

RAPPORT DEFINITIF DE CONTRÔLE

N° 2015-134 Septembre 2016

**Office public de l'Habitat de l'Allier
(Allier Habitat)**

Moulins (03)

Rapport définitif de contrôle

n°2015-134 Septembre 2016

Office public de l'Habitat de l'Allier (Allier Habitat)

Moulins (03)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2015-134

OPH ALLIER HABITAT – 03

Présidente : Mme Catherine Corti

Directeur général : M. Patrick Cary

Adresse : 27, rue de Villars, BP 7016, 03007 Moulins cedex

Au 31 décembre 2014	nombre de logements familiaux gérés :	4 710
	nombre de logements familiaux en propriété :	4 710
	nombre de places en résidences spécialisées en propriété :	505

Indicateurs	Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source
Patrimoine				
Logements vacants (hors vacance technique) (%)	6,8	5,7	4,3	
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacance technique) (%)	2,3	2,5	1,6	
Taux de rotation (hors mises en service) (% annuel)	15,8	11,8	9,7	
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	0,9			
Age moyen du parc (en années)	28			
Populations logées				(1)
Locataires dont les ressources sont :				
< 20 % des plafonds (%)	nc			
< 60 % des plafonds (%)	nc			
> 100% des plafonds (%)	nc			
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	nc			
Familles monoparentales (%)	nc			
Personnes isolées (%)	nc			(2)
Gestion locative				
Médiane des loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	4,9	4,9	5,4	(2)
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	12,1		13,9	(3)
Structure financière et rentabilité				(3)
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	4,2			
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	4,8	3,9	3,7	
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	21,2	12,0	11,8	

(1) Enquête OPS 2012

(2) RPLS au 1/1/2014

(3) Bolero 2013 : ensemble des (préciser type d'organisme)

- Points forts**
- Maîtrise des effectifs et des coûts de gestion
 - Implication dans l'accueil des publics prioritaires
 - Maîtrise de la vacance locative
 - Recouvrement des impayés
 - Gestion de proximité
 - Procédures structurées de maîtrise d'ouvrage
- Points faibles**
- Ajustement des acomptes de charges locatives perfectible
 - Retards conséquents dans le programme de réhabilitation
 - Endettement élevé
 - Situation financière fragile
- Irrégularités**
- Réponse inexploitable à l'enquête OPS 2012
 - Retard sensible dans la réalisation des dossiers techniques amiante

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

Précédent rapport de contrôle : 2009-087 de juillet 2010

Contrôle effectué du 24 mars 2015 au 20 octobre 2015

Diffusion du rapport définitif : septembre 2016

RAPPORT DE CONTROLE N° 2015-134

OPH ALLIER HABITAT – 03

SOMMAIRE

Synthèse	3
1. Preamble	4
2. Présentation générale de l'organisme et de son contexte	4
2.1 Contexte socio-économique de l'organisme	4
2.2 Protocole cglls d'aide au rétablissement de l'équilibre	5
2.3 Gouvernance et management.....	7
2.3.1 Gouvernance	7
2.3.2 Organisation et management	7
2.4 Conclusion de la présentation générale.....	8
3. Gestion locative et politique sociale	9
3.1 Occupation du parc.....	9
3.2 Accès au logement	10
3.2.1 Connaissance de la demande.....	10
3.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme	11
3.2.3 Gestion des attributions	11
3.3 Loyers et charges.....	12
3.3.1 Les loyers	12
3.3.2 Les charges	13
3.4 Traitement des impayés.....	14
3.5 Qualité du service rendu aux locataires	15
3.6 Conclusion sur l'évaluation de la politique sociale.....	16
4. Patrimoine	16
4.1 Caractéristiques du patrimoine.....	17
4.2 Stratégie patrimoniale.....	17
4.3 Développement du patrimoine	18
4.3.1 Rythme de production depuis les 5 dernières années et objectifs	18
4.3.2 Capacité de l'organisme à construire ou acquérir des logements	18
4.4 Maintenance du parc.....	18

4.5	Vente de patrimoine	20
4.6	Conclusion de la politique patrimoniale	20
5.	Tenue de la comptabilité et analyse financière	20
5.1	Tenue de la comptabilité.....	20
5.1.1	Rôle du comptable public.....	20
5.1.2	Comptabilité de l'ordonnateur.....	21
5.2	analyse financière	21
5.2.1	Analyse de l'exploitation.....	21
5.2.2	Analyse de la structure financière.....	25
5.3	Procédure cglls et étude prévisionnelle	26
5.3.1	Bilan du plan de rétablissement.....	26
5.3.2	Etude prévisionnelle	27
5.4	Conclusion sur la solidité financière	28
6.	Annexes	30
6.1	Informations générales, capital et répartition de l'actionariat de l'organisme	30
6.2	Hypotheses et resultats de l'analyse previsionnelle	31
6.3	Les dépassements de loyers conventionnels au 1 ^{er} /01/2014	32
6.4	Etudes des loyers.....	36
6.5	Sigles utilisés	38

SYNTHESE

L'OPH Allier Habitat dispose fin 2014 d'un peu plus de 4 700 logements familiaux et de 19 structures collectives totalisant un peu plus de 500 équivalents logements. Son parc qui est relativement jeune et dont la performance énergétique est médiocre, est situé en totalité dans le département de l'Allier au marché immobilier globalement détendu, à 41 % dans la communauté d'agglomération de Vichy Val d'Allier et à 12 % dans des quartiers prioritaires. Il comprend 35 % de logements individuels. Suite à de très graves difficultés financières résultant de la conjugaison d'un développement excessif et de risques locatifs élevés, l'office est engagé dans un protocole conséquent d'aide au rétablissement à l'équilibre CGLLS sur la période 2010-2017. Ses effectifs sont bien maîtrisés. Sa politique d'achat est conforme à la réglementation.

L'office doit répondre aux enquêtes nationales réglementaires avec toute la rigueur nécessaire. Son implication dans l'accueil des ménages prioritaires et l'accompagnement des situations les plus difficiles témoigne d'un rôle social affirmé. Ses efforts dans la lutte contre la vacance donnent des résultats encourageants qui restent à amplifier par des actions adaptées sur le bâti. L'ajustement de ses acomptes de charges locatives est perfectible. Le suivi rigoureux mis en place permet de contenir ses impayés. Sa gestion de proximité est performante. La dernière enquête de satisfaction effectuée et la visite de patrimoine montrent une qualité de service satisfaisante.

L'office a une stratégie patrimoniale actualisée, fortement ciblée sur le développement durable. Il s'appuie pour sa mise en place sur des procédures structurées, associant de manière étroite son conseil d'administration. Des retards conséquents sont toutefois constatés dans ses travaux de réhabilitation. Il privilégie le parcours résidentiel de ses locataires dans sa politique de vente.

Sa gestion comptable est rigoureuse. La restructuration de sa dette auprès de la CDC et la diminution de sa vacance locative ont permis depuis 2012 une amélioration sensible de son autofinancement courant et de son fonds de roulement net global, qui a été renforcé par les subventions du plan CGLLS. Le décalage important constaté dans la réalisation de ses investissements relativise toutefois ce résultat. Pour les prochaines années, la montée en puissance des opérations de démolition et de réhabilitation devrait fortement dégrader son autofinancement et sa structure financière jusqu'à la période de stabilisation et de diminution de ses annuités d'emprunts, prévue à partir de 2020. L'actualisation de son analyse financière prévisionnelle apparaît toutefois nécessaire pour préciser ces perspectives. En tout état de cause, sa situation financière devrait demeurer fragile à l'achèvement du plan CGLLS en cours.

Le Directeur Général,



Pascal Martin Gousset

1. PREAMBULE

L'Ancols exerce le contrôle de l'office public de l'habitat (OPH) Allier Habitat 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 précédent contrôle (rapport Miilos n° 2009-087 de juillet 2010¹) constatait un manque d'association du conseil d'administration aux choix stratégiques, une augmentation préoccupante des moyens en personnel et en véhicules malgré une prise en compte insuffisante des besoins de proximité, un niveau élevé et croissant de vacance locative, l'absence d'actualisation du plan stratégique de patrimoine et de plan pluriannuel d'entretien, une politique excessive d'investissement et une dégradation de la situation financière. Il relevait de nombreuses irrégularités aux niveaux notamment du contrat de travail et de la rémunération du directeur général, de la commande publique et de la gestion locative (attribution des logements et respect des plafonds de loyers). Il a été présenté le 7 octobre 2010 au conseil d'administration de l'office.

Le présent contrôle intervient à mi-parcours d'un plan d'aide au rétablissement à l'équilibre signé début 2012 sous l'égide de la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS).

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME

L'OPH Allier Habitat possède (fin 2014) 4 710 logements familiaux (24 % du parc HLM départemental) et 19 logements foyers (505 équivalents logements). Le patrimoine de l'office est dispersé sur 142 communes du département avec une implantation privilégiée sur la communauté d'agglomération de Vichy (1 952 logements soit plus de 41 % du parc de l'office).

Une étude de fin 2014 de l'observatoire départemental de l'habitat du département de l'Allier² a constaté la stabilité de la population entre 2006 et 2011 et un gain d'habitants dans les communes périurbaines aux dépens des pôles d'emplois et de services où sont observés une décroissance démographique et un vieillissement de la population³. Le taux de chômage du département de 10,6 % au quatrième trimestre 2014 est comparable à celui observé au niveau national (10,4 %). L'étude met également en exergue une augmentation importante de la vacance dans la période, en

¹ Rapport présenté au CA du 7 octobre 2010

² Etude Adil 03 – décembre 2014 – N°12

³ Source Insee : les plus de 65 ans représentent 23,6 % de la population en 2011 dans l'Allier contre 17,1 % en France

particulier dans le parc collectif ancien, une concurrence accrue entre les parcs et les territoires, une précarisation des locataires et une amplification des difficultés de paiement.

Neuf bailleurs sociaux⁴ interviennent dans le département de l'Allier dont quatre OPH, Allier Habitat se situant pour son patrimoine après Montluçon Habitat. Au regard de l'analyse précitée de l'Adil, notamment des territoires d'intervention respectifs des organismes qui se recoupent en partie et de la dimension modeste de leurs patrimoines (inférieurs à 5 000 logements), une étude sur l'opportunité de regroupements serait souhaitable (possibilité d'un financement de la CGLLS).

L'Allier se caractérise par une détente du marché immobilier. Le niveau moyen des loyers mensuels dans le parc privé, compris entre 6,0 et 7,8 € par m² de surface habitable en 2014 selon l'observatoire des loyers Clameur⁵, est en effet proche des loyers maximaux de zone des logements conventionnés en Plus⁶ (5,11 € par m² de surface utile en zone 3) et en PLS⁷ (7,67 €).

Les communes sur lesquelles intervient l'office sont couvertes par les programmes locaux de l'habitat (PLH) des agglomérations de Moulins, de Montluçon et de Vichy et par le plan départemental de l'habitat (PDH) 2010-2015 pour le secteur diffus.

Une nouvelle convention de délégation des aides à la pierre portant sur la période 2012-2017 a été signée le 22 mars 2012 par l'Etat et le Conseil Général de l'Allier.

2.2 PROTOCOLE CGLLS D'AIDE AU RETABLISSEMENT DE L'EQUILIBRE

Allier Habitat est engagé dans un plan d'aide au rétablissement de l'équilibre de la (CGLLS) pour la période de 2010 à 2017. Celui-ci a été signé le 11 janvier 2012 par l'office, le Département de l'Allier, l'Etat et la CGLLS. Ce plan très important dans ses engagements financiers au regard de la dimension de l'organisme vise à faire face à la très grave dégradation de sa situation financière sur les exercices 2008 et 2009 :

- l'autofinancement courant HLM⁸ était négatif en 2009 : - 424 k€, représentant 2,6 % des loyers ;
- le potentiel financier à terminaison des opérations d'investissement engagées ne s'élevait plus qu'à 581 k€.

Les principales causes de cette dégradation sont un développement excessif et non maîtrisé et une vacance très importante. Sur la période 2005-2008, 715 nouveaux logements ont été financés au lieu des 338 prévus dans son plan stratégique de patrimoine (PSP). Et l'inadéquation d'une partie du patrimoine (grands logements récents avec des loyers élevés en concurrence avec le parc privé et mauvais état d'une partie de son parc) avec la demande a accentué la forte vacance locative. Les pertes liées à la vacance s'élevaient en 2009 à 1,2 M€.

⁴ OPH : Montluçon Habitat, Allier Habitat, Moulins Habitat et Commentry ; sociétés : Semiv (société d'économie mixte immobilière de Vichy), SA d'HLM France Loire, Scic Habitat Auvergne et Bourbonnais, Domocentre et le Toit Familial (source OPS 2012)

⁵ Clameur : base de données « connaître les loyers et analyser les marchés sur les espaces urbains et ruraux »

⁶ Prêt locatif à usage social

⁷ Prêt locatif social

⁸ L'autofinancement courant HLM est la mesure pour un organisme des ressources tirées de son activité d'exploitation au cours d'un exercice (excédents des produits encaissables sur les charges décaissables) restant à sa disposition après remboursement des emprunts liés à l'activité locative (à l'exclusion des remboursements anticipés) et hors incidence des charges et produits exceptionnels

Les principaux axes du plan sont les suivants.

1) Allier Habitat s'engage à maîtriser ses coûts de gestion et les risques locatifs et à poursuivre l'amélioration de son patrimoine sur les bases suivantes :

- évolution des loyers au minimum de 2 % par an dans la limite des loyers plafonds de chaque programme ;
- stabilisation de la vacance, mais celle-ci risquant de rester élevée compte tenu de la faible tension du marché locatif, mise en place d'un observatoire de la mobilité et de la vacance en partenariat avec les acteurs locaux ;
- diminution progressive des impayés (perte représentant 1,8 % des loyers en 2011 ramenée à 1 % des loyers en 2017) ;
- maîtrise des charges de fonctionnement et stabilisation des charges de maintenance ;
- mise en œuvre d'actions patrimoniales identifiées (démolitions, opérations nouvelles, travaux immobilisés et renouvellement des composants) permettant de limiter la mobilisation des fonds propres à hauteur de 4 M€ par an en moyenne sur la durée du plan ;
- réalisation pour chaque opération nouvelle d'une étude d'opportunité en fonction des besoins réels des bassins d'habitat (cf.§ 4.3.2).

Outre ces mesures, la dette contractée auprès de la Caisse des dépôts et consignations (CDC) a fait l'objet d'un réaménagement fin 2011 afin d'alléger l'annuité locative, essentiellement en prolongeant la durée d'amortissement des prêts. Bien que non signataire du plan CGLLS, la CDC est de fait associée au plan puisque son offre de réaménagement était subordonnée à la signature du protocole.

