

RAPPORT DEFINITIF DE CONTRÔLE

N° 2016-043 Juillet 2017

Office public de l'Habitat de l'Ariège

Foix (09)

Rapport définitif de contrôle n°2016-043 Juillet 2017

Office public de l'Habitat de l'Ariège

Foix (09)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2016-043

OPH DE L'ARIEGE – 09

Président : Marie-France Vilaplana

Directeur général : Alain Roumieu

Adresse : 23 bis, avenue de Ferrières 09002 Foix cedex

Au 31 décembre 2015	nombre de logements familiaux gérés :	3 221
	nombre de logements familiaux en propriété :	3 221
	nombre d'équivalents-logements en résidences spécialisées en propriété :	444

Indicateurs	Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source
Patrimoine				
Logements vacants (hors vacance technique) (%)	8,7	3,4	2,9	
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacance technique) (%)	6,1	2,2	1,6	
Taux de rotation (hors mises en service) (% annuel)	12,5	11,6	9,6	
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)		2,5	1,5	
Age moyen du parc (en années)	37		35	
Populations logées				(1)
Locataires dont les ressources sont :				
< 20 % des plafonds (%)	32,2	28,3	19,3	
< 60 % des plafonds (%)		68,1	59,9	
> 100% des plafonds (%)	73,3	7,2	10,4	
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	62,0	59,2	50,6	
Familles monoparentales (%)	36,2	21,9	20	
Personnes isolées (%)	42,3	41,8	37,4	(2)
Gestion locative				
Médiane des loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	4,7	5,5	5,4	(2)
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)			14,4	(3)
Structure financière et rentabilité				(3)
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	4,6			
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	4,8		4,3	
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	14,7		12,6	

(1) Enquête OPS 2012

(2) RPLS au 1/1/2015

(3) Bolero 2014 : ensemble des OPH

- Points forts**
- Occupation très sociale
 - Loyers accessibles
 - Politique ambitieuse de réhabilitation énergétique
 - Situation financière saine
- Points faibles**
- Vacance élevée
 - Part importante du patrimoine situé dans des secteurs peu porteurs avec un niveau de service moindre
 - Absence de politique de vente volontariste
 - Défaut d'ajustement des charges provisionnées aux charges régularisées
- Irrégularités**
- Trois attributions irrégulières à des ménages dépassant les plafonds de ressource
 - Délai de restitution des cautions anormalement long
 - Absence d'entretien de 97 appareils à gaz
 - Absence d'accord collectif sur l'entretien des appareils individuels à gaz
 - Réglementation sur l'amiante pas totalement appliquée

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

Précédent rapport de contrôle : n° 2011-078 d'août 2012
Contrôle effectué du 1^{er} juillet 2016 au 6 octobre 2016
Diffusion du rapport définitif : Juillet 2017

RAPPORT DE CONTROLE N° 2016-043

OPH DE L'ARIEGE – 09

SOMMAIRE

Synthèse	5
1. Préambule	6
2. Présentation générale de l'organisme dans son contexte	6
2.1 Contexte socio-économique.....	6
2.2 Gouvernance et management.....	7
2.2.1 Évaluation de l'organisation et du management	7
2.2.2 Gouvernance financière.....	8
2.3 Conclusion.....	8
3. Patrimoine	8
3.1 Caractéristiques du patrimoine.....	8
3.1.1 Description et localisation du parc.....	8
3.1.2 Données sur la vacance et la relocation.....	8
3.2 Accessibilité économique du parc.....	9
3.2.1 Loyers.....	9
3.2.2 Supplément de loyer de solidarité	10
3.2.3 Charges locatives.....	10
3.3 Conclusion.....	11
4. Politique sociale et gestion locative.....	11
4.1 Caractéristiques des populations logées	11
4.2 Accès au logement	11
4.2.1 Connaissance de la demande.....	11
4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme	11
4.2.3 Gestion des attributions	12
4.3 Qualité du service rendu aux locataires	13
4.4 Traitement des impayés.....	14
4.5 Conclusion.....	14
5. Stratégie patrimoniale	14
5.1 Analyse de la politique patrimoniale.....	14

5.2	Évolution du patrimoine	15
5.2.1	Offre nouvelle	15
5.2.2	Réhabilitations	16
5.3	Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage	16
5.4	Maintenance du parc	16
5.4.1	Entretien du patrimoine.....	16
5.4.2	Exploitation du patrimoine	17
5.4.3	Régie technique	18
5.4.4	Diagnostics techniques	18
5.5	Ventes de patrimoine.....	19
5.5.1	Ventes de patrimoine a l'unité.....	19
5.5.2	Ventes des foyers logements.....	19
5.6	Conclusion.....	19
6.	Tenue de la comptabilité et analyse financière	20
6.1	Tenue de la comptabilité.....	20
6.2	Analyse financière	20
6.2.1	Analyse de l'exploitation.....	20
6.2.2	Gestion de la dette.....	21
6.2.3	Résultats comptables.....	22
6.2.4	Structure financière	22
6.3	Analyse prévisionnelle	23
6.4	Conclusion.....	23
7.	Annexes	24
7.1	Organigramme général de l'organisme	24
7.2	hypothèses et résultats de l'analyse prévisionnelle.....	25
7.3	Tableau recapitulatif des infractions aux regles d'attribution	26
7.4	Sigles utilisés	27

SYNTHESE

Au 31 décembre 2015, l'office public de l'Ariège est propriétaire de 3 221 logements locatifs et de 18 structures collectives d'hébergement gérées par des tiers. Premier bailleur social du département, il exerce son activité locative sur l'ensemble du territoire et se trouve, de fait, en situation de quasi-monopole avec 89 % du parc HLM.

L'office s'acquitte de manière satisfaisante de sa mission d'intérêt général qui lui est confiée au titre de l'article L. 411-2 du CCH dans un contexte de déprise économique, d'une population à faibles ressources et d'un marché locatif détendu. Il ne parvient pas à contenir la vacance qui atteint un niveau préoccupant dans certains secteurs malgré un parc économiquement très accessible et une politique d'augmentation modérée des loyers.

Cette situation a conduit l'office à démolir des immeubles inadaptés à la demande en ne reconstituant que partiellement l'offre de logement. Cette politique devra se poursuivre avec des décisions rapides, ventes ou démolitions, à prendre sur le devenir de certains immeubles afin d'éviter leur dépeuplement et délaissement progressif.

Le développement modéré est adapté au contexte d'un marché détendu. L'attractivité du patrimoine ancien est maintenue grâce à un programme de réhabilitation orienté vers les économies d'énergie. Néanmoins l'absence de travaux d'amélioration dans les secteurs peu porteurs risque de conduire à un décrochage de ce patrimoine par rapport au standard de qualité de service de l'office.

L'office dispose d'une gouvernance impliquée et a fait évoluer sa stratégie patrimoniale en finalisant une nouvelle version du PSP en décembre 2016. L'entrée de trois quartiers ariégeois dans la nouvelle politique de la ville est une opportunité pour réorienter le développement sur la réhabilitation des centres anciens (construction neuve ou acquisition amélioration, un enjeu important pour les trois principales agglomérations Foix, Pamiers, St Giron).

Quelques irrégularités réglementaires sont relevées et des marges de progrès sont attendues en matière de lutte contre la vacance et de gestion patrimoniale du parc en difficulté. Le manque de rigueur déjà signalé dans le rapport précédent sur l'entretien des chaudières individuelles perdure et constitue une zone à risque majeure.

L'office dispose d'une situation financière satisfaisante, en partie liée à des faibles coûts de gestion permettant de financer son important programme de réhabilitation, ainsi qu'un futur développement recentré sur la réhabilitation des centres urbains.

Le Directeur général

Pascal MARTIN-GOUSSET



1. PREAMBULE

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

Le dernier rapport de contrôle (rapport Miilos n° 2011-078) avait relevé que l'office assurait pleinement son rôle social. Il soulignait que son organisation, son fonctionnement et sa santé financière étaient en adéquation avec les objectifs fixés par le CA. Il indiquait que les efforts entrepris sur l'entretien et l'amélioration du parc devaient être poursuivis pour maintenir son attractivité.

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME DANS SON CONTEXTE

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Au 31 décembre 2015, l'office est propriétaire de 3 221 logements locatifs et 18 structures collectives d'hébergement gérées par des tiers. Premier bailleur social du département, il exerce son activité locative sur l'ensemble du territoire et détient un quasi-monopole avec 89 % du parc HLM, trois autres opérateurs se partageant le reste des logements (les SA Mésolia, Erilia et Alogéa). L'Ariège a l'un des parcs HLM les plus réduits de France (4,9 % en 2015), complété par le parc communal et le parc privé conventionné (10,3 % des RP en intégrant ce parc).

L'Ariège est un département majoritairement montagneux et rural, peu peuplé avec 152 684 habitants en 2013 et une densité faible (31 hab/km²). Néanmoins il connaît un afflux migratoire fort qui lui a permis de compenser un solde naturel déficitaire en gagnant 1 400 habitants par an depuis 1982. Ce dynamisme profite principalement aux communes proches de la métropole Toulousaine, desservies par les grands axes routiers et appartenant aux trois aires urbaines du département (Pamiers, Foix et Saint-Girons).

La population se caractérise par des revenus modestes avec un revenu médian en 2013 de 17 406 € contre 19 211 € sur la région Midi-Pyrénées (source FILOCOM). En 2013, 65,6 % des occupants des résidences principales sont éligibles au parc HLM contre 58 % sur la région.

Le marché locatif est détendu avec une forte vacance tant dans le parc privé que dans le parc public. Ce dernier se situe pour un quart sur les sites industriels en déclin (Tarascon, Luzenac, Pays d'Olmes, ...), localisation aujourd'hui en décalage avec la demande qui se concentre sur les trois principales agglomérations et les territoires proches de la Haute-Garonne. Dans les Pyrénées, le tourisme peut localement perturber le marché.

