-14 du CCH) : 80 154 euros

N° logement	Nom du programme	Financement d'origine	Date de la CAL	Date de signature du bail de location	N° unique départemental	Nature de l'infraction	% de dépassement du plafond de ressources	Loyer mensuel (€)	Sanction pécuniaire maximale (€)
0106020447	PIETRALBA 1	PLUS	31/01/2014	01/03/2014	NC	attribution sans n° unique		309	5 562
0109050117	CITE LES PINS	PLUS	06/03/2015	01/04/2015	02A071200264711476	attribution sans n° unique		435	7 830
0121010018	Résidence ALZO DI LEVA	PLAI	31/01/2014	01/03/2014	2A011107167911476	dépassement de plafond. Attribution sans n° unique	57	398	7 164
0121020082	Résidence ALZO DI LEVA	PLAI	18/07/2013	25/09/2013	02A061200240411404	dépassement de plafonds. Prise en compte des revenus du couple en l'absence d'ONC	59	452	8 136
0122010015	Résidence Albert 1er	PLUS	25/06/2015	02/07/2015	02A021500740111476	dépassement plafond	1	438	7 884
0206020107	RESIDENCE LICCIOLA	PLUS	18/07/2013	02/08/2013	NC	attribution sans n° unique		361	6 498
0603010037	Les Terrasses du Parc	PLAI	18/09/2015	15/10/2015	02A101400665211476	dépassement plafonds de ressources	74	269	4 842
0603020061	Les Terrasses du Parc	PLUS	29/10/2015	02/12/2015	02A101300482711476	absence de pièces obligatoires (RFR du couple)		452	8 136
1201010102	VADINA	PLAI	30/09/2014	07/10/2014	02A041400577011476	dépassement plafond	43	327	5 886
2102090202	FIGARI 2	PLUS	18/07/2013	26/07/2013	NC	attribution sans n°unique		297	5 346
2201090115	PIANNOTTOLI	PLUS	30/09/2014	09/10/2014	NC	attribution sans n°unique		400	7 200
2401020107	AJA DI SANTO	PLUS	14/03/2014	25/03/2014	02A021400550611476	attribution sans n° unique (délivré 3 jours après la CAL)		315	5 670