2) Le département de l'Allier s'engage à apporter des subventions d'investissement pour un montant de 14,7 M€ :

- 5,7 M€ déjà prévus dans le cadre des conventions signées avec l'Agence nationale de rénovation urbaine (Anru) ;
- 9 M€ pour les nouvelles opérations identifiées (1,5 M€ annuellement de 2012 à 2017).

3) L'Etat s'engage à poursuivre ses financements dans le cadre de sa programmation annuelle des opérations de construction neuve et de réhabilitation, identifiées lors de la signature du protocole. Ces subventions s'élèvent à 2,4 M€.

4) La CGLLS s'engage à verser une subvention d'équilibre de 10 M€ dont 2 M€ début 2012. Elle participera également au financement d'un audit de la gestion locative à hauteur de 80 % de son coût (55 k€).

5) Dans le cadre des opérations de l'Anru, le plan mentionne les diverses subventions accordées par la Région Auvergne pour 437 k€, les Villes et les EPCI pour 934 k€ bien que ces collectivités locales ne soient pas signataires du plan.

Comme demandé par la CGLLS, l'office produit chaque année depuis 2012 un rapport validé par son conseil d'administration sur l'exécution du protocole. Le dernier rapport a été établi fin juin 2015. Son analyse est présentée au paragraphe 5.2.3.

2.3 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.3.1 Gouvernance

Le conseil d'administration (CA) a été renouvelé suite aux élections départementales de mars 2015. Il s'est réuni pour la première fois le 1^{er} juin 2015. Le nouveau CA est présidé par Madame Catherine Corti. Il est composé de 23 membres (cf. annexe 6.1), dont 7 personnes qualifiées (3 sont des élus). 6 représentent le Conseil Départemental, 1 une association d'insertion, 1 le collecteur d'Action Logement Logéhab, 4 les associations de locataires, 1 la caisse d'allocations familiales, 1 l'Udaf, 2 les organisations syndicales.

Depuis septembre 2012, M. Hugues Marcaud assurait la fonction de directeur général de l'office, suite au licenciement de M. Patrick Lude (délibération du CA du 3 janvier 2012). Celui-ci a contesté son licenciement devant le Tribunal administratif de Clermont-Ferrand qui l'a débouté de sa demande le 17 octobre 2013. Il a fait appel de ce jugement.

Fin août 2015, M. Hugues Marcaud a présenté sa démission, effective à la date du 1^{er} novembre. Son contrat de droit public avait été signé après une période d'essai le 12 décembre 2012. Il n'appelle pas d'observation au regard des règles d'ordre public du CCH qui régissent le statut des DG d'OPH issues du décret n°2009-1218 du 12 octobre 2009. Il ne prévoyait pas de part variable, décision prise par le CA compte tenu de la procédure CGLLS en cours.

L'intérim du directeur général a été assuré jusqu'à son remplacement par le directeur financier
Depuis le 1^{er} mars 2016, le directeur général de l'office est M. Patrick CARY.

2.3.2 Organisation et management

2.3.2.1 Organisation

L'OPH est organisé autour de quatre directions : patrimoine et développement, gestion locative et contentieux, clientèle et proximité, finances et comptabilité. Les services affaires juridiques, ressources humaines et systèmes d'information sont rattachés à la direction générale. Le territoire du département est couvert par trois agences (Domérat, Yzeure, Cusset) placées sous l'autorité du directeur de la clientèle et de la proximité (cf. § 3.5).

En 2012, le président du CA a dû organiser lui-même des comités de directions inexistants depuis trois ans.

Pour son informatique, Allier Habitat utilise un même progiciel pour la quasi totalité de ses missions (excepté les marchés et la paye). Un service commun interne organise les échanges d'information entre tous les agents du siège et services déconcentrés.

La convention d'utilité sociale (Cus) de juin 2011 et son avenant sur les logements-foyers d'octobre 2012 ont fait l'objet d'une évaluation lors d'une réunion entre les services de l'Etat et l'office tenue le 13 mai 2014.

2.3.2.2 Ressources humaines

L'office comptait fin 2014, hors stagiaires, 82 salariés représentant 76,3 ETP⁹. Le ratio pour 1 000 logements s'établit à 16,2 ETP, en-deçà de la médiane des OPH (20,1¹⁰). Depuis la mise en

⁹ Equivalent temps plein

¹⁰ Source : dossier individuel de situation (DIS) 2013 établi par la fédération nationale des OPH

place du statut des personnels des OPH, tous les recrutements sont effectués en contrat de droit privé. Les agents relevant du statut des OPH représentent 63,5 % des effectifs et les agents de la fonction publique territoriale 36,5 %. Dans le cadre des engagements du plan CGLLS sur la maîtrise des charges salariales, les recrutements ont été très faibles sur la période étudiée et les remplacements pour congés, maternité ou maladie ont été réalisés soit en contrat d'intérim, soit par une association de réinsertion pour les personnels chargés du nettoyage des immeubles.

Les augmentations salariales ont été gelées jusqu'en 2014 sauf pour les agents changeant de fonction. L'office n'a engagé qu'à compter de 2013 la NAO¹¹. La négociation 2014 a porté sur la mise en place de la protection sociale des salariés pour la prévoyance et la mutuelle santé. En 2015 une augmentation pour les salariés de droit privé a été conclue avec une échelle de 1,1 % à 1,8 % en fonction de la catégorie d'emploi. Elle n'a pas concerné les fonctionnaires territoriaux soumis au gel national de la revalorisation indiciaire.

La gestion des ressources humaines pourrait être améliorée avec une systématisation des entretiens d'évaluation et l'intensification de la formation professionnelle. Son budget (34 k€) ne représente en effet que 1,6 % de la masse salariale, niveau inférieur à celui constaté habituellement dans le secteur HLM (autour de 3 % de la masse salariale). L'essentiel des formations est assuré par l'Afpols¹². Pour l'emploi des personnes handicapées, l'office ne satisfait pas au seuil obligatoire et cotise en conséquence pour 3,8 k€ à l'Agefiph¹³.

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

Le guide des procédures d'Allier Habitat pour la passation de ses marchés a été modifié par le CA en mai 2013. Il décrit à tous les acteurs de la commande publique la procédure à mettre en œuvre en fonction de la nature et du montant des prestations envisagées. En dessous des seuils des procédures formalisées, les modalités de mise en concurrence (consultation des entreprises et publicité) varient en fonction de différents seuils d'intervention (moins de 4 k€, de 4 k€ à 15 k€, de 15 k€ à 50 k€, plus de 50 k€). Au-delà de ces seuils réglementaires, la procédure appliquée est conforme à la réglementation.

L'examen de ce guide et d'une dizaine de marchés de maîtrise d'œuvre, de travaux ou de services conclus entre 2010 et 2014 n'appelle pas de remarques.

2.4 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

L'OPH Allier Habitat compte fin 2014 un peu plus de 4 700 logements familiaux localisés dans 142 communes de l'Allier au marché immobilier globalement détendu et 19 structures collectives totalisant un peu plus de 500 équivalents logements. 41 % de ses logements sont situés dans la communauté d'agglomération de Vichy Val d'Allier.

Suite à de graves difficultés financières résultant de la conjugaison d'un développement excessif et de risques locatifs élevés, l'office a pu bénéficier d'un protocole d'aide au rétablissement à l'équilibre de la CGLLS sur la période 2010-2017. La maîtrise de ses effectifs est désormais effective. La gestion des ressources humaines reste toutefois perfectible avec la nécessité d'une véritable

¹¹ Les entreprises de plus de 50 salariés sont soumises selon l'article L.132-27 du code du travail à la négociation annuelle des emplois et des salaires obligatoire (NAO)

¹² Association pour la formation professionnelle continue des organismes de logement social

¹³ Association pour la gestion du fonds pour l'insertion des personnes handicapées

implication de la prochaine direction générale de l'office. La politique d'achat respecte les principes fondamentaux de la commande publique.

3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

La gestion locative et la politique sociale sont assurées par deux directions :

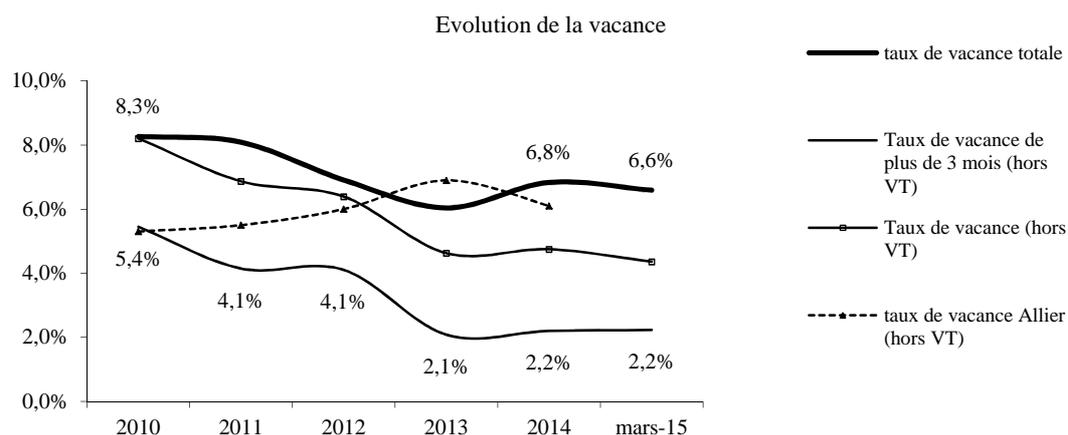
- celle de la gestion locative et du contentieux, qui comprend un pôle social, un pôle dédié à la demande de logement qui prépare les commissions d'attributions des logements (Cal), un pôle contentieux et un pôle quittance ;
- celle de la clientèle et de la proximité, qui est chargée de la réception des candidats, de l'établissement d'états des lieux, des visites des logements et des pré-contentieux.

3.1 OCCUPATION DU PARC

Allier Habitat n'a pas répondu de façon satisfaisante à l'enquête 2012 sur l'occupation du parc social, contrairement à ses obligations [articles L. 442-5, R. 442-13 et R. 442-14 du CCH]. Le contrôle effectué sur les résultats de l'enquête OPS 2012 a révélé que l'extraction informatique réalisée par Allier Habitat était inexploitable et que le taux de réponses apparent de 51,5 % ne correspondait pas à la réalité selon l'organisme lui-même. L'office a tenté de procéder durant le contrôle à une rectification de l'enquête en accord avec les services de l'Etat locaux. Les modifications transmises à l'équipe de contrôle contenaient toutefois encore trop d'incohérences pour permettre une exploitation fiable. Dans sa réponse au rapport provisoire, l'office reconnaît ses manquements et s'engage à être plus attentif dans le futur aux enquêtes nationales à caractère obligatoire.

Après avoir atteint son niveau le plus élevé en 2010, la vacance totale ainsi que la vacance de plus de 3 mois hors vacance technique se sont infléchies sensiblement et ont tendance à se stabiliser en fin de période (mars 2015). La vacance globale est ainsi passée de 8,3 % en 2010 (372 logements) bien au-dessus de la moyenne départementale (5,5 %) à 6,6 % début 2015 (311 logements). Au 1^{er} janvier 2014, la vacance globale de l'Allier s'établissait à 8,7 %. Le taux de vacance de plus de trois mois (hors vacance technique) a enregistré lui aussi une baisse significative à 2,3 % en fin de période (4,4 % pour le département de l'Allier au 1^{er} janvier 2014) contre 5,4 % en 2010. La vacance touche principalement les zones rurales sur des groupes de logements collectifs qui n'ont pas encore été réhabilités.

Les efforts entrepris sur la politique des loyers, sur la réactivité de l'organisation des services et sur la communication ont donné des résultats encourageants. L'organisme est invité à les poursuivre et à les compléter par des actions adaptées sur le bâti.



En 2013, le taux de mobilité était de 18,2 % (cf. § 3.2.3) dont 15,0 % de mobilité externe. Ce taux était très supérieur à ceux observés dans le département (12,5 %) et la région (11,8 %) ¹⁴ à la même date. Au 1^{er} janvier 2014, ce taux de mobilité affiche une baisse significative à 15,8 %, ce qui apparaît cohérent avec l'évolution constatée au niveau de la vacance.

L'observatoire de la mobilité et de la vacance prévu dans le cadre du protocole CGLLS (cf. § 2.2) a bien été mis en place.

3.2 ACCES AU LOGEMENT

3.2.1 Connaissance de la demande

Courant 2013, les bailleurs sociaux de l'Allier ont initié un dispositif local de gestion partagée de la demande intitulé «fichier partagé de la demande de l'Allier». Celui-ci se substitue au système national pour l'enregistrement de la demande de logement locatif social. Il a été autorisé par arrêté préfectoral du 10 mars 2014. Le fichier est géré par l'Association Régionale Auvergne de l'Union Sociale pour l'Habitat. Au 21 avril 2015, on y dénombrait 6 190 demandes actives dans le département.

L'année 2014 a été consacrée à sa mise en œuvre dans le département de l'Allier avec une plateforme commune d'enregistrement de la demande. L'office est engagé dans la démarche depuis février 2014. Comme les autres bailleurs sociaux intervenant dans le département, il met à disposition des demandeurs de logement social un site unique de dépôt des demandes. Celles-ci s'effectuent soit sur le site de chaque organisme, soit via le site dédié. Tout demandeur remplit désormais en ligne un seul formulaire, qui est automatiquement transmis à l'ensemble des bailleurs sociaux. Ce dispositif a remplacé la version papier et obtenu beaucoup de succès dès sa mise en ligne (enregistrement de 37 % des demandes). A l'issue de la démarche, le demandeur reçoit une attestation avec un numéro d'identifiant et un mot de passe lui permettant d'accéder à son dossier.

Le tableau ci-après présente l'évolution de la demande jusqu'à l'instauration du fichier partagé :

Demande de logements	2010	2011	2012	2013	moyenne/an
demandes externes	1 967	1 936	1 914	2 246	2 016
Demandes de mutations	268	289	264	298	280
total	2 235	2 225	2 178	2 544	2 296

¹⁴ Source Dreal Auvergne : le parc locatif social de bailleurs en Auvergne au 1^{er} janvier 2014

3.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

Allier Habitat est signataire de l'accord collectif départemental et participe aux dispositifs PDALPD¹⁵, Dalo¹⁶ et contingent préfectoral. L'accord collectif lui fixe un objectif de 6 relogements par an sur un total de 30 pour l'ensemble des bailleurs du département. Sur 2011-2014, 50 familles ont été relogées par l'office, soit plus de 12 par an en moyenne. Sur la même période, 15 ménages Dalo ont bénéficié d'une attribution de logement, pour un objectif de 8. Les ménages reconnus prioritaires par ces dispositifs bénéficient d'un accompagnement par la conseillère en économie sociale et familiale d'Allier Habitat. Celle-ci réalise une quinzaine de diagnostics sociaux par mois. Les résultats obtenus traduisent le rôle avéré d'Allier Habitat dans l'accueil des populations les plus défavorisées.