Les collectivités locales sont impliquées dans la production et la réhabilitation du parc HLM par un règlement d'intervention financière de 6 k€/lgt abondé d'un montant égal par le Conseil Départemental. Seule la communauté de communes du pays de Pamiers disposait d'un PLH jusqu'en mai 2016. Elle devrait engager un nouveau PLH dans le cadre de la nouvelle organisation territoriale prévue en 2017 qui intègre le canton de Saverdun. De même, la future communauté d'agglomération en cours de constitution Foix-Varilhes devra se doter d'un PLH. Pour le département, les enjeux

importants sont la création de logements sociaux à loyers maîtrisés (part très faible de logements très sociaux, 5 % du parc HLM) et la réhabilitation du parc privé et public. La remise sur le marché des logements vacants, la lutte contre l'habitat indigne, l'adaptation au handicap et à la perte d'autonomie constituent les autres objectifs.

L'Ariège est entrée dans la nouvelle géographie prioritaire de la politique de la ville avec 3 quartiers : Foix (centre ancien), Pamiers (centre ancien et secteur HLM de la Gloriette) et Saint-Girons (cœur de ville). Les contrats de ville ont été signés en septembre 2015. Les quartiers de Pamiers et Foix ont été retenus dans le nouveau programme de rénovation urbaine (NPNRU) comme projets d'intérêt régionaux. Les protocoles de préfiguration ont été signés le 23 mars 2016 pour Foix et le 6 avril 2016 pour Pamiers. La phase études et ingénierie est en cours. L'office est particulièrement concerné par le projet de Pamiers qui intègre un quartier d'habitat social dont il est le seul opérateur (La Gloriette).

En l'absence de délégation de compétence, les services de l'Etat restent responsables de la distribution des aides à la pierre dans le département.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

L'Office Public Départemental d'HLM de l'Ariège a été créé par décret du 12 juin 1950, approuvant une délibération du 6 octobre 1949 du Conseil Général de l'Ariège, sa collectivité de rattachement. Le conseil d'administration est composé de 23 membres, présidé par Mme Marie France Vilaplana, conseillère départementale qui succède à M. Roger Sicre depuis le 26 juin 2015.

Le CA se réunit 5 à 6 fois par an avec un taux de participation supérieur à 85 %. L'information diffusée aux administrateurs est abondante, leur permettant d'exercer pleinement leur mandat. Les procès-verbaux sont détaillés.

M. Alain Roumieu est directeur général depuis le 1^{er} octobre 2001. L'organigramme en « râteau » comprend les services de « Maîtrise d'ouvrage », de maintenance, de comptabilité, de gestion locative et deux régies de travaux et nettoyage. L'administration et le contrôle interne sont assurés par le secrétaire général, secondé par le responsable financier.

Le contrat du directeur n'appelle pas d'observation.

2.2.1 Évaluation de l'organisation et du management

L'organisation du management de l'office apparaît satisfaisante (délégation de signature, définition des objectifs et missions, circulation de l'information, politique de recrutement). Les objectifs stratégiques sont adaptés au contexte : préservation de l'outil de travail, valorisation de l'action et de l'image de l'organisme, accompagnement des populations modestes dans la recherche et l'occupation d'un logement de qualité à loyer abordable. Au-delà de la taille modeste de l'organisme, potentiellement facilitatrice des échanges, la transmission des informations est assurée par la présence des cadres aux bureaux des CA et des réunions d'encadrement. Le DG s'appuie sur une équipe de direction composée de 8 cadres, qui se réunit 1 à 2 fois par mois avec la production d'un compte-rendu. La répartition des fonctions ainsi que les procédures telles que celles relatives à la passation des marchés publics et au lancement d'une opération neuve sont formalisées. La liste des marchés conclus de l'année sont présentés en CA à l'appui du rapport annuel du DG. Le contrôle de gestion est effectif et constitue une composante essentielle du fonctionnement et de la gouvernance de l'organisme. Globalement, la structure est efficiente : avec un niveau de ressources contenu, l'organisme s'acquitte dûment de ses missions. Le personnel est investi dans ses missions avec un bon niveau de compétence. Les cadres remplissent plusieurs fonctions techniques requérant une bonne maîtrise.

La fiabilité des processus de réponse aux enquêtes obligatoires ou de saisie de données peut être améliorée (radiation SNE, gestion du contingent préfectoral SIPLO). Afin de limiter l'exposition à des situations à risques de dérive, certaines procédures (encadrement du prêt de matériel, absence de

récépissé signé par les agents lors de la communication des diagnostics techniques « amiante ») devront être mieux maîtrisées.

Au 31 décembre 2015, l'effectif est de 68 agents représentant 65,8 ETP (34,7 personnels « administratif et technique », 16 personnels « ouvrier d'entretien et régie », 15,1 personnels « de proximité »).

2.2.2 Gouvernance financière

Le pilotage financier est assuré par le DG avec le secrétaire général. L'étude de faisabilité de construction locative ou/et d'acquisition foncière fait l'objet d'un travail formalisé par opération. Une étude commerciale, technique et financière permet de s'assurer de l'équilibre financier. Les décisions de donner suite avant proposition au CA sont arrêtées par le DG. Un objectif/cible d'autofinancement annuel est fixé par le DG entre 1,5 et 2 M€ afin de financer les investissements prévus au PSP. Le CA a fixé des limites d'autorisation d'engagement de fonds propres en fonction du niveau d'importance des réhabilitations de 5 k€/lgt pour des travaux de résidentialisation à 25 k€ par logement pour les réhabilitations « lourdes ». Le reporting financier est performant. Le rapport annuel du DG apparaît sincère et complet. Les tableaux de bord financiers présentés au Conseil ou au bureau sont de bonne qualité.

2.3 CONCLUSION

L'office dispose d'une gouvernance impliquée, en recherche de stratégie appropriée dans un département en déprise économique, confronté à une population à faible ressources et un marché locatif détendu.

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

3.1.1 Description et localisation du parc

Au 31 décembre 2015, l'office est propriétaire de 3 221 logements familiaux, collectifs à 83 %, tous conventionnés, à l'exception de 31 logements. L'âge moyen du parc est de 37 ans, ce qui est légèrement supérieur à la moyenne nationale des offices (35 ans : source DIS). Les logements sont implantés sur 42 communes et 63,4 % sont situés en zone de revitalisation rurale (ZRR). Les deux principales agglomérations concentrent néanmoins près de la moitié du patrimoine et les ensembles les plus importants (889 logements à Pamiers et 545 à Foix).

L'office est également propriétaire de 18 foyers et résidences gérés par des tiers qui représentent 444 équivalents-logements au 31 décembre 2015 et font l'objet d'un plan de rétrocession aux gestionnaires (comme indiqué au paragraphe 5.8).

3.1.2 Données sur la vacance et la relocation

Le 31 décembre 2015, le taux de vacance globale est de 8,7 %.

Vacance (en % du parc)	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Vacance globale	5,0	7,8	9,4	9,8	8,0	8,0	8,7
Dont vacance de + de 3 mois	3,3	4,7	6,7	7,5	5,9	5,9	6,1

Après deux ans de stabilisation à un niveau élevé, la vacance augmente à nouveau de manière préoccupante et les délais de relocation sont importants.

Après avoir subi une très forte poussée de la vacance sur la période 2009-2012 (taux de vacance global passant de 5,0 % à 9,8 %), l'office avait réduit puis stabilisé ce taux en 2013 et 2014 (8 %). En 2015 le taux de vacance global est à nouveau en hausse (8,7 % fin 2015, soit très supérieur à la moyenne régionale (3,6 %). La part de la vacance technique augmente (99 logements non remis en location fin 2015, soit un taux de 3,0 % contre 21 logement fin 2013, soit 0,7 %). La vacance n'est pas homogène dans le patrimoine : le parc récent construit à partir de 2000 est moins affecté que le parc ancien construit avant 2000 (3,8 % contre 11,2 %). De même, certains secteurs en crise économique sont particulièrement affectés (pays d'Olmes et Haute-Ariège : Luzenac, Lavelanet et Villeneuve d'Olmes). Si l'office suit de près l'évolution de la vacance dans tous les segments du parc (annexe du rapport annuel du DG), et en a une bonne vision, toutes les réflexions n'étaient pas encore abouties, au moment du contrôle sur place, sur le devenir de ce patrimoine en souffrance (réhabilitations totales ou partielles, démolitions, vente). Depuis, l'office a progressé dans sa réflexion par une actualisation du PSP, validé par le CA du 16 décembre 2016. Il acte, dans les secteurs les plus en difficultés, un certain nombre de démolitions d'immeubles où la vacance ne cesse d'augmenter et l'amélioration du parc restant, pour conserver son attractivité et permettre le relogement des ménages des immeubles démolis. La négociation de la nouvelle CUS devra être l'occasion de partager avec les partenaires cette stratégie. D'autant que la vacance devrait s'accroître dans d'autres secteurs, au fur-à-mesure des départs des locataires âgés (ex : Tarascon, secteur en déclin industriel mais ne subissant pas encore de vacance importante).

Le délai moyen de relocation des logements libérés en 2015 atteint 82 jours¹, ce qui est élevé par rapport aux délais habituellement constatés (< à un mois pour les organismes les plus performants). L'évolution de cet indicateur n'est pas suivie par l'office, alors qu'il est important à la fois pour mesurer la tension du marché et pour travailler sur la vacance. L'office étant plutôt réactif dans les travaux à la relocation (régie) et les loyers étant plutôt accessibles, la cause principale tient à la faiblesse de la demande ainsi qu'à la perte d'attractivité d'une partie du parc (grands ensembles collectifs des années 60 et 70). Le nombre important de refus après attribution (47 %) est également symptomatique d'un marché très détendu (cf. § 4.2.3.1). Dans sa réponse, l'office fait remarquer que l'importance toujours plus grande des travaux de remise en état avant relocation ainsi que l'obligation de réaliser un rapport amiante avant travaux contribuent également à allonger les délais de relocation. Il ajoute que dorénavant, il s'attachera à suivre les délais moyens de relocation.

