

RAPPORT DEFINITIF DE CONTRÔLE

N° 2014-126 Juin 2016

Office public de l'Habitat de la Côte-d'Or - ORVITIS

Dijon (21)



Rapport définitif de contrôle n°2014-126 Juin 2016

Office public de l'Habitat de la Côte-d'Or - ORVITIS

Dijon (21)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2014-126 OPH DE LA COTE D'OR - ORVITIS – 21

Président : Joël Abbey
 Directeur général : Christophe Bérion
 Adresse : 17, Boulevard Voltaire
 BP 90104
 21001 Dijon Cedex

Au 31 décembre 2013	nombre de logements familiaux gérés : nombre de logements familiaux en propriété : nombre de places en résidences spécialisées en propriété (équivalents logements) :	11 330 11 305 725
---------------------	--	-------------------------

Indicateurs	Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source
Patrimoine				
Logements vacants (hors vacance technique) (%)	3,2 %	6,7 %	3,0 %	
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacance technique) (%)	1,4 %	4,3 %	1,6 %	
Taux de rotation (hors mises en service) (% annuel)	12,7 %	12,5 %	9,7 %	
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	0,7 %	Nd	Nd	
Age moyen du parc (en années)	36 ans	Nd	Nd	
Populations logées				(1)
Locataires dont les ressources sont :				
< 20 % des plafonds (%)	16,9 %	19,8 %	19,3 %	
< 60 % des plafonds (%)	57,6 %	61,8 %	59,9 %	
> 100% des plafonds (%)	8,6 %	8,5 %	10,4 %	
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	48,3 %	51,0 %	50,6 %	
Familles monoparentales (%)	21,6 %	19,0 %	20,0 %	
Personnes isolées (%)	41,6 %	42,8 %	37,4 %	(2)
Gestion locative				
Médiane des loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	4,8 €	4,8 €	5,2 €	(2)
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	17,1 %	Nd	13,7 %	(3)
Structure financière et rentabilité				
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	4,5 mois	Nd	Nd	(3)
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	1,9 mois	Nd	Nd	
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	20,8 %	Nd	12,0 %	

(1) Enquête OPS 2012

(2) RPLS au 1/1/2012

(3) Bolero 2013 : ensemble des OPH de province

- Points forts**
- Organisation des services ;
 - Bonne accessibilité sociale des logements ;
 - Gestion de proximité et qualité du service rendu au locataire ;
 - Capacités de la maîtrise d'ouvrage ;
 - Production importante d'offre nouvelle dans des secteurs relativement tendus ;
 - Implication dans le développement durable ;
 - Importants programmes de rénovation urbaine au titre de l'Anru ;
 - Information comptable et financière ;
 - Rentabilité ;
 - Endettement modéré.
- Points faibles**
- Niveau élevé et augmentation de la vacance locative en Zus et en secteur rural ;
 - Acomptes de charges et coûts de chauffage élevés dans certains groupes ;
 - Niveau très élevé et en augmentation des impayés ;
 - Ventes limitées de logements ;
 - Existence d'un emprunt structuré représentant 3 % de la dette ;
 - Charges de personnel élevées et en forte croissance ;
 - Surface financière prévisionnelle fragilisée.
- Irrégularités**
- Attribution de logements en dépassement des plafonds de ressources.

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

Inspecteurs-auditeurs Ancols :
Délégué territorial, chargé de mission d'inspection :
Précédent rapport de contrôle : septembre 2008
Contrôle effectué du 2 décembre 2014 au 4 septembre 2015
Diffusion du rapport définitif : Juin 2016

RAPPORT DE CONTROLE N° 2014-126

OPH DE LA COTE D'OR - ORVITIS – 21

SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE.....	2
2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE.....	2
2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME	2
2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT.....	3
2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE.....	5
3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE	5
3.1 OCCUPATION DU PARC	5
3.2 ACCES AU LOGEMENT	6
3.3 LOYERS ET CHARGES LOCATIVES	8
3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES	10
3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES	12
3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE	13
4. PATRIMOINE	13
4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE	13
4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE	14
4.3 POLITIQUE DE DEVELOPPEMENT DURABLE	14
4.4 RENOVATION URBAINE	15
4.5 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE	15
4.6 MAINTENANCE DU PARC	16
4.7 VENTE DE PATRIMOINE	17
4.8 AUTRES ACTIVITES.....	17
4.9 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE.....	17
5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE.....	18
5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE.....	18
5.2 ANALYSE FINANCIERE.....	18
5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE	25
5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE	26
6. CONCLUSION	27
7. LISTE DES ANNEXES.....	28

1. PRÉAMBULE

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

Le dernier contrôle (rapport définitif n° 2007-152 de septembre 2008) mentionnait un service au locataire de qualité, un parc très bien entretenu et une excellente situation financière. Il constatait cependant de nombreuses irrégularités en matière de gouvernance (absence de soumission au conseil d'administration des véritables conditions de départ de l'ancien directeur général), d'application des règles du code des marchés publics, d'attribution des logements (procédure d'urgence), de hausses de loyers (dépassement des taux arrêtés par le conseil d'administration) et de tenue de la comptabilité (imputation de dépenses d'investissement en charges d'exploitation, mettant en cause la sincérité des comptes, absence de fiches de situations financières et comptables). Il relevait également des incohérences dans les résultats de l'enquête d'occupation du parc social, une progression des impayés et un développement insuffisant du patrimoine au regard de la tension du marché local et des engagements pris.

Les conclusions du dernier rapport de contrôle ont été présentées au conseil d'administration (CA) de l'office lors de sa séance du 9 octobre 2008.

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

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME

L'OPH de Côte d'Or Orvitis est le plus gros bailleur du département avec en gestion plus de 35 % des logements sociaux, devant notamment l'OPH de Dijon, la Scic Habitat Bourgogne et la SA d'HLM Villeo.

Orvitis accueille 20 % de locataires (titulaires du bail) âgés de plus de 65 ans.

Fin 2013, il dispose de 11 305 logements familiaux répartis sur 126 communes du département. L'office possède par ailleurs 23 résidences ou foyers gérés par des tiers, représentant 725 équivalents logements.

Depuis 2007, le Conseil général de Côte d'Or est délégataire des aides à la pierre dans le département hors communauté d'agglomération du Grand Dijon, elle-même délégataire depuis 2006. Le département de la Côte d'Or est concerné par trois programmes locaux de l'habitat situés sur l'axe Dijon-Beaune :

- le PLH du Grand Dijon, établi pour la période 2009-2014, fixe un objectif annuel de production de 680 logements à loyer modéré, centré sur les communes en déficit au regard de l'article 55 de la loi SRU¹ (Dijon, Fontaine-lès-Dijon, Marsannay-la-Côte et Saint-Apollinaire) ;

¹ Solidarité et renouvellement urbain

- le PLH de la communauté d'agglomération de Beaune Côte et Sud portant sur la période 2012-2018 a été approuvé le 24 juin 2013 ; il fixe un objectif de 293 logements aidés, soit environ 48 par an ;
- enfin un porter à connaissance est en cours d'élaboration sur le territoire de la communauté de communes du Pays de Nuits-Saint-Georges (25 communes à mi-chemin entre Dijon et Beaune).

Le département de la Côte d'Or présente une dynamique démographique contrastée avec un taux moyen annuel d'évolution de la population de 0,3 % entre 2006 et 2011, une stabilité sur le territoire du Grand Dijon et une progression soutenue de 0,5 % sur la communauté d'agglomération de Beaune (taux régional et national de respectivement de 0,2 % et 0,5 %).

Le vieillissement de la population est constant. Au troisième trimestre 2014, le taux de chômage dans le département est de 8,4 %, de deux points inférieur au niveau national.

En 2014, le niveau moyen des loyers mensuels dans le parc privé, est de 11 € par m² de surface habitable à Dijon et de 9 € dans le Grand Dijon (hors ville centre) selon l'observatoire des loyers Clameur². Il est nettement supérieur aux loyers maximaux de zone des logements conventionnés en Plus³ (5,11 € par m² de surface utile en zone 3 et 5,51 € en zone 2) et proche en dehors de la commune de Dijon de ceux des logements financés en PLS⁴ (8,26 € en zone B2 et 7,67 € en zone C).

Au 1^{er} mars 2012, 8 381⁵ ménages, soit 80 % des demandeurs de la Côte d'Or étaient en attente d'un logement à loyer modéré sur le territoire du Grand Dijon, alors même que ce territoire représente moins de 65 % de l'offre départementale.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Gouvernance

Le conseil d'administration (CA) est présidé depuis le 18 mai 2015 par François-Xavier Dugourd, conseiller général, qui a succédé à Joël Abbey. Le CA est composé de 23 membres (cf. annexe 1.1). 13 membres ont été désignés par le conseil général : 6 conseillers généraux et 7 personnes qualifiées. Le CA comprend également 1 représentant des associations oeuvrant en faveur de l'insertion ou du logement des personnes défavorisées, 6 membres désignés respectivement par la Caisse d'allocations familiales (Caf), l'Union départementale des associations familiales (Udaf), le collecteur d'Action Logement Logehab et les trois organisations syndicales les plus représentatives dans le département. Il se réunit trois à quatre fois par an. Une délégation est donnée au bureau pour traiter les affaires courantes. Les procès-verbaux des CA témoignent d'un bon niveau d'information des administrateurs. L'un d'entre eux, représentant du conseil général, qui n'est plus membre du CA depuis 2015, a été absent 13 fois sur les 19 CA réunis entre le 25 mars 2009 et le 30 avril 2014. Il aurait pu être déclaré démissionnaire par le préfet (article L. 421-13 du CCH).

L'Agence avait constaté un manque de rigueur dans les modalités de remboursement des frais aux administrateurs. En réponse, l'office a produit une nouvelle rédaction du règlement intérieur qui remédie à ces manquements. Il s'est engagé à la soumettre au CA du 28 avril 2016.

² Clameur : base de données « connaître les loyers et analyser les marchés sur les espaces urbains et ruraux »

³ Prêt locatif à usage social

⁴ Prêt locatif social

⁵ Extraction du fichier partagé de la demande au 1^{er} mars 2012

2.2.2 Organisation et management

2.2.2.1 Organisation

L'organisation actuelle de l'office a été décidée par le CA du 21 octobre 2013 et mise en œuvre à compter du 1^{er} février 2014 (cf. annexe 1.3). La direction de la communication et le contrôle de gestion sont placés directement sous la responsabilité du directeur général (DG). L'ensemble des métiers est structuré dans trois départements placés sous la responsabilité hiérarchique conjointe du directeur général et de la directrice adjointe :

- le département « ressources » comprend les directions finances, ressources humaines, système d'information ainsi qu'un service dédié aux marchés ;
- le département « technique » comprend les services investissement et patrimoine qui traitent du développement du parc et de son entretien ;
- le département « clientèle » regroupe la direction clientèle à laquelle sont rattachés les services de proximité (cinq agences) et la direction du recouvrement et du contentieux locatif ; un audit d'organisation des agences, conduit par un cabinet d'études extérieur, était en cours en 2015 avec l'objectif de développer leur polyvalence.

Pour l'informatique, l'office utilise le progiciel du GIE ACG-Synergies. Il y a développé différents modules : comptabilité commerciale, suivi d'opérations, supplément de loyer solidarité (SLS), stocks, contrats, « Bâti et équipements » (cf. § 4.6).

La convention d'utilité sociale de l'office (Cus), qui comporte un volet sur les foyers, a été signée en juin 2011. Elle a fait l'objet, fin 2013, de l'évaluation prévue par les articles R. 455-2-8, R. 445-21 et R. 455-31 du code de la construction et de l'habitation (CCH). Celle-ci est globalement satisfaisante.

2.2.2.2 Direction générale

Christophe Bérion, recruté par la voie du détachement, a été nommé directeur général de l'office public de Côte d'Or le 26 juin 2009. Ses fonctions sont régies par un contrat de droit public du 25 juin 2009 et trois avenants datés des 15 octobre 2009, 3 janvier 2013 et 26 janvier 2015. Les critères définis par le conseil d'administration pour déterminer la part variable de sa rémunération ainsi que ses modalités d'approbation sont conformes aux dispositions de l'article R. 421-20-III du CCH. Le mode de calcul du nombre de logements pris en considération pour déterminer la rémunération était cependant erroné, générant un trop perçu. La régularisation a été effectuée par le directeur général en cours de contrôle.

2.2.2.3 Effectifs

Fin 2013, l'office compte 226 salariés représentant 220,8 équivalents temps plein (ETP). Pour 1 000 logements, le ratio s'établit à 19,2 ETP, légèrement en-dessous de la médiane des OPH (20,3)⁶. 126 agents bénéficient du statut fonction publique territoriale et la parité hommes/femmes est respectée. Conformément à l'ordonnance n° 2007-137 du 1^{er} février 2007 et au décret 2008-1093 du 27 octobre 2008, l'office a procédé en 2009 à la classification des emplois de ses agents. Celle-ci a été signée avec les organisations syndicales en février 2010.

L'effectif de proximité, notamment dans les agences, représente globalement près de 57 % des agents. La politique de formation et les obligations en matière de santé et de sécurité au travail n'appellent pas d'observation particulière.

2.2.2.4 Politique d'achat et respect des règles de la commande publique

Le nouveau règlement intérieur qui encadre les achats d'Orvitis a été approuvé par le CA de décembre 2011. Il fixe un seuil minimum de 4 000 € HT au-delà duquel chaque marché doit

⁶ Dossier individuel de situation (DIS) 2012 établi par la fédération nationale des OPH

transiter par le service dédié qui, au vu de la fiche de transmission et du CCTP⁷ établis par le service commanditaire, définit la procédure à mettre en œuvre.

L'Agence a procédé à l'examen de plusieurs marchés de travaux conclus en 2011, 2012 et 2013, portant sur des opérations importantes de construction neuve et de réhabilitation (construction de 40 logements à Chenôve / 4 210 661,22 € HT, construction d'un immeuble de 15 logements locatifs à Chenôve / 1 008 546,36 € HT, réhabilitation de l'ancienne cure en 2 logements et construction de 2 logements à Villiers La Faye / 377 764,25 € HT, construction de 20 logements à Dijon / Eco quartier / 1 539 391,45 € HT), ainsi que de deux marchés de prestations intellectuelles (12 logements à Neuilly les Dijon / 106 365 € HT, 19 logements locatifs et 1 résidence pour l'Acodège à Perigny Les Dijon / 209 000 € HT). Ces marchés n'appellent pas d'observation.

2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

Orvitis gère un parc de 11 305 logements locatifs familiaux (fin 2013). Il possède également 23 résidences ou foyers gérés par des tiers, représentant 725 équivalents logements. C'est le bailleur social le plus important de la Côte d'Or. Ses instances de gouvernance fonctionnent de façon satisfaisante. Ses effectifs sont bien maîtrisés. Son organisation et sa gestion de proximité s'avèrent efficaces. Sa politique d'achat respecte les principes fondamentaux de la commande publique.

3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

Le pôle commercial est intégré dans la direction clientèle du siège de l'office. Il comprend huit salariés dont sa responsable. Il a en charge la gestion de la commission d'attribution des logements (Cal), des baux et conventions, la réalisation des enquêtes réglementaires, la politique des loyers et le développement commercial. Il travaille de façon très étroite avec le personnel des cinq agences qui constituent les lieux privilégiés d'accueil des demandeurs de logements.

3.1 OCCUPATION DU PARC

3.1.1 Population logée

Les résultats des enquêtes OPS (occupation du parc social) réalisées en 2009 et en 2012 sont comparés à ceux des bailleurs sociaux dans le tableau ci-après :

Part des ménages	disposant de ressources par rapport au plafond Plus ⁸	percevant une allocation logement			
		< 20 %	< 60 %	> 100 %	
OPS 2009	OPH de Côte d'Or	15,9 %	66,2 %	4,9 %	46,2 %
	Moyenne Agglomération Dijon	17,0 %	65,4 %	6,4 %	50,3 %
	Moyenne Côte d'Or	16,7 %	63,9 %	6,0 %	46,0 %
	Moyenne Bourgogne	20,1 %	66,3 %	5,8 %	49,2 %
OPS 2012	OPH de Côte d'Or	16,9 %	57,6 %	8,6 %	48,3 %
	Moyenne Agglomération Dijon	18,3 %	58,2 %	8,2 %	50,7 %
	Moyenne Côte d'Or	17,7 %	58,1 %	9,7 %	47,3 %
	Moyenne Bourgogne	19,8 %	61,8 %	8,5 %	51,0 %

Les niveaux de ressources des ménages accueillis par l'office sont comparables en 2012 à ceux des autres bailleurs du département.