L'office est régulièrement représenté aux réunions de l'instance unique de concertation pour le relogement des personnes en difficulté. Cette commission, qui associe la DDCSPP¹⁷, les CCAS, les CHRS, l'Adil 03 et les différents bailleurs sociaux, étudie et suit les situations les plus complexes de relogement des ménages défavorisés, notamment les «sortants» de CHRS et les bénéficiaires de logements temporaires.

Outre les logements réservés par l'Etat qui font l'objet d'une convention de réservation en flux, 181 logements font l'objet d'une réservation par un collecteur d'Action logement (Logéhab) ou un employeur. Lorsqu'un logement réservé va se libérer, le réservataire est informé par courrier et dispose de 30 jours pour adresser à Allier Habitat des dossiers de candidats, au plus tard 2 jours avant la tenue de la Cal. En cas d'absence de postulants, l'office positionne d'autres candidats présents dans son fichier. Dans la pratique, Logéhab a peu de demandeurs à soumettre à l'office et la préfecture ne propose que des dossiers relevant du Dalo ou de la CCAPEX¹⁸.

3.2.3 Gestion des attributions

Conformément aux dispositions de l'article R. 441-9-IV du CCH, le CA a délibéré le 8 décembre 2015 sur les orientations de sa politique d'attribution de logements. Le règlement intérieur de la commission d'attribution des logements (Cal) en vigueur a été adopté en CA du 22 décembre 2000, actualisé en 2014 et validé en CA du 8 décembre 2015.

La composition de la Cal a été actualisée en janvier 2015. Elle comprend sept membres dont six sont désignés par le CA et le septième par l'Udaf¹⁹, organisme agréé en ingénierie sociale, financière et technique. L'un d'eux a la qualité de représentant des locataires. La Cal se réunit trois fois par mois, le jeudi selon un calendrier semestriel porté à la connaissance de tous les membres. Les maires des communes sont également invités et siègent ponctuellement. Pour les attributions de logements neufs, la commission se réunit au moins quatre mois avant la livraison des logements.

L'ordre du jour de chaque Cal est fixé par la direction locative sur la base des propositions émanant des agences. Les administrateurs disposent d'un tableau de synthèse des demandes et de leur historique. Une fiche détaillée de la situation de chaque candidat est projetée en séance.

¹⁵ Plan départemental d'actions pour le logement des plus défavorisés

¹⁶ Droit au logement opposable

¹⁷ Direction départementale de la cohésion sociale et de la protection des populations, centre communal d'action sociale, centre d'hébergement et de réinsertion sociale et association départementaux d'information sur le logement

¹⁸ Commission départementale de coordination des actions de prévention des expulsions locatives

¹⁹ Union départementale des associations familiales

Le tableau ci-après présente le bilan des attributions réalisées depuis cinq ans :

	2010	2011	2012	2013	2014 moyenne/an	
Nombre de Cal	38	37	36	32	39	36
Nombre de propositions de logements à la Cal	2 084	1 769	2 072	2 287	2 026	2 048
Nombre d'attributions	852	702	736	842	748	776
Demandes de mutations internes	268	289	264	298	379	300
Mutations internes effectives	131	120	113	147	138	130
Taux de rotation	15,3 %	15,3 %	16,0 %	18,2 %	15,8 %	16,8 %

L'analyse exhaustive des attributions 2014 fait apparaître un niveau moyen de ressources qui se situe à 34 % des plafonds (Plus et PLAI). 79 % des attributaires disposent de ressources inférieures à 60 % des plafonds. Concernant les mutations internes, l'objectif Cus de 16,5 % a été globalement respecté sur l'ensemble de la période avec 16,7 %.

Une dérogation aux plafonds de ressources HLM dont la dernière mise à jour date du 12 janvier 2015 a été donnée à l'office par arrêté préfectoral dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville de Moulins, Montluçon et Vichy, dans des quartiers dits « en veille active », dans d'autres grands ensembles et dans les immeubles occupés à plus de 65 % par des ménages bénéficiant de l'APL²⁰ en cas de vacance supérieure à trois mois.

L'examen d'une cinquantaine de dossiers de locataires entrés en 2014 dans le parc d'Allier Habitat, dont ceux examinés lors des Cal de novembre et décembre, n'appelle pas de remarque (respect des plafonds de ressources, date de signature du bail postérieure au passage en Cal, diagnostics de performance énergétique annexés aux baux...).

3.3 LOYERS ET CHARGES

3.3.1 Les loyers

L'ensemble des logements se situe en zone 3 de loyers. Le protocole CGLLS fixe un objectif minimal annuel d'augmentation de 2 % des loyers pendant 7 ans. Dans le cadre de la lutte contre la vacance, l'OPH a négocié des augmentations différenciées selon les secteurs ayant abouti à des évolutions totales inférieures à l'objectif CGLLS. En masse les augmentations ont été les suivantes :

Augmentations en masse	2012	2013	2014	2015
En %	2,00	1,96	1,57	1,01

²⁰ aide personnalisée au logement

La structure des loyers mensuels pratiqués pour les logements conventionnés de l'office²¹ (au m² de surface habitable, hors loyers accessoires) est comparée dans le tableau ci-après à l'ensemble des bailleurs sociaux.

Comparaison des loyers 2014 (en € au m² de surface habitable) avec les valeurs de référence *		1^{er} quartile	médiane	3^e quartile	moyenne
Organisme :	Allier Habitat	4,3	4,9	5,7	5,0
Département :	Allier	4,2	4,9	5,6	4,9
Région :	Auvergne	4,2	4,9	5,7	5,0
	France continentale	4,7	5,4	6,3	5,6

- Référence : SOeS, RPLS au 01/01/2014

Les loyers médians pratiqués par l'office sont du même niveau que ceux observés pour l'ensemble des bailleurs sociaux du département ou de la région. La marge moyenne disponible par rapport aux loyers plafonds conventionnels est de 9,7 % en 2014.

La couverture des loyers par les aides à la personne, présentée en annexe 6.5, montre une accessibilité sociale moyenne du parc de l'office. La proportion de logements dont le loyer en 2014 dépasse le loyer plafond²² pris en compte pour le calcul de l'aide personnalisée au logement (APL), qui est de 46 %, est supérieure au pourcentage de 42 % constaté pour l'ensemble des organismes HLM de métropole²³.

L'équipe de contrôle a constaté des erreurs dans l'actualisation des loyers plafonds et 135 dépassements, dont 118 compris entre 3,80 € et 11,83 € mensuels (cf. annexe 6.4). 24 d'entre eux étaient supérieurs à 10 €/mois. Les erreurs portaient sur les indices ICC, le calcul d'actualisation, les dates des conventions, parfois sur les loyers pratiqués. L'organisme utilisait un module d'actualisation qui contenait une anomalie, ce qu'a confirmé la société informatique qui en avait assuré le développement. Le comité de direction du 28 juillet 2015 a validé les différentes régularisations à opérer (correction des dépassements des loyers plafonds, calculs des montants à rembourser aux locataires concernés). Le CA du 22 septembre a décidé du remboursement aux locataires concernés.

Conformément à la réglementation, Allier Habitat pratique le barème du régime de droit commun du SLS prévu à l'article R. 441-21 du CCH. En janvier 2014, 72 ménages y étaient assujettis dont 43 pour non réponse à l'enquête, soit au total 4 % des 1 798 logements occupés entrant dans le champ d'application. Le rapport du surloyer est anecdotique : pour l'année 2014, son montant mensuel total s'est en effet élevé à 615 €, soit un montant mensuel moyen de 21 € par ménage.

3.3.2 Les charges

Depuis août 2013, un observatoire des charges est en place. Il permet à l'office de se situer par rapport aux ratios nationaux et de rechercher les causes des différences importantes. Il rend également identifiables les augmentations anormales de charges selon les types de contrats (eau, entretien VMC, chauffage,...). Le cas échéant, une intervention est programmée pour revoir au plus tôt les clauses des contrats d'entretien concernés.

²¹ Pour les logements dont le loyer est connu, hors cas particuliers

²² 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

²³ Source des références : CGDD/SoeS sur la base du Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux au 01/01/2014

La régularisation des charges locatives a lieu en avril. Les locataires débiteurs reçoivent le courrier correspondant en mai.

L'examen des données indique un excédent de provisionnement global de charges de 6,8 % en 2012 et 6,6 % en 2013.

Les logements de certains groupes connaissent des excédents d'acomptes trop importants. L'office doit remédier à ces situations. En 2013, un excédent de provisionnement de charges de plus de 10 % a ainsi été constaté pour 2 946 logements. Celui-ci était inférieur à 100 € pour 893 logements, compris entre 100 € et 200 € pour 1 782 logements et supérieur à 200 € pour 271 logements. Il était particulièrement important dans deux groupes à Cusset (Le Fontane : 445 € pour chacun des 8 locataires et Le Bouchat : 426 € pour chacun des 36 locataires), dans la résidence Beausoleil à Lurcy-Levis (610 € pour chacun des 32 locataires) et pour le programme Eglise-Dames-Charron à Domérat (440 € pour chacun des 14 locataires). Pour la résidence de Lurcy-Levis, il était par ailleurs déjà élevé en 2012 (360 €). De façon générale, l'agence attire l'attention de l'office sur la nécessité de limiter ces 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. Dans sa réponse au rapport provisoire, l'office indique y porter une attention particulière et avoir d'ores et déjà enregistré des premiers résultats. Il constate également le besoin d'apporter quelques améliorations au niveau du chauffage.

3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

Fin 2014, le total des créances locatives représente 12,1 % des loyers et charges appelés, soit un taux inférieur à la médiane des OPH (13,9 % en 2013²⁴). Ce niveau satisfaisant témoigne du suivi rigoureux des locataires en difficulté. Celui-ci est organisé en deux temps :

- lors de l'attribution du logement, les ménages les plus fragiles font l'objet d'un suivi spécifique par la conseillère en économie sociale et familiale de l'office ;
- les chargés de clientèle en agence relancent le locataire dès qu'un retard de paiement (5 jours après l'échéance) est constaté. Une lettre de rappel est envoyée et un contact téléphonique est recherché systématiquement. Les chargés de clientèle peuvent à ce stade établir un plan d'apurement de la dette.

Les données ci-après indiquent l'importance des actions engagées dans la phase pré-contentieuse.

Actions amiables et procédures de surendettement	2013	2014
Relances téléphoniques	3 266	3 247
Lettres de relance 1 ^{er} mois	2 371	2 474
Lettres de relance 2 ^{ème} mois	1 376	1 480
Convocations	462	500
Plans d'apurement en cours au 31 décembre	200	180
Dossiers de surendettement « Banque de France »	108	83
Procédures de rétablissement personnel	29	38

Si les actions amiables en agence n'aboutissent pas, le dossier est transmis au service contentieux après deux échéances impayées. Dès la notification d'un commandement de payer, un signalement est fait auprès de la Caisse d'allocations familiales (Caf) et de la CCAPEX. La représentation devant

²⁴ Ratios Bolero (Base d'Observation du Logement – Etude et Référencement des Organismes) pour l'exercice 2013 établis par la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages – Ce ratio représente le total des créances locatives : compte 411 locataires et organismes APL + compte 416 locataires douteux + compte 654 admissions en non valeurs

les tribunaux est assurée par la directrice de la gestion locative. Le nombre de procédures est stable sur la période étudiée.

Actions contentieuses	2012	2013	2014
Commandements de payer	150	156	147
Assignations	62	49	74
Jugements résiliation de bail	23	17	32
Jugements délai de paiement accordé	14	26	26
Protocoles d'accord après jugement	12	16	17
Bail résigné	20	9	11
Commandements de quitter les lieux	12	16	17
Expulsions effectives	0	0	0

L'office propose pour les ménages de bonne foi des protocoles d'accord, permettant après l'obtention d'un jugement de résiliation du bail, le maintien dans les lieux pendant une période pouvant aller jusqu'à trois ans. Si dans cette période le locataire qui bénéficie de nouveau de l'APL respecte ses obligations, l'office peut signer un nouveau bail. Des MASP²⁵ sont aussi proposées en partenariat avec la Caf pour des personnes bénéficiaires des minima sociaux identifiées par les services sociaux du Département. Le loyer et les charges locatives sont prélevés directement sur les prestations sociales pendant une durée maximale de 24 mois.

Le suivi des dettes des locataires partis est assuré par un agent de l'office mis à disposition de la Trésorerie (cf. § 5.1.1). La commission sociale de l'office procède deux fois par an à l'examen des dettes à présenter au CA pour admission en non-valeur. En 2014, elles se sont élevées à 125 k€, soit 0,5 % du quittance. La même année, le montant des dettes effacées dans le cadre des procédures de rétablissement personnel a été de 67 k€, montant inférieur à celui des deux exercices précédents.

3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

Les services de proximité d'Allier Habitat ont été réorganisés début 2012 dans le cadre du protocole CGLLS avec l'assistance d'un prestataire. Trois principes forts ont guidé cette réorganisation, tout d'abord un maillage plus fin du territoire sur le plan technique avec la création de cinq antennes (Bourbon-L'Archambault, Dompierre-sur-Berbre, Varennes-sur-Allier, Saint-Yorre et Gannat), la définition de trois territoires d'intervention correspondant aux trois agences (Yzeure, Cusset et Domérat) et une présence renforcée du personnel de proximité sur des sites sensibles, en particulier dans les quartiers prioritaires (Presles et Arcins à Cusset, où est implantée l'agence de Cusset).

Le territoire sud (agence de Cusset) gère plus de la moitié des logements qui sont à majorité en collectif (2 579 logements fin 2014 dont 395 individuels). Les territoires nord-est (agence d'Yzeure) et ouest (agence de Domérat) gèrent respectivement 1 140 (dont 634 individuels) et 991 logements (508 individuels, 751 en ZRR).

Le directeur clientèle et proximité assure l'encadrement de l'agence de Cusset, l'agent initialement en poste n'ayant pu assumer cette charge. Les agences de Domérat et d'Yzeure disposent chacune d'un responsable. Sur ces territoires interviennent les chargées de clientèle (attributions, pré contentieux,...), depuis la recherche de candidat jusqu'au départ du locataire, et les chargées de l'accueil (locataires, candidats, prestataires, partenaires) et du secrétariat. L'agence de Cusset

²⁵ Mesures d'accompagnement social personnalisé

dispose par ailleurs d'une chargée de gestion locative qui encadre les deux chargées de clientèle de l'agence.

Les territoires des agences sont découpés en secteurs, disposant chacun d'un responsable en charge des aspects techniques, d'agents de proximité (entrées/sorties, commande, réception des travaux et suivi des prestataires, ...) et parfois d'agents d'entretien (parties communes et espaces extérieurs). Cette dernière fonction est externalisée progressivement.