3.2 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

3.2.1 Loyers

Années	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Augmentation annuelle	1,06 %	1,60 %	1,61 %	0,90 %	0,47 %	0,00 %
Taux légal ²	1,10 %	1,90 %	2,15 %	0,90 %	0,47 %	0,02 %

De 2011 à 2016, l'office a pratiqué des augmentations annuelles inférieures au taux maximum légal (variation de l'IRL du 3^{ème} trimestre de l'année n-1) avec un écart cumulé de -0,94 % sur 6 ans. En 2016, le CA a décidé de ne pas augmenter les loyers, le taux légal étant très faible. L'office opère une légère modulation, les loyers des logements individuels étant davantage augmentés que ceux des collectifs. Les 31 logements non conventionnés ont également fait l'objet d'une augmentation plus importante.

Hormis les augmentations annuelles, l'office n'utilise pas les autres possibilités règlementaires dont il dispose pour augmenter les loyers, soit à la relocation, soit lors de travaux de réhabilitation. Il

¹ Hors logements soumis à une immobilisation technique

² Obligation légale à compter de 2011 basée sur l'évolution de l'IRL du 3^{ème} trimestre de l'année N-1 (cf. article L. 353-9-3 du CCH)

considère que les subventions obtenues des collectivités locales pour le financement des réhabilitations doivent également bénéficier aux locataires à travers un maintien des loyers existants.

Compte tenu de la prépondérance d'anciens financements (56 % des logements), cette politique a contribué à maintenir les loyers à un niveau inférieur aux références régionales (médiane à 4,7 € au m² de surface habitable contre 5,5 € pour la région Midi-Pyrénées), adapté aux faibles revenus de la population locale.

Loyer mensuel en € par m² de surface habitable

	nombre de logements	1er quartile	médiane	3ème quartile
Office de l'Ariège	3 211 ³	4,3	4,7	5,3
Midi-Pyrénées	122 583	4,7	5,5	6,3
France métropole	4 113 103	4,8	5,4	6,4

Le contrôle des loyers pratiqués sur l'ensemble des logements n'a pas fait apparaître de dépassement des taux maxima de loyers autorisés. Les marges d'augmentation possibles constatées par rapport aux taux maxima des conventions APL sont importantes (10,2 % en moyenne et jusqu'à 20,5 % pour les PLA) mais restent théoriques vu les ressources modestes des ménages.

L'office n'a pas souhaité procéder à une remise en ordre des loyers en fonction du service rendu dans le cadre des premières conventions d'utilité sociale (CUS).

3.2.2 Supplément de loyer de solidarité

L'office est très peu concerné par le SLS, l'essentiel du parc en ZRR étant exonéré. L'entrée de trois quartiers dans la nouvelle géographie prioritaire de la politique de la ville (QPV) exonérés également a encore réduit le parc soumis au SLS. En janvier 2016, 4 locataires étaient soumis en raison de leurs ressources.

3.2.3 Charges locatives

Sur la période de contrôle, les charges de chauffage donnent lieu à des excédents de provisions anormalement élevés.

L'exercice de régularisation des charges locatives récupérables (L. 442-3 du CCH) a été examiné. Les observations relevées lors du dernier contrôle sont maintenues. Les charges de chauffage donnent lieu à des excédents de provisions anormalement élevés. En 2015, plus de 50 locataires ont un excédent de provisions de charges de chauffage de plus de 200 €. L'office avance que ces sur-provisions sont dues aux aléas climatiques, aux changements de taxation de l'énergie et à un excès de prudence. Une amélioration du dispositif de veille sur l'évolution des charges devrait permettre d'adapter les appels de provisions en cours d'année et réduirait le nombre de locataires dont l'excédent d'acomptes est supérieur à 200 €.

L'information transmise aux locataires est quasi complète : le décompte des charges locatives par nature de charges est transmis un mois avant la régularisation envisagée et le courrier type contient les informations requises par le CCH. L'office se conforme à l'obligation de conserver l'ensemble des pièces justificatives à disposition du locataire pendant 6 mois suivant l'envoi du décompte. La régularisation de charges s'effectue dans des délais raisonnables. Toutefois, les demandes de provisions ne sont pas fixées conformément aux dispositions de l'article 23 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 « *Les demandes de provisions sont justifiées par la communication de résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation* ».

³ L'office de l'Ariège, qui possède la quasi-totalité du parc HLM du département, alimente à lui seul les statistiques RPLS. La référence départementale n'est donc pas pertinente.

Dans sa réponse, l'office informe avoir procédé pour 2017, à une diminution de 15% des provisions appelées en 2016.

3.3 CONCLUSION

Malgré un parc économiquement très accessible et une politique d'augmentation modérée des loyers, l'office ne parvient pas à contenir la vacance dans un contexte de marché très détendu. L'ajustement des provisions des charges locatives devra être amélioré, les excédents de provisions de charges de chauffage restant anormalement élevés.

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

Ressources des locataires/Plafonds de ressources PLUS	<20 %	<40 %	<60 %	>100 %
Locataires en place le 31 décembre 2015 (enquête surloyer)	32,2 %	53,4 %	73,3 %	6,8 %
Attributions 2015	47,7 %	70,7 %	86,1 %	1,7 %
Région Midi-Pyrénées (données OPS 2012)	28,3 %	47,7 %	68,1 %	7,2 %

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

L'enquête surloyer 2015 (réalisée auprès de l'ensemble des locataires avec un taux de réponse de 74 %) révèle une occupation plus sociale que celle constatée pour l'ensemble des bailleurs sociaux de Midi-Pyrénées : 53,4 % des locataires disposent de ressources inférieures à 40 % du plafond PLUS et 73,3 % de ressources inférieures à 60 %, contre respectivement 47,7 % et 68,1 % au niveau régional.

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

Le 31 décembre 2015, 1 984 locataires soit 62 % perçoivent l'APL d'un montant mensuel moyen de 221 €, soit 70 % du loyer moyen des bénéficiaires.

4.2 ACCES AU LOGEMENT

4.2.1 Connaissance de la demande

L'office saisit les demandes sur le système national d'enregistrement (SNE) mais continue à travailler avec son propre fichier (1 168 demandes en attente au 31 décembre 2015 dont 21 % sont des demandes de mutation interne). L'enregistrement des demandes et leur renouvellement respectent les dispositions réglementaires. L'ancienneté moyenne est peu élevée et la part des demandes anciennes est faible (19 % de plus d'un an). La population des demandeurs est caractérisée par la faiblesse de ses revenus : la majorité se situe en deçà des 60 % du plafond PLUS (81 %) et plus d'un tiers (43,7 %) ne dépasse pas 20 %.

4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

L'office dispose d'une charte d'attribution depuis 2012 qui rappelle les critères réglementaires et définit les priorités d'attribution ainsi que les objectifs en matière de mixité sociale et de parcours résidentiel des locataires. Ce document et le règlement intérieur de la CAL devront être publiés sur le site internet de l'office conformément aux nouvelles obligations introduites par le décret n° 2015-522 du 12 mai 2015.

La mutation des locataires est favorisée, y compris les demandes non prioritaires justifiées par un « confort de vie », si elles remplissent un certain nombre de critères énumérés dans la charte. L'office

s'est donné comme objectif d'atteindre au moins 15 % de mutation dans les attributions réalisées, engagement inscrit dans la CUS et rappelé dans la charte. Sur les trois dernières années, l'objectif est atteint avec 16,4 % des attributions réalisées au profit des locataires du parc.

4.2.3 Gestion des attributions

4.2.3.1 Analyse de la gestion des attributions

La commission d'attribution des logements (CAL), composée réglementairement, se réunit tous les mois et a attribué 414 logements par an en moyenne sur les trois dernières années.

L'information des membres de la CAL sur la situation des demandeurs est complète et les procès-verbaux établis garantissent la traçabilité de la procédure. La règle des trois candidats pour chaque logement est appliquée quand la demande est suffisante.

L'office est confronté à un nombre de refus très élevé après attribution (47 % en moyenne sur les trois dernières années). L'analyse des refus réalisée par l'office témoigne de l'absence de tension du marché, avec une exigence croissante des demandeurs, certaines demandes pouvant même être qualifiées de « demandes de confort » (12 % ne souhaitent qu'un pavillon, 22 % refusent le groupe proposé, ...). La pratique des visites avant la CAL pourrait être intensifiée.

Les attributions ont un caractère très social puisqu'elles ont été prononcées en 2015 à 47,7 % au bénéfice de ménages dont les ressources sont inférieures à 20 % des plafonds et à 86,1 % au bénéfice de ménages dont les ressources sont inférieures à 60 % des plafonds. Leur examen révèle la faible ancienneté moyenne de la demande des attributaires au moment de l'entrée dans les lieux (7 mois) et la part élevée des attributions à des demandeurs de moins d'un an (87,1 %).

Le taux de rotation est assez élevé (12,5 % en 2015 pour une moyenne régionale de 11,6 %) ce qui se traduit par un nombre important d'attributions par an (426 en 2015), et permet de satisfaire une grande part des demandes (921 hors demande de mutation). Une demande faible, la forte volatilité des locataires et une file d'attente réduite pour l'attribution d'un logement caractérisent un marché très détendu.

Le contrôle des 426 attributions de 2015 a révélé 3 dépassements de plafonds de ressources (art. L. 441-1 du CCH).