⁷ Cahier des clauses techniques particulières

⁸ Prêt locatif à usage social – Sources départementale et régionale 2012 Observatoire régional de l'habitat et du logement Rhône-Alpes

3.1.2 Vacance locative et rotation

Le niveau élevé et l'augmentation de la vacance commerciale constatés, notamment dans les zones urbaines sensibles de Chenôve et Talant, nécessitent un renforcement du plan d'actions de l'office.

Depuis 2011, le taux de vacance commerciale des logements supérieur à trois mois (hors vacance technique) est en augmentation. Il est passé de 0,82 % en 2011 à 1,36 % en 2013 (soit 154 logements), au-dessus de l'objectif fixé à l'organisme dans la Cus de 0,78 % en moyenne sur le département. A titre de comparaison, les taux moyens de vacance commerciale ont été en 2013 de 0,8 % en Côte d'Or et de 4,3 % en Bourgogne. Le territoire où le niveau et l'évolution de cette vacance sont les plus marqués est celui des zones urbaines sensibles (Zus) de Chenôve et Talant du Grand Dijon (respectivement 2,12 %, 3,21 % et 3,40 % en 2011, 2012 et 2013, très au-dessus de l'objectif fixé à 0,95 % dans la Cus). La vacance tend à se développer également en milieu rural.

En 2013, le taux de mobilité est de 12,7 %, dont 11,0 % de mobilité externe. Ce taux est légèrement supérieur à ceux observés dans le département (12,0 %) et en Bourgogne (12,5 %).

Sur les années 2011, 2012 et 2013, le taux des mutations internes rapportées aux attributions a été respectivement de 13,5 %, 11,5 % et 12,9 %, très en-deçà de l'objectif de la Cus fixé à 17 % en 2013.

3.2 ACCES AU LOGEMENT

3.2.1 Connaissance de la demande

Orvitis s'est associé aux quatre autres bailleurs sociaux du département pour développer le fichier partagé de la demande de logement social en Côte d'Or. L'outil est opérationnel depuis le 1^{er} octobre 2010, date de mise en place au niveau national du formulaire unique de demande de logement social. Il est géré par l'association AREHA-Est, qui produit un bilan statistique annuel de la demande de logements locatifs sociaux pour l'ensemble du département de la Côte d'Or. Au 31 décembre 2013, le fichier comptabilisait près de 11 500 dossiers.

A Orvitis, les demandes de logement sont saisies et centralisées au niveau des agences qui proposent les candidats au pôle commercial (direction clientèle) du siège en vue de la tenue des Cal.

3.2.2 Logement des ménages prioritaires

Une convention individuelle de réservation a été conclue entre Orvitis et l'Etat pour la période 2012-2014. Elle porte sur un nombre d'affectations mobilisables par le préfet, en flux, dans le cadre du contingent préfectoral (hors « contingent fonctionnaire » de 5 %, géré en stock par ailleurs). Les publics bénéficiaires sont les ménages défavorisés du type Dallo, les victimes de violence, les ménages cumulant des difficultés. La contribution d'Orvitis est fixée chaque année à 318 attributions. En 2012, 2013 et 2014, ce sont respectivement 187, 112 et 246 familles identifiées dans ce cadre qui ont été accueillies dans le parc de l'office, dont plus de 200 au total des trois ans au titre du Dallo. Le résultat global de 57 % paraît faible, avec toutefois une forte progression en 2014, notée par les services locaux de l'Etat (DDCS)⁹. Cette situation est toutefois à mettre en rapport avec la forte demande sur le territoire du Grand Dijon, où l'office dispose de seulement un tiers de son parc.

Cette convention individuelle devait être complétée par un nouvel accord cadre collectif départemental 2013-2015 (ACD), définissant les solutions de logements adaptées pour les ménages les plus vulnérables et présentant les difficultés les plus grandes pour l'accès ou le maintien dans le logement, soit 250 ménages par an tous bailleurs confondus. Cet accord doit

⁹ Direction départementale de la cohésion sociale

servir à l'élaboration du PDALPD¹⁰ 2011-2016. Au moment du contrôle les deux documents (PDALPD et ACD) n'étaient toujours pas finalisés.

3.2.3 Gestion des attributions

Conformément aux dispositions de l'article R. 441-9-IV du CCH, le CA a délibéré sur les orientations de sa politique d'attribution de logements (délibération du 28 mars 2013). Le règlement intérieur actualisé de la Cal a été validé en CA du 20 juin 2011. Il prévoit une Cal unique qui se réunit au moins trois fois par mois au siège de l'organisme ou à titre exceptionnel dans les locaux d'une des agences.

La mise en place de commissions d'attribution dématérialisées en 2011 était irrégulière. Le règlement introduit en effet, dans son article 4, la possibilité, en dehors des trois réunions physiques mensuelles, de tenir une Cal supplémentaire sous forme dématérialisée afin de répondre à des situations d'urgence, pour lutter contre la vacance ou attribuer un logement financé en PLS. Une seule attribution de logement est alors soumise à l'examen des membres de la commission qui votent par retour de courrier électronique ou de SMS. La règle du quorum est estimée respectée dès lors que trois des membres ont fait part de leur décision, par signature électronique dans un délai de 24 heures. Les décisions d'attribution de ces Cal exceptionnelles sont systématiquement consignées dans le procès-verbal de la Cal physique suivante.

Suite à la réunion de clôture du contrôle, l'office a obtenu l'accord du préfet pour inscrire cette pratique dans le cadre de l'expérimentation permise pendant trois ans par la loi Alur n° 2014-366 du 24 mars 2014 et l'article L. 441-2 du CCH.

L'office, dans un souci de transparence vis à vis de ses partenaires et des demandeurs s'est par ailleurs doté, en mars 2013, d'une charte d'attribution des logements qui vient compléter le règlement intérieur de la Cal.

Les logements non conventionnés font également l'objet d'une attribution en Cal sous plafond de ressources Pli, conformément à l'objet social de l'office.

Les 3 109 dossiers instruits en 2013 ont donné lieu à l'attribution de 1 485 logements dont 1 428 conventionnés et 13,4 % de mutations internes. L'examen du fichier correspondant fait apparaître un niveau des ressources qui se situe en moyenne à 43 % des plafonds (Plus et PLAI). 66 % des attributaires disposent de ressources inférieures à 60 % des plafonds.

Cet examen montre que l'office a attribué 17 logements à des ménages ne respectant pas les plafonds de ressources, en dehors de tout cadre réglementaire [article R. 441-1 du CCH]. L'office encourt pour cela des sanctions pécuniaires pouvant atteindre l'équivalent de 18 mois de loyer en principal de chacun des logements concernés [article L. 451-2-1 2^{ème} alinéa du CCH].

Dans sa réponse au rapport provisoire, l'office justifie 2 des 17 dépassements constatés par l'inadaptation du loyer PLS (dépassement de 6 % au centre-ville de Dijon et 10 % à Talant, dans l'agglomération dijonnaise) et les 15 autres, situés en secteur rural confronté à des problèmes de vacance, par l'absence d'autres candidats.

Ces 15 derniers dépassements portent sur des zones de revitalisation rurale. Ils se répartissent de la manière suivante :

- 4 dépassements importants concernent 2 PLAI (30 % et 23 %) et 2 Plus (31 % et 23 %) ;
- 11 dépassements de 1 % à 12 % concernant des Plus.

Ils résultent de la décision irrégulière prise par l'office (délibération du 20 juin 2011) de déroger aux plafonds de ressources pour certaines de ses attributions, en continuant d'appliquer un arrêté préfectoral en vigueur jusqu'au 31 août 2007. Celui-ci permettait un dépassement des plafonds de ressources jusqu'à 30 % dans les secteurs en Zus et les zones 3 de loyer, où des phénomènes

¹⁰ Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées

importants de vacance étaient observés. La restriction du champ d'application de cet arrêté aux seules zones urbaines sensibles avait pourtant été ensuite décidée par le préfet d'abord jusqu'en 2009, puis confirmée dans la convention 2010-2015 de délégation de gestion des aides à la pierre conclue entre la communauté d'agglomération dijonnaise et l'Etat et son actualisation sur la période 2013-2018. A la suite du contrôle sur place, l'office a saisi les services de l'Etat, par lettre du 12 octobre 2015, pour une nouvelle actualisation. Des premiers échanges ont été tenus sur cette base. L'Agence rappelle à l'office la nécessité de respecter strictement le cadre réglementaire pour ses attributions de logements, quelle que soit l'issue de ces réflexions.

3.3 LOYERS ET CHARGES LOCATIVES

3.3.1 Loyers

Le patrimoine est situé à 65 % en zone 3 (7 377 logements) et à 35 % en zone 2 (3 928 logements).

L'office a choisi de ne pas s'engager dans la remise en ordre des loyers plafonds lors de sa première Cus.

La structure des loyers mensuels au m² de surface habitable pratiqués par l'office en 2012 est comparée dans le tableau ci-après à celle de l'ensemble des bailleurs sociaux (source RPLS 01/01/2011).

	Loyer mensuel en € par m ² de surface habitable			
	1 ^{er} quartile	médiane	3 ^{ème} quartile	moyenne
Orvitis	4,3	4,8	5,6	5,0
Références Côte d'Or	4,4	5,1	5,9	5,3
Références Bourgogne	4,3	4,8	5,5	5,0
Références France métropole	4,5	5,2	6,1	5,5

Les loyers médians de l'office sont sensiblement inférieurs à ceux des autres bailleurs sociaux de Côte d'Or et du même ordre de grandeur qu'au niveau de la Bourgogne. La marge moyenne disponible par rapport aux loyers plafonds conventionnels des loyers est de 8 % en 2012 et en 2013, 8,2 % en 2014.

Les augmentations moyennes des loyers de ces dernières années ont respecté les obligations légales (cf. tableau ci-après).

Augmentation annuelle moyenne	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Orvitis	1,80 %	1,31 %	1,10 %	1,90 %	2,15 %	0,90 %
Taux recommandé ou obligation légale ¹¹	2,38 %	1,00 %	1,10 %	1,90 %	2,15 %	0,90 %

La couverture des loyers par les aides à la personne, présentée en annexe 1.5, montre une accessibilité sociale satisfaisante du parc de l'office. La proportion de logements dont le loyer en 2012 dépasse le loyer plafond¹² pris en compte pour le calcul de l'aide personnalisée au logement (APL), qui est de 31 %, est en effet nettement inférieure au pourcentage de 39 % constaté en moyenne pour l'ensemble des organismes HLM de métropole¹³.

Deux dépassements du loyer plafond avaient été constatés sur la période 2012- 2014. L'office a régularisé cette situation auprès des locataires concernés.

¹¹ recommandation ministérielle jusqu'en 2010, puis obligation légale à compter de 2011 basée sur l'évolution de l'IRL du 3^{ème} trimestre de l'année N-1 (cf. article L 353-9-3 du CCH)

¹² Pour cette étude, le « loyer plafond APL » est calculé par logement non pas en fonction du ménage qui l'occupe mais selon le type de ménage qu'il a vocation à accueillir suivant sa typologie

¹³ Chiffre établi par le Haut Comité pour le logement des personnes défavorisées (note d'avril 2012 sur la base du RPLS au 1^{er} janvier 2011)

3.3.2 Supplément de loyer de solidarité

Dans l'objectif de fidéliser ses locataires et conformément à la Cus, l'office applique en zone B2 la modulation minimale du barème national, c'est-à-dire à partir de 20 % du plafond, avec une exonération pour le quartier de la Fontaine d'Ouche à Dijon ainsi que pour la rue Guynemer à Longvic. En zone C, l'office applique une exonération pour les ménages en dépassement inférieur à 60 % et la modulation minimale du barème national pour les ménages dépassant le plafond de plus de 60 %.

En 2013, 52 ménages, dont 9 pour non réponse, y ont été assujettis en zone 2, soit 2 % des 2 469 logements occupés entrant dans le champ d'application (montant mensuel total de 2 551 €, soit 59,33 € en moyenne par famille concernée) et 30 ménages, dont 19 pour non réponse en zone 3, soit 0,8 % des 3 630 logements concernés (montant total mensuel : 501 € soit 45,55 € en moyenne par famille).

3.3.3 Charges

Le pôle charges locatives de la direction finances comprend une responsable et deux assistantes. Tout au long de l'année, l'équipe reçoit, saisit ou contrôle l'ensemble des factures concernant les fluides (eau, gaz, électricité, bois, fuel,...), émanant du service maintenance ou des agences (interventions d'entreprises ou des régies). Le décompte de charges est effectué fin février et les locataires débiteurs reçoivent le courrier correspondant en mars. Le pôle répond par écrit aux demandes et reçoit ensuite les familles qui rencontrent des difficultés ou ont besoin d'un complément d'explication. Il est assisté du service relations clients dans le traitement des réclamations.

Le bilan de la répartition des charges locatives réalisé par l'office en 2012 et 2013 indique un niveau moyen de charges par logement d'environ 1 350 €. Ce montant englobe les charges des parties communes, les taxes d'enlèvement des ordures ménagères, le chauffage, l'eau froide et l'eau chaude.

Pour la régularisation des charges, l'agence a dénombré 260 cas en 2012 et 322 en 2013 pour lesquels les locataires devaient s'acquitter auprès de l'office d'une somme de plus de 300 €. Pour l'essentiel il s'agissait de consommations d'eau anormalement élevées par rapport à l'année passée. Depuis 2013, la mise en place d'une télé-relève (cf. § 4.3) permet à chaque locataire de lire sur son avis de paiement la consommation d'eau du mois précédent et d'ajuster son comportement le cas échéant. A partir de 2014, l'acompte de charges eau chaude/eau froide est remplacé par des informations issues de la télé-relève. La facturation correspondante est apparue pour la première fois sur la quittance de février 2014.

L'examen détaillé des provisionnements de charges montre un excédent moyen de provisionnement de 1,91 % en 2012 et de 2,45 % en 2013. Il existe cependant des disparités. Les logements de certains groupes connaissent des acomptes de charges trop importants et/ou des coûts de chauffage très élevés :

- En 2012, un excédent de provisionnement de charges de plus de 10 % a été constaté pour près de soixante groupes, soit 1 378 logements. Son montant annuel était inférieur à 100 € pour 102 logements (12 groupes), compris entre 100 € et 200 € pour 428 logements (20 groupes à majorité en chauffage collectif) et supérieur à 200 € pour 848 logements (28 groupes dont 25 en chauffage collectif). Des excédents très importants ont été relevés dans certains groupes chauffés au fioul, notamment Les Fourneaux ou Les Genets à Saulieu (416 € ou 407 € pour chacun des 32 locataires) et un programme de 6 logements à Fontaine les Dijon (635 € pour chaque famille). Le surcoût annuel le plus important en 2012 a concerné l'immeuble Belleneuve de 6 logements chauffés au gaz individuel avec 769 € en moyenne pour chaque locataire.
- En 2013, un excédent de provisionnement de charges de plus de 10 % a été constaté pour 963 logements. Son montant annuel a été inférieur à 100 € pour 241 logements, compris entre 100 € et 200 € pour 231 logements et supérieur à 200 € pour 491 logements.

Le surcoût le plus important concerne à nouveau le programme de Belleneuve avec 1 128 € pour chacun des 6 locataires.

Dans sa réponse au rapport provisoire, l'office explique ces constats par les aléas des cours des énergies et de la rigueur de l'hiver. Il indique procéder à des ajustements en cours d'année pour y remédier. Il fait part des difficultés particulières liées aux comportements pour les logements individuels (Belleneuve notamment). Il considère qu'il est moins préjudiciable pour le locataire de se voir restituer une somme plutôt que d'être confronté à un appel de fonds important, ce qui est exact, dans certaines limites toutefois.

De façon générale, l'Agence attire l'attention de l'office sur la nécessité de suivre et de limiter les excédents d'acomptes et d'ajuster au mieux ses provisions afin de ne pas déséquilibrer excessivement les budgets des locataires, notamment ceux des ménages les plus démunis.

Concernant plus spécifiquement les charges de chauffage, 132 locataires de 11 groupes (dont 9 en chauffage collectif) ont eu en 2012 des charges annuelles supérieures à 1 000 €. Le montant le plus important a été de 2 199 € pour les six familles du programme Belleneuve évoqué ci-dessus. En 2013, trois groupes seulement (dont deux avec chauffage collectif au fioul) ont eu des charges de chauffage annuelles supérieures à 1 000 €. Le coût le plus élevé a encore concerné les six locataires de Belleneuve avec un montant annuel moyen de 1 842 €.