L'office confie à une association des prestations de ménage dans le cadre de sa politique d'insertion. Il fait travailler également les sept Esat²⁶ présents dans l'Allier qui se sont regroupés pour répondre à l'appel d'offres pour l'entretien de ses espaces verts.

Le plan de concertation locative a été adopté par le CA du 30 mars 2010.

La dernière enquête de satisfaction des locataires a été réalisée du 23 septembre au 11 octobre 2013 auprès de 643 locataires. Ses résultats sont globalement stables par rapport à l'enquête précédente avec un taux de satisfaction de 81 %. Des progressions encourageantes sont constatées sur l'entretien des parties communes (hall d'entrée, ascenseur), le dispositif de prise en charge des demandes (réactivité : + 6 points, traitement : + 10 points), la communication, notamment sur les travaux locatifs (+ 8 points). L'attention d'Allier Habitat est toutefois appelée sur la critique plus importante que la moyenne (75 % de satisfaits globalement) des locataires présents depuis 2 à 10 ans, qui représentent 45 % des clients, de ceux du secteur de Cusset et de quartiers où la qualité de vie est moins bien perçue (- 5 points). Apparaissent également des demandes d'équipement des logements en prises de courant (- 8 points) et des résidences en digicode/interphone (- 6 points). Enfin le temps d'attente avant décrochage lors d'un appel téléphonique devient un point sensible (72 % de satisfaits, soit - 5 points).

Les visites de patrimoine, effectuées sur les agences de Cusset et d'Yzeure (environ 60 % du patrimoine), dont l'ensemble du parc en quartier prioritaire (Presles-Arcins), ont mis en évidence un parc vieillissant où les parties communes et les espaces verts sont très bien entretenus.

3.6 CONCLUSION SUR L'ÉVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE

L'office doit répondre aux enquêtes nationales réglementaires avec toute la rigueur nécessaire. Son implication dans l'accueil des ménages prioritaires et l'accompagnement des situations les plus difficiles témoigne d'un rôle social affirmé. Ses efforts dans la lutte contre la vacance donnent des résultats encourageants qui sont à consolider et à amplifier par des actions adaptées sur le bâti. L'ajustement des acomptes de charges locatives est perfectible. Le suivi rigoureux mis en place permet de contenir les impayés. La gestion de proximité est performante. La dernière enquête de satisfaction effectuée et la visite de patrimoine montrent une qualité de service satisfaisante.

4. PATRIMOINE

La direction en charge du patrimoine et du développement comprend au total 12 postes dont 1 vacant. L'année 2014 et le début 2015 ont été difficiles pour les équipes en place, en particulier pour le service en charge de la maintenance du parc existant, avec plusieurs arrêts maladie de longue durée, la démission d'une chargée d'opérations très expérimentée responsable des réhabilitations

²⁶ Etablissement et service d'aide par le travail

lourdes qui a été remplacée par une thermicienne de formation, la vacance d'un poste de technicien sur le secteur de Domérat (l'intérimaire n'a pas pu assurer dans des conditions satisfaisantes l'ensemble de ses missions sur deux territoires très étendus) et le passage à mi-temps du responsable du service en charge du développement (construction neuve et acquisition-amélioration) pour convenances personnelles.

4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2014, l'office gère un parc de 4 710 logements locatifs familiaux dont 12 % (552) sont situés en quartier prioritaire (ex Zus²⁷) à Cusset (Presles et Arcins), et 47 % (2 213) en ZRR²⁸. L'ensemble du patrimoine est implanté dans le département de l'Allier (sur 142 communes). Le parc dont l'âge moyen est de 28 ans, est collectif à 65 % et conventionné à presque 100 % (2 logements en attente de conventionnement).

La répartition par type de financement est détaillée ci-dessous :

Financement des logements	Nombre de logements	Pourcentage du parc
Anciens financements aidés	2 060	43,7 %
Prêt Locatif Aidé (PLA),	1 464	31,1 %
Prêt Locatif à Usage social (PLUS)	894	19,0 %
Très social (PLAI, PLATS,...)	246	5,2 %
Prêt locatif social (PLS)	41	0,9 %
Non conventionné	5	0,1 %
Total	4 710	100 %

4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE

Dans le cadre du protocole CGLLS, la programmation des travaux a été établie jusqu'en 2023. Pour la période 2015-2018, elle prévoit la réhabilitation de près de 1 400 logements et la démolition de 395 logements. L'opération de réhabilitation, démolition et reconstruction de Presles à Cusset est un enjeu majeur pour Allier Habitat. Elle concerne les 442 logements situés en quartiers prioritaires, dont 148 sont à démolir et 96 à reconstruire (une trentaine sur le site). Les locataires en place, très modestes, bénéficient de loyers particulièrement bas et la vacance y est inexistante, la population étant captive.

En matière d'offre nouvelle, Allier Habitat vise des territoires où il est déjà fortement ancré. Il veut devenir un acteur majeur de la revitalisation des centres bourgs et intervenir sur les marchés où la demande est la plus forte. Il n'exclut pas la possibilité de procéder à des rachats de patrimoine en fonction d'opportunités qui pourraient se présenter. Il souhaite également se positionner autour des enjeux de vieillissement de la population

de l'intergénérationnel et de l'accès au premier logement pour les jeunes.

Au titre du développement durable, l'objectif d'Allier Habitat est de répondre aux critères du Grenelle de l'environnement (selon l'article 5 de la loi du 3 août 2009) pour l'ensemble de ses réhabilitations et depuis 2010 chaque construction dispose du label BBC.

²⁷ Zone urbaine sensible

²⁸ Zone de revitalisation rurale

²⁹ Ce label implique un cahier des charges spécifique qui prend en compte les questions d'accessibilité et de confort. A cela s'ajoute un service d'aides aux personnes âgées (sortir le chien, tondre la pelouse, faire les courses, le ménage,...)

La politique de vente d'Allier Habitat privilégie la cession de patrimoine de type individuel. L'office n'a pas inscrit d'objectifs quantitatifs dans son PSP, mais souhaite dans la mesure du possible faciliter chaque demande d'acquisition d'un locataire.

4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

4.3.1 Rythme de production depuis les 5 dernières années et objectifs

Sur la période 2010-2014, 510 logements ont bénéficié d'agréments (dont 122 en foyers), dont 55,7 % de Plus (284 logements familiaux), 41,8 % de PLAI (213 logements dont 119 en foyers) et 2,5 % de PLS. Pour l'année 2015, seuls 11 logements étaient programmés (7 Plus et 4 PLAI à Varennes sur Allier).

Entre 2010 et 2014, où la production de 415 logements familiaux était prévue au protocole CGLLS, 349 logements familiaux (hors foyers) ont été livrés, soit une moyenne de 70 par an. Cette production s'est fortement ralentie depuis 2012. Sur cette période, la production prévue d'offre nouvelle pour les hébergements en foyers a été intégralement réalisée.

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

Depuis l'établissement du protocole CGLLS, tout projet de construction ou d'acquisition amélioration émanant d'une collectivité est examiné en comité de direction (Codir) sous l'appellation « demande d'intervention ». Une fois validée par le Codir, celui-ci fait l'objet d'une étude de faisabilité par le responsable développement en lien avec la direction financière d'une part et avec l'Adil locale d'autre part sur les données économiques et sociales du territoire. L'équilibre d'opération est analysé avec un logiciel adapté. Il prend en compte le risque locatif, fondé sur le délai de relocation connu et sur le taux de vacance potentiel. Le projet, évalué sur ces bases prudentielles, est ensuite validé par le bureau, proposé aux partenaires décisionnaires (conseil départemental, CDC, CGLLS), puis soumis au CA.

Pour les 30 opérations clôturées entre 2010 et 2013 (255 logements familiaux), les montants finaux apparaissent supérieurs de 1,5 % aux prévisions initiales et les prix de revient définitifs s'établissent à 102 k€ TTC en moyenne par logement. La quotité de fonds propres s'élève quant à elle à 11,9 %. Pour les 17 opérations de construction neuve de la même période (193 logements), le prix moyen au logement s'établit à 106 k€TTC. Pour les 13 opérations d'acquisition-amélioration (62 logements), le prix moyen au logement s'établit à 88 K€ TTC.

4.4 MAINTENANCE DU PARC

La maintenance du parc est assurée par l'unité patrimoine de la direction patrimoine et développement pour le gros entretien et le remplacement des composants. Un tableau de suivi des activités a été mis en place pour les phases études, les procédures et les travaux de l'ensemble des programmes du plan de charge de l'équipe. Au moment du contrôle, le planning de réalisation des travaux prévus accusait un retard de deux à trois ans. Les plus importants programmes sont ceux de l'avenue du Drapeau à Cusset (185 logements, réhabilitation 2017) et de la cité Clair Matin à Lapalisse (60 logements, 2015). Compte tenu du ralentissement de l'activité de construction, les chargés du développement ont été en partie réorientés vers les réhabilitations.

Sur la période 2012-2014, un retard très important est constaté dans la réalisation du programme de réhabilitation et de démolition des logements familiaux inscrit au protocole CGLLS d'aide au rétablissement de l'équilibre.

Les réhabilitations effectuées ont porté presque exclusivement sur cinq foyers à partir de 2011, pour un total de 125 équivalents-logements. Les 18 logements programmés à Saint-Yorre n'ont pas été réhabilités à la date prévue (2012). Le retard s'est accentué ensuite (cf. § 5.3.1.1) Aucun logement n'a été réhabilité en 2013 sur les 277 logements prévus, 144 l'ont été en 2014 (dont 120 logements de la résidence Presles à Cusset) sur les 385 prévus. La démolition des 83 logements inscrite à la programmation 2014 n'a également pas été effectuée. Les travaux effectués sur les logements familiaux ont porté sur les parties communes et la structure des bâtiments (remplacement des portes de caves, isolation des combles, réfection de l'étanchéité des terrasses, mise aux normes sécurité incendie).

L'office a procédé également au remplacement de 423 chaudières gaz et de 424 convecteurs électriques.

Dans sa réponse au rapport provisoire, Allier Habitat confirme le constat de l'Agence. Il explique en partie ces retards par les délais qui ont été nécessaires pour la réappropriation des choix stratégiques par la nouvelle gouvernance et pour la mise au point du projet de renouvellement urbain du quartier de Presles à Cusset. Il indique par ailleurs que l'opération de Saint-Yorre est désormais en cours de réalisation.

L'ensemble des diagnostics de performance énergétique a été réalisé. La proportion de patrimoine classé F et G est relativement importante. 60 % du parc classé F et G et 87 % du parc classé G disposent d'un chauffage électrique.

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	1,2 %	1,3 %	15,4 %	49,5 %	17,3 %	9,3 %	5,9 %

Un recensement et une renégociation de l'ensemble des marchés d'entretien (chauffage, VMC, espaces verts, multiservices, ...), de fournitures (papier peint, peinture,...) et de prestations (géomètres, SPS, CT, études de sols, ...) ont été réalisés en 2010 et 2011. Un suivi formalisé en est effectué. L'examen par l'agence de deux de ces contrats n'appelle pas de remarque.

Les dossiers techniques amiante sur les immeubles collectifs, qui datent des années 2005 et 2006, n'ont fait l'objet d'aucun suivi depuis ces dates. Or la réglementation³⁰ prévoit qu'en présence de matériaux et produits contenant de l'amiante, l'organisme, en tant que propriétaire, mette en place des mesures de suivi allant de l'évaluation dans un délai de 36 mois de l'état de conservation de ces matériaux à des travaux de retrait ou de confinement.

Dans le cadre de son programme de réhabilitations, Allier Habitat a réalisé 900 diagnostics amiante avant travaux sur les logements et parties communes. Il a engagé par ailleurs une réflexion sur la prise en compte de la problématique amiante dans son ensemble, qui a débouché sur une consultation de prestataires pour l'élaboration exhaustive de l'ensemble des diagnostics amiante (mise à jour des DTA, DAPP et DAT). A la fin de la période de contrôle, ses résultats devaient être examinés en commission d'appel d'offres pour l'attribution du marché correspondant. Ce marché

³⁰ Décret n°2011-629 du 3 juin 2011 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis

d'une durée maximale de 3 ans (1 an renouvelable 2 fois), devrait permettre à l'office de se mettre en conformité avec la législation amiante actuelle sous 15 mois.

4.5 VENTE DE PATRIMOINE

Allier Habitat délibère chaque année sur sa politique de vente. L'organisme a pour objectif premier de favoriser le parcours résidentiel de ses locataires du parc pavillonnaire. En complément, depuis 2011, les logements se libérant sur certains groupes (Saint-Bonnet et Albert Camus sur Yzeure) sont proposés à la vente, ainsi que les logements individuels vacants dans les secteurs détendus (où une vacance récurrente existe). Entre 2010 et 2014, 42 pavillons ont été vendus, dont 32 à la demande des locataires en place.

4.6 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

Le parc de logements familiaux d'Allier Habitat est relativement jeune avec une moyenne d'âge de 28 ans. Il comprend 35 % de logements individuels et 12 % de logements en quartiers prioritaires à Cusset. Sa performance énergétique est relativement médiocre, avec 15 % en classe F ou G et 17 % en classe E.

L'office dispose d'une stratégie patrimoniale actualisée, fortement ciblée sur le développement durable. Conformément au protocole CGLLS, il s'appuie pour sa mise en place sur des procédures structurées, associant de manière étroite son conseil d'administration. Des retards conséquents sont toutefois constatés dans ses travaux de réhabilitation. Allier Habitat privilégie le parcours résidentiel de ses locataires dans sa politique de vente.

5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

Le CA d'Allier Habitat avait décidé fin 2009 de passer en comptabilité commerciale au 1^{er} janvier 2011. Suite à son changement de gouvernance et à la dégradation de sa situation financière, l'office est resté finalement en comptabilité publique. Sa gestion comptable est assurée par la Trésorerie de Moulins Municipale.

5.1.1 Rôle du comptable public

La gestion de l'office au sein de la Trésorerie est rattachée à un secteur spécifique disposant de six agents dédiés dont l'un est mis à disposition quatre jours par semaine par l'office³¹. Le trésorier est également responsable des trois régies de recettes des agences et de la régie d'avance du siège de l'office.

Le visa des dépenses est assuré dans le cadre de la procédure du « contrôle hiérarchisé de la dépense » du système Hélios utilisé par la comptabilité publique (système aléatoire par sondage). Les dépenses liées à l'exécution des marchés de l'office et les salaires font toutefois l'objet d'un contrôle systématique. Les anomalies conduisant à un rejet de mandatement sont très faibles. La dématérialisation des titres et des factures, engagée par l'office en 2015, devrait simplifier les procédures de vérification et améliorer le délai moyen de règlement, se situant en 2014 à 35,6 jours dont 25,3 jours pour l'ordonnateur.