Les dépassements constatés sur les attributions prononcées en 2015 (6, 26 et 59 %) relèvent de prises d'initiatives inopportunes du service locatif et de l'insuffisance du contrôle interne. Du fait de la vacance importante dans certains secteurs et de la difficulté à relouer les logements, le service s'est senti autorisé à dépasser les plafonds de ressource. Les dépassements constatés concernent des logements vacants depuis longtemps. Néanmoins il existe des dispositifs réglementaires auxquels l'office doit se conformer, (arrêté dérogatoire du préfet, dispositions locales figurant dans le PLH et la CUS, en présence de forte vacance) ces décisions ne pouvant relever de sa seule appréciation, d'autant que les deux dépassements les plus importants (26 et 59 %) concernent des logements PLAI. Dans ces deux cas, les ménages étaient éligibles à un logement HLM ordinaire (plafond PLUS).

L'office s'expose aux sanctions pécuniaires prévues à l'article L. 342-14 du CCH à hauteur maximum de 19 938 € (cf. annexe n° 7.3).

Le directeur a fait un rappel des règles et procédures au service.

4.2.3.2 Gestion des contingents

Le parc réservé au titre du contingent préfet prioritaire est individualisé et la convention de gestion signée avec l'Etat en octobre 2011 ne comporte pas d'objectifs chiffrés. Les principes de cette convention continuent de s'appliquer alors qu'elle est caduque (valable pour une période de trois ans) dans l'attente de sa réécriture dans le cadre de la renégociation du PDALHPD prévue en 2017. L'Etat souhaiterait un accord en flux, l'essentiel de la demande étant à Foix et Pamiers. L'office s'y oppose dans la mesure où il cherche au contraire à faire de la mixité sociale sur ces secteurs. L'arrivée

dans le département d'une population en voie de marginalisation, dépourvue de logement ou logeant dans le parc social de fait que constitue l'habitat privé dégradé des centres anciens, soulève des problématiques d'accès au logement, dont le traitement implique tous les acteurs du territoire.

4.3 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

L'enquête de satisfaction réalisée fin 2013 est globalement favorable avec un taux de satisfaction de 92 % sur le bailleur et 88 % de jugements positifs sur le logement. Le traitement des réclamations techniques, est dans la norme des bailleurs de la région (72 % de satisfaits) et surtout la qualité des interventions en nette amélioration par rapport à l'enquête précédente (+8 points).

Contrairement à la plupart des offices départementaux, l'office ne dispose pas d'agence ou de bureau de gestion décentralisé, malgré plusieurs expérimentations conduites dans le passé. Il n'y a plus de gardiens d'immeuble. Néanmoins la présence de proximité est assurée par la régie de nettoyage (17 agents résidant à proximité des résidences), les trois agents techniques de secteur et la régie de travaux (18 agents). Les trois CESF jouent un rôle de médiateurs et interviennent également dans les cités pour traiter les troubles de voisinage et les incivilités.

La concertation avec les locataires est développée dans le cadre du plan de concertation locative renouvelé en septembre 2015.

La restitution du dépôt de garantie aux locataires partis ne respecte pas le délai légal réduit à 1 mois (si état des lieux entrant et sortant identique) à compter du 27 mars 2014 (loi Alur).

L'office a mis à jour le bail au cours du contrôle en y faisant figurer le nouveau délai de 1 mois. En revanche il n'a pas pris de mesures pour l'appliquer réellement, alors même que la loi Macron l'a étendu à tous les baux, y compris ceux signés avant le 27 avril 2014. Au regard des nouvelles dispositions introduites par la loi Alur, le délai de restitution de la caution aux locataires partis est élevé : 50 jours en moyenne pour l'ensemble des départs de 2015.

L'analyse d'un échantillon plus récent (l'ensemble des 212 locataires sortants de la période allant du 1^{er} novembre 2015 au 31 juillet 2016) montre que près de la moitié des restitutions (105) excède le délai légal d'un mois alors qu'il n'y avait pas de travaux facturés aux locataires. Pour 44 cas, c'est la procédure de l'office qui est en cause. En effet, en cas de départ d'un locataire en cours de mois, les remboursements des dépôts de garantie sont effectués lors du quittancement, le 25^{ème} jour du mois suivant la réalisation de son état des lieux de sortie, d'où dans certains cas des dépassements du délai d'un mois.

L'office, qui s'expose à des risques de pénalités (10 % du loyer par mois de retard), s'est engagé à l'issue du contrôle à revoir sa procédure. Il restituera le montant de la caution aux locataires dont le décompte ne présente pas de frais liés à des travaux facturés, en établissant le cas échéant un chèque ou en effectuant un virement à leur ordre, quand la procédure de quittancement habituelle ne permet pas de respecter le délai légal.

4.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

Evolution du montant des impayés	2011	2012	2013	2014	2015
1/ coût annuel en k€⁴	1 982	2 079	2.177	2 117	2 368
en % des loyers et charges quittancés	12,3	12,7	12,8	12,6	13,9
Médiane					13,8
2/ variation annuelle des créances locataires		1,3 %	1,3 %	0,4 %	1,6 %
<i>médiane Boléro SA</i>					1,2 %

L'office connaît un niveau d'impayés importants qui tient au caractère très social de la population logée. La prévention des situations d'impayés est une priorité du service social qui, renforcé par un recrutement en 2015, compte trois conseillères en économie sociale et familiale (CESF). Des mesures préventives et d'accompagnement social sont en place, telles que la mise en œuvre et le suivi des plans d'apurement (en 2015, mise en place de 872 plans d'apurement contre 282 en 2014.). L'analyse des impayés fait l'objet d'une annexe spéciale du rapport annuel du DG présenté en CA.

Conformément à la réglementation, l'office met en œuvre les procédures de mise en recouvrement amiable et contentieuse. Les admissions en non-valeur sont formalisées depuis 2000. Il n'est pas constaté d'inertie dans le traitement des locataires partis et donc, pas de sous-estimation de la perte de chance de recouvrement.

L'organisme connaît un niveau important d'impayés de factures d'eau. Pour le compte de 1 292 logements (données 2016), l'office est le seul abonné du service de l'eau, avec toutes les conséquences qui y sont associées : prise en charge de la gestion, de la relation avec les locataires, prise en charge des impayés notamment (équivalent ¼ ETP et 40 k€ de stocks de dettes). L'organisme doit intensifier ses efforts dans ses demandes d'individualisation des contrats de fourniture d'eau dans le respect des dispositions relatives à la consultation des locataires définie par l'article 42 de la loi du 06 juillet 1989 et conformément au chapitre VII du règlement du service public de l'eau potable..

4.5 CONCLUSION

La mission sociale est affirmée et l'office loge une population modeste. Dans ce contexte, malgré les efforts consentis, il peine à contenir le niveau des impayés. La gestion locative est dans l'ensemble performante, même si quelques manquements réglementaires doivent être corrigés.

5.STRATEGIE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

La politique patrimoniale de l'office s'est appuyée sur un PSP élaboré en 2010 qui a servi de référence à la CUS signée le 30 juin 2011 pour la période 2011/2016. Le programme de réhabilitation, principalement orienté sur l'amélioration de la performance énergétique, portait sur 622 logements (22 % du parc). Les engagements en matière de développement étaient modestes (175 dépôts de dossiers de financement et 191 logements familiaux mis en service sur la période, dont 50 % de PLAI). Enfin l'office s'est engagé sur une politique de vente portant essentiellement sur des logements individuels pour éviter la constitution de copropriétés avec l'objectif de mettre 38 nouveaux logements en vente sur la période. A la fin du contrôle, la période de la CUS étant quasiment achevée on peut dresser un bilan sur les principaux postes (cf. chapitres suivants, de 5.2 à 5.5).

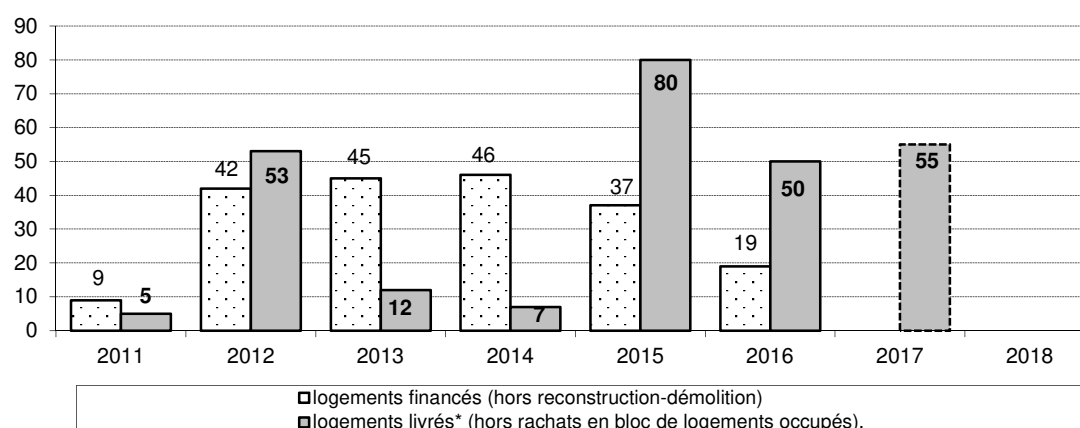
⁴ Impayés du bilan (c/411+416) et irrécouvrables (c/654)

La stratégie patrimoniale a été réactualisée récemment à travers la mise à jour du PSP en 2016. Dans le cadre de ses projets, le conseil d'administration de février 2015 a acté la ligne directrice de l'office qui est de réorienter la capacité de production (35 logements par an) sur la réhabilitation des centres anciens (construction neuve ou acquisition amélioration). Pour réaliser ces opérations, l'office demande une participation accrue des collectivités (demande de participation portée à 10 k€/lgt abondée d'un même montant par le Conseil Départemental).