Dans sa réponse au rapport provisoire, l'office indique avoir identifié en 2015 les ensembles immobiliers chauffés au fioul qui présentaient des charges importantes. Il précise avoir mis en place un plan d'actions adapté pour certains groupes (diminution de la vacance par le logement de réfugiés, démolition, installation de chaudières au gaz, changement de brûleur, calorifugeage de conduites d'eau, passage à des chaudières « ventouse et condensation » à Belleneuve) dont les économies attendues en termes de consommations énergétiques devraient être de 10 % à 15 %. L'office doit engager prioritairement les actions nécessaires, notamment sur le bâti, pour les autres groupes concernés (6 logements à Fontaine les Dijon et 2 logements à Darcey notamment).

3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

Le passage début 2011 à la comptabilité de commerce a nécessité la totale réorganisation de la chaîne de recouvrement des créances sur locataires, le comptable public n'assurant plus cette tâche. Les objectifs visés étaient une meilleure réactivité et l'optimisation du taux de recouvrement. L'office a adapté son savoir-faire pour accompagner les ménages vulnérables et mis en œuvre un suivi dès les premiers impayés pour éviter une aggravation des situations et le déclenchement de procédures contentieuses.

La direction du recouvrement et du contentieux locatif est organisée en deux pôles pré-contentieux et contentieux. Des binômes « chargé de recouvrement » et « chargé de contentieux » se répartissent les dossiers par agence. Des travailleurs sociaux sont en outre rattachés aux agences (un par agence). Des procédures écrites ont été mises en place et de nouvelles règles d'admission en non-valeur ont été adoptées par le CA. Enfin, la gestion de certains dossiers de locataires partis a été externalisée auprès d'un cabinet de recouvrement.

Une commission d'orientation des situations difficiles a été créée en mai 2011. Elle a pour vocation d'examiner les dossiers en présence du locataire en impayé, en vue de valider l'engagement d'une procédure contentieuse ou de conditionner la suspension des poursuites par la mise en place de dispositifs liés à l'accompagnement social. Cette commission a traité en moyenne 185 dossiers chaque année. Par ailleurs, les bailleurs sociaux de Côte d'Or sont sollicités par le conseil général pour apporter leur contribution financière au fonds solidarité logement (FSL), au travers notamment du financement des mesures d'accompagnement social lié au logement (ASLL) qui permettent le maintien dans les lieux des ménages en difficultés sociales. Cette participation est fixée à 35 % du coût des mesures.

Une procédure de dématérialisation des demandes d'aide au logement est actuellement développée avec la Caf de Côte d'Or (service Ideal). L'usage des moyens de paiement modernes a par ailleurs été étendu (ex : TIP, carte bancaire).

Pour autant, le stock d'impayés locatifs bruts fin 2014 (y compris le terme échu de décembre) ressort à 18,3 % du quittancement annuel, niveau très nettement supérieur à ce qui est habituellement constaté dans les offices de province (13,7 % en 2013).

Les efforts entrepris n'ont pas permis de juguler l'augmentation du niveau des impayés. Après quatre années d'existence de la nouvelle organisation, l'office doit procéder à son bilan et mettre en place un plan d'actions adapté pour enrayer cette évolution préoccupante. Le tableau ci-après permet d'apprécier cette évolution sur six ans :

En k€	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Loyers et charges quittancés	55 415	56 804	58 082	61 025	64 022	64 542
Créances locataires (cpt 411)	2 885	1 690	3 342	3 562	3 684	3 824
+ Créances douteuses (cpt 416)	5 230	6 079	5 643	6 293	7 064	7 613
+ Pertes sur créances irrécouvrables (cpt 654)	141	164	633	201	228	383
= Total des créances locataires	8 257	7 933	9 617	10 056	10 976	11 820
Impayés / quittancement Orvitis	14,9 %	14,0 %	16,6 %	16,5 %	17,1 %	18,3 %
Impayés / quitt. médiane OPH de province	12,7 %	12,9 %	13,0 %	13,3 %	13,7 %	Nc

Les créances sur les locataires partis ont augmenté plus rapidement que celles sur les locataires présents (60 % pour les premières entre 2009 et 2014 contre 19 % pour les secondes). Leurs parts respectives dans la totalité des créances se sont inversées à compter de 2012 (54 % pour les partis contre 46 % pour les présents). Les pertes sur créances irrécouvrables ont connu une augmentation exceptionnelle en 2011, année du passage à la comptabilité de commerce.

Dans sa réponse au rapport provisoire, l'office évoque l'évolution défavorable des contextes socio-économique, législatif et réglementaire. Si cette évolution est incontestable, elle n'explique cependant pas l'écart observé avec la médiane des offices de province sur les incidents de paiement. L'office invoque également le montant parfois élevé des acomptes de charges qui pèsent sur la solvabilité des locataires, ce qui est conforme à la demande de l'Agence de les limiter (cf. § 3.3.3). L'office s'interroge par ailleurs sur la prise en compte du recouvrement sur créances admises en non valeur. L'Agence l'a exclu du ratio d'impayés afin de pouvoir le comparer à celui de Boléro¹⁴. Les montants nettement plus conséquents relevés en 2012 et 2013 (respectivement 35 k€ et 11 k€) n'ont cependant qu'une incidence mineure sur ces indicateurs et interrogent au demeurant l'Agence sur le caractère semblant prématuré de ces admissions en non valeur.

Pour enrayer l'évolution des impayés, l'office s'engage à mettre en oeuvre un plan d'actions global dont les principaux axes sont d'effectuer une étude d'impact d'un changement des règles d'imputation des paiements et de dépréciation des créances douteuses, de travailler l'ajustement des acomptes de charges, de développer le mode de paiement « prélèvement », de privilégier le maintien dans le logement et d'améliorer la prévention des expulsions, de redéployer à effectif constant les moyens humains de la direction du recouvrement et du contentieux locatif, de diversifier les partenaires sur les locataires partis, de gagner en réactivité, de développer de nouveaux outils dans la stratégie de lutte contre les impayés partis, de sécuriser le contentieux fragile des travaux récupérables et de dynamiser la politique de passage en perte. L'office devra suivre les résultats de ce plan et procéder aux éventuelles adaptations nécessaires.

¹⁴ Boléro : base d'observation du logement – étude et référencement des organismes

3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

3.5.1 Organisation de la gestion de proximité

L'office a mis en place au siège un service relations clients avec six chargés de clientèle pour l'accueil téléphonique, la prise en compte et le suivi des réclamations. En 2013, plus de 82 700 appels téléphoniques ont été reçus. Cette même année, une direction clientèle a été créée dans un objectif d'amélioration des contacts avec les futurs clients et de la performance des services rendus aux locataires. Celle-ci regroupe en trois pôles la commercialisation des logements (y compris la gestion locative), la qualité et les relations avec les locataires, et enfin l'entretien et la maintenance du patrimoine. Les cinq agences lui sont rattachées, une à vocation de gestion commerciale et quatre décentralisées sur lesquelles reposent essentiellement les services de proximité.

La première, implantée à Dijon, centralise les métiers liés à la gestion commerciale (location des locaux d'activité et de tous les logements en territoire urbain pour le compte des deux agences concernées) et la mission dédiée aux ventes ; de par sa localisation en centre ville, elle constitue une sorte de vitrine pour l'office.

Les quatre agences territorialisées disposent chacune d'une régie (quatre à six ouvriers de maintenance) et de gérants de proximité (entretien des parties communes, placés sous l'autorité hiérarchique d'un régisseur (qualité du logement en sortie). Deux agences sont situées en territoire rural, où le patrimoine est très diffus. Ce sont les agences de Haute Côte d'Or à Montbard (3 050 logements sur 38 communes) et Sud Côte d'Or à Beaune (2 756 logements sur 35 communes). Les agences Est Côte d'Or à Chevigny-Saint-Sauveur (2 413 logements sur 49 communes) et du Dijonnais à Chenôve (3 086 logements sur 4 communes) interviennent dans des secteurs plus urbains. La dernière notamment compte tout le patrimoine en Zus (à Talant et à Chenôve). Quelques agents de service chargés du nettoyage, des espaces verts et des ordures ménagères complètent le dispositif dans certains groupes (Talent, Longvic, Auxonne, Val de Saône). Ces emplois sont en voie d'extinction, les prestations correspondantes devant être toutes externalisées à l'avenir. L'ensemble des cinq agences comprend, en outre, un travailleur social pour la prévention et l'accompagnement des ménages en difficulté.

Les agences bénéficient en outre d'un appui important du pôle entretien et maintenance de la direction clientèle. Celui-ci porte au plan administratif sur le recensement des besoins en entretien courant et le suivi des contrats correspondants, aux plans technique et opérationnel sur les questions relatives à la sécurité et l'embellissement des halls d'entrée des immeubles (peinture, carrelage) et des massifs ornementaux dans les espaces verts.

En 2010, Orvitis a mis en place un dispositif d'astreinte assuré par un prestataire de service 24h/24h avec une permanence téléphonique, un service d'exploitation assuré par du personnel de proximité (gérant, régisseur...) et un service d'intervention d'urgence. Il permet d'accroître les contacts avec les habitants, en lien avec leur sécurité et leur tranquillité.

Dans le cadre de la réglementation « gardien » (en application de l'article R. 127-1 du code de la sécurité intérieure (CSI), l'office avait obtenu en 2010 l'accord des services de l'Etat pour que les moyens dédiés à cette astreinte 24h/24h soient considérés comme contribuant directement à la qualité de la surveillance des groupes concernés. Celle-ci avait été comptabilisée à raison de 2,67 équivalents temps plein (ETP). Comptaient également dans le dispositif validé par l'Etat, des correspondants de nuit à hauteur de 4 ETP. Or, depuis mars 2013, ce dispositif a pris fin et a généré une sensible augmentation du nombre total de logements par « gardien » (144 sur le territoire du Grand Dijon hors Zus et 152 en Zus) par rapport aux objectifs fixés par la Cus (respectivement 105 et 101). En conséquence, l'office ne satisfaisait plus à son obligation réglementaire.

Aussi, dans le cadre des réflexions engagées pour la préparation du contrat de ville 2015-2020 (Etat, collectivités territoriales, Grand Dijon, communes, bailleurs), l'office s'est inscrit dans le service de médiation sociale prévu au sein des quartiers « politique de la ville », en particulier de Chenôve et Talant. Cette médiation sociale pour assurer la tranquillité dans les quartiers

serait réalisée par une association dont les statuts devaient être déposés en préfecture en octobre 2015. Son budget annuel, évalué à 900 k€, serait assuré par les collectivités à hauteur de 55 % et les bailleurs sociaux à hauteur de 45 %. Pour Orvitis, la participation annuelle serait de 93 k€ environ. La mise en œuvre opérationnelle du dispositif est prévue au 1^{er} janvier 2016, avec notamment le recrutement de 20 médiateurs.

Le plan de concertation locative a été validé en CA du 28 juin 2012. Le conseil s'est réuni 2 ou 3 fois par an ces dernières années.

3.5.2 Satisfaction des locataires

Une quatrième enquête téléphonique de satisfaction a été réalisée du 25 octobre au 27 novembre 2013 auprès d'environ 5 500 locataires. 20 % des réponses ont pu être exploitées (1 100). La satisfaction globale des locataires est en légère hausse par rapport à la précédente enquête (note de 7,4 contre 7,1 en 2010) et l'organisme se situe dans la moyenne des organismes de Bourgogne. Les conditions d'entrée dans les logements ainsi que l'accueil et la qualité des informations données aux nouveaux locataires apparaissent comme des points forts pour l'office. Une amélioration de la satisfaction entre les deux dernières enquêtes est constatée pour le traitement des demandes administratives, le fonctionnement des équipements collectifs (ascenseur, éclairage, chauffage...), l'écoute et le suivi d'une demande d'intervention dans le logement. Une baisse significative est par contre relevée pour les délais d'intervention dans le logement, la propreté des ascenseurs et des escaliers et la collecte des ordures ménagères. Des attentes des locataires ressortent aux niveaux de l'isolation phonique des logements et la qualité des revêtements de sol.

3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE

Avec des loyers permettant une bonne accessibilité sociale, Orvitis loge une proportion de ménages disposant de ressources modestes proches de la moyenne des bailleurs sociaux du département. Son implication dans le logement des ménages prioritaires est en progression. L'augmentation préoccupante des niveaux de sa vacance en Zus et surtout de ses impayés nécessite le renforcement de ses plans d'actions. L'office, qui ne peut en aucun cas s'exonérer du cadre réglementaire pour l'attribution de ses logements, s'expose aux sanctions financières prévues. Il doit remédier aux acomptes de charges et aux coûts de chauffage trop élevés constatés dans certains groupes. Son dispositif de proximité qui est complet assure un service de qualité à ses locataires.

4. PATRIMOINE

4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2013, l'office gère un parc de 11 305 logements locatifs familiaux dont 1 323 sont situés dans les Zus¹⁵ de Chenôve et de Talant, et 3 509 en ZRR¹⁶. L'ensemble du patrimoine est localisé en Côte d'Or (sur 126 communes), 35 % dans le Grand Dijon et 10 % à Dijon. Le parc dont l'âge moyen est de 36 ans, est essentiellement collectif (91 %) et conventionné (99 %).

La part de logements individuels (9 %) est proche de celle constatée en moyenne chez les bailleurs sociaux du département (8,7 %) et sensiblement inférieure à celle de Bourgogne (15,3 %¹⁷).

¹⁵ Zone urbaine sensible

¹⁶ Zone de revitalisation rurale

¹⁷ source : Commissariat général au développement durable, Service de l'observation et des statistiques, données RPLS au 1/1/2013

Les anciens financements représentent plus des deux tiers du parc :

Financement des logements	Nombre de logements	Pourcentage du parc
Anciens financements aidés	7 698	68,1 %
Prêt Locatif Aidé (PLA),	2 058	18,2 %
Prêt Locatif à Usage social (PLUS)	674	6,0 %
Très social (PLAI, PLATS,...)	455	4,0 %
Prêt locatif social (PLS)	273	2,4 %
Non conventionné	147	1,3 %
Total	11 305	100 %

Tous les diagnostics de performance énergétique (DPE) ont été réalisés. Le classement énergétique des logements fait ressortir une proportion importante de logements ayant une performance énergétique médiocre (26 % dans les classes E et F) :

Classement étiquette	A	B	C	D	E	F	G
Consommation en kWhEP/m ² .an	<50	51 à 90	91 à 150	151 à 230	231 à 330	331 à 450	Plus de 450
% des logements	0,7 %	5,0 %	10,4 %	58,0 %	20,0 %	5,5 %	0,4 %

L'organisme a réalisé une analyse de l'accessibilité de son patrimoine aux personnes à mobilité réduite (PMR). Cette analyse a été croisée avec la proportion de locataires de plus de 75 ans dans les différents groupes. Il en ressort que 41 % du parc n'est pas accessible, 55 % des bâtiments disposent de logements accessibles en rez-de-chaussée et 4 % sont accessibles aux PMR.

4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE

Le plan stratégique de patrimoine (PSP) validé en 2009 pour la période 2008-2018, a été actualisé mi 2012 avec l'assistance d'un prestataire, à partir d'une analyse fondée sur l'attractivité du patrimoine, sur le fonctionnement du marché immobilier local ainsi que sur les caractéristiques techniques et économiques du parc. Les orientations validées par le CA de mars 2013 pour la période 2012-2021 prévoient la livraison de 180 nouveaux logements par an (dont 90 % dans le Grand Dijon et les 21 communes limitrophes), la démolition au total de 300 logements (soit 2,7 % du parc), la réhabilitation de 2 466 logements (22 % du parc) dont 1 526 logements sur le seul plan thermique et la vente d'environ 400 logements (environ 3,6 %). Un effort supplémentaire apparaît nécessaire pour atteindre l'objectif de la Cus d'une étiquette C au minimum pour l'ensemble du parc. Une planification prévisionnelle pour le démarrage d'une rénovation énergétique a été établie pour ces logements jusqu'en 2020 (hors démolitions et ventes). La priorité est donnée au parc le plus consommateur en énergie.

Une stratégie de réhabilitation ciblée, notamment à destination des ménages vieillissants, a été engagée pour résorber la vacance constatée dans les secteurs peu tendus.

4.3 POLITIQUE DE DEVELOPPEMENT DURABLE

La politique de développement durable de l'office apparaît au travers de nombreuses actions. En atteste en premier lieu la classification énergétique du parc, telle que décrite ci-avant, au regard de l'ancienneté du parc (âge moyen 36 ans). De très gros travaux de réhabilitations thermiques, de création de chaufferies biomasse (à Saulieu et Arnay le Duc) y ont notamment contribué. Le patrimoine d'Orvitis desservi par la chaufferie centrale de Fontaine d'Ouche (628 logements), est alimenté en chauffage et en eau chaude par cinq sous-stations d'échange. Compte tenu du changement de fournisseur au 1^{er} janvier 2013 par la communauté d'agglomération dijonnaise, des économies sur l'énergie et l'abonnement de l'ordre de 13 à 16 % sont attendues.