³¹ 80 % de son salaire est déduit des frais de gestion imputés par la Trésorerie

5.1.2 Comptabilité de l'ordonnateur

La direction comptable et financière comprend quatre agents. Son responsable est titulaire du DPECF³². Un agent est affecté au pôle investissement (suivi de l'état du passif, demande des prêts CDC et des financements des différents partenaires) et les deux autres au pôle fonctionnement (suivi budgétaire, dépenses de fonctionnement, contrôle de gestion et demande de dégrèvements de taxes foncières). Le directeur, outre ses fonctions de coordination, est chargé de l'élaboration du budget, des écritures de fin d'année, du contrôle de gestion, des différentes enquêtes et des analyses prévisionnelles en lien avec le suivi du plan CGLLS.

Le projet de dématérialisation de l'ensemble des titres et des factures devrait aboutir au premier trimestre 2016 et permettre, outre la sécurisation du circuit des factures, un gain de temps dans la vérification et le mandatement des dépenses.

Malgré la publication tardive (15 décembre 2014) de l'avis relatif à la mise à jour de l'instruction budgétaire et comptable M 31 applicable aux OPH à comptabilité publique au 1^{er} janvier 2014, qui a nécessité une modification du paramétrage du plan de comptes, ceux-ci ont été produits rapidement. L'analyse des différents documents comptables et les contrôles effectués sur l'exercice 2014 témoignent d'une gestion comptable rigoureuse.

5.2 ANALYSE FINANCIERE

5.2.1 Analyse de l'exploitation

Evolution de l'autofinancement (en k€)	2010	2011	2012	2013	2014
Loyers	18 149	18 843	19 461	20 001	20 662
Coût de gestion*	- 4 246	- 4 086	- 4 176	- 4 000	- 4 310
Maintenance (entretien courant et gros entretien)	- 2 475	- 2 175	- 2 210	- 2 697	- 2 843
TFPB	- 1 285	- 1 389	- 1 536	- 1 635	- 1 725
Flux financier	- 76	- 61	- 35	54	50
Autres produits d'exploitation	106	34	130	86	188
Pertes créances irrécouvrables	- 10	0	- 122	- 110	- 192
Intérêts opérations locatives	- 4 534	- 5 012	- 5 362	- 4 846	- 3 800
Remboursements d'emprunts locatifs	- 5 103	- 5 901	- 4 150	- 4 531	- 5 290
Autofinancement courant	524	249	1 995	2 319	2 745
En % du chiffre d'affaires	2,9 %	1,3 %	10,2 %	11,6 %	13,2 %
Flux exceptionnel	580	256	2 074	1 969	1 667
Autofinancement net	1 104	505	4 070	4 288	4 412³³
En % du chiffre d'affaires	6,1 %	2,7 %	20,9 %	21,4 %	21,2 %
Résultat net	831	787	3 342	3 943	4 116

*écart entre charges récupérables et charges récupérées inclus

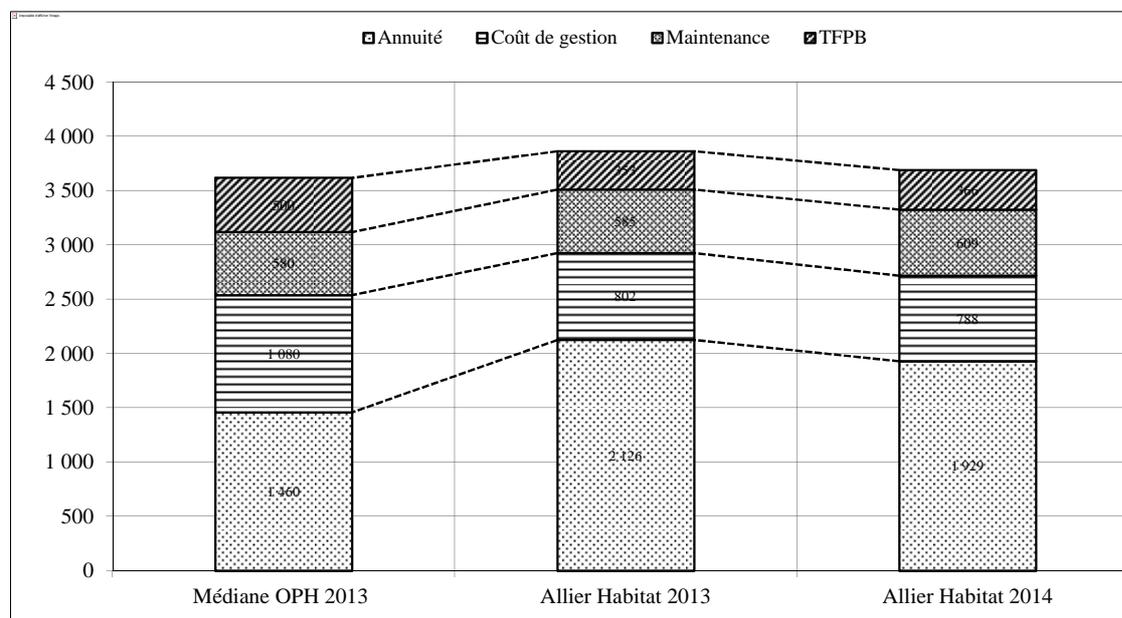
La rentabilité d'Allier Habitat qui se situait à un niveau faible lors du dernier contrôle (autofinancement net représentant 7,2 % de son chiffre d'affaires de 2004 à 2008 et - 2,6 % en 2009), s'est améliorée sur la période étudiée avec un autofinancement courant satisfaisant à partir de 2012 grâce au réaménagement de la dette et à la diminution des pertes dues à la vacance

³² Diplôme préparatoire aux études comptables et financières, aujourd'hui diplôme de comptabilité et de gestion

³³ L'autofinancement net HLM 2014 est calculé selon les nouvelles dispositions réglementaires évoquées au paragraphe 5.1.2

locative. Le très bon niveau de l'autofinancement net³⁴ sur les trois derniers exercices résulte des subventions versées par la CGLLS.

La structure des charges retracée dans le graphique ci-après (en euros par logement géré) a peu varié depuis le dernier contrôle. Elle se caractérise par une charge financière nettement plus importante qu'habituellement dans les OPH, un effort de maintenance restant élevé et un coût de gestion désormais bien maîtrisé.



Les comparaisons ci-après sont faites avec les ratios Bolero 2013 (la référence est la médiane) ou les données 2013 du DIS (la référence est la moyenne) en fonction de leur pertinence pour l'analyse.

5.2.1.1 Charges d'exploitation

5.2.1.1.1 Charges financières

Annuités locatives	2010	2011	2012	2013	2014
Montant en k€	9 637	10 955	9 512	9 855	9 091
En % des loyers appelés	53,1 %	58,1 %	48,9 %	49,3 %	44,0 %

En 2014, l'annuité locative représente 44 % des loyers et redevances appelés, soit un niveau toujours supérieur à la médiane des OPH (36,5 %) mais en forte diminution sur les trois derniers exercices, compte tenu d'une part du réaménagement de la dette opéré fin 2011 et d'autre part de l'incidence de la baisse du taux du livret A sur la dette.

La Caisse des dépôts et consignations (CDC) est le principal financeur de l'office (88,5 % de la dette fin 2014). La restructuration de la dette auprès de la CDC, avec effet au 1^{er} janvier 2012 (début du plan CGLLS de rétablissement), a porté sur un encours de 113,6 M€, représentant 67 % de l'endettement global de l'office. Le réaménagement a consisté, après compactage de 353 prêts initiaux en 21 prêts, à prolonger de 5 ans la durée de remboursement des prêts. Cette opération a

³⁴ Pour la détermination de l'autofinancement net HLM il convient à partir de l'autofinancement courant de tenir compte de l'incidence des charges et produits exceptionnels hors cessions patrimoniales

été facilitée par la décision du Département de reprendre les garanties prises par les communes ou établissements intercommunaux dans le cadre de conventions de contre-garantie³⁵.

L'office est faiblement exposé aux risques liés aux emprunts structurés qui s'élèvent à 5,6 M€, soit 3,3 % de son endettement, dont cinq (3,1 M€) qualifiés de complexes dans la « charte Gissler », mais n'ayant pas nécessité la constitution d'une provision pour risques et charges. Une annexe spécifique sur ces emprunts, établie par le cabinet qui conseille l'office sur la gestion de sa dette, est jointe à l'annexe littéraire relative aux règles et méthodes comptables de l'office.

5.2.1.2 Charges de gestion

Les charges de gestion de l'office (788 € par logement) demeurent à un niveau inférieur à la médiane des OPH, (1 080 € par logement) compte tenu de la bonne maîtrise du montant des charges de personnel.

5.2.1.2.1 Personnel

Les charges de personnel non récupérables (y compris le coût du personnel intérimaire) représentent une dépense de 511 € au logement, se situant largement en dessous de la médiane (770 €). Elles représentent 11,7 % des loyers, niveau également inférieur au niveau médian (18,8 %). Ces charges n'ont progressé que de 0,26 % en moyenne sur les quatre derniers exercices compte tenu des engagements pris dans le plan de rétablissement, imposant de fait le gel des recrutements et des augmentations salariales jusqu'en 2013 (hors mise en place des nouvelles garanties obligatoires santé et de la garantie prévoyance).

5.2.1.2.2 Autres charges de gestion

Les autres dépenses d'exploitation non récupérables (1 289 k€) sont également bien maîtrisées. Elles représentent un montant de 277 € par logement (médiane à 310 €). Leur analyse à partir de l'exécution budgétaire détaillée réalisée par le contrôle de gestion n'appelle pas de remarque particulière. Les principaux postes de dépenses sont les frais de fonctionnement de l'office (752 k€ dont 166 k€ pour les deux cotisations CGLLS) ; les primes d'assurances (163 k€) ; les achats de fournitures non récupérables (129 k€) et les honoraires (118 k€ dont 23 k€ de frais d'actes et de contentieux pour les impayés locatifs).

5.2.1.3 Charges de maintenance du patrimoine

Les dépenses de maintenance comprennent les charges d'entretien courant non récupérables et de gros entretien. Ces dépenses s'élèvent à 2 868 k€, représentant 609 € par logement géré, ratio supérieur à la médiane (580 €). L'entretien courant non récupérable (625 k€ soit 133 € par logement) concerne essentiellement des travaux dans les parties communes. Les dépenses de gros entretien (2 243 k€), outre la part des contrats de maintenance des ascenseurs et chaufferies à la charge du propriétaire dite « P3 » pour 199 k€, comprennent principalement des travaux réalisés dans les logements suite à état des lieux (1 221 k€) et des travaux d'adaptation pour les personnes à mobilité réduite (PMR) (179 k€).

5.2.1.4 Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)

La TFPB absorbe 8,4 % des loyers, soit un niveau inférieur à la médiane des OPH (12,3 % des loyers). La proportion du parc assujéti est également plus faible (74 % pour une médiane à 86 %). Au

³⁵ Ce dispositif permet au Département d'apporter sa garantie unique à la totalité des emprunts souscrits par l'office ; les communes et EPCI signataires d'une « convention de contre-garantie » se portent garants à hauteur de leurs engagements initiaux en cas de mise en œuvre de la garantie du Département dans l'hypothèse d'une défaillance d'Allier Habitat

logement soumis, le montant moyen (468 €) est également en dessous de la moyenne (536 €). Cela résulte de la part importante du parc situé dans des communes en secteur rural dont la fiscalité est faible.

5.2.1.5 Produits d'exploitation

5.2.1.6 Produits de l'activité locative et incidence des risques locatifs

Avec les mises en service encore importantes sur la période, les produits locatifs ont augmenté en moyenne de 3,4 %. Les pertes sur la vacance sont restées élevées même si elles ont diminué sensiblement sur les deux derniers exercices.

Pertes sur la vacance des logements	2010	2011	2012	2013	2014
Loyers	1 331	1 418	1 332	1 164	1 129
Charges locatives	303	289	316	293	275
Pertes totales	1 634	1 707	1 648	1 457	1 404

En 2014 les pertes (1 404 k€) représentent 6,8 points d'autofinancement. Il convient en outre de leur ajouter les autres pertes de loyers sur les garages (69 k€) et les commerces (25 k€).

Le coût direct des impayés, constitué par les admissions en pertes irrécouvrables et l'effacement de dettes par les plans de rétablissement personnel (192 k€), représente 0,8 % des loyers et charges appelés, niveau inférieur à la moyenne (1,2 %).

5.2.1.7 Autres produits d'exploitation et flux financier

Les autres produits de gestion (188 k€) ont progressé en 2014 grâce principalement à l'impact du nouveau mécanisme de « mutualisation financière » entre organismes d'HLM qui s'est substitué au prélèvement sur le potentiel financier. L'office, qui a été dispensé de contribution pendant la période du plan CGLLS, a ainsi bénéficié de droits à hauteur de 120 k€.

Le résultat financier est peu important (50 k€) malgré la progression des produits générés par la trésorerie (122 k€), compte tenu des autres charges financières (70 k€ d'intérêts pour le financement des bâtiments administratifs et les pénalités sur remboursements anticipés des prêts contractés pour l'acquisition de réserves foncières).

5.2.1.8 Flux exceptionnel et incidence des cessions de patrimoine

Le flux exceptionnel a été très important sur les trois derniers exercices en raison des versements des subventions CGLLS. L'office a également bénéficié de dégrèvements de TFPB sur les deux derniers exercices au titre des travaux d'économie d'énergie, d'accessibilité et d'adaptation des logements pour les personnes handicapées et de la vacance technique préalable aux démolitions et réhabilitations lourdes.

En k€	2012	2013	2014
Produits exceptionnels	2 349	2 482	2 044
<i>dont subventions CGLLS</i>	<i>2 000</i>	<i>1 584</i>	<i>1 092</i>
<i>dont dégrèvement TFPB</i>	<i>157</i>	<i>409</i>	<i>439</i>
Charges exceptionnelles	274	513	378
Flux exceptionnel	2 074	1 969	1 667

L'incidence des cessions immobilières (non prise en compte dans la détermination de l'autofinancement net HLM) est faible. En 2014, les ventes ont concerné 22 logements dont une

vente en bloc de 13 logements à une commune, 3 locaux commerciaux et une parcelle de terrain rétrocédée également à une autre commune.