Globalement, cette stratégie semble adaptée aux enjeux : vu la vacance tant dans le parc social que le parc privé, la création de logements sociaux dans les centres anciens lors de leur requalification semble plus pertinente que des opérations neuves en périphérie, qui participent à l'étalement urbain et à la désaffectation pour les centres villes. Néanmoins, la réhabilitation du parc existant reste la priorité de l'office avec un programme de 1 036 logements réhabilités sur la période 2014/2022, soit 115 par an en moyenne, pour un budget global de 14 000 k€ (soit près de 1 600 k€ par an). Enfin l'office a démoli des immeubles devenus inadaptés à la demande actuelle et a choisi de ne reconstituer que partiellement l'offre de logement. Pour un certain nombre de secteurs subissant des taux de vacance élevés et un surplus d'offre social évident, cette politique devra se poursuivre avec des décisions rapides sur le devenir des immeubles afin d'éviter leur dépeuplement et délaissement progressif (cf. § 5.4.1).

5.2 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

5.2.1 Offre nouvelle



*le délai moyen entre la décision de financement de l'Etat et la mise en service est de deux ans en moyenne

De 2011 à 2015, l'office a produit 154 logements familiaux, soit 31 par an en moyenne, ce qui représente un niveau de développement modeste mais adapté aux besoins. En tenant compte de la démolition sur la période de trois immeubles comprenant 52 logements (opérations financées hors ANRU) et le rachat sans travaux de 24 logements occupés, le parc a augmenté de 4,1 % depuis 5 ans (3 096 logements fin 2010, 3 221 fin 2015). L'office a vendu un seul logement sur la période malgré la mise en vente de plusieurs opérations (cf. 5.5.1).

Dans la production nouvelle, la part de la construction neuve représente 94 % et l'acquisition-amélioration 6 % (une seule opération de 9 logements). Pour 2016, la prévision de livraison est de 50 logements. Globalement les objectifs de la CUS pour la période 2011-2016 devraient être atteints avec 207 logements produits (objectif 191 soit 108 %) et 198 financés (pour un objectif de 175, soit 113 %). La part de PLAI (30 %) est élevée mais reste en deçà des engagements de la CUS (50 %) du fait des difficultés à obtenir les financements correspondants.

L'office a également construit deux maisons relais pour un total de 40 logements financés en PLAI (Pension de famille Lavelanet, 19 logements mis en service en 2013 et pension de famille de Foix, 21 logements mis en service en 2015).

5.2.2 Réhabilitations

Sur la période 2011-2015, l'office a mis en œuvre un important programme de réhabilitations conformément aux engagements de la CUS : 19 résidences (531 logements, soit près de 20 % du parc) ont fait l'objet de réhabilitations pour un montant global de 7 716 k€ et un montant moyen au logement de 14 531 €.

Ces opérations sont orientées principalement sur la performance énergétique dans l'objectif de limiter les émissions de CO₂ et d'améliorer le classement énergétique du parc (objectif de ramener les logements vers une étiquette B ou C). Elles permettent également de diminuer les charges de chauffage des locataires et de réduire sensiblement la quittance globale, sans augmentation de loyer en contrepartie de subventions des collectivités, (cf. § 3.2.1).

Par ailleurs, l'office cherche à généraliser le plus possible le chauffage bois en privilégiant les circuits courts pour les livraisons de combustibles : chaufferies collectives bois à plaquettes forestières (une réalisation à La Bastide-de-Sérou et 5 projets à l'étude), granulés de bois pour les pavillons et certains collectifs depuis la création de la plateforme de fabrication de granulé à Montgaillard (160 logements équipés de 2015 à 2017).

5.3 EXERCICE DE LA FONCTION MAÎTRISE D'OUVRAGE

Directement rattaché à la DG, le service « maîtrise d'ouvrage » a la responsabilité du suivi des opérations de construction neuve et de réhabilitation. Il est également chargé d'une partie de la maintenance (gros entretien et travaux d'amélioration) et de la programmation des travaux (PSP et plan prévisionnel d'entretien). Outre le chef de service, il est composé de 3 techniciens (2,5 ETP), qui prennent en charge l'ensemble des phases, de l'étude de faisabilité jusqu'à la livraison des programmes, ainsi que la consultation et la rédaction des marchés.

L'analyse des opérations fait apparaître une bonne maîtrise des coûts, avec un prix de revient final conforme au prévisionnel (-1,8 % en moyenne) et des délais de réalisation contenus (moins de deux ans en moyenne). Le prix de revient moyen des opérations livrées, y compris le foncier, est de 1 717 €/m² de SH ce qui est un peu élevé s'agissant d'un secteur plutôt rural et détendu. L'office explique ce surcoût par le zonage sismique, la topographie et la faiblesse du tissu du BTP qui limite la concurrence. Sur les 5 ans, la part de des fonds propres est en moyenne de 17 % par opération et de 22 800€ par logement, avec un maximum de 25 000 par logement. Les deux résidences sociales ont été réalisées sans apport de fonds propres. Cet apport important de fonds propres permet d'équilibrer plus rapidement les opérations (17 à 22 ans pour les opérations examinées).

La visite du patrimoine a permis de constater que les programmes neufs construits récemment, (petits collectifs et maisons individuelles en bande), sont bien intégrés, performants sur le plan énergétique et peu consommateurs de foncier.

5.4 MAINTENANCE DU PARC

5.4.1 Entretien du patrimoine

Maintenance globale du patrimoine locatif en k€	2013	2014	2015	Moyenne 3 ans
Entretien courant et GE (c/6151, 6152 et 611partiel)	2 486	2 373	2 314	2 391
<i>Ratio en € par logement</i>	<i>793</i>	<i>755</i>	<i>718</i>	<i>755</i>
<i>Médiane nationale Boléro</i>	<i>592</i>	<i>589</i>	<i>n.c</i>	
Remplacements de composants(MPAI)	1 936	2 791	1 988	2 238
<i>Ratio en € par logement</i>	<i>617</i>	<i>888</i>	<i>617</i>	<i>707</i>
Total effort de conservation du patrimoine	4 422	5 164	4 302	4 629

<i>Ratio en € par logement</i>	<i>1 411</i>	<i>1 644</i>	<i>1 336</i>	<i>1 463⁵</i>
<i>Pm : nombre logements gérés)</i>	<i>3 134</i>	<i>3 141</i>	<i>3 221</i>	

Les dépenses d'exploitation (entretien courant et gros entretien) sont supérieures à la médiane, avec 755 € par logement en moyenne sur 3 ans (médiane : 589 € en 2014).

De même, le niveau des dépenses globales incluant exploitation et investissement (changements de composants), rapporté au nombre de logements, atteint en moyenne 1 463 € sur 3 ans, niveau supérieur à la médiane (source DIS : 1 146 € pour 2013).

La visite sur place d'un échantillon d'immeubles (54 opérations représentant 2 100 logements soit 65 % du parc) confirme le bon état global du patrimoine existant et les efforts d'entretien. L'office mène un programme ambitieux de réhabilitations thermiques, qui intègre également la remise à niveau des résidences (composants obsolètes, confort et esthétique).

Cependant dans les secteurs les plus fortement impactés par la vacance (Haute Ariège, Pays d'Olmes), si l'entretien courant des résidences est réalisé, les travaux d'amélioration de certains immeubles ne sont pas programmés dans l'attente de décisions patrimoniales sur leur devenir (démolition, réhabilitation, ...). Dans l'intérêt des locataires, qui de fait bénéficient d'un niveau de service moindre par rapport au standard de l'office, il est urgent d'avancer sur la définition des projets. C'est également le cas du quartier de la Gloriette à Pamiers où une opération de réhabilitation initialement programmée en 2017 est reportée sine die dans l'attente du projet ANRU.

5.4.2 Exploitation du patrimoine

Disposant d'une régie de nettoyage et d'une régie technique, comprenant l'entretien des espaces verts, l'office a peu recouru à des prestataires extérieurs dans le cadre de contrats d'exploitation : un prestataire pour les contrats d'entretien des chaudières individuelles à gaz et deux pour le chauffage collectif à gaz, un pour les 18 ascenseurs du parc (renouvelé en 2016 avec une assistance à maîtrise d'ouvrage et conforme à la réglementation). Néanmoins pour le parc éloigné et souffrant d'une vacance importante, le recours à l'externalisation s'est développé mais reste marginal (20 % de l'entretien courant).

L'absence d'entretien de 97 appareils à gaz présente des risques pour la sécurité des personnes et des biens.

La société prend en charge l'entretien de ces appareils individuels (chaudière à gaz, chauffe eaux et VMC) dans le cadre d'un contrat confié à un prestataire. Pour 2015, ce dernier a fourni un rapport indiquant que 97 appareils à gaz (dont 46 chaudières) n'avaient pas fait l'objet d'un entretien annuel, avec un taux de pénétration de 96 % à l'issue des deux visites contractuelles lui incombant. L'office manque de rigueur dans la suite de la procédure : absence d'envoi de courriers recommandés aux locataires récalcitrants et de suivi spécifique des appartements n'ayant pas été visités 2 ans de suite. Il n'utilise pas non plus la procédure contentieuse à l'encontre des locataires (dépôt de requête en injonction de faire devant le TGI). Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour assurer l'entretien effectif de tous les appareils.

A l'issue du contrôle, l'office s'est engagé à appliquer à nouveau la procédure mise en place suite au précédent contrôle. Il envisage également d'engager une action contentieuse à l'encontre de ces locataires, en déposant, après mise en demeure restée infructueuse, une requête « en injonction de faire » devant la juridiction compétente. Enfin il annonce que lors du renouvellement du contrat qui vient à son terme en décembre 2017, les obligations contractuelles du prestataire seront durcies.

L'entretien des appareils individuels à gaz est assuré par l'office sans accord formel des locataires

⁵ Médiane nationale (DIS 2013) : 1 146 €

L'entretien de ces appareils est à la charge du locataire, conformément à l'article 7 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée et du décret 87-712 du 26 août 1987). Or l'office, en prenant en charge cet entretien, se substitue aux locataires sans avoir reçu de mandat ou négocié un accord collectif sur ce sujet. Ceci est d'autant plus critiquable que la loi 2009-323 du 25 mars 2009 a simplifié la procédure de l'accord collectif. De plus, il récupère le coût de la prestation d'entretien auprès de locataires qui n'en ont pas bénéficié.