L'office a signé avec GDF-SUEZ un plan de progrès énergie : au-delà des travaux réalisés sur le patrimoine, les actions portent sur la mesure et le suivi des consommations pour s'assurer que la performance énergétique attendue est atteinte. Pour garantir la bonne utilisation des logements,

des actions pédagogiques sont dispensées aux agents d'Orvitis. Ils relaient auprès des locataires les conseils et bonnes pratiques pour maîtriser les consommations tout en gardant du confort.

En 2013, plus de 94 % des compteurs d'eau gérés par Orvitis ont été remplacés par de nouveaux équipements munis d'un boîtier de télé-relève (cf. § 3.3.3). Avec le service alerte fuite, les consommations sont suivies quasiment en continu et en cas d'anomalies constatées, le locataire est averti du dysfonctionnement.

4.4 RENOVATION URBAINE

Dans le cadre de la convention consolidée de rénovation urbaine signée en mars 2007 pour la période 2005-2011 avec l'ensemble des bailleurs sociaux locaux, l'office a réalisé plusieurs opérations sur les quartiers du Belvédère à Talant, du Mail à Chenôve et Ile de France à Dijon. Ce programme a consisté notamment en la démolition de 202 logements, la reconstitution d'une offre de 216 logements et la réhabilitation de 238 logements. Des opérations complémentaires de résidentialisation et de sécurisation des halls ont été effectuées. Le montant global des travaux s'est élevé à 43 M€ TTC, avec une participation d'Orvitis de 66,5 % et des subventions Anru de 22,3 %. Toutes les opérations ont été livrées ou réalisées à l'exception de la création dans la commune de Chenôve de 30 logements rue Lamartine et boulevard Gondrandes. L'ensemble devrait être achevé au plus tard début 2016.

L'office s'est engagé dans une nouvelle convention au titre du programme national de rénovation urbaine portant sur la période 2014-2024. Cette nouvelle convention concerne le quartier du Mail à Chenôve avec la démolition de la tour Renan (80 logements vacants à 50 %) et la rénovation thermique de l'îlot Ile de France du quartier Fontaine d'Ouche à Dijon.

4.5 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

4.5.1 Rythme de construction des cinq dernières années et objectifs de production

Entre 2009 et 2013, 836 logements ont été livrés, soit en moyenne 167 par an (cf. annexe 1.6). Ce résultat est proche des objectifs du PSP qui en prévoit 180 en moyenne annuelle à partir de 2012.

En financement, l'office a obtenu pour la période 2009-2013 l'agrément de 1 077 logements, soit 215 par an, dont 43,1 % de Plus, 26,0 % de PLAI, 17,4 % de Plus CD, 13,2 % de PLS et 0,4 % de PSLA.

4.5.2 Capacité de l'organisme à construire ou acquérir des logements

La direction technique a à sa tête un cadre en fonction depuis début 2014. En charge du développement et de la maintenance du patrimoine, elle comprend au total 18 agents. Elle s'appuie sur deux services « investissement » et « patrimoine », comptant au total dix chargés d'opérations. Certains d'entre eux, au-delà de leurs fonctions opérationnelles, sont référents dans certains domaines : chauffage, foyers logements, développement durable ou gestion des sinistres. Ainsi le référent chauffage assure le suivi des prestataires et des contrats, ainsi que le suivi et la programmation des remplacements de matériels ; il s'appuie sur une base de données qu'il a constituée et qui sert de base à la conception, en cours, d'un nouveau module « Bâti et équipements » du progiciel Aravis. Le référent « développement durable » de l'office évalue les résultats des installations de panneaux solaires et effectue un examen technique des compteurs électriques en vue d'une consultation des fournisseurs d'énergie.

La direction technique est complétée par un pôle chargé des acquisitions foncières et un pôle financier pour la programmation des opérations nouvelles, leur faisabilité et le suivi des opérations Anru.

Les opérations font l'objet d'un suivi hebdomadaire lors des comités de direction et de coordination. Une réunion interne est instituée chaque semaine à l'initiative des chefs de

services « investissement » et « patrimoine » qui élaborent un compte rendu destiné à la directrice technique.

Un tableau de suivi des activités a été mis en place par la responsable du service « investissement » en charge du développement de l'offre de logements pour l'office. Au moment du contrôle, le plan de charge du service investissement (quatre chargés d'opérations et le responsable) comptabilisait 30 opérations de construction, 8 opérations d'acquisition amélioration, 6 achats en Vefa¹⁸, 2 opérations de démolition, la construction de 4 gendarmeries et l'aménagement d'une Zac (cf. § 4.8).

Les calculs d'équilibre d'opérations sont effectués à l'aide d'un logiciel « maison » par la responsable programmation du pôle financement qui procède à la mise à jour des paramètres recommandés dans la note technique¹⁹ du ministère du logement du 28 décembre 2011 et la note de la direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature du 15 avril 2014.

Sur les opérations clôturées en 2012 et 2013 (36 opérations correspondant à 564 logements familiaux), les montants finaux apparaissent supérieurs de 2,7 % aux prévisions initiales et les prix de revient définitifs s'établissent à 121 k€ en moyenne par logement. La quotité de fonds propres s'élève quant à elle à 11,6 %.

4.6 MAINTENANCE DU PARC

La visite de patrimoine réalisée sur près de 40 % du parc, en particulier les immeubles situés en Zus à Chenôve et à Talant, a montré un très bon niveau d'entretien du bâti, des parties communes et des espaces extérieurs.

La maintenance du parc est assurée au sein de la direction technique par le service « patrimoine » pour le gros entretien et le remplacement des composants. Un tableau de suivi des activités a été mis en place, distinguant les phases études, procédures et travaux pour l'ensemble du plan de charge de l'équipe, à l'instar de ce qui existe dans le service « investissement ».

Sur la période 2009-2014, 11 programmes ont fait l'objet de travaux d'éco-rénovations pour un montant d'environ 16 M€ TTC. Leur classement énergétique, correspondant initialement à des étiquettes D à G, est passé en B ou C pour la majorité des groupes après réhabilitation. Un groupe de 17 logements classé au départ en F a toutefois obtenu seulement l'étiquette E après travaux.

Tous les contrats d'entretien courant (chauffage, ascenseurs, nettoyage, espaces verts, réfection de logements, astreinte téléphonique...) font l'objet de marchés à bons de commande et d'un suivi formalisé au sein de la direction clientèle (pôle entretien et maintenance, cf. § 3.5.1). L'examen de trois d'entre eux par l'Agence n'appelle pas de remarques.

Les dossiers techniques plomb ont été réalisés. La mise aux normes des ascenseurs a été effectuée dans les délais réglementaires.

Concernant la problématique de l'amiante, un marché a été notifié le 5 juin 2015 en vue de repérer et de constituer les DTA²⁰ des chaufferies et sous-stations des bâtiments du patrimoine de l'office. Par ailleurs en août 2015, l'office a lancé une consultation en vue de repérer et d'établir (ou de mettre à jour) les diagnostics amiante dans les parties communes du patrimoine locatif, dans les locaux d'activité et les bâtiments administratifs.

Le patrimoine de l'organisme devant faire l'objet d'un DA-PP est de plus de 9 000 logements. Or, selon le décret n° 2011-629, les DA-PP devaient être achevés au plus tard en février 2012. Durant l'été 2015, l'office a lancé un appel d'offres afin de réaliser les DA-PP ainsi que les

¹⁸ Vente en l'état futur d'achèvement

¹⁹ Note technique relative aux hypothèses économiques à prendre en compte pour la vérification de l'équilibre des opérations locatives sociales en référence à la circulaire n° 97-51 du 29 mai 1997 (Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages)

²⁰ Dossiers techniques amiante

repérages avant travaux de l'ensemble de son patrimoine, de ses locaux d'activité et administratifs. Dans sa réponse au rapport provisoire, l'office précise que l'exécution des DA-PP devait débuter en mars 2016, avec un budget de 130 k€ la première année correspondant à l'établissement de 800 dossiers. L'office doit accélérer le processus pour procéder à un repérage complet de l'amiante dans son patrimoine et à sa déclinaison dans son PSP.

Au moment du contrôle 99 % des logements étaient équipés de détecteurs de fumée (en application des articles R. 129-12 à R. 129-15 du CCH).

4.7 VENTE DE PATRIMOINE

L'office délibère chaque année sur sa politique de vente. Celle-ci est articulée selon trois axes : la vente de logements individuels aux locataires occupants qui en font la demande, la vente de logements occupés ou vacants identifiés dans le plan de vente, la vente de logements collectifs à l'initiative de l'office.

Sur la période de 2009-2013, 83 logements ont été vendus, soit en moyenne 17 par an, ce qui est inférieur aux objectifs de 20 par an fixé dans la Cus et surtout de 30 par an prévu dans le PSP actualisé. Les ventes ont été effectuées principalement au bénéfice des locataires occupants et en dehors du Grand Dijon.

Un plan d'actions adapté semble nécessaire pour satisfaire à l'objectif encore plus ambitieux du PSP actualisé.

4.8 AUTRES ACTIVITES

L'office réalise quelques opérations d'aménagement et de lotissement et constitue des réserves foncières à cet effet. Cela concerne actuellement la Zac des Rives de Sauvigny qui comprend 200 logements, une résidence pour personnes âgées, des équipements sportifs, des services de proximité et dont l'aboutissement est prévu en 2020, ainsi que celle du Champ du Coq (72 logements) à Varois et Chaignot.

Orvitis assure également des missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour des communes (aménagement d'un lotissement de 14 parcelles à Santenay). Au 31 décembre 2013, le stock de réserves foncières constitué par l'office pour des opérations d'aménagement s'élève à 19 ha, dont 9 ha disponibles pour la réalisation de constructions pour l'office.

4.9 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

Le parc d'Orvitis est relativement ancien et bien entretenu. Il est constitué de logements essentiellement collectifs, disposant aux trois quarts d'étiquettes énergétiques de A à D et situés à 12 % en zones urbaines sensibles. 10 % sont localisés dans la commune de Dijon, 25 % dans le reste du Grand Dijon et 65 % dans le reste du département de la Côte d'Or.

Sa stratégie patrimoniale a été actualisée en 2012. Son service maîtrise d'ouvrage, dont la capacité est avérée, identifie des fonctions transversales de référent thématique chez ses chargés d'opérations et s'appuie sur des outils adaptés. Son premier programme de rénovation urbaine, en voie d'achèvement, devrait être suivi d'un second, actuellement en préparation sur d'autres quartiers. Son offre nouvelle, de 1,8 % par an, est essentiellement limitée au Grand Dijon. La maintenance de son parc est ciblée sur le développement durable et l'accessibilité de ses logements. Un effort supplémentaire apparaît toutefois nécessaire en matière de rénovation énergétique pour respecter l'objectif de sa convention d'utilité sociale. L'office doit réaliser rapidement les dossiers amiante des parties privatives de ses immeubles. Ses ventes de logements, effectuées principalement à des locataires occupants, sont limitées. Ses activités complémentaires d'aménagement et de lotissement restent relativement marginales.

5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

L'OPH de la Côte d'Or appliquait les règles de la comptabilité publique jusqu'en 2010. Son CA a opté à compter du 1^{er} janvier 2011 pour le régime budgétaire et comptable applicable aux entreprises de commerce dans le cadre de l'article R. 423-2 du CCH.

Le cabinet Mazars assure la mission de commissariat aux comptes (CAC). Il a été nommé par décision du CA du 21 décembre 2010 pour une durée de six ans, après une consultation conforme aux dispositions réglementaires de la commande publique.

Les rapports sur les comptes annuels ont été établis sans observation particulière sur l'ensemble de la période étudiée. L'analyse des documents comptables de synthèse n'appelle aucune remarque de nature à remettre en cause la régularité ou la sincérité des comptes. Les sondages et vérifications effectués attestent de la pertinence et de la fiabilité des procédures comptables.

L'agence attire l'attention de l'office sur la décision de la Commission européenne du 20 décembre 2011 qui dispose que « lorsqu'une entreprise exerce des activités qui se situent à la fois dans le cadre du service d'intérêt économique général et en dehors de celui-ci, sa comptabilité interne indique séparément les coûts et les recettes liés à ce service et ceux liés aux autres services, ainsi que les paramètres de répartition des coûts et des recettes ».

5.2 ANALYSE FINANCIERE

5.2.1 Rentabilité

Sur la période de 2009 à 2013, l'autofinancement net d'Orvitis s'est établi en moyenne à 19,2 % du chiffre d'affaires hors charges récupérées. En 2013, il s'élevait à 20,8 %, ce qui positionne l'office à un niveau très supérieur à la médiane des offices de province (10,4 % en 2012).

Le niveau de l'autofinancement résulte des éléments suivants :

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Marge sur activités d'aménagement	0	0	- 66	19	940
Loyers	42 183	43 428	44 570	46 091	48 422
Coût de gestion hors entretien	- 9 768	- 11 019	- 12 066	- 13 211	- 12 113
Entretien courant	- 4 333	- 4 091	- 4 123	- 4 262	- 4 285
GE	- 1 641	- 1 752	- 1 686	- 1 925	- 2 276
TFPB	- 4 769	- 4 813	- 5 063	- 4 771	- 5 695
Flux financier	764	285	509	460	460
Flux exceptionnel	10	257	- 412	33	776
Autres produits d'exploitation	961	937	1 124	4 276	1 185
Pertes créances irrécouvrables	- 142	- 164	- 633	- 201	- 228
Intérêts opérations locatives	- 7 129	- 5 572	- 7 060	- 7 450	- 7 148
Remboursements d'emprunts locatifs	- 7 140	- 8 406	- 9 617	- 9 199	- 9 213
Autofinancement net²¹	8 997	9 091	5 479	9 858	10 824
% du chiffre d'affaires	21,12 %	20,67 %	12,11 %	20,97 %	20,80 %

L'activité d'aménagement demeure marginale, même si elle est en forte expansion sur la période. En 2013, sa marge représente 8,7 % de l'autofinancement net. Son niveau actuel constitue un palier auquel l'office souhaite se maintenir.

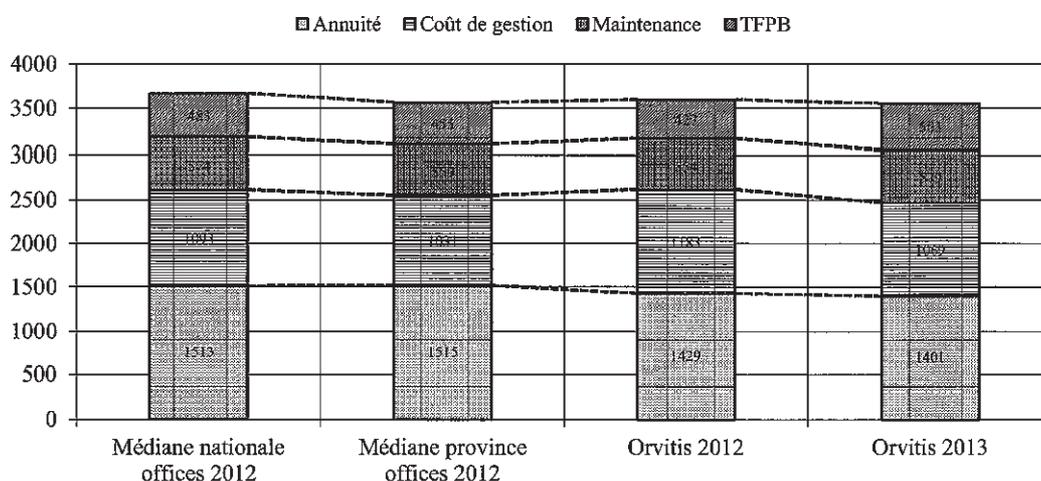
Les loyers concourent à l'essentiel du chiffre d'affaires (97,3 %). Entre 2009 et 2013, le montant appelé a progressé de 14,8 % tandis que le nombre de logements (foyers compris) a

²¹ 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).

seulement augmenté de 2,2 % (compte tenu de la diminution sensible du nombre d'équivalents logements en foyers en 2013). Le niveau général des loyers des logements seuls (3 753 € par logement géré en 2012 et 3 694 € en 2013) se situe au-dessus de la médiane nationale (3 525 € en 2012). Leur progression a été de 8,1 % sur l'ensemble de la période. Leur hausse a été particulièrement marquée en 2012 (+ 2,7 % par rapport à 2011) en raison des mises en service relativement conséquentes de 2011 (224). Parallèlement, l'incidence des démolitions de 201 logements en 2011 et 2012 sur les loyers a été limitée par la vacance technique qui avait été organisée préalablement.

5.2.1.1 Les charges

Les principales charges venant en déduction des ressources d'autofinancement de l'organisme apparaissent sur le graphique ci-après (postes de charges en euros par logement) qui situe l'office au regard des médianes des offices. Le détail de ces charges est développé dans les paragraphes suivants.