7.5 AUTOFINANCEMENT

2- CALCUL DE L'AUTOFINANCEMENT NET PAR LES FLUX					
OPH de la Corse du Sud	2011	2012	2013	2014	2015
+ Ventes d'immeubles	0	0	0	0	0
+ Transfert d'éléments de stocks en immobilisations (OP)	0	0	0	0	0
+ Produits des activités accession	0	0	0	0	0
- Achats terrains et variation de stocks terrains	0	0	0	0	0
- Travaux honoraires et frais annexes	0	0	0	0	0
+ Variation de stocks	0	0	0	0	0
FLUX ACCESSION	0	0	0	0	0
+ Produits activité prêteur	0	0	0	0	0
+ Produits financiers des prêts accession	0	0	0	0	0
- Intérêts payés sur prêts accession	0	0	0	0	0
FLUX PRETEUR	0	0	0	0	0
+ Loyers	7 517 745	7 719 673	8 319 155	8 812 032	9 203 982
+ Production immobilisée - Immeubles de rapport (Frais financiers externes)	0	0	0	0	0
+ Primes à la construction	0	0	0	0	0
+ Subventions d'exploitation diverses	126 857	114 370	103 908	88 261	74 616
+ Récupération des charges locatives	987 883	1 130 139	1 037 565	1 370 245	1 362 145
- Charges récupérables	-1 067 739	-1 124 981	-1 166 159	-1 286 543	-1 400 062
- Compte 6127 et 6134 "Loyers des baux à long terme" et des concessions service public (SEM)	0	0	0	0	0
- Intérêts sur opér. locatives hors int. compensateurs	-780 719	-1 340 503	-1 404 983	-884 684	-849 870
- Minoration intérêts compensateurs (c/16883) (=c/6863 si c/7963 utilisé)	-245 649	-166 017	-118 978	-150 074	-157 909
FLUX LOCATIF	6 538 378	6 332 681	6 770 508	7 949 237	8 232 902
+ Production immobilisée	0	168 293	177 291	180 246	163 143
+ Autres prestations de services	3 005	3 278	3 278	2 958	2 898
+ Produits des activités annexes	19 040	21 583	22 594	23 899	29 788
FLUX PRODUCTIONS DIVERSES	22 045	193 154	203 163	207 103	195 829
+ Subventions d'exploitation	0	0	0	0	0
- Entretien courant NR	-118 381	-126 839	-104 585	-123 195	-108 833
- Gros entretien sur biens immobiliers	-510 845	-599 955	-388 513	-507 045	-528 591
- Grosses réparations sur biens immobiliers	0	0	0	0	0
FLUX MAINTENANCE DU PATRIMOINE	-629 226	-726 794	-493 098	-630 240	-637 424
- Achats stockés d'approvisionnements	-16 843	0	0	0	0
- Achats non stockés de matières et fournitures	-75 505	-72 671	-108 143	-105 517	-89 072
- Autres charges relatives à l'exploitation	-91 669	-54 435	-66 529	-88 815	-90 696
- Autres travaux d'entretien	0	0	0	0	0
- Autres charges externes	-835 470	-745 032	-728 670	-619 397	-710 999
- Autres impôts, taxes et versements assimilés	-471 434	-651 515	-640 552	-596 770	-672 470
CONSOMMATIONS DE TIERS	-1 490 921	-1 523 653	-1 543 894	-1 410 499	-1 563 237
- Impôts, taxes sur rémunérations	-133 193	-135 465	-141 301	-149 050	-138 176
- Salaires et traitements	-1 703 240	-1 772 801	-1 876 399	-1 952 292	-1 878 847
FLUX DE PERSONNEL	-1 836 433	-1 908 266	-2 017 700	-2 101 342	-2 017 023
+ Transfert de charges d'exploitation	0	0	0	0	0
+ Autres produits de gestion courante	148 585	204 905	172 055	603 617	365 808
- Pertes sur créances irrécouvrables	-289 608	-258 720	-341 334	-457 732	-307 082
- Charges diverses de gestion courante	0	0	0	0	0
AUTRES FLUX D'EXPLOITATION	-141 023	-53 815	-169 279	145 885	58 726
+/- Résultat des opérations faites en commun	0	0	0	0	0
+ Autres produits financiers	0	0	0	0	62 400
+ Produits des participations	0	0	0	0	0
+ Autres intérêts et produits assimilés	0	2 344	0	0	0
+ Produits nets sur cessions de VMP	0	0	0	0	0
- Intérêts des autres opérations	-135 898	-121 730	-94 595	-88 831	-66 545
- Autres charges financières	0	0	0	0	0
+ Autres transferts de charges financières	0	0	0	0	0
FLUX FINANCIER	-135 898	-119 386	-94 595	-88 831	-4 145
+ Transfert de charges exceptionnelles	0	0	0	0	0
+ Produits exceptionnels sur opérations de gestion	39 289	54 029	77 573	401 567	815 690
+ Autres produits exceptionnels	98 617	171 329	506 570	51 693	53 654
- Charges exceptionnelles sur opérations de gestion et autres	-21 876	-39 539	-127 282	-19 457	-82 408
- Autres charges exceptionnelles	-158 180	-145 385	-105 084	-101 938	-188 494
- Participation des salariés aux fruits de l'expansion	0	-10 427	-13 942	0	0
- Impôts sur les bénéfices	-9 361	0	0	-5 589	0
FLUX EXCEPTIONNEL	-51 511	30 007	337 835	326 276	598 442
SOUS - TOTAL	2 275 411	2 223 928	2 992 940	4 397 589	4 864 070
FLUX REMBOURSEMENT D'EMPRUNTS LOCATIFS A DEDUIRE (Hors RA) :	-1 172 914	-1 269 337	-1 975 921	-2 566 076	-2 757 618
AUTOFINANCEMENT NET	1 102 497	954 591	1 017 019	1 831 513	2 106 452