A l'issue du contrôle, l'office s'est engagé à intégrer l'entretien des appareils individuels de gaz ou autres (*ex : poêles à pellet*) dans les accords collectifs qu'il sera amené à négocier avec ses locataires.

5.4.3 Régie technique

L'office dispose d'une importante régie de travaux (18 agents) qui assure la majorité de la remise en état des logements entre deux locations, les réparations suite à réclamation, certains travaux d'entretien des parties communes. Au sein de cette régie, trois agents sont affectés à l'entretien des espaces verts. L'organisation de la régie est correcte : des plannings précis sont établis ainsi que des fiches de travail journalières donnant lieu à un contrôle hiérarchique. Le suivi du stock et des véhicules est fiable. En principe proscrit par une note interne, le prêt de matériel se pratique. Soit cette interdiction est maintenue et alors elle doit être contrôlée, soit le prêt de matériel est désormais autorisé et il devra alors être encadré.

Le coût de la régie décompte l'ensemble des paramètres (masse salariale et frais de fonctionnement des agents de la régie, quote-part des frais de l'office) pour se situer dans l'épure de la profession (38 €/h en 2014).

5.4.4 Diagnostics techniques

a) Diagnostics de performance énergétique (DPE)

Les DPE ont été réalisés en 2008 pour l'ensemble du patrimoine et sont mis à jour au fur à mesure des travaux. Ils sont remis aux locataires lors de la signature du bail. Fin 2015 les résultats sont cohérents par rapport à l'âge du parc ; majorité des logements en C (29 %) et D (42 %), peu de logement en A (1 %) et B (4 %). Du fait du programme de réhabilitations énergétiques et des nouvelles constructions, on note une progression par rapport aux résultats de 2011 (18 % en C et 58 % en D, aucun en A et B).

b) Diagnostics « amiante »

L'office a avancé récemment sur la prise en compte du risque amiante (formation du personnel en sous-section IV et mise en place d'un marché à bon de commande pour la réalisation de l'ensemble des diagnostics réglementaires).

Les obligations réglementaires qui visent à garantir la protection des personnes contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante ne sont pas totalement respectées (art. R. 1334-17, R. 1334-20, R. 1334-29-5 du code de la santé publique). Le repérage des flocages, calorifugeages et faux plafonds dans les parties privatives (diagnostics amiante sur les parties privatives, DAPP) n'a été engagé qu'en 2014 alors qu'il est obligatoire depuis février 2012 (cf. décret n° 2011-629 du 3 juin 2011). Les DAPP sont réalisés lors de la relocation des logements en même temps que les diagnostics avant travaux. Cette réalisation des DAPP au fur et à mesure des départs de locataires répond imparfaitement aux obligations réglementaires qui imposent un repérage étendu. Par ailleurs, si la communication aux entreprises est formalisée, ce n'est pas le cas pour les ouvriers de régie. Or, la réglementation exige une communication de la fiche récapitulative à toute personne, physique ou morale, amenée à effectuer des travaux dans l'immeuble bâti ou à intervenir à proximité d'équipements contenant de l'amiante, une attestation écrite de cette communication devant être conservée.

L'office a annoncé en fin de contrôle qu'il prévoyait de faire réaliser les DAPP (listes A et B) de tous les logements concernés par la réglementation à partir de juin 2017, même si le décret étendant l'obligation de réaliser les DAPP à la liste B, n'était pas encore paru à cette date.

Par ailleurs, il s'est engagé à formaliser davantage la communication interne en remettant systématiquement les diagnostics avant travaux à la régie et de leur faire signer, comme aux entreprises extérieures, la fiche récapitulative à retourner signée au service donneur d'ordre et à la responsable des Ressources Humaines.

c) Constats de risques d'exposition au plomb (CREP)

L'office est peu concerné par le risque plomb dans la mesure où un seul ensemble a été construit avant 1949 (Le Ferradou à Seix), dont la date exacte de construction n'est pas connue. Cependant le repérage de la présence de plomb (CREP) n'avait pas été réalisé sur cette opération de 6 logements racheté en 1987 dans le cadre d'une opération d'acquisition-amélioration. En cours de contrôle, l'office a réalisé les diagnostics sur les six logements concernés.

5.5 VENTES DE PATRIMOINE

5.5.1 Ventes de patrimoine a l'unité

90 logements locatifs individuels, répartis dans 10 opérations, sont actuellement mis en vente. L'office a rempli ses engagements de la CUS (38 logements à mettre en commercialisation sur la durée de la convention), mais cette volonté s'est peu concrétisée : sur les 90 logements mis en vente, 10 logements seulement ont été vendus à ce jour. Le bilan est particulièrement modeste depuis 2011, la seule et dernière vente datant du 24 mai 2012 (vente au locataire occupant pour 106 k€, soit le prix des domaines moins 1 %). L'examen de cette vente n'a pas révélé d'irrégularité. La faiblesse des revenus des acquéreurs potentiels ainsi que le manque d'attractivité des produits mis en vente (logements vacants dans des secteurs isolés ou en déclin industriel) expliquent cet échec. Des locataires ont par ailleurs exprimé des demandes de rachats de leurs logements, plus récents et situés dans des secteurs plus attractifs mais l'office a fait le choix de ne pas vendre ce patrimoine. De fait, il n'a pas réellement mis en place une politique de vente du patrimoine HLM répondant au besoin d'accession de ses locataires. Il devrait également réfléchir à la stratégie de commercialisation et au devenir du parc actuellement à la vente, en partant du constat que dans les conditions actuelles, il ne trouve pas plus preneur à l'achat qu'à la location.

5.5.2 Ventes des foyers logements

L'office a une politique volontariste de ventes des foyers logements à leurs gestionnaires (CCAS, Associations, ...). Ces derniers sont confrontés à la nécessité d'adapter leurs locaux à l'accueil de leurs résidents. Compte-tenu de l'importance des travaux à engager et de leur incidence sur l'augmentation des prix de journée, l'office propose au gestionnaire une cession d'immeuble pour lui permettre de procéder aux travaux d'amélioration.

Sur la période de contrôle, l'office a procédé à la vente des foyers « Le Biac » à Lézat en 2011, « Soleil I et II » à Foix en 2012, « Le sapin d'or » à Belestia et « Cisell » à Lavelanet en 2015, l'ensemble correspondant à un total de 116 équivalents-logements (cf. § 6.2.3).

D'autres gestionnaires ont entamé des démarches d'acquisition : la Communauté de Communes du Pays de Vicdessos pour l'EHPAD de Vicdessos (25 équivalents-logements) et la Commune de Prat et Bonrepaux pour le FPA de Prat (47 équivalents-logements).

5.6 CONCLUSION

Le rythme de développement modéré est adapté au contexte de marché détendu. L'attractivité du patrimoine ancien est maintenue grâce à un programme de réhabilitation orienté sur les économies d'énergie. Néanmoins l'absence de travaux d'amélioration d'immeuble dans certains secteurs peu porteurs risque de conduire à un décrochage de ce patrimoine par rapport au standard de l'office. Au

vu du peu de résultats obtenus, l'office devrait réfléchir à une véritable stratégie de vente et au devenir de ses logements locatifs.

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

La tenue de la comptabilité n'appelle pas d'observation. Le système d'information est opérationnel. L'organisation de la chaîne comptable est satisfaisante et les délégations d'attribution intègrent la séparation des tâches financières sensibles. Les grands principes comptables sont respectés. La comptabilité de programme est réalisée de façon continue et complète. La comptabilité analytique et le contrôle de gestion donnent une vue détaillée par activités et contribuent pleinement au pilotage de l'office par la direction générale.

L'information comptable (sincérité et complétude du rapport financier annuel, présentation du budget) correspond aux besoins d'informations de la direction et des administrateurs.

6.2 ANALYSE FINANCIERE

6.2.1 Analyse de l'exploitation

Évolution de l'autofinancement net de l'organisme :

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Marge sur accession	16	10	18	-18	
Loyers	13 474	13 581	13 991	14 120	14 321
Coût de gestion hors entretien	-2 688	-2 975	-2 450	-2 521	-2 472
Entretien courant	-689	-786	-800	-794	-802
GE	-1 849	-1 700	-1 686	-1 579	-1 512
TFPB	-1 579	-1 620	-1 638	-1 655	-1 690
Flux financier	180	191	117	135	96
Flux exceptionnel	52	213	148	350	230
Autres produits d'exploitation	198	185	188	196	300
Pertes créances irrécouvrables	-107	-119	-120	-26	-288
Intérêts opérations locatives	-2 498	-2 585	-2 366	-1 899	-1 632
Remboursements d'emprunts locatifs	-3 775	-3 598	-3 731	-4 143	-4 410
Autofinancement net⁶	734	797	1 671	2 167	2 142
% du chiffre d'affaires	5,4	5,8	11,8	14,8	14,7
Pm Résultat	480	331	1 387	2 645	2 104

L'évolution de l'autofinancement est positive. Le fléchissement de l'autofinancement net de 2011 et de 2012 résulte principalement du prélèvement sur potentiel financier (319 k€ en 2011 et 243 k€ en 2012).