5.2.1.1.1 L'endettement

L'évolution des annuités locatives est présentée dans le tableau ci-après.

Exercice	2009	2010	2011	2012	2013
Annuités locatives / loyers	33,8 %	32,3 %	35,1 %	34,6 %	32,8 %
Annuités locatives / logement géré à Orvitis	1 306 €	1 267 €	1 397 €	1 429 €	1 401 €
Annuités locatives / logement géré dans la médiane des OPH de province	1 423 €	1 380 €	1 470 €	1 515 €	Nc

Le poids de la dette de l'office est inférieur aux standards habituels. En 2013, les annuités d'emprunts locatifs atteignent en effet 15,9 M€, soit 32,8 % de la masse de ses loyers et 1 401 € par logement géré. A titre de comparaison, la médiane des offices de province s'élevait en 2012 respectivement à 39,4 % et 1 515 €. Ceci résulte de l'ancienneté du parc et de l'activité réduite en offre nouvelle avant 2005.

Deux conventions financières pluriannuelles ont été reconduites pour la période 2013–2015 entre la Caisse des dépôts et consignations (CDC), le département de la Côte-d'Or et l'office d'une part, la CDC, le Grand Dijon et l'office d'autre part. Elles définissent les concours financiers de la CDC pour la réalisation de programmes pluriannuels d'investissement évalués à des montants maximaux respectifs de 19,8 M€ pour le premier et de 55,9 M€ pour le second. Chacune des deux collectivités s'y est engagée à garantir le montant total des financements pour chaque contrat de prêt global.

Au 31 décembre 2013, l'encours global est constitué de 85 % d'emprunts adossés au livret A, de 11 % d'emprunts à taux fixe et de 1 % d'emprunts à taux variable. Le principal partenaire

bancaire de l'OPH est la CDC avec 80 % de l'encours.

Un emprunt structuré représente 3,1 % du portefeuille de l'office fin 2013 traduisant une prise de risque qui sort du champ normal de l'activité d'un bailleur social et qui nécessite le maintien de la vigilance de l'office. En 2007, un montage structuré a en effet été contracté pour une durée de 25 ans auprès de la Caisse d'Épargne de Bourgogne Franche-Comté pour un montant de 8 590 k€ (cf. annexe 1.7). Son objet était le financement de l'acquisition d'un patrimoine immobilier locatif. Fin 2013, le capital restant dû s'élevait à 7 145 k€. Ce contrat est soumis à des aléas de « pente » (écarts entre les taux longs et les taux courts) avec un coefficient multiplicateur égal à 5. Il est classé 3E selon la charte « Gissler »²².

Cet emprunt fait l'objet de vigilance de la part de l'office depuis 2009, mais aucune opportunité jugée satisfaisante n'a pu être contractualisée avec l'organisme bancaire. Par délibération du 17 décembre 2014, le CA a autorisé le DG à « signer le contrat de réaménagement de ce prêt en un prêt à taux fixe à la condition de rester sous le plafond de la somme des intérêts d'un prêt souscrit à taux fixe à 4,66 % en 2007 ». Au moment du contrôle, la Caisse d'Épargne n'avait pas réservé de suite favorable à cette proposition. Si le risque potentiel a été sans conséquence jusqu'à ce jour, la vigilance doit se poursuivre afin de suivre finement les évolutions des marchés financiers et d'en saisir les opportunités.

5.2.1.1.2 Coûts de gestion

L'évolution synthétique du coût de gestion locatif hors entretien est présentée dans le tableau ci-après et détaillée en annexe 1.8.

Exercice	2009	2010	2011	2012	2013
Coût de gestion hors entretien courant / nombre de logements gérés par Orvitis	894 €	994 €	1 077 €	1 183 €	1 069 €
Coût de gestion hors entretien courant / nombre de logements gérés - médiane OPH province	891 €	940 €	1 030 €	1 031 €	1 026 €

Le coût de gestion, du même niveau que celui de la médiane des OPH de province en 2009, a crû ensuite jusqu'en 2012 où il a atteint 1 183 € par logement, montant supérieur à la médiane (1 031 €), avant de revenir en 2013 à un niveau comparable à celui de 2011. L'évolution sur l'ensemble de la période résulte pour l'essentiel de celle des charges de personnel.

5.2.1.1.2.1 Frais généraux

En 2013, les frais généraux s'élèvent à 2 755 k€. Ils ont retrouvé un niveau comparable à celui de 2010 après une augmentation significative en 2011 et 2012. Celle-ci était due pour l'essentiel à la croissance des cotisations CGLLS ainsi qu'à la moindre récupération des charges locatives de ces deux années par rapport aux autres exercices (ratio charges récupérées / charges récupérables de 96,9 %, soit un différentiel d'environ 450 k€, contre 98,8 % en moyenne les autres années).

Les autres postes importants sont les achats de matières et fournitures, les primes d'assurance, les rémunérations d'intermédiaires et honoraires ainsi que les frais postaux et de télécommunications.

5.2.1.1.2.2 Coûts salariaux

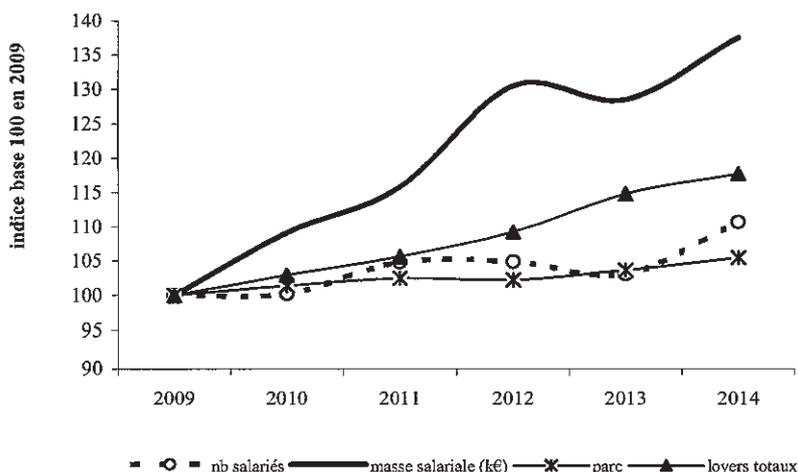
L'attention de l'office est appelée sur la nécessité d'une meilleure maîtrise de ses charges de personnel, en forte croissance depuis 2011.

En 2009, les charges de personnel étaient déjà supérieures à celles constatées dans les autres offices de province. Le différentiel s'est accentué les années suivantes (cf. graphique ci-

²² La cotation Gissler des risques, matrice de référence des acteurs publics locaux, permet de classer les produits financiers à raison de leur complexité et de l'ampleur du risque encouru. Cette double échelle de cotation classe les produits du moins risqué (1A) au plus risqué (5^b). D'autres produits dont la charte de bonne conduite interdit la commercialisation sont dits « hors charte ».

dessous). Les charges de personnel non récupérables ont progressé entre 2009 et 2014 de 38,2 %. En 2014, elles se chiffrent à 11 125 k€ (personnel de régie compris), soit 965 € par logement et 22,4 % des loyers, nettement au-dessus de la médiane des offices HLM de province (respectivement 744 € et 18,8 % en 2013) pour un effectif moyen légèrement inférieur (cf. § 2.2.2.2).

Evolutions comparées de la croissance du parc, des loyers, du personnel et de la masse salariale



Plusieurs facteurs expliquent cette évolution. Des recrutements importants de salariés de droit privé sont intervenus, soit dans le cadre de créations d'emploi liées au passage en comptabilité de commerce (neuf emplois en 2011), soit en remplacement de cessions d'activité ou de mutations de fonctionnaires, soit encore à la création de services. Ces recrutements ont principalement été effectués à compétences élevées. La prime de performance a par ailleurs progressé de manière significative à compter de la refonte du système d'évaluation en 2012. Enfin, une prime individuelle d'intéressement, calculée à partir de la capacité d'autofinancement, a été instaurée dans le cadre d'un accord en 2012, pour une durée de trois ans, reconductible.

Dans sa réponse au rapport provisoire, l'office explique la progression des charges de personnel par son changement de statut et des contraintes réglementaires. Il ne justifie en revanche pas le différentiel important d'évolution avec la médiane des offices de province qui sont soumis à la même réglementation. Il s'interroge par ailleurs sur la prise en compte des produits issus des remboursements de la CPAM, des assurances statutaires et des aides de l'Etat pour les contrats aidés. L'Agence les a seulement exclus des ratios afin de pouvoir les comparer à ceux de Boléro.

L'office s'engage pour l'avenir à contenir leur croissance par une maîtrise des évolutions salariales, la mutualisation des ressources à partir d'une adaptation de l'organisation des services, le plafonnement du budget de la prime de performance, la révision de la méthode de calcul de l'intéressement et de la prime de performance, ainsi que par l'externalisation de certaines activités.

5.2.1.1.3 Maintenance

Sur la période étudiée, l'effort de maintenance est régulier et comparable aux ratios habituellement constatés. En 2013, les dépenses correspondantes s'élèvent à 6,6 M€, correspondant à un ratio au logement de 579 € contre 559 € en 2012 dans la médiane des offices de province. Cet effort a contribué à maintenir globalement l'attractivité du patrimoine dans le cadre de la lutte contre la vacance.

5.2.1.1.4 Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)

En 2013, la TFPB a augmenté de manière significative pour atteindre 5,7 M€, soit un coût de 503 € au logement. Ce ratio est devenu supérieur à la médiane des offices de province (455 € en 2012). Cette augmentation est pour l'essentiel consécutive au changement du mode de comptabilisation des dégrèvements d'impôts opéré en 2013 (cf. § 5.2.1.2). Cette taxe a ainsi absorbé 11,8 % des loyers quittancés.

5.2.1.2 Autres produits et charges

Les produits financiers représentent 1,4 % des loyers et 62 € par logement en 2013. Ils sont comparables aux niveaux habituellement rencontrés pour les offices de province.

L'impact du flux exceptionnel sur la composition de l'autofinancement est fluctuant et relativement minime. En 2013 cependant, son solde positif de 776 k€ a permis de le renforcer grâce notamment aux dégrèvements d'impôts. Ces derniers constituent en effet des produits exceptionnels (enregistrés au compte 7717 en vertu de l'article 432-1 du PCG) qui doivent être enregistrés comme tels et non en diminution de charges de taxes foncières ainsi qu'ils avaient été comptabilisés les années antérieures.

Les autres produits d'exploitation (notamment subventions d'exploitation diverses, revente d'énergie photovoltaïque, gestion d'immeubles pour le compte de communes) participent dans une moindre mesure au bon niveau de rentabilité de l'office. Les subventions d'exploitation de l'Anru en 2012, qui ont atteint 2,9 M€, ont augmenté considérablement ce poste cette année.

Les pertes liées à la vacance, estimées fin 2013 à 1,7 M€²³, et celles sur les créances irrécouvrables, qui se sont amplifiées sur la période (cf. § 3.4), ont réduit a contrario l'autofinancement.

5.2.1.3 Résultat net

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Résultat d'exploitation	5 461	3 036	6 691	7 241	2 066
+ Résultat financier	764	285	489	444	460
+ Résultat exceptionnel	- 1 208	- 113	1 124	- 356	1 680
+ Participation des salariés	0	0	0	- 243	- 257
= Résultat de l'exercice	5 016	3 209	8 304	7 086	3 948

Le résultat exceptionnel, outre les flux exposés ci-avant entrant dans la composition de l'autofinancement, est constitué des dotations aux provisions exceptionnelles ainsi que des plus-values des ventes de logements et de terrains. Ces dernières ont été relativement conséquentes en 2013 (1,3 M€) en raison d'une part de l'augmentation du nombre de ventes de logements, de leur prix moyen et d'autre part de la vente d'un terrain à Fleurey-sur-Ouche.

L'augmentation du résultat exceptionnel cette année-là n'a pas suffi à compenser la baisse significative du résultat d'exploitation. Celle-ci a résulté à la fois du changement du mode de comptabilisation des dégrèvements d'impôts intervenu en 2013 (cf. § 5.2.1.2) et du fort accroissement des dotations aux amortissements et provisions. Ce dernier a concerné pour l'essentiel la provision pour gros entretien, en raison de reclassements comptables importants de dépenses de petit entretien en dépenses de gros entretien (+ 3 093 k€), à degré moindre une provision pour dépréciation du terrain de la Zac de Varois-et-Chaignot, provenant d'une augmentation des coûts d'acquisition foncière (+ 833 k€), et de terrains sur la commune d'Aiserey reclassés non constructibles (+ 398 k€), et enfin la provision pour créances douteuses (+ 679 k€).

La prise en compte du résultat financier (stable) ainsi que de la participation des salariés depuis 2012 permet d'évaluer le résultat de l'exercice, en nette diminution en 2013.

²³ Source : dossier individuel de situation (DIS) 2013

5.2.2 Structure financière

Le bilan fonctionnel (détailé en annexe 1.9) fait apparaître le fonds de roulement constaté à la fin de chaque exercice. Il permet d'apprécier le niveau et l'évolution de la situation financière de l'office.

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Capitaux propres	106 945	113 726	132 807	143 820	148 795
Provisions pour risques et charges	2 056	5 187	4 407	4 535	7 806
<i>Dont PGE</i>	<i>2 051</i>	<i>5 084</i>	<i>4 342</i>	<i>4 350</i>	<i>7 443</i>
Amortissements, et provisions (actifs immobilisés)	174 081	160 638	165 512	176 146	187 470
Dettes financières	202 703	209 461	215 236	221 492	232 551
Actif immobilisé brut	- 457 147	- 464 015	- 497 359	- 530 875	- 560 844
Fonds de Roulement Net Global	28 637	24 997	20 603	15 117	15 778
<i>En nombre de mois de dépenses mensuelles moyennes</i>	<i>4,19</i>	<i>3,47</i>	<i>2,48</i>	<i>1,88</i>	<i>1,95</i>
FRNG à terminaison des opérations²⁴					36 109
Stocks (toutes natures)	206	268	5 630	7 712	11 076
<i>dont aménagement</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>5 345</i>	<i>7 449</i>	<i>10 867</i>
Autres actifs d'exploitation	18 097	17 839	27 994	28 334	25 881
Provisions d'actif circulant	- 4 653	- 5 332	- 5 091	- 5 674	- 7 163
Dettes d'exploitation	- 6 044	- 6 947	- 9 092	- 15 223	- 16 083
Créances diverses	3 214	2 615	102	178	150
Dettes diverses	- 4 414	- 4 801	- 10 191	- 7 848	- 5 557
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	6 406	3 642	9 352	7 480	8 305
Trésorerie active	22 331	21 355	11 258	23 644	34 619
Trésorerie passive (crédits de trésorerie)	0	0	6	16 006	27 145
Trésorerie nette	22 231	21 355	11 252	7 638	7 474

5.2.2.1 Évolution du fonds de roulement net global

De 2009 à 2012, le fonds de roulement net global (FRNG) a diminué chaque année. Depuis 2012, il se stabilise au dessus de 15 M€, représentant 1,9 mois de dépenses moyennes contre 4,2 en 2009, bien en-deçà de la médiane des offices de province (3,9 mois de dépenses en 2012).

Les capitaux propres se sont renforcés sur l'ensemble de la période grâce aux résultats bénéficiaires et aux subventions d'investissement liées à l'activité de l'office.

Le montant des provisions pour risques et charges a considérablement augmenté sur la période (+ 280 %). Il est constitué essentiellement de provisions pour gros entretien (PGE) calculées sur un plan pluriannuel de travaux de deux ans. L'évolution s'explique par la prise en compte des travaux effectués par les agences seulement à compter de 2012 et des reclassements importants de dépenses de petit entretien en dépenses de gros entretien (cf. § 5.2.1.3). En 2013, le ratio de la PGE rapportée aux loyers s'élève à 657 € par logement, à un niveau bien supérieur à la médiane des offices de province (366 € en 2012). D'autres provisions ont été constituées, soit pour des litiges liés à des ruptures de contrat de travail ou à des tiers (205 k€), soit pour des risques de perte d'emploi (158 k€).

La mobilisation d'emprunts nouveaux, légèrement plus élevée en 2013, a participé favorablement mais dans une moindre mesure à l'évolution du FRNG. Le ratio d'indépendance financière²⁵ est en augmentation sur la période. Il atteint 40,4 % en 2013, niveau supérieur à la médiane des offices de province (36,5 % en 2012) traduisant l'endettement modéré de l'OPH de Côte d'Or.

²⁴ 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) en se plaçant comme si les opérations engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant réglées et toutes les recettes étant encaissées.