7.6 COUT DE FONCTIONNEMENT

COUT DE FONCTIONNEMENT DE 2011 à 2015							S.A. MEDIANE 2014
OPH de la Corse du Sud							
	RATIOS AU LOGEMENT	2011	2012	2013	2014	2015	
	P.M.: NOMBRE DE LOGEMENTS GERES (Hors Foyers)	1 684	1 740	1 824	1 909	2 115	
	FRAIS GENERAUX (SANS CHARGES PERSONNEL)	608	383	437	255	327	
	CHARGES DE PERSONNEL NR (hors personnel régie)	965	981	994	995	863	693 E/LGT
(A)	COUT DE GESTION HORS ENTRETIEN ET HORS TFPB (FG + IMPOTS + PERSONNEL)	1 573	1 364	1 431	1 250	1 190	1209,5 E/LGT
(B)	ENTRETIEN COURANT (NR) COMPRIS REGIE	266	240	234	227	195	
(A+ B)	COUT DE GESTION AVEC ENTRETIEN (LOLA) (FG + IMPOTS + PERSONNEL + ENTRETIEN COURANT)	1 839	1 604	1 665	1 477	1 385	1388,5 E/LGT
(C)	GROS ENTRETIEN ET GROSSES REPARATIONS COMPRIS REGIE	303	345	215	266	250	
(D)	TAXES FONCIERES NR	254	348	325	289	300	450 E/LGT
	COUT DE FONCTIONNEMENT TOTAL AVEC TFPB	2 397	2 296	2 206	2 031	1 935	
P.M.	Total charges personnel comptabilisées (R+NR) par Lgt	1 344	1 331	1 332	1 301	1 164	
P.M.	Coût total maintenance NR (EC + GE + GR + Régie) par Lgt	570	584	450	493	445	586,5 E/LGT
P.M.	Coût Total Régie (NR) par Lgt	146	140	143	121	105	
P.M.	Coût Total Personnel Régie (NR) par Lgt	126	121	120	106	91	
COMPTES	POSTES DE CHARGES NON RECUPERABLES	2011	2012	2013	2014	2015	
	FRAIS GENERAUX						
602	Achats stockés approvisionnements	16 843	0	0	0	0	
6032	Variation de stocks approvisionnements	0	0	0	0	0	
606	Achats non stockés de matières et fournitures	75 505	72 671	108 143	105 517	89 072	
F.Maintenance	Moins consommations de la Régie	-33 958	-32 790	-42 243	-29 807	-29 923	
	Moins amort. et frais généraux Régie	0	0	0	0	0	
611-628	Travaux relatifs à l'exploitation	6 805	8 097	4 377	10 081	10 104	
612	Crédit bail mobilier et immobilier	0	0	0	0	0	
6155/56/58	Autres travaux d'entretien (biens mobiliers, informatiques)	0	0	0	0	0	
616	Primes d'assurances	125 061	127 941	133 667	174 041	190 936	
622	Rémunération d'intermédiaires et honoraires	143 891	159 160	251 788	140 808	222 236	
623	Publicité, publications, relations publiques	27 061	15 131	22 376	16 780	11 439	
625	Déplacements missions et réceptions	23 684	19 897	20 687	14 743	20 286	
6285	Redevances (SA)	4 241	4 263	5 618	3 667	3 190	
Autres 61-62	Autres services extérieurs	511 532	418 640	294 634	269 358	262 912	
651-658	Redevances et charges de gestion courante	0	0	0	0	0	
Autres 722	Moins Autres productions immobilisées	0	-168 293	-177 291	-180 246	-163 143	
Ecart de récup.	Ecart de Récupération des Charges récupérables (+/-)	79 856	-5 158	128 594	-83 702	37 917	
	Corrections éventuelles à saisir avec son signe	0	0	0	0	0	