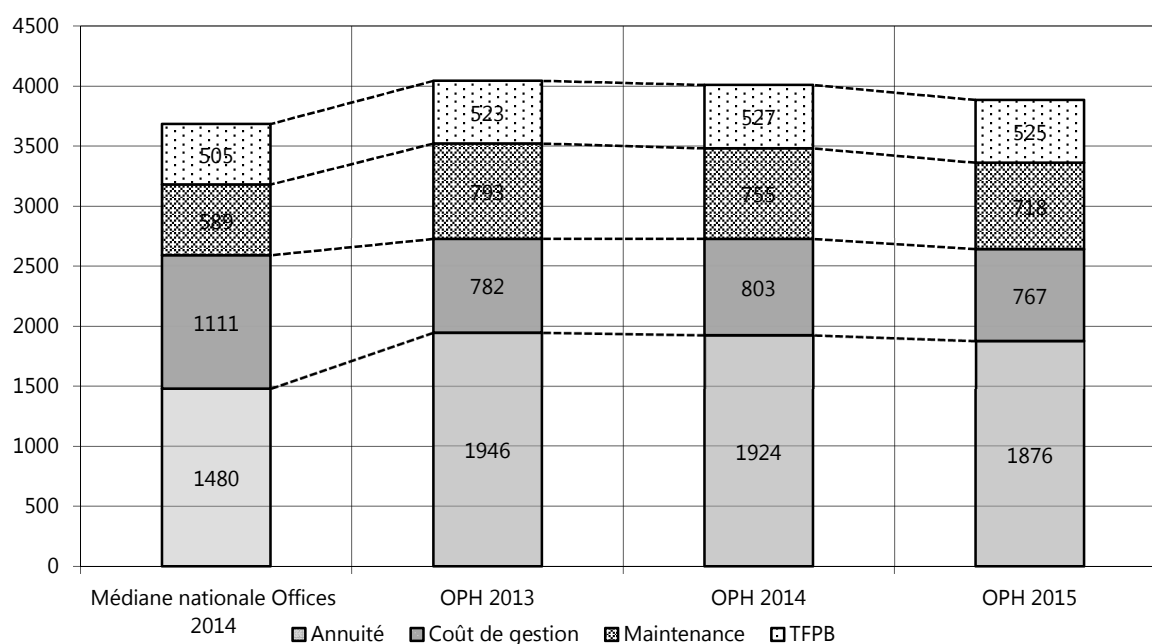
L'autofinancement s'établit aujourd'hui à plus de 2 000 k€ résultant de l'augmentation du produit des loyers (+6,3 %) conjuguée à la maîtrise des coûts de gestion et à la stabilité des dépenses d'entretien et de l'annuité locative en volume (autour de 6 000 k€ par an).

L'autofinancement net, calculé selon les nouvelles modalités définies à l'article R. 423-70 du CCH, a été porté à la connaissance du CA. La moyenne des trois derniers exercices ainsi calculée atteint 13,7 % soit très au-dessus du ratio prudentiel de 3 %.

⁶ L'autofinancement net est la mesure pour un organisme des ressources tirées de son activité d'exploitation au cours d'un exercice (excédents des produits encaissables sur les charges décaissables) restant à sa disposition après remboursement des emprunts liés à l'activité locative (à l'exclusion des remboursements anticipés) hors opérations démolies, cédées ou sorties de composants. A partir de 2014, prise en compte de tous les emprunts locatifs, les remboursements anticipés étant toujours exclus.

ratios d'autofinancement net HLM (art. R. 423-70 du CCH)	2013	2014	2015	
Capacité d'autofinancement	5 658	6 589	6 790	
variation intérêts compensateurs	-255	-279	-238	
remboursements d'emprunts locatifs	-3 731	-4 413	-4 410	
Autofinancement net HLM	1 671	2 167	2 142	Moyenne des ratios des trois exercices
Total produits d'activité (hors charges récupérables) et financiers	14 336	14 789	14 580	
ratios d'autofinancement net HLM (art. R. 423-70 du CCH)	11,7 %	14,7 %	14,7 %	13,7 %

Les coûts de gestion :



Le coût de gestion tend même à diminuer pour se situer très nettement en dessous de la médiane nationale (1 111 €) en raison principalement des charges de personnel de l'office (hors personnel régie= 531 €/lgt - Médiane à 785€/lgt).

L'annuité locative rapportée au logement reste élevée. Bénéficiant de la baisse du taux du livret A, elle tend à diminuer légèrement sur la période pour s'établir à 1 876 €/lgt (27 % au-dessus de la médiane,) soit 42,2 % des loyers pour une médiane à 36,5 %. Le niveau moyen des loyers de l'office est inférieur à la médiane nationale (3 655 € pour l'office pour une médiane à 3 725 €). La part spécifique de l'annuité des foyers dans l'annuité d'emprunt de l'organisme s'élève à 20 %, ce qui contribue au niveau élevé de la dette.

Près de 83 % du parc est soumis à la TFPB, conséquence d'un parc ancien et ne bénéficiant que faiblement des dégrèvements de TFPB.

6.2.2 Gestion de la dette

L'office n'a pas souscrit d'emprunts complexes ou des instruments de couverture. Néanmoins, compte tenu du poids de l'endettement, la gestion de la dette n'est pas assez active. Une analyse des économies potentielles d'une renégociation de la dette résiduelle pourrait être utilement réalisée.

6.2.3 Résultats comptables

Les résultats comptables ont évolué comme suit :

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Résultats comptables	480	331	1 388	2 645	2 105
dont part des plus-values de cessions en €	231	174			18

Le résultat comptable a progressé en raison d'une amélioration régulière des recettes locatives (marge brute sur locatif +22 %) et d'une maîtrise des consommations. La vente des foyers du Lézat (2011) et Soleil I et II (2012) dégage des plus-values de cession représentant respectivement 48 % et 52 % des résultats 2011 et 2012. En 2015, la vente des foyers Belestia et Cisell dégage une plus-value modeste.

6.2.4 Structure financière

Bilans fonctionnels

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Capitaux propres	40 373	40 497	42 056	44 861	47 295
Provisions pour risques et charges	2 162	2 165	1 951	1 291	1 230
<i>Dont PGE</i>	<i>1 781</i>	<i>1 795</i>	<i>1 590</i>	<i>914</i>	<i>857</i>
Amortissements, et provisions (actifs immobilisés)	50 278	54 723	59 354	63 750	67 911
Dettes financières	72 949	75 502	74 128	73 060	76 655
Actif immobilisé brut	158 070	164 685	168 138	177 239	183 533
Fonds de Roulement Net Global	7 692	8 202	9 350	5 723	9 557
FRNG à terminaison des opérations					9 089
9Stocks (Toutes natures)	1 276	859	871	534	516
<i>Dont stocks accession</i>	<i>1 161</i>	<i>730</i>	<i>741</i>	<i>387</i>	<i>387</i>
Autres actifs d'exploitation	3 672	3 433	3 560	3 889	3 810
Provisions d'actif circulant	720	772	874	985	909
Dettes d'exploitation	1 390	2 191	1 729	1 970	2 185
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	2 838	1 328	1 828	1 468	1 232
Créances diverses (+)	163	298	130	217	290
Dettes diverses (-)	2 938	2 641	2 164	2 065	1 990
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	-2 775	-2 343	-2 034	-1 849	-1 700
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	63	-1 015	-206	-381	-468
Trésorerie nette	7 629	9 216	9 556	6 104	10 025

Les principaux agrégats du bilan fonctionnel de l'office progressent et confirment la bonne situation financière relevée lors du dernier rapport. Les capitaux propres sont annuellement renforcés par le résultat annuel d'exploitation (+ 6 949 k€ sur la période 2011-2015), les subventions d'investissements restant à un niveau stable. Sur la période, le FRNG augmente de 24 % et représente 4,8 mois de dépenses pour une médiane à 4,2 mois.

L'office dispose de la trésorerie suffisante lui permettant de préfinancer ses investissements. Dans un objectif de bonne gestion, l'office cherche à maximiser le décalage entre la date de livraison et le paiement de la première échéance d'emprunt lui permettant ainsi de disposer des recettes de plusieurs mois d'exploitation.

6.2.4.1 Fonds de roulement net global et à terminaison

Le fonds de roulement net à terminaison des opérations en cours et terminées non soldées se monte à 9 089 k€ soit 4,6 mois de dépenses.

6.2.4.2 Variations du FRNG

La variation du fonds de roulement sur les exercices 2011 à 2015 s'explique comme suit :

En k€	Flux de trésorerie	Fonds de roulement
Fonds de roulement fin 2011		7 692
Autofinancement de 2011 à 2015	6 777	
Dépenses d'investissement	-29 525	
Financements comptabilisés	24 379	
Remboursements anticipés d'emprunts locatifs	-459	
Autofinancement disponible après investissements	1 172	
Cessions d'actifs	885	
Remboursement anticipé d'emprunts (accession...)	-193	
Autres ressources (+) ou emplois (-)		
Flux de trésorerie disponible	1 865	
Fonds de roulement fin 2015		9 557

L'autofinancement disponible après investissement s'élève à 1 172 k€ et contribue à hauteur de 62 % à la formation du flux de trésorerie disponible. Avec les cessions de patrimoine (foyers), il génère un renforcement du fonds de roulement fin 2015 sur la période.

6.2.4.3 Gestion de la trésorerie

La trésorerie nette s'élève à 10 025 k€ (5,1 mois de dépenses mensuelles moyennes sur la période 2011-2015). Elle est robuste (composée à +95 % de ressources longues). Tirant parti de la durabilité et de la stabilité de sa structure de trésorerie et de l'absence d'opérations ou activités de grande ampleur liées à l'objet social à moyen terme, l'organisme a souscrit régulièrement en 2013 un contrat de dépôt à terme d'un montant de 5 000 K€ (Taux de rendement actuariel brut de 2,10 %, produit de 105 K€ brut/an).