²⁵ Ratio d'indépendance financière : part des ressources internes (capitaux propres + provisions) dans les capitaux permanents (ressources internes + emprunts + dépôts)

L'évolution de l'actif immobilisé reflète l'activité de l'office (constructions et réhabilitations mais aussi ventes et démolitions). Sur l'ensemble de la période, l'actif immobilisé net des amortissements et provisions pour dépréciations a progressé de près de 32 %. Il convient de noter une importante dépréciation des réserves foncières. En 2010, la comparaison des valeurs d'acquisition avec les estimations du service des Domaines a entraîné d'importantes dépréciations. De nouvelles estimations ont permis de les reprendre partiellement, mais fin 2013, leur montant s'élève encore à 1,5 M€.

La tenue de la comptabilité d'investissement avait fait l'objet d'une observation lors du précédent contrôle de la Miilos. Des avancées très significatives sont constatées. L'office a par ailleurs sollicité une amélioration de l'outil utilisé auprès de l'éditeur Sage. Une comptabilité de programmes performante doit lui permettre de surveiller l'équilibre financier de ses investissements considérés individuellement et globalement par un double suivi des investissements et de leur financement.

Compte tenu des dépenses prévues et des recettes attendues, les fiches de situation financière et comptable (FSFC) transmises par l'organisme permettent d'estimer le FRNG à terminaison des opérations à 36,1 M€, soit 4,5 mois de dépenses moyennes. Le portage financier des opérations (investissements d'amélioration du patrimoine) soit sur fonds propres, soit par des crédits de trésorerie en attente du versement des emprunts définitifs, a un impact sur la structure financière qu'elle améliore de manière substantielle à terminaison.

5.2.2.2 *Besoin en fonds de roulement*

Le cycle d'exploitation a généré un besoin de financement sur l'ensemble de la période, en forte augmentation à compter de 2011. L'évolution des stocks immobiliers en est l'explication essentielle. En effet, les opérations d'aménagement étaient gérées au sein de budgets annexes en comptabilité publique et apparaissaient au bilan au compte 4615 « opérations d'aménagement pour le compte de tiers ». A compter de 2011, ces opérations immobilières, dont la vente est l'issue prévue dès le montage de l'opération, sont enregistrées aux comptes de stocks. L'augmentation de ce solde caractérise en outre le développement de cette activité.

Le besoin de financement émane également de l'augmentation continue des créances sur locataires en liaison avec l'évolution des impayés (cf. § 3.4) et de l'augmentation à compter de 2012 du montant des subventions en attente de versement (en raison notamment de l'augmentation de la production et de la durée plus longue des opérations). Ce besoin est partiellement atténué par l'augmentation concomitante du provisionnement pour créances douteuses sur locataires, par la provision pour dépréciation du terrain de l'opération d'aménagement précitée, par les produits constatés d'avance sur les opérations d'aménagement, ainsi que par l'augmentation des dettes fiscales et sociales.

5.2.2.3 *Trésorerie*

Le niveau de la trésorerie nette s'est réduit sur l'ensemble de la période étudiée. Il représente seulement 0,9 mois de dépenses moyennes en 2013 contre 3,2 en 2009, alors que la médiane des offices de province s'établissait à 3,1 mois en 2012. C'est essentiellement la baisse continue du FRNG qui obère le niveau des disponibilités. La trésorerie active affiche cependant un niveau plus élevé. Orvitis profite en effet ponctuellement de l'écart favorable entre les taux courts et les taux longs via des crédits de trésorerie à court terme, permettant de retarder le versement des prêts définitifs.

Fin 2013, le portefeuille est exclusivement composé d'OAT²⁶ et de comptes à terme. Aucun placement exposé aux risques financiers n'a été constaté.

²⁶ OAT : obligation assimilable du Trésor

5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

Un débat des orientations budgétaires s'appuyant sur le PSP et la Cus est mené chaque année par le CA. Les impacts des différentes actions font l'objet d'une projection financière sur une durée décennale en vue de garantir la pérennité financière de l'office. Après consultation de la commission des finances, le CA de l'automne 2014 a pris acte des orientations budgétaires générales à l'horizon 2023. Les arbitrages ont été réalisés pour que soient préservés à des niveaux suffisants la capacité d'autofinancement (au moins 10 % des loyers), le fonds de roulement (au moins 10 M€) et le niveau d'entretien des logements (conforme à la médiane des offices).

La simulation financière, effectuée à l'aide de l'outil Visial, repose sur les bases patrimoniales et comptables arrêtées fin 2013. Les hypothèses économiques d'évolution des loyers, de l'inflation, de l'ICC et du taux de livret A apparaissent cohérentes au moment de l'élaboration de la prévision. Il en va de même de l'estimation des coûts de gestion et des risques locatifs (légère augmentation de la vacance et maintien du niveau des impayés). Les orientations stratégiques s'écartent un peu de celles du PSP (l'estimation du volume des cessions s'appuie sur la capacité réelle de l'office à vendre et non sur la simple liste des logements susceptibles d'être vendus, et seules les démolitions non subventionnées sont prises en compte dans Visial). Elles consistent en la livraison de 1 800 logements sur la période (231 M€), la cession de 300 logements (produit net de 11 M€), la démolition de 264 logements (7,6 M€), le renouvellement de composants (44 M€) et la maintenance d'exploitation (165 M€). Une incertitude pèse néanmoins sur les plans de financements en raison du coût supplémentaire que peut engendrer l'application de la réglementation sur l'amiante.

Les résultats de la simulation financière de l'office sont présentés dans le tableau ci-après et détaillés en annexe 1.10.

En k€	2013	2015	2016	2017	2019	2021	2023
Loyers	48 965	50 666	53 317	55 921	59 214	62 782	66 520
Annuités emprunts loc.	16 424	18 605	19 286	20 499	21 536	22 405	23 452
<i>En % des loyers</i>	<i>33,5 %</i>	<i>36,7 %</i>	<i>36,2 %</i>	<i>36,7 %</i>	<i>36,4 %</i>	<i>35,7 %</i>	<i>35,3 %</i>
Autofinancement courant	9 005	4 513	5 476	5 498	5 431	5 928	6 205
<i>En % des loyers</i>	<i>18,4 %</i>	<i>8,9 %</i>	<i>10,3 %</i>	<i>9,8 %</i>	<i>9,2 %</i>	<i>9,4 %</i>	<i>9,3 %</i>
FRNG à LT à la livraison	56 143	52 387	47 549	41 570	36 204	30 562	26 055

La baisse anticipée par Orvitis du montant des subventions nécessitera un recours plus important à l'emprunt, entraînant une augmentation corrélative des annuités locatives. Dès 2015, elles devraient atteindre 36,7 % des loyers, puis se réduire à compter de 2021. La dégradation de l'autofinancement courant devrait être sensible également dès 2015. Son niveau se maintiendrait néanmoins en moyenne à 9,4 % des loyers jusqu'en 2023, légèrement en-deçà des arbitrages préconisés par le CA (au moins 10 %).

L'autofinancement, complété par le produit des cessions d'actifs, ne devrait pas permettre de financer la totalité du développement et des travaux d'investissement et de maintenance sur le patrimoine existant. Le besoin de financement non couvert devrait réduire en conséquence le fonds de roulement de manière continue dès 2015. La mise en œuvre du PSP paraît toutefois réalisable, mais l'effort d'investissement fragilisera la surface financière, nécessitant une attention particulière et continue.

L'Ancols attire en outre l'attention sur le fait que :

- cette évolution prévisionnelle ne prend en compte les surcoûts liés à l'amiante qu'à hauteur de 2 M€ ;
- si l'estimation du nombre des cessions a été revue à la baisse par rapport au PSP, elle demeure optimiste au regard des ventes effectives sur la période 2009–2013 (17 par an en moyenne).

5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

La comptabilité de l'office est bien tenue et l'information financière fournie est complète et de qualité. La rentabilité est très bonne malgré des charges de personnel élevées dont l'évolution doit être mieux maîtrisée. L'endettement est modéré mais la vigilance sur le produit à risque présent dans la dette de l'office doit être maintenue. La situation financière à terminaison des opérations est satisfaisante. L'analyse prévisionnelle effectuée sur des bases conformes au contexte actuel montre la faisabilité de la mise en place des investissements prévus dans le PSP. Elle laisse cependant présager une baisse de l'autofinancement, résultant notamment de celle des subventions et d'un recours en conséquence plus important à l'emprunt, conduisant à une fragilisation continue de la situation financière. Cela nécessite une attention particulière de l'office sur la maîtrise des facteurs les plus sensibles que sont les risques locatifs, les coûts de gestion et les résultats de la politique de vente.

6. CONCLUSION

L'OPH Orvitis gère un parc relativement ancien et bien entretenu de 11 305 logements locatifs familiaux (fin 2013), essentiellement collectifs, situés à 12 % en zones urbaines sensibles. 35 % sont localisés dans le Grand Dijon, dont 25 % dans la commune de Dijon au marché immobilier tendu, et 65 % dans le reste du département de la Côte d'Or. Il possède également 23 résidences ou foyers gérés par des tiers, représentant 725 équivalents logements. Son organisation est efficace et sa politique d'achat conduite avec rigueur.

Avec des loyers modérés permettant une bonne accessibilité sociale, l'office loge une proportion de ménages disposant de ressources modestes se situant dans la moyenne départementale. Sa contribution au logement des ménages prioritaires est en forte progression en 2014. L'augmentation préoccupante de la vacance commerciale dans les Zus de Chenôve et Talant et des impayés nécessite le renforcement de ses plans d'actions. L'office doit respecter le cadre réglementaire pour l'attribution de ses logements et remédier aux acomptes de charges et aux coûts de chauffage trop élevés constatés dans certains groupes. Son dispositif de gestion de proximité assure un service de qualité aux locataires.

Sa stratégie patrimoniale a été actualisée en 2012. Son service de maîtrise d'ouvrage, dont la capacité est avérée, est bien structuré. Son premier programme de rénovation urbaine, en voie d'achèvement, devrait se poursuivre sur d'autres quartiers dans le nouveau cadre national. Sa production importante d'offre nouvelle, de 1,8% par an, a été recentrée sur le Grand Dijon. La maintenance de son parc est ciblée sur le développement durable et l'accessibilité de ses logements. Un effort supplémentaire apparaît toutefois nécessaire en matière de rénovation énergétique pour respecter l'objectif de la convention d'utilité sociale. Ses ventes de logements, effectuées principalement à des locataires occupants, sont limitées. L'office doit combler rapidement les retards pris dans la réalisation des diagnostics amiante des parties privatives de ses immeubles. Ses activités complémentaires d'aménagement et de lotissement sont en progression, tout en restant marginales.

La comptabilité de l'office est bien tenue et l'information financière fournie complète et de qualité. Malgré des charges de personnel élevées dont l'évolution doit être contenue, sa rentabilité est très bonne grâce notamment à un endettement modéré, comprenant toutefois un emprunt structuré qui nécessite le maintien de sa vigilance. Sa situation financière à terminaison des opérations est satisfaisante. L'analyse prévisionnelle effectuée montre la faisabilité des investissements prévus, sous réserve d'un volume suffisant de ventes de logements, d'une maîtrise des risques locatifs et des coûts de gestion. Leur mise en place devrait se traduire néanmoins par une baisse de l'autofinancement et une fragilisation de la situation financière, résultant de la réduction des subventions et d'un recours plus important à l'emprunt.

Le Directeur Général,



Pascal Martin Gousset.

RAPPORT DE CONTROLE N° 2014-126 OPH DE LA COTE D'OR – 21

7. LISTE DES ANNEXES

1. ANNEXES AU RAPPORT

- 1.1 Informations générales
- 1.2 Gestion locative et patrimoine
- 1.3 Organigramme général de l'organisme
- 1.4 Dépassements des plafonds de ressources
- 1.5 Structure des loyers
- 1.6 Evolution du parc

- 1.8 Coûts de gestion
- 1.9 Bilan fonctionnel

- 1.11 Sigles utilisés

RAPPORT DE CONTROLE N° 2014-126 OPH DE LA COTE D'OR – 21

1. ANNEXES AU RAPPORT

INFORMATIONS GENERALES

RAISON SOCIALE : OPH de la Côte d'Or - Orvitis

SIÈGE SOCIAL :

Adresse du siège :	17, boulevard Voltaire – BP 90 104	Téléphone : 0.810.021.000
Code postal, Ville :	21001 Dijon Cedex	Télécopie : 03 80 36 80 70

PRÉSIDENT : Joël Abbey

DIRECTEUR GÉNÉRAL : Christophe Bérion

COLLECTIVITÉ DE RATTACHEMENT : Conseil général de la Côte d'Or

Composition du Conseil d'administration au 24 octobre 2014	
Membres	Désignés par
Joël Abbey	Conseil général de Côte d'Or
Jean Esmonin	
Hubert Brigand	
Gilbert Menut	
Patrick Molinoz	
Anne Catherine Loisier	
Bernard Depierre	Personnes qualifiées
Patrick Chapuis	
André Gervais	
Aline Morancho	
Guy Bornot	
Paul Taillandier	
Yves Voirin	Association
Geneviève Avenard	
Nicole Deschamp	Socio professionnels
Patrick Moreau	
Vincent Bretin	
Patrice Vigreux	
Mohamed Boukmij	
Alain Buisson	Représentants des locataires
Laurent Damizet	
Edwige Martinoli	
Pierre Maillard	

EFFECTIFS DU PERSONNEL au : 31/12/2013	Cadres :	17	Total en ETP : 220,78
	Employés :	81	
	Personnel de proximité et de service aux clients	128	

GESTION LOCATIVE ET PATRIMOINE

Gestion locative et politique sociale

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

	ressources inférieures à 20% des plafonds	ressources comprises entre 20 et 60%	ressources supérieures à 100%	bénéficiaires d'une aide au logement	bénéficiaires des minima sociaux	familles mono-parentales	familles de 3 enfants et +
organisme	16.9	40.7	8.6	48.3	nc	22.2	8.7
moyenne nationale	20.4	46	6.2	46.7	14.3	19.2	10.4
moyenne régionale	20.1	46.2	5.8	49.2	13.3	18.1	9

Contingent de réservation (logements familiaux gérés)

% de logements réservés par le préfet	% de logements réservés par les collectivités	% de logements réservés par le 1% Logement
6.96	0	3.76

Vacance et mobilité (en %)	moyenne nationale	moyenne régionale	2013	2012	2011
taux de rotation externe	-	-	10.94	11.17	11.15
taux de vacance global	4.4	8.2	3.53	3.73	4.40
taux de vacance >3 mois hors vacance technique	nc	nc	1.66	1.34	1.14

Loyers	moyenne nationale	moyenne régionale	2012	2011	2010
taux d'augmentation (logements sociaux) (%)	-	-	1.90	1.10	1.31
taux d'augmentation recommandé (HLM) (%)	-	-	1.9	1.1	1
loyer mensuel moyen à la surface corrigée (€/m² SC)	3.2	2.93	nc	nc	nc

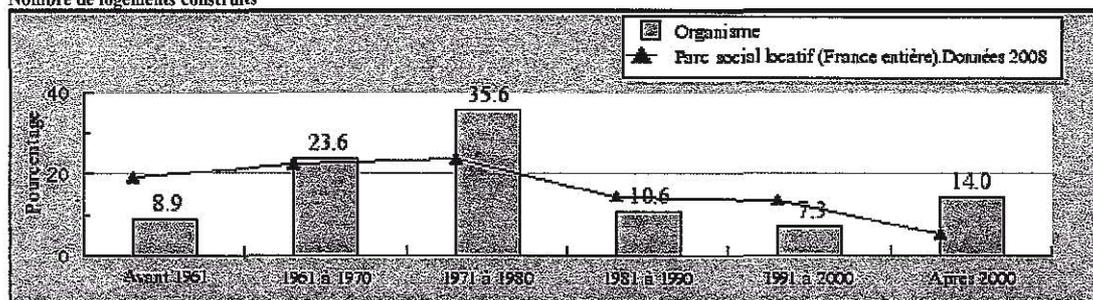
Impayés	médiane nationale	2013	2012	2011
Taux d'impayés inscrit au bilan en % des loyers et charges	13.42	17.1	16.5	16.6
Evolution des impayés (%)	0.85	1.8	1.8	3.2

Patrimoine

Caractéristiques du parc au 31/12/2013 (Logements familiaux et équivalents-logements en propriété)

nombre de logements familiaux	nombre de places en foyers (en équivalents logements)	% logements collectifs	% logements conventionnés	zone prépondérante	% grands logements (4p. et +)	% logements en ZUS	Age moyen du parc
11305	725	90.93	98.70	zone III	36.90	11.70	36 ans

Nombre de logements construits



Stratégie patrimoniale (activités au cours des 5 dernières années)