	TOTAL FRAIS GENERAUX	980 521	619 559	750 250	441 240	655 026	
	IMPOTS ET TAXES						
Autres 625/638	Impôts (hors TFPB et hors taxes sur salaires)	42 879	46 842	46 896	45 154	37 331	
	TOTAL IMPOTS TAXES (Hors TFPB et Taxes sur salaires)	42 879	46 842	46 896	45 154	37 331	
	CHARGES DE PERSONNEL						
621	Personnel extérieur à la société	0	0	0	0	0	
7086	Moins Récup. de charges imput. à d'autres organ. HLM (SA)	0	0	0	0	0	
641-648-6481	Rémunérations	1 271 566	1 324 111	1 390 469	1 415 260	1 372 009	
645-647-6485	Charges sociales	431 674	448 690	485 930	537 032	506 838	
631-633	Sur rémunérations	133 193	135 465	141 301	149 050	138 176	
69	Participation des salariés	0	10 427	13 942	0	0	
F.Maintenance	Moins total charges de personnel de la Régie	-211 420	-210 906	-218 525	-202 074	-192 449	
	Corrections éventuelles à saisir avec son signe	0	0	0	0	0	
	TOTAL DES CHARGES DE PERSONNEL	1 625 013	1 707 787	1 813 117	1 899 268	1 824 574	
	Ajouter charges régie amélioration et divers non affectables	0	0	0	0	0	
A	COUT DE GESTION HORS ENTRETIEN	2 648 413	2 374 188	2 610 263	2 385 662	2 516 931	
	ENTRETIEN COURANT						
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers	118 381	126 839	104 585	123 195	108 833	
F. Maintenance	Dépenses assimilables à l'entretien courant	84 864	46 338	62 152	78 734	80 592	
F.Maintenance	Plus charges de la régie affectables à l'entretien courant	245 378	243 696	260 768	231 881	222 372	
B	TOTAL ENTRETIEN COURANT	448 623	416 873	427 505	433 810	411 797	
A + B	COUT DE GESTION AVEC ENTRETIEN (LOLA) (FG + IMPOTS + PERSONNEL + ENTRETIEN COURANT)	3 097 036	2 791 061	3 037 768	2 819 472	2 928 728	
	EFFORT DE MAINTENANCE GE + GR						
6152	Gros entretien sur biens immobiliers	510 845	599 955	388 513	507 045	528 591	
F.Maintenance	Plus charges de la régie affectables au GE	0	0	0	0	0	
F. Maintenance	Dépenses assimilables au GE	0	0	4 377	0	0	
6153	Grosses réparations sur biens immobiliers	0	0	0	0	0	
F.Maintenance	Plus charges de la régie affectables aux GR	0	0	0	0	0	
C	TOTAL GE + GR	510 845	599 955	392 890	507 045	528 591	
A + B + C	COUT DE FONCTIONNEMENT hors TFPB (FG + IMPOTS + PERSONNEL + EC + GE + GR + Régie)	3 607 881	3 391 016	3 430 658	3 326 517	3 457 319	
	TAXES FONCIERES						
63512	Taxes Foncières sur les Propriétés Bâties	428 555	604 673	593 656	551 616	635 139	
D	Corrections éventuelles à saisir avec son signe	0	0	0	0	0	
	TOTAL TFPB	428 555	604 673	593 656	551 616	635 139	
A + B + C + D	COUT DE FONCTIONNEMENT TOTAL avec TFPB	4 036 436	3 995 689	4 024 314	3 878 133	4 092 458	