En k€	2012	2013	2014
Produits des cessions de logements	977	371	1 207
Cessions de locaux divers et terrains	0	558	155
Valeur comptable des éléments cédés	727	751	1 095
Plus-values sur cessions d'actifs	250	179	267

5.2.2 Analyse de la structure financière

Bilans fonctionnels en k€	2010	2011	2012	2013	2014
Capitaux propres ³⁶	35 817	37 513	42 257	47 862	53 442
Provisions pour risques et charges	1 920	2 325	2 612	2 615	3 018
Amortissements. et provisions (d'actifs immobilisés)	63 115	68 113	73 348	78 689	83 682
Dettes financières	165 825	168 503	171 521	170 481	169 045
Actif immobilisé brut	- 265 491	- 274 805	- 282 502	- 288 064	- 295 901
Fonds de Roulement Net Global	1 187	1 649	7 237	11 584	13 287
FRNG à terminaison des opérations					11 724
Actifs d'exploitation	5 686	6 988	6 911	5 668	5 894
Provisions d'actif circulant	- 1 610	- 2 023	- 2 017	- 1 982	- 1 993
Dettes d'exploitation	- 1 775	- 2 419	- 8 297	- 2 964	- 3 105
Créances diverses (+)	1 074	697	5 053	955	1 291
Dettes diverses (-)	- 4 400	- 4 285	- 1 981	- 1 686	- 2 276
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	- 1 025	- 1 043	- 331	- 9	- 190
Trésorerie nette	2 212	2 693	7 568	11 594	13 477

L'évolution du montant des immobilisations reflète l'activité soutenue de l'office sur les quatre dernières années. Les investissements locatifs (production neuve, réhabilitation, renouvellement de composants) ont progressé en moyenne annuelle sur cette période de 9,7 M€ (10,6 M€ en 2014). Avec la mise en place du plan de rétablissement à l'équilibre, la surface financière de l'office s'est améliorée de façon temporaire. Elle devrait toutefois se dégrader les prochaines années avec la montée en puissance des opérations d'investissement décalées d'environ trois ans par rapport aux hypothèses du plan CGLLS (cf. paragraphe 5.3).

5.2.2.1 Évolution du fonds de roulement net global (FRNG)

Le FRNG s'élève fin 2014 à 13,3 M€, représentant 4,8 mois de dépenses moyennes, soit un niveau supérieur à la médiane des OPH (3,9 mois). A terminaison des opérations³⁷, compte tenu du décalage entre les dépenses à comptabiliser sur les opérations en cours (4,4 M€) et les financements à mobiliser (2,8 M€), il s'élève à 11,7 M€ (4,2 mois de dépenses).

Les ressources internes³⁸ de 56,4 M€ en 2014, représentant 25,1 % des capitaux permanents (médiane à 37,3 %), ont progressé sur la période (18,8 % en 2010) grâce aux bons résultats générés sur les trois derniers exercices. Parallèlement la dette n'a augmenté que faiblement sur la période

³⁶ Les capitaux propres comprennent le capital, les réserves, le report à nouveau, le résultat de l'exercice, les subventions d'investissement nettes et éventuellement les provisions réglementées au titre des amortissements dérogatoires

³⁷ Fonds de roulement net global à terminaison des opérations : mesure de l'excédent en fin d'exercice des ressources stables de l'organisme (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts...) sur ses emplois stables (immobilisations corporelles et financières essentiellement), en se plaçant comme si les opérations d'investissement engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant payées et toutes les recettes étant encaissées.

³⁸ Les ressources internes comprennent les dotations, les excédents d'exploitation affectés à l'investissement, le report à nouveau, le résultat de l'exercice, les subventions nettes, les provisions réglementées et les provisions pour risques et charges.

(3,2 M€ sur les quatre derniers exercices). La part de l'endettement ne représente plus que 74,3 % des ressources permanentes en 2014, alors qu'elle se situait à 80,2 % en 2011.

5.2.2.2 Besoin en fonds de roulement (BFR)

Sur l'ensemble de la période, le besoin en fonds de roulement est excédentaire (190 k€ fin 2014). Les principaux éléments de l'actif circulant comprennent les créances locataires (2 825 k€), les remboursements de TVA (930 k€) et les subventions d'investissement à recevoir (2 084 k€). Les dettes à court terme sont essentiellement constituées des dettes sur les fournisseurs (3 616 k€ dont 1 439 k€ pour les immobilisations).

5.2.2.3 Trésorerie

L'amélioration du FRNG se traduit par celle de la trésorerie. Fin 2014, elle s'élève à 13,4 M€, soit l'équivalent de 4,9 mois de dépenses (médiane à 3,1 mois). Elle est placée sur un livret A HLM au Crédit Agricole.

5.3 PROCEDURE CGLLS ET ETUDE PREVISIONNELLE

5.3.1 Bilan du plan de rétablissement

L'office doit transmettre chaque année à la CGLLS un rapport d'exécution du plan de rétablissement au regard des objectifs fixés dans le protocole. Après validation, celle-ci lui verse la subvention prévue dans le plan. Le troisième rapport a été présenté en juillet 2015 sur la base des comptes 2014. Son examen par le « comité des aides » du 17 septembre 2015 n'a pas fait l'objet d'observation particulière. Ce bilan sera complété en fin d'année par une nouvelle étude prévisionnelle (cf. paragraphe 5.3.2).

5.3.1.1 Respect des engagements d'Allier Habitat

- 1) Gestion locative :
 - les loyers ont été majorés de 1,57 % en 2014, soit un niveau inférieur à celui fixé à un minimum de 2 % sur la période de 2012 à 2017 (cf. paragraphe 3.3.1 augmentations ciblées pour lutter contre la vacance) ;
 - les pertes de loyers et de charges liées à la vacance des logements se situent nettement en dessous des prévisions : 1 404 k€ en 2014 pour une limite fixée à 2 054 k€ ;
 - le taux d'impayés à 1 % des loyers (dotation pour créances douteuses nette des reprises et admissions en non valeurs) est inférieur à l'objectif maximal fixé à 1,2 %.
- 2) Charges de gestion et de maintenance :
 - les frais de personnel sont bien maîtrisés, le dépassement de 46 k€ résultant de la mise en place de l'assurance complémentaire santé obligatoire et de la prévoyance ;
 - les autres frais de gestion ont augmenté de façon plus importante (+135 k€) compte tenu de charges nouvelles ou non appréhendées (subventions FSL pour 28 k€ comptabilisées auparavant en charges exceptionnelles, mise en place du fichier de la demande partagé pour 23 k€, augmentation de la cotisation CGLLS de 60 k€ compte tenu de l'amélioration de la rentabilité de l'office) ;
 - les charges de maintenance (3 037 k€) ont été légèrement supérieures de 135 k€, par suite de l'augmentation des travaux dans les logements consécutifs aux états des lieux, décidée dans le programme de lutte contre la vacance.

3) Mesures patrimoniales : les décalages dans la réalisation des opérations ont limité la mobilisation des fonds propres très en-deçà de celle établie dans le planning (7,7 M€ mobilisés fin 2014 pour un prévisionnel à 17,8 M€).

Mobilisation des fonds propres (en k€)	2011	2012	2013	2014	cumulé
Prévisionnel plan CGLLS	1 719	3 860	4 631	7 621	17 831
Réalisé	1 760	1 613	1 550	2 732	7 655
Ecart	-41	- 2 247	- 3 081	- 4 889	- 10 176

Les cessions d'actifs fixées à une dizaine de logements par an ont été réalisées (22 logements en 2014), mais ont eu une incidence plus faible que prévu (plus-value comptable de 284 k€).

5.3.1.2 Respect des engagements du Département de l'Allier

Sur un montant total de subventions d'investissement de 14,7 M€, 6,6 M€ ont été versés. L'écart de 8,1 M€ par rapport au plan initial résulte du décalage de l'engagement des opérations d'investissement.

5.3.1.3 Respect des engagements de l'Etat

Fin 2014, dans le cadre de sa programmation annuelle, l'Etat a versé 0,9 M€ sur les 1,4 M€ prévus pour les mêmes raisons.

5.3.1.4 Respect des engagements de la CGLLS

La différence dans le versement des subventions (4,6 M€ pour 5,5 M€ dans le protocole) résulte du décalage précité, la CGLLS ne versant ses subventions qu'au prorata des subventions d'investissement versées par le Département.

5.3.2 Etude prévisionnelle

La fédération des OPH, qui accompagne Allier Habitat dans la réalisation de son plan de rétablissement, a réalisé en juin 2014 une simulation de gestion prévisionnelle sur la période de 2013 à 2022 sur la base des comptes provisoires de l'exercice 2013. Cette étude sera actualisée fin 2015/début 2016 en intégrant de façon plus précise le coût des opérations de réhabilitation qui ont fait l'objet de consultations au courant de l'été 2015.

Les principales hypothèses macroéconomiques de l'analyse prévisionnelle effectuée sont celles indiquées dans le protocole CGLLS :

- évolutions de l'IRL et de l'indice du coût de la construction de 1,8 % par an, identiques à l'inflation ;
- évolution du taux du livret A de 1,75 % en 2013, 1,25 % en 2014, 1,50 % en 2015, puis de 2,50 % à compter de 2016.

Il est tenu compte dans les éléments exceptionnels des subventions accordées dans le cadre du plan de rétablissement et des dégrèvements de TFPB, ainsi que de la diminution de la vacance consécutive aux démolitions et aux réhabilitations programmées.

La synthèse sur 10 ans est présentée à l'annexe 6.3. Les six premiers exercices de cette étude sont résumés ci-après.

Les écarts constatés dès 2014 (année n+ 1 de l'analyse prévisionnelle) avec les résultats de l'exercice (cf. ci-après) et le retard pris dans le planning des opérations d'investissement relativisent les conclusions de l'analyse financière et nécessitent son actualisation. Ce constat est partagé par

l'office qui prévoit d'actualiser les projections et de les poursuivre pour maintenir l'équilibre financier de manière pérenne au-delà de l'échéance fixée par le protocole CGLLS.

5.3.2.1 Évolution de la rentabilité

Evolution de l'autofinancement courant	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Autofinancement en k€	1 228	732	871	464	402	96
en % des loyers	6,0 %	3,5 %	4,1 %	2,1 %	1,8 %	0,4 %

Les résultats de la projection divergent fortement en 2014 des résultats de l'exercice, où l'autofinancement courant s'est élevé à 2 745 k€. L'écart provient en partie de la diminution du coût de la maintenance (- 765 k€) et de celle des annuités d'emprunts (- 417 k€) liée à la baisse du taux du livret A.

La simulation effectuée par la fédération des OPH montre que l'autofinancement de l'office devrait diminuer fortement sur la période, compte tenu du maintien du niveau élevé de maintenance nécessaire pour lutter contre la vacance locative, ainsi que de l'impact des nouvelles opérations et des travaux de réhabilitation. Une amélioration ne devrait être constatée qu'en fin de période, suite à la stabilisation, puis à la diminution des annuités d'emprunts.

5.3.2.2 Évolution de la surface financière

Évolution du FRNG	2014	2015	2016	2017	2018	2019
FRNG en début d'exercice	9 143*	10 687	13 095	13 124	9 725	5 575
Autofinancement courant	1 228	732	871	464	402	96
Exceptionnels (subventions CGLLS et dégrèvement TFPB)	1 907	1 650	2 016	2 891	1 014	700
Produits cessions d'actifs	1 213	389	396	403	410	417
Fonds propres investis	- 4 329	- 1 853	- 4 718	- 8 619	- 5 947	- 3 834
Autres variations (dont subventions du Département de l'Allier)	1 455	1 436	1 435	1 434	- 66	- 67
Variations PGE et dépôts de garantie	70	55	29	28	37	45
FRNG en fin d'exercice	10 687	13 095	13 124	9 725	5 575	2 931

* écart de 2,5 M€ avec FRNG calculé dans le contrôle (méthode de calcul différente)

La surface financière devrait également se dégrader fortement sur la période, l'autofinancement dégagé de 3,8 M€ et les produits exceptionnels et autres variations (subventions CGLLS et du Département, dégrèvement de TFPB, ventes de logements) pour 19,3 M€ ne couvrant pas les besoins en fonds propres nécessaires au financement des investissements (29,3 M€). L'insuffisance de 6,2 M€ devrait se traduire par une diminution du FRNG jusqu'à un niveau faible, de l'ordre d'un mois de dépenses moyennes (calculées sur les cinq derniers exercices).

5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

La mise en place en 2012 du plan CGLLS d'aide au rétablissement de l'équilibre a permis de redresser rapidement la situation financière d'Allier Habitat. La restructuration de sa dette auprès de la CDC et la diminution de ses pertes résultant de l'évolution favorable de la vacance locative ont conduit à une amélioration sensible de l'autofinancement courant et au renforcement du fonds de roulement net global. Le décalage important constaté dans la réalisation des opérations d'investissement relativise toutefois ces résultats.

Pour les prochaines années, la montée en puissance des opérations de démolition et de réhabilitation devrait se traduire progressivement par une forte dégradation de l'autofinancement et de la structure financière de l'office jusqu'à la période de stabilisation et de diminution des annuités d'emprunts, prévue à partir de 2020. La réalisation d'une nouvelle étude prévisionnelle, prenant en compte la réactualisation du programme d'investissement, est nécessaire pour préciser ces perspectives.

6. ANNEXES

6.1 INFORMATIONS GENERALES, CAPITAL ET REPARTITION DE L'ACTIONNARIAT DE L'ORGANISME

7. RAISON SOCIALE :	OPH Allier Habitat
----------------------------	--------------------

SIÈGE SOCIAL :		
Adresse du siège :	27, rue de Villars – BP 706	Téléphone : 04.70.44.47.70
Code postal, Ville :	03007 Moulins Cedex	Télécopie : 04.70.44.40.10

PRÉSIDENTE :	Catherine Corti
---------------------	-----------------

DIRECTEUR GÉNÉRAL :	Hugues Marcaud
----------------------------	----------------

COLLECTIVITÉ DE RATTACHEMENT :	Conseil départemental de l'Allier
---------------------------------------	-----------------------------------

Composition du Conseil d'administration au 1er juin 2015			
Membres	Désignés par		
Annie CORNE	Conseil départemental de l'Allier		
Catherine CORTI			
Anne-Marie DEFAY			
Jean-Sébastien LALOY			
Jean-Paul DUFREGNE			
Pascal PERRIN	Personnes qualifiées		
Stéphane COPPIN			
Danièle MOUSSET			
Chantal BADIN			
Dominique BAGUET			
Christian LABILLE	Association		
Mauricette LESPIAUCQ			
Christian PASCAULT (CDC)			
Claude CUGNET			
Serge SOUDRY (CAF)			
Joël FAVIER (UDAF)	Socio-professionnels		
Emmanuel CROUZIER (LOGEHAB)			
Marie-Thérèse CIDERE (CGT)			
Jacques LACHAISE (FO)			
Gisèle BARICHARD			
René BORAND	Représentants des locataires		
Jacqueline ESAIN			
Moustapha KAFIL			
REPARTITION DU PERSONNEL en ETP au 31/12/2014	Cadres :	12.75	Effectif total : 76,3 ETP
	Maîtrise :	34.80	
	Employés :	28.75	