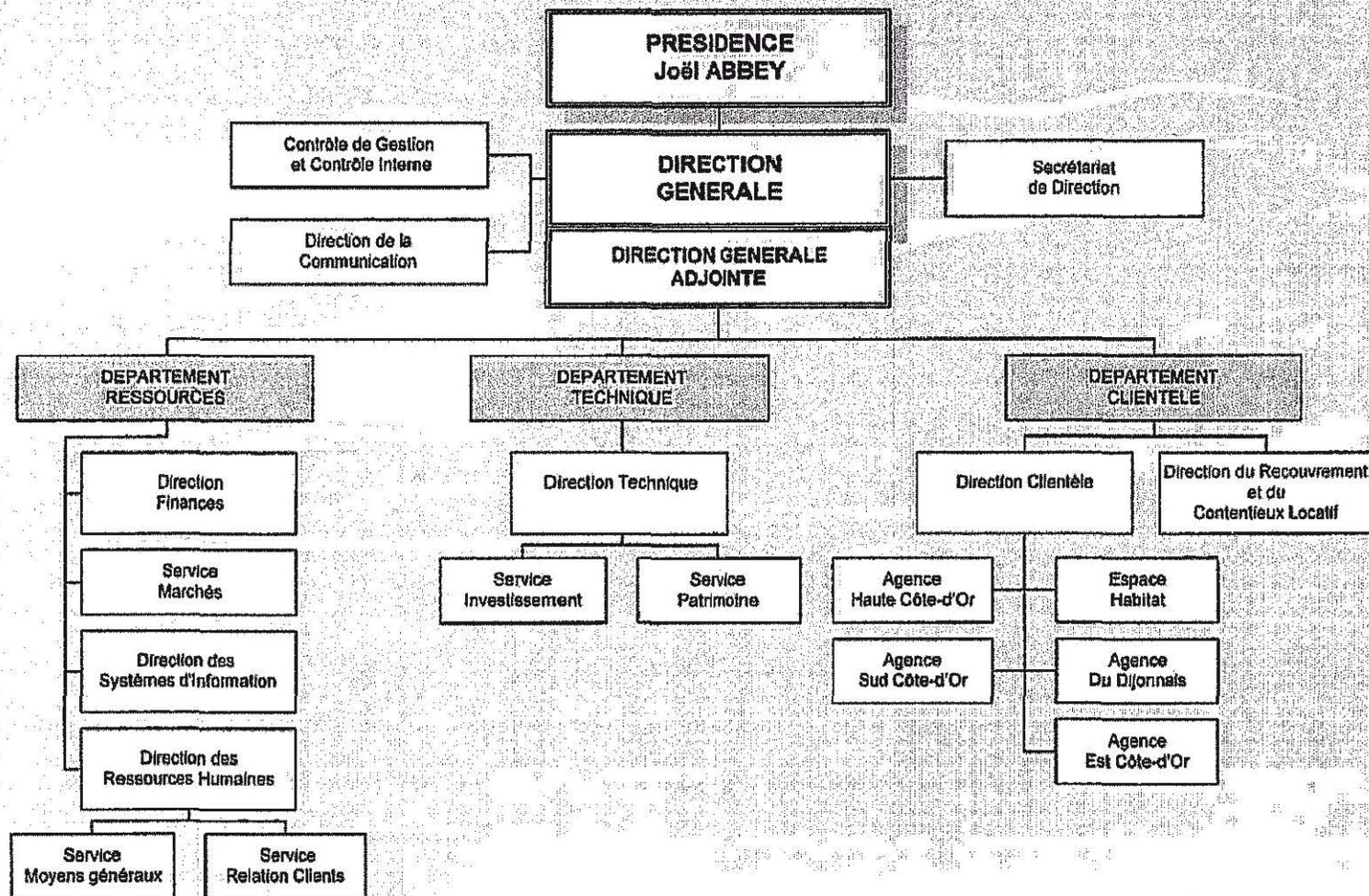
date approbation PSP par le CA	Durée du PSP	constructions nouvelles	achats	réhabilitations	ventes à l'unité	ventes en bloc	démolitions	changement d'usage
28/03/2013	10 ans	732	28	76	46	37	293	9

Maintenance du parc	médiane nationale	2013	2012
Coût de maintenance au logement (€/logement)	530	579	554



ORGANIGRAMME GENERAL - ORVITIS

Fiche : 7.1.3



Dépassements de plafonds de ressources

N° logement	Nom du programme	Type	Date signature contrat location	N° unique départemental	Dépassement	Loyer mensuel (€)	pénalité (€)	Observation
00092-00006-00001-00231	SEMUR LES SAULES 4/8 CINEY	LCT	01/02/13	0,21121200016610603	11%	285,28 €	5 135,09 €	ZRR
00079-00004-00001-00158	SEMUR LES PEUPLIERS16/20 CINEY	LCT	15/02/13	0,21121200056910603	12%	240,27 €	4 324,88 €	ZRR
00177-00008-00001-00165	MONTBARD 6/8/TRIOLET	LCA	19/03/13	0,21121200015910603	8%	270,84 €	4 875,11 €	Jeune couple
00290-00014-00001-00389	SEMUR SAUSSIOTTE- 2	PLA	19/04/13	0,21011300008510603	9%	326,54 €	5 877,64 €	ZRR
01015-00001-00002-00025	DIJON 27 logts M.Chaume	PLS	27/02/13	0,21031200124610603	6%	452,29 €	8 141,24 €	Absence de candidat et cherté loyer
00146-00002-00001-00036	LES FOUGERES SAULIEU	LCA	18/02/13	0,21021300006210603	6%	247,14 €	4 448,52 €	ZRR
00515-00001-00001-00001	SEMUR BRUGERE	PLUS	30/05/13	0,21081100001610603	23%	270,48 €	4 868,69 €	Echange logement, parcours résidentiel, fidélisation locataire
01024-00004-00001-00042	TALANT CHEVRE MORTE	PLS	30/04/13	0,21041300027110603	10%	701,09 €	12 619,60 €	Absence de candidat et cherté du loyer
00541-00001-00001-00001	PRECY/THIL 4 PLUS	PLAI	13/05/13	0,21011300043710603	30%	347,27 €	6 250,94 €	ZRR
00549-00001-00018-00018	MONTBARD 25 LGTS CITE FAYS	PLAI	23/05/13	0,21051200073710603	23%	381,14 €	6 860,48 €	ZRR
00208-00012-00001-00231	CAMUS*CHATILLON	LCA	20/06/13	0,21031300111210603	11%	309,83 €	5 576,94 €	ZRR
01002-00001-00002-00002	POUILLY EN AUXOIS 20 LOGTS	PLUS	30/08/13	0,21051200086910603	3%	374,74 €	6 745,24 €	Echange logement, problème santé personne âgée
00286-00011-00002-00188	MONTBARD FAUVERGE	LA PLA	26/09/13	0,21061300073910603	5%	362,64 €	6 527,48 €	Entée après 9 mois de vacance
00284-00023-00001-00313	VENAREY SEQUANA	PLA	04/10/13	0,21041300051110603	31%	404,10 €	7 273,79 €	ZRR
00276-00023-00003-00157	LES CHANTERELLES SAULIEU	PLA	20/09/13	0,21071300019010603	9%	308,06 €	5 545,05 €	ZRR
00276-00023-00001-00148	LES CHANTERELLES SAULIEU	PLA	07/11/13	0,21091300078010603	6%	308,06 €	5 545,05 €	ZRR
00007-00002-00002-00024	SEMUR BEETHOVEN COLLENOT	LCT	20/12/13	0,21101300092310603	1%	253,41 €	4 561,31 €	ZRR

Total 105 177,02 €

ETUDE DES LOYERS

1. STRUCTURE DES LOYERS 2012 PAR TYPE DE LOGEMENT

type logt	nombre de logts	loyer mensuel au m ² de SH						
		médiane SH	minimum	1er quartile	médiane	3ème quartile	maximum	moyenne
< T2	467	35.00	0.87	5.05	5.82	6.87	16.62	6.12
T2	2 385	49.72	1.49	4.52	5.31	6.05	9.48	5.39
T3	4 146	64.24	1.48	4.25	4.78	5.54	8.98	4.95
T4	3 141	77.00	1.39	4.16	4.55	5.26	8.60	4.74
> T4	972	93.43	1.21	4.04	4.70	5.34	9.47	4.82
ensemble	11 111	66.00	0.87	4.30	4.83	5.60	16.62	5.02

type logt	nombre de logts	loyer mensuel en Euros						
		médiane SH	minimum	1er quartile	médiane	3ème quartile	maximum	moyenne
< T2	467	35.00	23.43	175.67	192.89	220.43	470.67	203.13
T2	2 385	49.72	78.89	223.85	242.85	301.57	536.14	263.70
T3	4 146	64.24	81.58	265.75	288.77	363.85	631.96	315.05
T4	3 141	77.00	96.07	306.97	344.92	411.08	714.14	364.61
> T4	972	93.43	100.45	370.71	443.98	525.93	1 022.51	459.56
ensemble	11 111	66.00	23.43	261.20	309.34	375.53	1 022.51	325.98

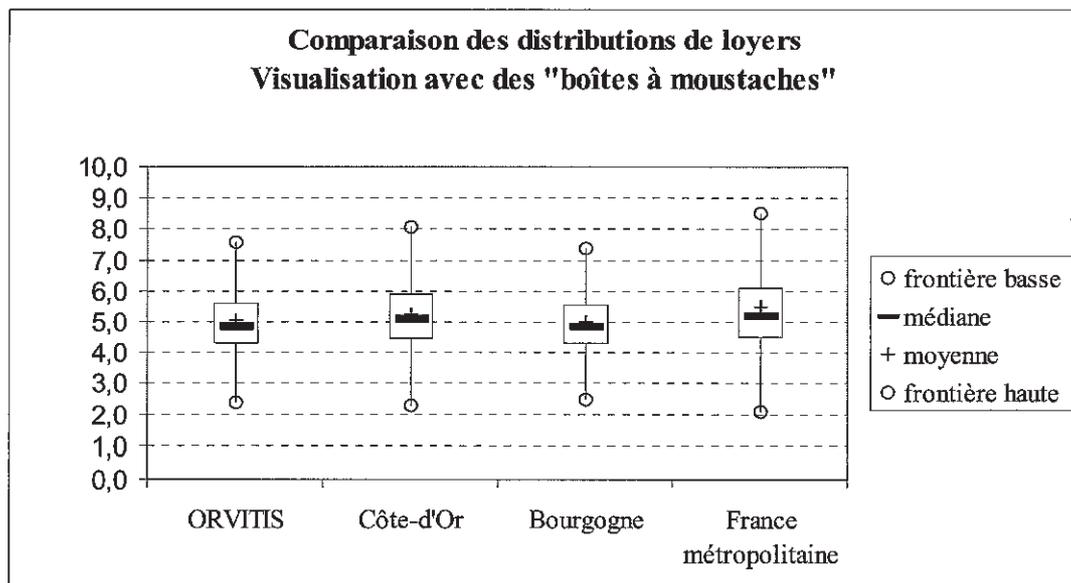
2. STRUCTURE DES LOYERS 2012 PAR TYPE DE FINANCEMENT

type financt	nombre de logts	loyer mensuel au m ² de SH					
		médiane SH	minimum	1er quartile	médiane	3ème quartile	maximum
Anciens	7 690	64.00	1.21	4.14	4.52	5.08	8.17
PLA	2 036	68.114	3.78	5.30	5.68	6.21	9.62
PLUS	573	71.40	3.33	5.28	5.71	6.00	7.14
TS	148	72.85	3.41	4.62	4.92	5.28	7.67
PLS	258	66.77	6.32	7.72	8.16	8.45	9.48
NC	144	78.55	0.87	6.38	6.38	6.54	16.62
ensemble	11 111	66.00	0.87	4.30	4.83	5.60	8.86

type financt	nombre de logts	loyer mensuel en Euros					
		médiane SH	minimum	1er quartile	médiane	3ème quartile	maximum
Anciens	7 690	64.00	78.89	246.20	282.78	326.96	642.94
PLA	2 036	68.14	153.98	333.10	388.68	437.85	732.99
PLUS	573	71.40	179.48	345.97	398.42	457.14	749.51
TS	148	72.85	99.69	299.18	366.71	424.63	852.09
PLS	258	66.77	264.02	454.19	539.46	645.79	1 022.51
NC	144	78.55	23.43	480.85	506.30	564.03	877.30
ensemble	11 111	66.00	23.43	261.20	309.34	375.53	1 022.51

3. COMPARAISON DE LA STRUCTURE DES LOYERS PRATIQUES AVEC CELLE DE L'ENSEMBLE DES BAILLEURS SOCIAUX

Visualisation des loyers au m² de surface habitable avec des "boîtes à moustaches" : les "boîtes" représentent les 50% des effectifs situés entre le 1er et le 3ème quartile. La longueur des "moustaches" est basée sur 1,5 fois la hauteur de la "boîte". Seules les valeurs "atypiques" sont censées être à l'extérieur des "moustaches".



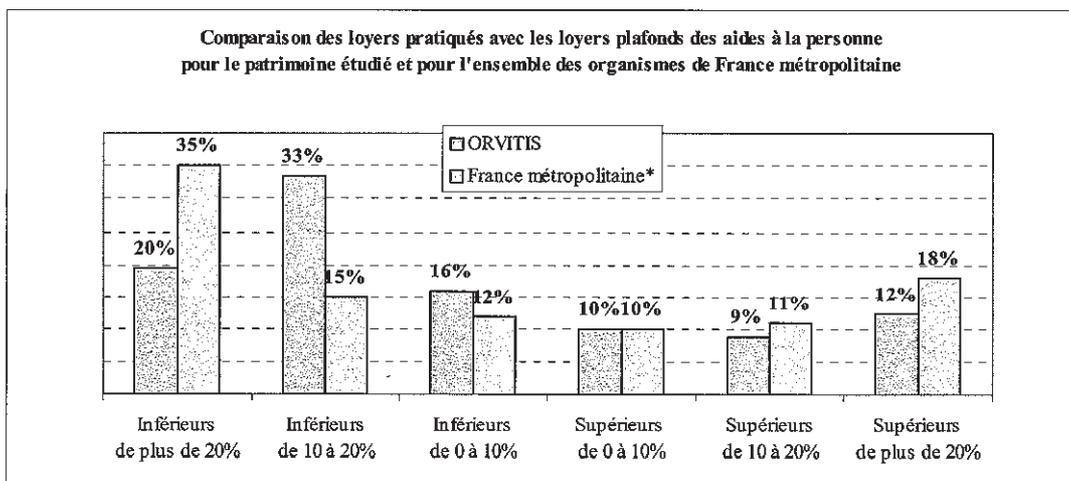
4. ACCESSIBILITE SOCIALE

L'étude porte sur les logements conventionnés de l'organisme (hors locaux professionnels) dont le loyer 2012 (hors charges locatives) et la surface habitable sont connus, soit 10 967 logements. On suppose que les logements sont occupés de manière standard (un isolé dans un type 1, un couple dans un type 2, un couple avec un enfant dans un type 3, avec 2 enfants dans type 4, avec 4 enfants dans un type 5, avec 6 enfants dans un type 6 et avec 8 enfants au-dessus de T6).

Le loyer maximum pris en compte dans le calcul de l'APL est déterminé pour chaque logement en fonction de cette occupation théorique et comparé au loyer pratiqué.

On constate que **31 %** des logements conventionnés du patrimoine présentent un loyer (hors loyer accessoire) supérieur au maximum pris en compte dans le calcul de l'APL, à comparer au pourcentage de **39 %** pour l'ensemble des organismes HLM de métropole.

(source : « Haut Comité pour le logement des personnes défavorisées » - Note d'avril 2012 établie sur la base du répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux au 1^{er} janvier 2011).