7.7 BILAN FONCTIONNEL

1 - BILAN FONCTIONNEL					
OPH de la Corse du Sud	2011	2012	2013	2014	2015
Capital et réserves (SA)	0	0	0	0	0
Dotations et réserves (OP)	8 095 651	9 311 177	9 930 105	11 121 192	12 950 749
Report-à-nouveau	5 840 352	5 187 721	5 187 721	6 266 871	6 266 870
Résultat de l'exercice	134 175	177 347	736 258	1 361 082	2 242 979
Situation nette	14 070 178	14 676 245	15 854 084	18 749 145	21 460 598
Subventions d'investissement	16 183 259	19 938 335	21 452 559	28 905 588	34 799 474
Provisions réglementées	258 061	453 177	1 079 149	0	0
Titres participatifs (SA)	0	0	0	0	0
Capitaux propres	30 511 498	35 067 757	38 385 792	47 654 733	56 260 072
Provisions pour risques et charges	501 360	464 171	547 040	570 000	570 000
Amort. et Provisions pour dépréciation de l'actif immobilisé	36 861 842	36 474 229	37 647 436	40 224 022	42 722 860
Emprunts et dettes financières (hors I.C.N.E, Intérêts compensateurs et dépôts) compris emprunts accession	44 103 357	48 329 346	63 522 747	86 231 294	100 749 788
Dépôts et cautionnements reçus	455 657	478 322	526 482	576 526	620 690
Droits sur immobilisations	0	0	0	0	0
Emprunts et dettes financières diverses (Hors ICNE)	0	0	0	0	0
Intérêts compensateurs	1 046 495	880 478	761 500	611 426	453 517
Ressources stables	113 480 209	121 694 303	141 390 997	175 868 001	201 376 927
Immobilisations incorporelles (VB)	501 325	502 240	525 179	565 453	579 537
Immobilisations corporelles (VB)	63 471 439	61 435 968	60 966 817	60 458 901	123 832 787
Immeubles en Location-Vente	0	0	0	0	0
Immobilisations corporelles en cours (VB)	39 719 421	50 192 602	72 490 514	103 973 356	64 715 882
Immobilisations d'exploitation	103 692 185	112 130 810	133 982 510	164 997 710	189 128 206
Immobilisations financières	159	159	159	159	159
Prêts accession	0	0	0	0	0
Autres prêts, dépôts et caution. versés (sans ICNE Actif)	0	0	0	0	0
Immobilisations financières	159	159	159	159	159
Autres actifs immobilisés (Charges à répartir hors intérêts compensateurs, primes de remboursement, indexations)	1 046 495	880 478	761 500	0	453 517
Charges différées: intérêts compensateurs	0	0	0	611 426	0
Fonds de roulement net global (FRNG)	8 741 370	8 682 856	6 646 828	10 258 706	11 795 045
Stocks d'approvisionnement et autres stocks	0	0	0	0	0
Fournisseurs débiteurs	0	0	0	0	0
Créances clients et locataires	2 452 782	2 715 778	3 199 835	3 141 847	3 212 015
Autres créances d'exploitation (avec ICNE Actif)	4 236 659	5 586 896	4 659 348	7 754 875	6 602 245
Charges constatées d'avance d'exploitation	113 313	100 722	88 132	75 542	155 510
Dépenses à classer ou à régulariser d'exploitation	3 726	6 773	62 551	1 563	1 609
Provisions d'actif circulant (Hors provisions financières)	-1 640 554	-1 869 787	-2 061 453	-2 203 721	-2 404 639
Actifs d'exploitation nets	5 165 926	6 540 382	5 948 413	8 770 106	7 566 740
Avances et acomptes reçus sur commandes	0	0	0	0	0
Dettes sur achats d'exploitation	2 778	1 277	4 915	409	65
Dettes fiscales et sociales	0	0	0	0	0
Produits constatés d'avance d'exploitation	0	0	0	0	0
Recettes à classer ou à régulariser d'exploitation	23 526	41 877	342 295	211 668	37 084
Emprunts accession relais et préfinancement, opérations d'aménagement	0	0	0	0	0
Dettes d'exploitation	26 304	43 154	347 210	212 077	37 149
Besoin de Fonds de Roulement d'Exploitation	5 139 622	6 497 228	5 601 203	8 558 029	7 529 591
Créances diverses	233 346	216 744	243 223	208 179	499 974
Charges constatées d'avance hors exploitation	0	0	0	0	0
Dépenses à classer ou à régulariser hors exploitation	0	0	0	0	0
Créances diverses Hors Exploitation	233 346	216 744	243 223	208 179	499 974
Dettes diverses sur immobilisations	600 084	362 043	455 284	510 851	518 364
Autres dettes diverses	0	0	0	0	0
Intérêts courus non échus (sauf compensateurs)	678 980	752 954	771 824	516 029	458 301
Produits constatés d'avance hors exploitation	0	0	0	0	0
Recettes à classer ou à régulariser hors exploitation	0	0	0	0	0
Différences d'indexation Passif	0	0	0	0	0
Dettes diverses Hors Exploitation	1 279 064	1 114 997	1 227 108	1 026 880	976 665
Besoin de Fonds de Roulement Hors Exploitation	-1 045 718	-898 253	-983 885	-818 701	-476 691
Besoin en Fonds de Roulement	4 093 904	5 598 975	4 617 318	7 739 328	7 052 900
Valeurs mobil. de placement (Nettes des provis. financières)	0	0	0	0	0
Disponibilités (Valeur nette)	4 647 465	3 083 880	2 029 510	2 519 379	4 742 145
Trésorerie active	4 647 465	3 083 880	2 029 510	2 519 379	4 742 145
Concours bancaires et soldes créditeurs de banque	0	0	0	0	0
Trésorerie passive	0	0	0	0	0
Trésorerie nette	4 647 465	3 083 880	2 029 510	2 519 379	4 742 145

Synthèse

0278868 - OPH DE LA CORSE DU SUD

Sf Impact du Réam

Evolution du patrimoine

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Nombre de logements et foyers en patrimoine	1 831	1 915	2 000	2 184	2 319	2 419	2 519	2 619	2 719	2 819	2 919	3 019	3 119
Nombre de logements et foyers livrés	56	84	85	184	135	100	100	100	100	100	100	100	100
Nombre de logements démolis / vendus	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Exploitation (en K€)