6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

L'office dispose d'une analyse prévisionnelle (2015-2024) réorientant la réalisation d'opérations neuves sur les quartiers prioritaires retenus dans le cadre de la politique de la ville et mise à jour le 02 septembre 2016. Les hypothèses de travail sont prudentes, cohérentes avec l'historique des divers ratios d'exploitation et d'investissement. Différents scénarii de rythme de constructions neuves à 36/31/25 par an sont présentés au CA lors du débat d'orientations budgétaires (avec 25 000 € de fonds propres par construction). Selon les scénarii, un objectif de dégagement cumulé de fonds propres de 18 M€ à 20M € est visé afin de couvrir la fourchette de dépenses d'investissement estimées entre 59 M€ et 64 M€ sur la période 2015-2024(démolitions, constructions neuves-réhabilitations, changements de composants). Pour équilibrer les opérations, le CA a décidé de demander une augmentation du versement de la participation financière des communes concernées de 10 K€/logement (ou apport équivalent en foncier) abondée d'un montant équivalent par le Conseil Départemental. La stratégie de vente des «équivalents logements foyers » en ferait passer le nombre de 444 à 275 en 2024.

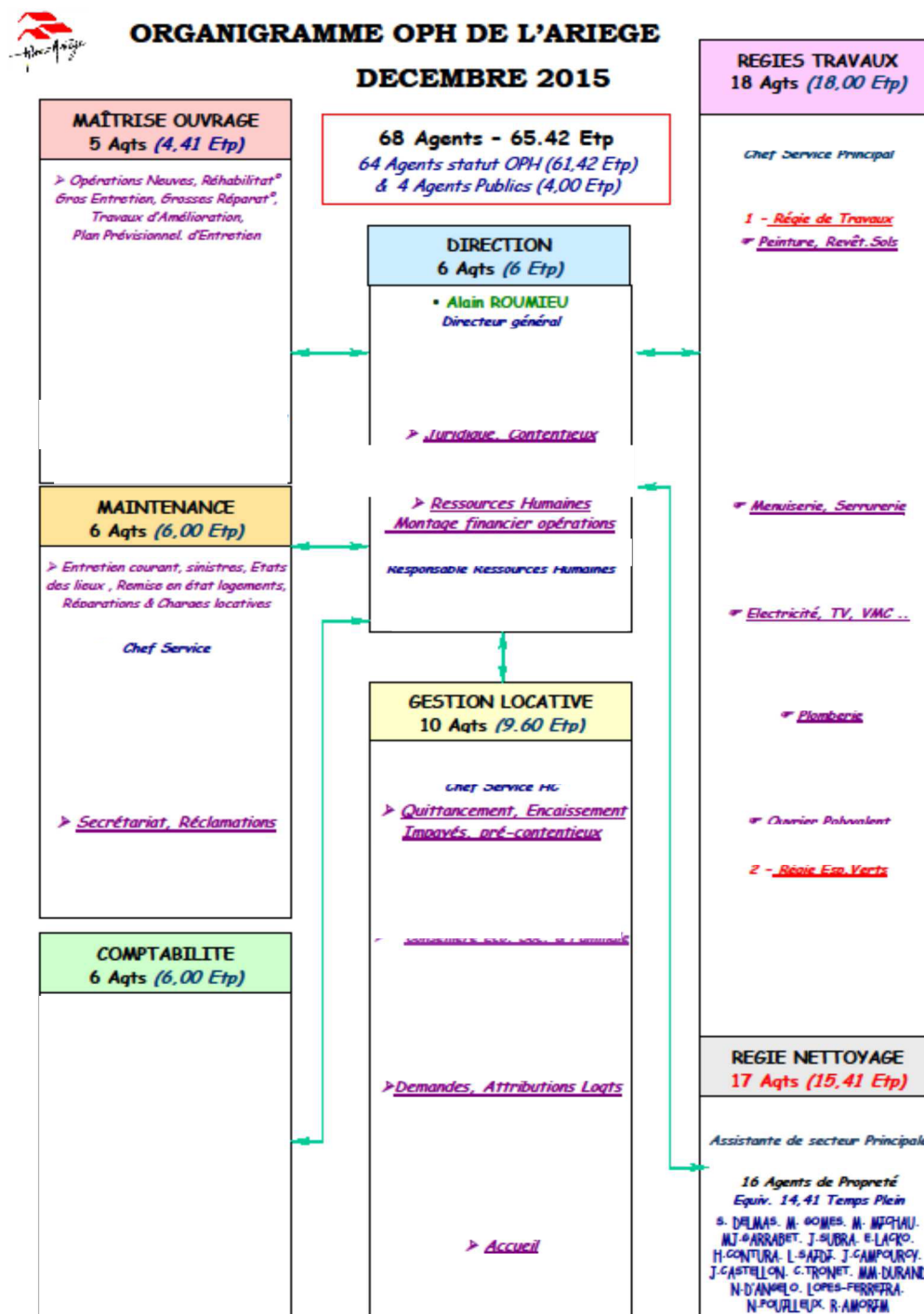
Sur le scénario 2 (31 lgts/an), l'autofinancement net se maintient à 1,3 M€ pour se renforcer en fin de période et dépasser les 2 M€. (cf. annexe 7.2) .Sur la période 2015-2024, les fonds propres nécessaires au portage financier des nouvelles opérations de la politique de la ville (8,2 M€) et aux travaux de conservation/démolition du patrimoine (9,8 M€) s'élèvent à 18 M€. Le potentiel financier à terminaison s'élèverait à 37 M€, soit une baisse de 2 M€.

6.4 CONCLUSION

L'office dispose d'une situation financière satisfaisante, en partie liée à ses faibles coûts de gestion permettant de financer son important programme de réhabilitation. Elle devrait permettre aussi de financer un développement futur recentré sur la réhabilitation des centres urbains.

7. ANNEXES

7.1 ORGANIGRAMME GENERAL DE L'ORGANISME



7.2 HYPOTHESES ET RESULTATS DE L'ANALYSE PREVISIONNELLE

Scénario 2

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
Livraisons	25	10	43	37	40	40	20	40	20	275
ventes démolitions	-99	-57	-1	-2	-35	-2	-14	-10	-44	-264
Patrimoine au 31/12	3 591	3 544	3 586	3 621	3 626	3 664	3 670	3 700	3 676	
<i>Igts locatifs</i>	<i>3238</i>	<i>3191</i>	<i>3233</i>	<i>3268</i>	<i>3307</i>	<i>3345</i>	<i>3351</i>	<i>3381</i>	<i>3401</i>	
<i>Foyers</i>	<i>353</i>	<i>353</i>	<i>353</i>	<i>353</i>	<i>319</i>	<i>319</i>	<i>319</i>	<i>319</i>	<i>275</i>	
Récapitulatif Financement Travaux										Total
Maintenance	2 430	2 311	2 444	2 360	2 319	2 417	2 574	2 322	2 378	21 555
Réhab/Renouv Composants	1 710	2 991	2 456	2 850	1 347	1 873	2 304	1 566	2 242	19 339
<i>dont Fonds Propres</i>	<i>753</i>	<i>1 284</i>	<i>1 097</i>	<i>1 104</i>	<i>677</i>	<i>1 135</i>	<i>1 468</i>	<i>969</i>	<i>1 309</i>	<i>9 796</i>
Démolitions	100	280								
<i>dont Fonds Propres</i>	<i>100</i>	<i>280</i>								
Constructions neuves	7 199	5 171	4 710	4 710	2 809	4 710	2 809	4 710	2 355	39 183
<i>dont Fonds Propres</i>	<i>1 226</i>	<i>989</i>	<i>1 072</i>	<i>1 149</i>	<i>520</i>	<i>1 047</i>	<i>520</i>	<i>1 108</i>	<i>554</i>	<i>8 185</i>
Total Dépenses d'Investissement	9 009	8 442	7 166	7 560	4 156	6 583	5 113	6 276	4 597	58 902
<i>dont Fonds Propres</i>	<i>2 079</i>	<i>2 553</i>	<i>2 169</i>	<i>2 253</i>	<i>1 197</i>	<i>2 182</i>	<i>1 988</i>	<i>2 077</i>	<i>1 863</i>	<i>18 361</i>
Subventions	1 008	1 046	1 332	1 329	454	1 015	444	981	630	8 239
Emprunts	5 922	4 843	3 665	3 978	2 505	3 386	2 681	3 218	2 104	32 302
Potentiel financier	7067	5 806	4 543	3 716	2 726	3 413	3 393	3 863	4 265	38 792
Autofinancement net	770	1 312	1 328	1 503	1 905	2 138	2 173	2 537	2 703	16 369
affec° PGE	48	-22	14	-240	-21	24	285	-58	148	178
<i>Fonds propres</i>	<i>2 079</i>	<i>2 553</i>	<i>2 169</i>	<i>2 253</i>	<i>1 197</i>	<i>2 182</i>	<i>1 988</i>	<i>2 077</i>	<i>1 863</i>	<i>18 361</i>
Potentiel financier à terminaison	5 806	4 543	3 716	2 726	3 413	3 393	3 863	4 265	5 253	36 978
<i>Potentiel financier à terminaison/Lgt</i>	<i>1 793</i>	<i>1 424</i>	<i>1 149</i>	<i>834</i>	<i>1 032</i>	<i>1 014</i>	<i>1 153</i>	<i>1 261</i>	<i>1 545</i>	

7.3 TABLEAU RECAPITULATIF DES INFRACTIONS AUX REGLES D'ATTRIBUTION

TABEÀU RECAPITULATIF DES INFRACTIONS AUX REGLES D'ATTRIBUTION

N° logement	Nom du programme	Fiancier tient d'origine	Date de la CAL	Date de signature du bail de location	N° unique départemental	Nature De l'infraction	% de dépassement du plafond de ressources	Loyer mensuel (€)	Sanction pécuniaire maximale (€)
	LORP	PLAI	08/06/2015	01/09/2015	009301400447409801	Dépassement de plafond	25,60%	408	7344
	LORP	PLAI	08/06/2015	10/07/2015	009041500523109801	Dépassement de plafond	59,14%	361	6498
	LARQUE D'OLMES I	HLMO	03/09/2015	21/09/2015	009081500569009801	Dépassement de plafond	5,52%	322	5796
Montant total de la sanction pécuniaire maximale									19638

7.4 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		