ÉVOLUTION DU PATRIMOINE SUR 5 ANS

Logements familiaux en propriété gérés	2009	2010	2011	2012	2013	Total 5 ans	%	Moyenne annuelle
mis en location	158	182	224	98	174	836	100%	167
Cote d'Or								
collectif	153	108	191	82	151	685		
individuel	5	74	33	16	23	151		
acquisition	5	0	0	0	23	28		6
<i>parc non conventionné</i>	5				1	6		
<i>parc déjà conventionné</i>					22	22		
transformation d'usage						0		
neuf	152	161	215	61	143	732		146
<i>dont construction</i>	137	72	158	57	115	539		
<i>dont Vefa</i>	15	89	57	4	28			
acquisition amélioration	1	21	9	37	8	76		15
financement								
<i>très social</i>	46	93	57	58	37	291		
<i>Plus</i>	47	65	141	39	119	411		
<i>PLS</i>	59	15	26	0	15	115		
<i>non conventionnés</i>	6	9	0	1	3	19		
total production	153	182	224	98	151	808		162
augmentation de l'offre conventionnée	152	173	224	97	149	795		159
						0		
retirés de la location	96	29	102	131	27	385	100%	77
vente	4	29	8	20	22	83		17
<i>vente à l'unité</i>	4	4	4	15	19	46		9
<i>vente en bloc</i>		25	4	5	3	37		7
démolition	92		90	111		293		59
transformations et restructurations	0		4	0	5			
flux	62	153	122	-33	147	451		
Bilan en fin d'année	2009	2010	2011	2012	2013			
Logements familiaux en propriété et gérés	10 916	11 069	11 191	11 158	11 305			
				dont conventionnés	11 158			
				dont en Zus	1 323			
				dont en ZRR	3 509			
Logements en résidences spécialisées gérées par des tiers								
Bilan en fin d'année	2009	2010	2011	2012	2013			
nombre d'établissements	23	23	22	22	23			
nombre de places		2 490	2 418	2 329	1 511			
nombre d'équivalents-logements	864	883	876	879	725			
Total général								
en propriété (dont foyers)	11 780	11 952	12 067	12 037	12 030			
logements familiaux en gestion	10 916	11 081	11 203	11 180	11 330			

COUT DE FONCTIONNEMENT DE 2009 à 2013

ORVITIS (OPH 21)		2009	2010	2011	2012	2013
COMPTES	POSTES DE CHARGES NON RECUPERABLES					
	FRAIS GENERAUX					
602	Achats stocks approvisionnements	319 466	358 440	355 703	353 640	370 927
6032	Variation de stocks approvisionnements	-19 349	-82 733	-18 783	21 681	54 493
606	Actifs non stockés de matières et fournitures	614 419	593 711	616 672	669 125	608 399
F.Maintenance	Moins consommations de la Régie	-340 455	-323 776	-347 719	-682 335	-1 601 893
	Moins amort. et bruts généraux Régie	-71 650	-73 008	-87 904	0	0
611-429	Travaux réalisés à l'exploitation	478 744	0	0	0	0
612	Crédit bail mobilier et immobilier	5 443	5 890	5 579	5 834	9 424
618668-98	Autres travaux d'entretien (pièces mobiliers, informatiques)	255 291	312 798	218 216	312 698	213 575
618	Primes d'assurances	338 022	375 676	396 145	330 750	352 090
622	Rémunération d'intermédiaires et honoraires	200 722	320 023	283 456	340 407	304 039
623	Publicité, publications, relations publiques	261 330	296 101	297 565	218 870	224 887
625	Déplacements missions et réceptions	111 871	120 485	120 054	122 893	114 610
6255	Redevances (SA)	123 183	128 199	132 976	112 274	83 203
Autres 61-62	Autres services extérieurs	1 058 570	1 126 404	1 689 050	1 588 237	1 391 031
631-959	Redevances et charges de gestion courante	4	4	1 076	3 825	2 323
Autres 722	Moins Autres productions immobilisées	-419 106	-463 336	-487 668	-614 321	-584 534
Ecart de récup.	Ecart de récupération des charges récupérables (V-V)	282 102	194 887	437 338	480 453	10 574
	TOTAL FRAIS GENERAUX	3 196 602	2 899 764	3 543 777	3 260 160	2 463 147
	IMPOTS ET TAXES					
Autres 625633	Impôts (hors TFPB et hors taxes sur salaires)	44 853	45 677	38 284	287 031	282 131
	TOTAL IMPOTS TAXES (Hors TFPB et Taxes sur salaires)	44 853	45 677	38 284	287 031	282 131
	CHARGES DE PERSONNEL					
621	Personnel extérieur à la société	151 521	178 240	101 720	222 545	380 559
641-448-501	Rémunérations	5 280 313	5 785 583	5 172 538	5 610 030	6 312 680
646-647-2495	Charges sociales	1 823 918	1 956 104	2 444 210	2 431 168	2 476 894
629-433	Sur rémunérations	832 285	830 944	951 015	1 011 228	904 002
69	Participation des salariés	0	0	0	242 748	256 589
F.Maintenance	Moins total charges de personnel de la Régie	-1 618 623	-1 330 606	-1 454 038	-1 438 205	-1 476 692
	TOTAL DES CHARGES DE PERSONNEL	6 449 487	7 500 351	7 815 455	9 119 450	8 927 124
A	COUT DE GESTION HORS ENTRETIEN	8 692 823	10 356 292	11 497 515	12 866 642	11 676 401
	ENTRETIEN COURANT					
6181	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers	2 282 002	2 363 811	2 223 344	1 841 580	1 897 089
F.Maintenance	Dépenses assimilables à l'entretien courant	78 878	862 573	589 589	544 457	436 921
F.Maintenance	Plus charges de la régie affectables à l'entretien courant	2 058 727	1 278 784	1 889 711	2 420 518	2 471 585
B	TOTAL ENTRETIEN COURANT	4 419 607	4 705 168	4 802 644	4 806 555	4 721 602
A + B	COUT DE GESTION AVEC ENTRETIEN (LOLA) (FG + IMPOTS + PERSONNEL + ENTRETIEN COURANT)	14 100 528	15 109 459	16 189 133	17 473 197	16 398 004
	EFFORT DE MAINTENANCE GE + GR					
6162	Gros entretien sur biens immobiliers	1 640 989	1 751 734	1 686 263	1 025 145	2 276 301
C	TOTAL GE + GR	1 640 989	1 751 734	1 686 263	1 025 145	2 276 301
A + B + C	COUT DE FONCTIONNEMENT hors TFPB (FG + IMPOTS + PERSONNEL + EC + GE + GR + Régie)	15 741 497	16 861 193	17 875 398	19 398 342	18 674 305
	TAXES FONCIERES					
64612	Taxes Foncières sur les Propriétés Bâties	4 769 347	4 813 457	5 062 524	4 771 103	5 694 791
D	TOTAL TFPB	4 769 347	4 813 457	5 062 524	4 771 103	5 694 791
A + B + C + D	COUT DE FONCTIONNEMENT TOTAL avec TFPB	20 510 844	21 674 650	22 937 919	24 169 445	24 369 096

N° COMPTES	BILAN FONCTIONNEL					
	ORVITIS (OPH 21)	2009	2010	2011	2012	2013
10	Capital et réserves (SA)	0	0	0	0	0
10	Dotations et réserves (DP)	29 164 731	30 069 019	33 677 065	34 003 933	38 151 067
11	Report à nouveau	47 162 914	46 607 681	48 284 862	52 564 331	58 928 412
12	Résultat de l'exercice	5 816 262	3 208 711	8 304 290	7 086 743	3 948 407
	Situation nette	76 534 807	79 885 420	87 166 067	94 764 567	99 027 915
13	Subventions d'investissement	30 411 229	33 842 172	45 841 319	49 078 519	48 767 173
14	Provisions réglementées	0	0	0	0	0
1671	Titres participatifs (SA)	0	0	0	0	0
	Capitiaux propres	104 945 234	113 724 597	132 807 305	143 620 985	148 785 086
15	Provisions pour risques et charges	2 055 832	3 188 683	4 408 808	4 534 907	7 208 103
22_Actif	Amort. et Provisions pour dépréciation de l'actif immobilisé	174 583 471	160 638 433	163 512 348	176 166 034	187 569 519
101-162-163-194	Emprunts et dettes financières (hors I.C.M.E, intérêts compensateurs et dépôts)	106 849 382	203 413 246	209 357 343	218 625 693	228 046 478
168	Dépôts et cautionnements reçus	2 485 437	2 580 211	2 438 341	2 671 540	2 710 443
229	Dettes sur immobilisations	0	0	0	0	0
16 et RDP	Emprunts et dettes financières diverses (hors I.C.M.E)	829 508	821 049	732 585	865 195	821 882
16883	Intérêts compensateurs	3 229 584	2 886 415	1 914 872	1 504 682	1 171 419
	Ressources stables	485 784 688	489 011 798	517 962 434	645 982 643	678 621 807
20	Immobilisations incorporelles (VI)	1 390 197	1 303 777	2 235 723	2 347 148	3 849 449
21	Immobilisations corporelles (VI)	425 171 588	430 466 056	458 631 827	480 097 954	631 355 935
22	Immobilier en Location-Vente	0	0	0	0	0
23	Immobilisations corporelles en cours (VI)	26 974 701	28 582 055	35 825 311	37 863 440	36 387 681
	Immobilisations d'exploitation	453 236 386	460 334 688	496 692 860	630 209 192	668 192 961
29-31-372	Immobilisations financières	452 774	452 774	452 774	452 774	452 774
278	Prêt Accrédité	62	0	0	0	0
274-275-2761	Autres prêts, dépôts et caution. versés (sans I.C.M.E Actif)	219 632	440 829	213 455	215 456	198 214
	Immobilisations financières	671 471	893 603	666 229	668 229	651 087
481-163-470-473	Autres actifs immobilisés (Charges à répartir hors intérêts compensateurs, primes de remboursement, incitations)	0	0	0	0	0
4813	Charges différées: intérêts compensateurs	3 229 584	2 986 415	0	0	0
	Fonds de roulement net global (FRNG)	28 637 417	24 897 092	20 603 345	15 117 222	15 778 259
3	Stocks d'approvisionnement et autres stocks	205 546	289 279	5 630 329	7 711 560	11 075 899
409	Fournisseurs débiteurs	0	0	34 137	31 636	1 818 223
411-416	Créances diverses et locataires	6 116 269	7 798 447	8 964 737	9 981 137	10 747 797
412-413-415-418-42-43-44-45-47-48	Autres créances d'exploitation (avec I.C.M.E Actif)	6 838 267	8 905 219	18 060 818	18 275 372	13 180 519
488 (Régular.BP)	Charges constatées d'avance d'exploitation	25 526	69 680	114 227	169 174	124 364
47 (Régular.BP)	Dépenses à classer ou à répartir d'exploitation	87 913	5 199	0	3 065	9 325
Total 2 Actif	Provisions d'actif circulants (hors provisions financières)	-4 637 047	-3 332 001	-5 090 840	-6 670 378	-7 182 864
	Actifs d'exploitation nets	13 849 585	12 775 133	20 633 190	30 372 180	29 794 319
418	Autres et acomptes reçus sur commandes	3 074	1 367 684	1 459 786	2 837 394	8 205 370
429-430-431-438	Dettes sur factures d'exploitation	2 446 107	4 224 843	3 081 580	4 284 325	6 419 205
43-43-44-44-44-43-43	Dettes fiscales et sociales	847 807	890 462	1 741 065	4 738 006	8 248 702
481 (Régular.BP)	Produits constatés d'avance d'exploitation	1 853 258	147 481	2 793 284	3 318 943	2 178 094
47 (Régular.BP)	Recettes à classer ou à répartir d'exploitation	1 193 640	151 729	39 203	59 122	21 091
RDP	Exportations accablées ou non et préfinancement, opérations d'aménagement	0	0	0	0	0
	Dettes d'exploitation	6 043 961	6 046 929	6 091 898	15 222 695	16 083 346
	Besoin de Fonds de Roulement d'Exploitation	7 605 623	6 628 194	19 441 292	15 149 565	13 710 973
481ACTIF-6412ACTIF	Créances diverses	3 214 260	2 814 569	181 747	178 166	150 316
488 (Régular.BP)	Charges constatées d'avance hors exploitation	0	0	0	0	0
47 (Régular.BP)	Dépenses à classer ou à répartir hors exploitation	0	0	0	0	0
	Créances diverses Hors Exploitation	3 214 260	2 814 569	181 747	178 166	150 316
404-405-406-40	Dettes diverses sur immobilisations	439 817	1 707 525	6 647 167	4 047 885	7 075 356
6413-4563-45158-4615	Autres dettes diverses	0	0	0	0	0
1084 sauf 16883	Intérêts courus non échus (hors compensateurs)	3 773 983	3 093 630	3 644 146	3 308 230	1 485 206
487 (Régular.BP)	Produits constatés d'avance hors exploitation	0	0	0	0	0
47 (Régular.BP)	Recettes à classer ou à répartir hors exploitation	0	0	0	0	0
471-4782	Différences d'évaluation Passif	0	0	0	0	0
	Dettes diverses Hors Exploitation	4 413 502	4 801 155	10 191 303	7 348 144	8 556 766
	Besoin de Fonds de Roulement Hors Exploitation	-1 199 642	-2 186 556	-10 089 557	-7 670 038	-5 406 451
	Besoin en Fonds de Roulement	6 405 981	3 641 638	9 351 735	7 479 526	8 304 521
30	Valeurs mobilières de placement (Nettes des prov. financières)	8 824 209	14 908 644	8 044 082	3 274 082	4 274 882
31-33-34	Disponibilités (Valeur nette)	13 207 227	9 448 581	5 213 934	18 388 819	30 344 802
	Trésorerie active	22 231 436	21 355 455	11 258 016	23 643 901	34 618 684
519 Passif	Comptes bancaires et soldes créditeurs de banque	0	0	6 406	18 006 206	27 644 947
	Trésorerie passive	0	0	6 406	18 006 206	27 644 947
	Trésorerie nette	22 231 436	21 355 455	11 251 610	7 637 695	7 473 737

SIGLES UTILISES**REFERENCES DES INDICATEURS DE LA FICHE RECAPITULATIVE ET DE L'ANNEXE 1.4.**

Indicateurs	Organisme	Réf. nat. données au :	Réf. Région données au :
Évolution du parc depuis 5 ans (% annuel)	données 2013	01/01/2011 (moy. de l'ensemble des organismes)	01/01/2011 (moy. de l'ensemble des organismes)
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	données 2012	01/01/2012 (moy. de l'ensemble des organismes)	01/01/2012 (moy. de l'ensemble des organismes)
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn. (%)	données 2013	01/01/2011 (moy. de l'ensemble des organismes)	01/01/2011 (moy. de l'ensemble des organismes)
Loyers mensuels (€/ m ² de surface corrigée)	données 2012	01/01/2010 (moy. de l'ensemble des organismes)	01/01/2010 (moy. de l'ensemble des organismes)
Loyers mensuels (€/ m ² de surface habitable)	données 2012		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	données 2013		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	données 2013	31/12/2012 (méd. des OPHLM)	
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	données 2013	31/12/2012 (méd. des OPHLM)	
Taux d'impayés inscrit au bilan en % des loyers et charges	données 2013	31/12/2012 (méd. des OPHLM)	

Sources

- Rapport sur l'occupation du parc locatif social (OPS) et son évolution 2012, MEDAD/DGUHC
- Enquête sur le parc locatif social (RPLS) au 1er janvier 2014, MEEDDAT/CGDD/SOeS/OSLC
- Circulaire loyer HLM pour les taux de loyers recommandés pour 2014, MEEDDAT/DGALN/DHUP
- Référents Boléro 2012, MEEDDTL/DGALN/DHUP

- SIGLES UTILISES

Sigle		Sigle	
AAH	Allocation pour Adultes Handicapés	ORU	Opération de Renouvellement Urbain
ANRU	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine	PALULOS	Prime à l'amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale
APL	Aide Personnalisée au Logement	PLAI	Prêt Locatif Aidé d'Intégration
ASLL	Accompagnement Social Lié au Logement	PLATS	Prêt Locatif Aidé Très Social
CAL	Commission d'Attribution des Logements	PLI	Prêt Locatif Intermédiaire
CCH	Code de la Construction et de l'Habitation	PLR	Programme à Loyer Réduit
CGLLS	Caisse de Garantie du Logement Locatif Social	PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
CHRS	Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale	PSP	Plan Stratégique de Patrimoine
CMP	Code des Marchés Publics	PSR	Programmes Sociaux de Relogement
CUS	Conventions d'Utilité Sociale	RHI	Résorption de l'Habitat Insalubre
DALO	Droit Au Logement Opposable	RMI	Revenu Minimum d'Insertion
DTA	Dossier technique d'amiante	SA d'HLM	Société Anonyme d'HLM
FRNG	Fonds de Roulement Net Global	SCI	Société Civile Immobilière
FSL	Fonds de Solidarité Logement	SCLA	Société Coopérative de Location Attribution
GIE	Groupement d'Intérêt Économique	SCP	Société Coopérative de Production
GPV	Grand Projet de Ville	SEM	Société anonyme d'Economie Mixte
HBM	Habitation à Bon Marché	SRU	Solidarité et Renouvellement Urbain (loi du 13 décembre 2000)
HLM	Habitation à Loyer Modéré	TFPB	Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties
HLMO	Habitation à Loyer Modéré Ordinaire	USH	Union sociale pour l'Habitat (union des différentes fédérations d'organismes d'HLM)
MOUS	Maîtrise d'Ouvrage Urbaine et Sociale	VEFA	Vente en État Futur d'Achèvement
OPH	Office Public de l'Habitat	ZUS	Zone Urbaine Sensible