6.2 HYPOTHESES ET RESULTATS DE L'ANALYSE PREVISIONNELLE

SYNTHESE DES RESULTATS PREVISIONNELS

ALLIER 22 AVRIL 2014- Suite CODIR 15/04/14 n° 5- 2013 à 2022

Etat n°01

en milliers d'euros courants	Rappel 2012	Résultats prévisionnels									
		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Loyers patrimoine de référence	18 390	18 657	18 931	19 158	19 542	19 932	20 331	20 721	21 117	21 520	21 931
Effet des cessions et démolitions		-15	-91	-144	-250	-888	-1 256	-1 635	-1 696	-1 759	-1 823
Impact des travaux immobilisés identifiés		0	81	82	128	201	264	318	350	354	357
Impact des travaux immobilisés non identifiés		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Loyers des opérations nouvelles		139	420	779	879	1 198	1 755	1 790	1 826	1 862	1 899
Loyers théoriques logements	18 390	18 780	19 340	19 875	20 299	20 443	21 093	21 194	21 597	21 977	22 364
Pertes de loyers / vacants		-1 333	-1 254	-1 357	-1 625	-1 888	-1 412	-1 191	-874	-906	-922
Loyers quittancés logements	17 057	17 526	17 983	18 250	18 411	19 031	19 903	20 320	20 707	21 072	21 442
Redevances Foyers	1 920	1 882	2 046	2 145	2 240	2 240	2 241	2 241	2 242	2 242	2 243
Autres loyers	510	596	608	617	619	620	620	621	621	621	622
Total loyers	19 487	20 004	20 638	21 013	21 270	21 891	22 764	23 181	23 570	23 935	24 307
Production immobilisée	68	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres produits	77	12	18	0	0	0	0	0	0	0	0
Marges sur autres activités	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Produits financiers	48	117	75	50	50	50	50	50	50	50	50
Produits courants	19 680	20 133	20 731	21 063	21 320	21 941	22 814	23 231	23 620	23 985	24 357
Annuités patrimoine de référence	-9 633	-9 578	-9 115	-9 147	-9 407	-9 577	-9 584	-9 582	-9 197	-9 097	-8 997
Effet des cessions et démolitions logts et foyers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Annuités des trx immob. identifiés logts et foyers		-4	-45	-110	-320	-659	-955	-1 426	-1 426	-1 426	-1 426
Annuités des trx immobilisés non identifiés logts		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Annuités des opérations nouvelles logts et foyers		0	-347	-645	-781	-1 030	-1 369	-1 369	-1 369	-1 369	-1 369
Annuités des renouvellements de composants		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total annuités emprunts locatifs	-9 633	-9 582	-9 507	-9 902	-10 507	-11 265	-11 908	-12 376	-11 991	-11 891	-11 791
Soide après annuités	10 047	10 551	11 223	11 160	10 813	10 675	10 906	10 855	11 628	12 094	12 565
TFPB	-1 537	-1 635	-1 791	-1 985	-2 076	-2 207	-2 289	-2 396	-2 513	-2 625	-2 714
Soide après annuités et TFPB	8 510	8 916	9 432	9 176	8 736	8 468	8 617	8 459	9 115	9 469	9 852
Maintenance courante	-863	-717	-235	-244	-252	-269	-289	-297	-303	-308	-313
Gros entretien	-1 663	-2 183	-3 373	-3 734	-2 992	-3 173	-3 343	-3 494	-3 138	-3 228	-3 301
Maintenance du parc (y compris régie)	-2 526	-2 900	-3 608	-3 978	-3 244	-3 442	-3 632	-3 791	-3 441	-3 536	-3 614
Soide après annuités TFPB maintenance	5 984	6 016	5 825	5 197	5 492	5 026	4 985	4 668	5 675	5 933	6 238
Frais de personnel	-2 237	-2 322	-2 434	-2 482	-2 532	-2 583	-2 634	-2 687	-2 741	-2 796	-2 851
Correction régie d'entretien	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Frais de gestion	-1 321	-1 246	-1 549	-1 285	-1 311	-1 337	-1 364	-1 391	-1 419	-1 447	-1 476
Charges non récupérées	-400	-217	-407	-488	-566	-424	-357	-262	-267	-272	-276
Intérêts des autres emprunts	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres charges	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coût des impayés	-195	-162	-206	-210	-213	-219	-228	-232	-236	-239	-243
AUTOFINANCEMENT COURANT	1 831	2 069	1 228	732	871	464	402	96	1 012	1 179	1 391
en % des loyers	9,4	10,3	6,0	3,5	4,1	2,1	1,8	0,4	4,3	4,9	5,7
Taux moyen de vacance	7,3	6,7	7,0	8,2	9,3	6,9	5,7	4,1	4,1	4,1	4,1

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
POT FINANCIER début d'exerc à la livraison		2 291	5 583	7 057	9 410	9 410	5 983	1 796	-893	-2 110	-1 051
Autofinancement exploitation courante		2 069	1 228	732	871	464	402	96	1 012	1 179	1 391
Eléments exceptionnels d'autofinancement		1 993	1 907	1 650	2 016	2 891	1 014	700	1 328	150	150
Affectation à la PGE		0	-43	-44	-45	-46	-46	-47	-48	-49	-50
Produits nets de cession des actifs		180	1 213	389	396	403	410	417	425	433	440
Fonds propres investis en localif		-1 570	-4 329	-1 853	-4 718	-8 619	-5 947	-3 834	-3 915	-634	-646
Remboursements en capital emprunts non locatifs		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres variations du potentiel financier		620	1 498	1 480	1 480	1 480	-20	-20	-20	-20	-20
POT FINANCIER fin d'exercice à la livraison	2 291	5 583	7 057	9 410	9 410	5 983	1 796	-893	-2 110	-1 051	214

Provision pour gros entretien	2 400	2 400	2 443	2 487	2 532	2 578	2 624	2 671	2 719	2 768	2 818
Dépôts de garantie	1 144	1 160	1 187	1 198	1 182	1 164	1 155	1 153	1 150	1 148	1 145
FONDS DE ROULEMENT LT à la livraison	5 835	9 143	10 687	13 095	13 124	9 725	5 575	2 931	1 759	2 865	4 177

Rappel des taux d'évolution	2012	2013	2014	2015 à 2022
Taux d'inflation		1,80	1,80	1,80
Taux d'évolution d'ICC		1,80	1,80	1,80
IRL		0,00	1,20	1,80
Taux livret A	2,25	1,75	1,25	2,50

Autres hypothèses	
Plafonnement des loyers	Oui
Consommation des Fonds propres	Livraison
Tx de prod. immob. construct. neuve	0,00
Tx de prod. immob. réhabilitation	0,00

6.3 LES DEPASSEMENTS DE LOYERS CONVENTIONNELS AU 1^{ER}/01/2014

Les taux sont exprimés en €/m²

Opération	Commune	SH	SC	SU	Date convention APL	Taux max convention	Taux max actualisé au 01/01/2014	Taux de loyer pratiqué	Dépassement en %
045A1001	BUSSET	84	125		01/10/1994	2,46 €	3,55 €	3,58 €	0,70%
045A1002	BUSSET	84	125		01/10/1994	2,46 €	3,55 €	3,58 €	0,70%
045A1009	BUSSET	67	105		01/10/1994	2,46 €	3,55 €	3,58 €	0,70%
045A1010	BUSSET	67	105		01/10/1994	2,46 €	3,55 €	3,58 €	0,70%
063A1001	CHASSENARD	76	118		01/10/1993	2,46 €	3,59 €	3,61 €	0,39%
063A1002	CHASSENARD	76	118		01/10/1993	2,46 €	3,59 €	3,61 €	0,39%
063A1003	CHASSENARD	110	169		01/10/1993	2,46 €	3,59 €	3,61 €	0,39%
063A1004	CHASSENARD	96	147		01/10/1993	2,46 €	3,59 €	3,61 €	0,39%
063A1005	CHASSENARD	96	148		01/10/1993	2,46 €	3,59 €	3,61 €	0,38%
101A1001	DOMERAT	87	137		01/10/1993	2,62 €	3,82 €	3,87 €	1,46%
101A1002	DOMERAT	105	157		01/10/1993	2,62 €	3,82 €	3,87 €	1,46%
101A1003	DOMERAT	70	112		01/10/1993	2,62 €	3,82 €	3,87 €	1,46%
101A1004	DOMERAT	88	131		01/10/1993	2,62 €	3,82 €	3,87 €	1,46%
101A1005	DOMERAT	88	131		01/10/1993	2,62 €	3,82 €	3,87 €	1,46%
101A1006	DOMERAT	70	111		01/10/1993	2,62 €	3,82 €	3,87 €	1,46%
101A1007	DOMERAT	68	111		01/10/1993	2,62 €	3,82 €	3,87 €	1,46%
101A1008	DOMERAT	68	112		01/10/1993	2,62 €	3,82 €	3,87 €	1,46%
101A1009	DOMERAT	87	133		01/10/1993	2,62 €	3,82 €	3,87 €	1,46%
101A1010	DOMERAT	70	114		01/10/1993	2,62 €	3,82 €	3,87 €	1,46%
101A1011	DOMERAT	68	112		01/10/1993	2,62 €	3,82 €	3,87 €	1,46%
101A1012	DOMERAT	68	111		01/10/1993	2,62 €	3,82 €	3,87 €	1,46%
101A1013	DOMERAT	88	132		01/10/1993	2,62 €	3,82 €	3,87 €	1,46%
101A1014	DOMERAT	88	132		01/10/1993	2,62 €	3,82 €	3,87 €	1,46%
101A1015	DOMERAT	87	131		01/10/1993	2,62 €	3,82 €	3,87 €	1,46%
101A1016	DOMERAT	90	138		01/10/1993	2,62 €	3,82 €	3,87 €	1,46%
101A1017	DOMERAT	67	115		01/10/1993	2,62 €	3,82 €	3,87 €	1,46%
101A1018	DOMERAT	67	116		01/10/1993	2,62 €	3,82 €	3,87 €	1,46%
101A1019	DOMERAT	90	140		01/10/1993	2,62 €	3,82 €	3,87 €	1,46%
101A1038	DOMERAT	105	154		01/10/1993	2,62 €	3,82 €	3,87 €	1,46%
101A1039	DOMERAT	87	136		01/10/1993	2,62 €	3,82 €	3,87 €	1,46%
101C1001	DOMERAT	52	93		01/10/1994	2,64 €	3,81 €	3,85 €	1,06%
101C1003	DOMERAT	52	94		01/10/1994	2,64 €	3,81 €	3,85 €	1,06%
101C1007	DOMERAT	65	108		01/10/1994	2,64 €	3,81 €	3,85 €	1,06%

ANCOLS – Agence nationale de contrôle du logement social

101C1008	DOMERAT	65	108		01/10/1994	2,64 €	3,81 €	3,85 €	1,06%
101C1009	DOMERAT	65	108		01/10/1994	2,64 €	3,81 €	3,85 €	1,06%
101C1010	DOMERAT	65	108		01/10/1994	2,64 €	3,81 €	3,85 €	1,06%
101C1011	DOMERAT	60	99		01/10/1994	2,64 €	3,81 €	3,85 €	1,06%
101C1014	DOMERAT	78	123		01/10/1994	2,64 €	3,81 €	3,85 €	1,06%
101C1015	DOMERAT	83	127		01/10/1994	2,64 €	3,81 €	3,85 €	1,06%
101C1016	DOMERAT	83	127		01/10/1994	2,64 €	3,81 €	3,85 €	1,06%
101C1019	DOMERAT	65	108		01/10/1994	2,64 €	3,81 €	3,85 €	1,06%
101C1020	DOMERAT	65	108		01/10/1994	2,64 €	3,81 €	3,85 €	1,06%
101C1022	DOMERAT	69	109		01/10/1994	2,64 €	3,81 €	3,85 €	1,06%
101C1024	DOMERAT	78	123		01/10/1994	2,64 €	3,81 €	3,85 €	1,06%
101C1025	DOMERAT	83	127		01/10/1994	2,64 €	3,81 €	3,85 €	1,06%
140B1001	LAVAUT ST ANNE	76,78		82,48	01/10/1997	4,18 €	5,92 €	6,00 €	1,29%
140B1002	LAVAUT ST ANNE	76,78		82,48	01/10/1997	4,18 €	5,92 €	6,00 €	1,29%
140B1003	LAVAUT ST ANNE	79,72		84,94	01/10/1997	3,34 €	4,73 €	4,79 €	1,29%
140B1004	LAVAUT ST ANNE	79,72		84,94	01/10/1997	4,18 €	5,92 €	6,00 €	1,29%
140B1005	LAVAUT ST ANNE	88,18		93,73	01/10/1997	4,18 €	5,92 €	6,00 €	1,29%
140B1006	LAVAUT ST ANNE	64,72		69,57	01/10/1997	4,18 €	5,92 €	6,00 €	1,29%
140B1007	LAVAUT ST ANNE	64,72		69,57	01/10/1997	3,34 €	4,73 €	4,79 €	1,29%
145A1001	LIGNEROLLES	98	148		01/10/1994	2,46 €	3,55 €	3,59 €	1,06%
145A1002	LIGNEROLLES	98	148		01/10/1994	2,46 €	3,55 €	3,59 €	1,06%
145A1003	LIGNEROLLES	75	124		01/10/1994	2,46 €	3,55 €	3,59 €	1,06%
145A1004	LIGNEROLLES	98	148		01/10/1994	2,46 €	3,55 €	3,59 €	1,06%
145A1105	LIGNEROLLES	113	151		01/10/1994	1,97 €	2,84 €	2,87 €	1,06%
146A1001	LIMOISE	71,85		74,78	01/10/1998	3,78 €	5,23 €	5,30 €	1,38%
146A1002	LIMOISE	83,35		86,28	01/10/1998	3,78 €	5,23 €	5,30 €	1,38%
146A1003	LIMOISE	71,85		74,78	01/10/1998	3,78 €	5,23 €	5,30 €	1,38%
146A1004	LIMOISE	83,35		86,28	01/10/1998	3,36 €	4,64 €	4,70 €	1,38%
149A1105	LOUCHY MONTFAND	85,55		89,41	01/10/1998	3,28 €	4,54 €	4,60 €	1,38%
149A1106	LOUCHY MONTFAND	85,55		89,41	01/10/1998	4,10 €	5,67 €	5,75 €	1,38%
149A1107	LOUCHY MONTFAND	85,55		88,62	01/10/1998	4,10 €	5,67 €	5,75 €	1,38%
149A1108	LOUCHY MONTFAND	91,12		94,98	01/10/1998	4,10 €	5,67 €	5,75 €	1,38%
153A1101	LOUROUX HODEMENT	70,82		78,82	01/10/1998	4,18 €	5,77 €	5,83 €	0,99%
153A1102	LOUROUX HODEMENT	70,82		78,82	01/10/1998	3,34 €	4,61 €	4,66 €	0,99%