Total Produits (a)	8 027	8 449	9 107	10 735	11 864	12 761	13 385	13 998	14 664	15 413	16 178	16 959	17 756
<i>dont loyers</i>	7 720	8 319	8 812	10 086	11 181	12 114	12 841	13 566	14 286	15 022	15 794	16 572	17 365
<i>dont loyers sur développement*</i>	0	0	0	0	35	134	690	1 259	1 842	2 438	3 049	3 674	4 313
<i>dont impact démolition / cession sur loyers</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Charges (b)	-4 218	-4 367	-3 912	-5 216	-5 684	-6 042	-6 329	-6 620	-6 918	-7 387	-7 858	-8 287	-8 690
<i>dont ch. gestion non récupérables (hors ent. cour)</i>	-2 335	-2 483	-2 007	-2 852	-3 161	-3 419	-3 619	-3 824	-4 036	-4 253	-4 476	-4 705	-4 941
<i>dont coût de la maintenance</i>	-1 026	-820	-920	-1 157	-1 221	-1 276	-1 321	-1 367	-1 416	-1 475	-1 532	-1 588	-1 645
<i>dont taxes foncières</i>	-608	-594	-552	-568	-635	-654	-677	-696	-715	-735	-756	-778	-798
CAF locative avant annuités et pds financiers (c=a-b)	3 809	4 082	5 195	5 519	6 180	6 719	7 056	7 377	7 746	8 026	8 320	8 672	9 066
Annuités locales (d)	-3 645	-3 730	-3 801	-3 034	-3 442	-4 473	-5 171	-5 977	-6 270	-6 972	-7 848	-8 353	-8 078
<i>en % des loyers</i>	45,9%	44,9%	40,9%	30,1%	30,8%	36,9%	40,3%	44,1%	43,9%	46,4%	43,4%	46,5%	46,5%
CAF locative avant produits financiers (e=c-d)	264	352	1 394	2 485	2 738	2 246	1 885	1 401	1 476	1 054	1 473	1 319	988
<i>en % des loyers</i>	3,4%	4,2%	18,1%	24,6%	24,5%	18,5%	14,7%	10,3%	10,3%	7,0%	9,3%	8,0%	5,7%
Produits financiers	-119	-85	-89	0	0	16	23	25	24	19	14	11	4
MBA locative	13	66	1 353	2 485	2 738	2 262	1 908	1 426	1 499	1 083	1 544	1 410	1 072
<i>en % des loyers</i>	0,2%	0,8%	15,0%	24,6%	24,5%	18,7%	14,9%	10,5%	10,5%	7,3%	9,8%	6,5%	6,2%
Marge nette autres activités	0	177	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Marge exceptionnelle	-197	292	217	685	350	100	100	100	100	100	100	100	100
<i>dont +/- valeurs de cession</i>	-237	-59	-115	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Contribution CGLS et Prélèvement	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
MBA globale	-184	536	1 574	3 164	3 088	2 362	2 008	1 526	1 599	1 193	1 644	1 510	1 172

(*) Développement = constructions neuves & acquisitions-améliorations + rachat de patrimoine + foyers

Structure financière (en K€)

MBA globale	-184	536	1 574	3 164	3 088	2 362	2 008	1 526	1 599	1 193	1 644	1 510	1 172
<i>Remboursements anticipés</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Fonds propres investis (hors RAC)</i>	0	0	0	-789	-268	-1 118	-1 134	-1 150	-1 166	-1 182	-1 199	-1 215	-1 232
<i>Part autofinancée Renouveau et add de composants (RAC)</i>	0	0	0	-20	-20	-20	-20	-40	-40	-40	-40	-40	-40
<i>Recapitalisation / Apports / Prêt haut de bilan</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Potentiel financier à terminaison	1 861	404	1 874	4 219	7 019	8 242	9 096	9 432	9 826	9 797	10 202	10 457	10 356
<i>en Éligement</i>	852 €/logt	202 €/logt	789 €/logt	1 932 €/logt	3 027 €/logt	3 407 €/logt	3 611 €/logt	3 602 €/logt	3 614 €/logt	3 475 €/logt	3 495 €/logt	3 464 €/logt	3 320 €/logt
PGE + Dépôts de garantie + Prov. caractère réserve	942	1 074	1 147	1 220	1 273	1 314	1 359	1 404	1 449	1 494	1 538	1 582	1 626
Fonds de roulement à terminaison	2 503	1 477	3 056	5 451	8 303	9 568	10 468	10 849	11 287	11 302	11 752	12 051	11 994
<i>en Éligement</i>	1 381 €/logt	739 €/logt	1 281 €/logt	2 406 €/logt	3 581 €/logt	3 956 €/logt	4 155 €/logt	4 142 €/logt	4 151 €/logt	4 008 €/logt	4 026 €/logt	3 982 €/logt	3 946 €/logt

7.9 SIGLES UTILISES

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