ANCOLS – Agence nationale de contrôle du logement social

153A1103	LOUROUX HODEMENT	82,55		90,55	01/10/1998	4,18 €	5,77 €	5,83 €	0,99%
155C1001	LURCY LEVIS	83,64		85,56	01/10/1998	3,36 €	4,64 €	4,75 €	2,33%
155C1002	LURCY LEVIS	83,64		85,56	01/10/1998	4,20 €	5,80 €	5,94 €	2,33%
155C1003	LURCY LEVIS	72,71		75,26	01/10/1998	3,36 €	4,64 €	4,75 €	2,33%
155C1004	LURCY LEVIS	72,71		75,26	01/10/1998	4,20 €	5,80 €	5,94 €	2,33%
155C1005	LURCY LEVIS	83,64		85,56	01/10/1998	4,20 €	5,80 €	5,94 €	2,33%
155C1006	LURCY LEVIS	72,71		75,26	01/10/1998	4,20 €	5,80 €	5,94 €	2,33%
156A1107	LUSIGNY	83,17		87,87	01/10/1998	4,01 €	5,55 €	5,68 €	2,33%
156A1108	LUSIGNY	83,17		87,87	01/10/1998	3,21 €	4,43 €	4,54 €	2,33%
156A1109	LUSIGNY	73,29		80,16	01/10/1998	3,21 €	4,43 €	4,54 €	2,33%
156A1110	LUSIGNY	83,17		87,87	01/10/1998	4,01 €	5,55 €	5,68 €	2,33%
156A1111	LUSIGNY	83,17		87,87	01/10/1998	4,01 €	5,55 €	5,68 €	2,33%
156A1112	LUSIGNY	73,29		80,16	01/10/1998	4,01 €	5,55 €	5,68 €	2,33%
166A1001	MAZERIER	64	101		01/10/1994	2,46 €	3,55 €	3,59 €	0,91%
166A1002	MAZERIER	69	105		01/10/1994	2,46 €	3,55 €	3,59 €	0,91%
166A1003	MAZERIER	44	79		01/10/1994	2,46 €	3,55 €	3,59 €	0,91%
193A1105	NASSIGNY	66,98		71,63	01/10/1998	3,75 €	5,18 €	5,26 €	1,48%
193A1106	NASSIGNY	85,16		89,81	01/10/1998	3,75 €	5,18 €	5,26 €	1,48%
193A1107	NASSIGNY	85,24		89,89	01/10/1998	3,33 €	4,60 €	4,67 €	1,48%
247A1006	ST MENOUX	102	144		01/10/1993	2,46 €	3,59 €	3,61 €	0,59%
247A1007	ST MENOUX	80	112		01/10/1993	2,46 €	3,59 €	3,61 €	0,59%
247C1001	ST MENOUX	86,19		90,19	01/10/2005	4,53 €	5,28 €	5,39 €	2,08%
247C1002	ST MENOUX	92,5		97,8	01/10/2005	4,53 €	5,28 €	5,39 €	2,09%
247C1003	ST MENOUX	91,09		93,09	01/10/2005	4,53 €	5,28 €	5,39 €	2,09%
247C1004	ST MENOUX	92,5		97,8	01/10/2005	4,53 €	5,28 €	5,39 €	2,09%
247C1005	ST MENOUX	92,5		97,8	01/10/2005	4,53 €	5,28 €	5,39 €	2,09%
247C1006	ST MENOUX	87,49		91,49	01/10/2005	4,53 €	5,28 €	5,39 €	2,09%
247C1007	ST MENOUX	92,5		97,8	01/10/2005	4,53 €	5,28 €	5,39 €	2,09%
247C1008	ST MENOUX	85,31		87,81	01/10/2005	4,53 €	5,28 €	5,39 €	2,09%
264F1001	ST YORRE	86,95		89,95	01/10/1998	3,43 €	4,74 €	4,85 €	2,24%
264F1002	ST YORRE	88,94		91,94	01/10/1998	3,43 €	4,74 €	4,85 €	2,24%
264F1003	ST YORRE	68,15		71,15	01/10/1998	3,43 €	4,74 €	4,85 €	2,24%
264F1004	ST YORRE	51,29		54,29	01/10/1998	3,43 €	4,74 €	4,85 €	2,24%
264F1005	ST YORRE	51,99		54,99	01/10/1998	3,43 €	4,74 €	4,85 €	2,24%
264F1006	ST YORRE	69,94		72,94	01/10/1998	3,43 €	4,74 €	4,85 €	2,24%
264F1007	ST YORRE	69,93		72,93	01/10/1998	3,43 €	4,74 €	4,85 €	2,24%
283A1001	THIEL SUR ACOLIN	79	120		01/10/1994	2,46 €	3,55 €	3,58 €	0,71%

ANCOLS – Agence nationale de contrôle du logement social

283A1002	THIEL SUR ACOLIN	96	146		01/10/1994	2,46 €	3,55 €	3,58 €	0,71%
283A1003	THIEL SUR ACOLIN	96	146		01/10/1994	2,46 €	3,55 €	3,58 €	0,71%
283A1004	THIEL SUR ACOLIN	79	120		01/10/1994	2,46 €	3,55 €	3,58 €	0,71%
314A1007	VILLEBRET	103	162		01/10/1993	2,64 €	3,85 €	3,89 €	1,08%
314A1008	VILLEBRET	72	119		01/10/1993	2,64 €	3,85 €	3,89 €	1,08%
314A1009	VILLEBRET	72	119		01/10/1993	2,64 €	3,85 €	3,89 €	1,08%
314A1010	VILLEBRET	89	139		01/10/1993	2,64 €	3,85 €	3,89 €	1,08%
314A1102	VILLEBRET	72	119		01/10/1993	2,64 €	3,85 €	3,89 €	1,08%
314A1103	VILLEBRET	89	139		01/10/1993	2,64 €	3,85 €	3,89 €	1,08%
314A1104	VILLEBRET	89	139		01/10/1993	2,64 €	3,85 €	3,89 €	1,08%
314A1105	VILLEBRET	72	119		01/10/1993	2,64 €	3,85 €	3,89 €	1,08%
314A1106	VILLEBRET	89	139		01/10/1993	2,64 €	3,85 €	3,89 €	1,08%
314A1301	VILLEBRET	89	139		01/10/1993	1,97 €	2,87 €	2,90 €	1,08%
315D1001	VILLEFRANCHE D ALLIER	47,7		47,7	01/10/1998	3,47 €	4,80 €	4,82 €	0,49%
315D1002	VILLEFRANCHE D ALLIER	66		66	01/10/1998	3,47 €	4,80 €	4,82 €	0,49%
315D1003	VILLEFRANCHE D ALLIER	63,7		68,85	01/10/1998	4,34 €	6,01 €	6,04 €	0,49%
315D1006	VILLEFRANCHE D ALLIER	61,6		67,9	01/10/1998	4,34 €	6,01 €	6,04 €	0,49%
321F1301	YZEURE	82,57		84,82	01/10/1998	3,85 €	5,32 €	5,44 €	2,33%
321F1302	YZEURE	82,57		84,82	01/10/1998	3,85 €	5,32 €	5,44 €	2,33%
321F1303	YZEURE	68,87		71,12	01/10/1998	3,85 €	5,32 €	5,44 €	2,33%
321F1304	YZEURE	82,57		84,82	01/10/1998	3,85 €	5,32 €	5,44 €	2,33%
321F1305	YZEURE	82,57		84,82	01/10/1998	3,85 €	5,32 €	5,44 €	2,33%
321F1306	YZEURE	68,87		71,12	01/10/1998	3,41 €	4,72 €	4,83 €	2,32%
321F1307	YZEURE	82,57		84,82	01/10/1998	3,85 €	5,32 €	5,44 €	2,33%
321F1308	YZEURE	82,57		84,82	01/10/1998	3,85 €	5,32 €	5,44 €	2,33%
321F1309	YZEURE	68,87		71,12	01/10/1998	3,85 €	5,32 €	5,44 €	2,33%
321F1310	YZEURE	82,57		84,82	01/10/1998	3,41 €	4,72 €	4,83 €	2,32%
321F1311	YZEURE	82,57		84,82	01/10/1998	3,85 €	5,32 €	5,44 €	2,33%
321F1312	YZEURE	68,87		71,12	01/10/1998	3,85 €	5,32 €	5,44 €	2,33%
321F1313	YZEURE	82,57		84,82	01/10/1998	3,85 €	5,32 €	5,44 €	2,33%
321F1314	YZEURE	82,57		84,82	01/10/1998	3,41 €	4,72 €	4,83 €	2,32%

6.4 ÉTUDES DES LOYERS

1. Structure des loyers 2014 par type de logement

loyer mensuel au m ² de SH								
type logt	nombre de logts	médiane SH	minimum	1er quartile	médiane	3ème quartile	maximum	moyenne
< T2	127	35.18	4.15	5.54	6.37	6.50	9.81	6.16
T2	805	48.00	3.56	4.79	5.26	5.92	9.04	5.35
T3	1 723	65.00	2.75	4.37	4.79	5.58	8.76	4.93
T4	1 663	82.00	2.66	4.21	4.84	5.59	7.06	4.83
> T4	287	90.00	3.02	3.77	4.26	5.31	6.95	4.49
ensemble	4 605	69.00	2.66	4.28	4.94	5.65	9.81	4.97

loyer mensuel en Euros								
type logt	nombre de logts	médiane SH	minimum	1er quartile	médiane	3ème quartile	maximum	moyenne
< T2	127	35.18	108.77	183.66	212.15	236.72	251.75	204.24
T2	805	48.00	161.78	212.40	255.27	307.66	472.24	260.82
T3	1 723	65.00	181.64	261.39	312.43	396.31	506.51	325.04
T4	1 663	82.00	199.62	308.56	418.42	484.28	620.68	400.94
> T4	287	90.00	257.56	332.68	396.93	538.16	715.88	428.51
ensemble	4 605	69.00	23.43	259.88	322.71	425.11	715.88	344.34

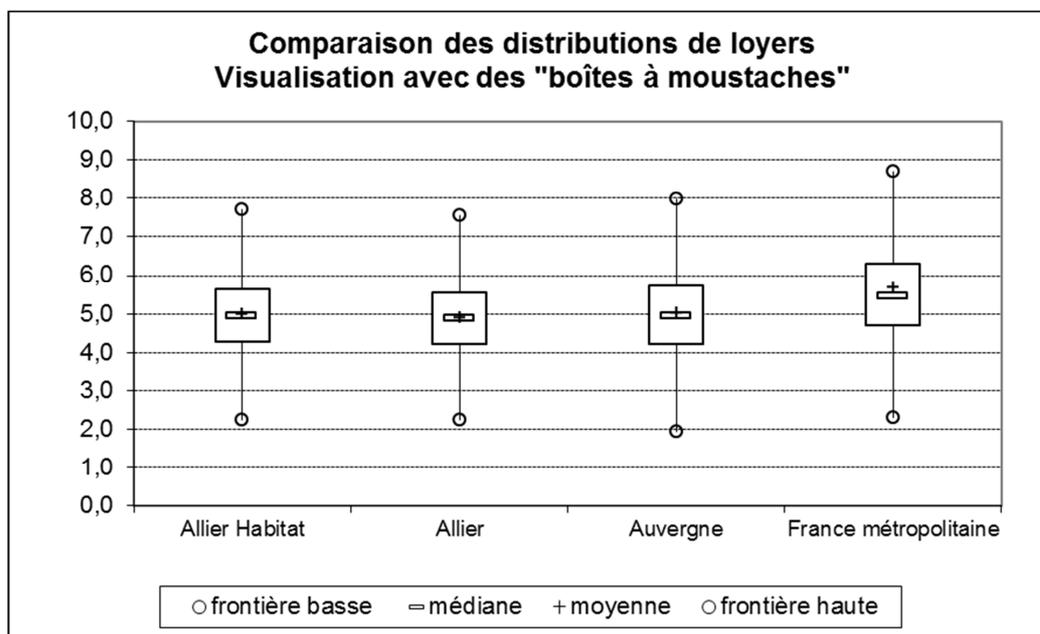
2. Structure des loyers 2014 par type de financement

loyer mensuel au m ² de SH							
type financ	nombre de logts	médiane SH	minimum	1er quartile	médiane	3ème quartile	maximum
Anciens	2 060	63,00	2,66	3,82	4,34	4,74	6,69
PLA	1 463	79,00	3,36	5,00	5,66	6,10	9,81
PLS	41	55,10	5,60	6,61	7,28	7,29	9,36
Plus	814	74,64	3,31	5,32	5,57	5,80	7,34
TS	227	67,07	3,08	4,83	5,05	5,35	7,03
ensemble	4 605	69,00	2,66	4,28	4,94	5,65	9,81

loyer mensuel en Euros							
type financ	nombre de logts	médiane SH	minimum	1er quartile	médiane	3ème quartile	maximum
Anciens	2 060	63,00	136,89	230,67	261,98	301,21	469,18
PLA	1 463	79,00	133,81	359,59	427,25	499,01	715,88
PLS	41	55,10	210,20	376,74	394,19	402,61	597,14
Plus	814	74,64	182,06	346,36	412,32	465,93	630,50
TS	227	67,07	108,77	281,47	337,47	379,95	491,53
ensemble	4 605	69,00	108,77	259,88	322,71	425,11	715,88

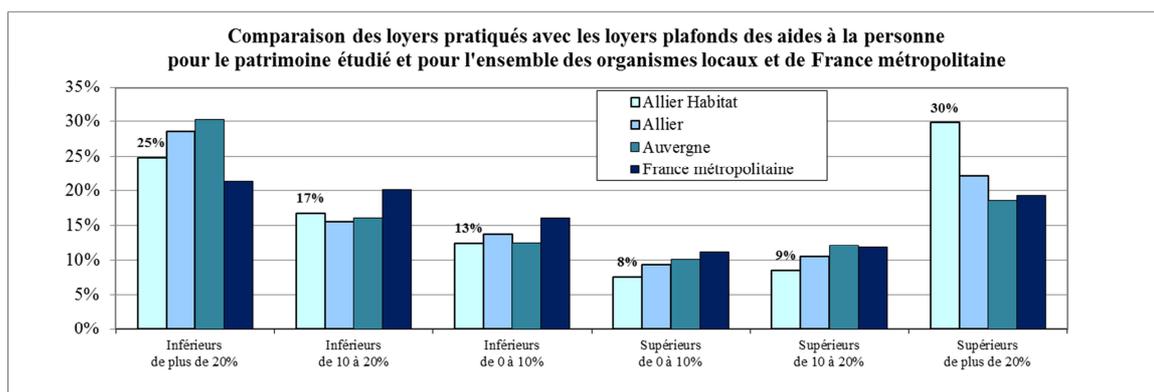
3. Comparaison de la structure des loyers pratiques avec celle de l'ensemble des bailleurs sociaux

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".



L'étude porte sur les logements conventionnés de l'organisme (hors locaux professionnels) dont le loyer 2014 (hors charges locatives) et la surface habitable sont connus, soit 4 605 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 **46 %** 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 **42 %** pour l'ensemble des organismes HLM de métropole. (source : CGDD/SOeS sur la base du répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux au 1^{er} janvier 2014).



6.5 SIGLES UTILISES

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