

OPH de Loire-Atlantique

Nantes (44)



RAPPORT DE CONTRÔLE 2019

N° 2019-008

RAPPORT DE CONTRÔLE 2019
N° 2019-008
OPH de Loire-Atlantique
Nantes (44)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2019-008

OPH de Loire-Atlantique – (44)

Fiche récapitulative

N° SIREN : 342119724

Raison sociale : OPH de LOIRE ATLANTIQUE

Président : M. MENARD

Directeur général : M. FREIXINOS

Adresse : 3, boulevard Alexandre Millerand - BP 50 432 - 44200 NANTES

Collectivité de rattachement : Conseil départemental 44

AU 31 DÉCEMBRE 2018

Nombre de logements familiaux gérés	8 226	Nombre de logements familiaux en propriété:	8 122	Nombre d'équivalents logements (logements foyers...) :	61
-------------------------------------	--------------	---	--------------	--	-----------

Indicateurs	Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source
PATRIMOINE				
Logements vacants	3,5 %	4,3 %	4,7 %	
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacance technique)	1,5 %	1,5 %	1,5 %	
Taux de rotation annuel (hors mises en service)	10,0 %	11,5 %	9,4 %	
Evolution du parc géré depuis 3 ans (% annuel)	2,2 %	2,0 %	nc	
Âge moyen du parc (en années)	34	35	38	
POPULATION LOGÉE				
Locataires dont les ressources sont :				
- < 20 % des plafonds	22,3 %	21,6 %	22,2 %	
- < 60 % des plafonds	65,7 %	62,2 %	60,7 %	
- > 100 % des plafonds	6,2 %	7,8 %	10,6 %	
Bénéficiaires d'aide au logement	54,1 %	50,6 %	45,6 %	
Familles monoparentales	23,8 %	22,1 %	21,2 %	
Personnes isolées	44,8 %	46,2 %	39,5 %	(2)
GESTION LOCATIVE				
Médiane des loyers mensuels (euros/m ² de surface habitable)		5,2	5,6	(2)
Taux de créances inscrit au bilan (% des loyers et charges)	13,0 %	14,9 %	14,6 %	(3)
Taux de recouvrement (% des loyers et charges)	98,9 %	98,8 %	98,8 %	
STRUCTURE FINANCIÈRE ET RENTABILITÉ				
Autofinancement net / chiffre d'affaires	16,7	10,8	11,0	
Fonds de roulements net global (mois de dépenses)	4,9	3,9	3,8	
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	8,0	NC	NC	

(1) Enquête OPS 2018

(2) RPLS au 1/1/2018

(3) Bolero 2016 : ensemble des offices de province

POINTS FORTS :

- ▶ Rôle social pleinement assuré
- ▶ Bonne dynamique de management interne et d'ouverture aux partenariats externes
- ▶ Politique d'attribution des logements adaptée
- ▶ Gestion locative efficace (vacance limitée, délai de relocation, traitement des réclamations, impayés maîtrisés)
- ▶ Loyers maîtrisés et niveaux de charges contenus
- ▶ Bon niveau de service de proximité
- ▶ Activités patrimoniales en croissance
- ▶ Maîtrise d'ouvrage opérationnelle bien maîtrisée
- ▶ Niveau d'entretien du parc en progrès
- ▶ Bonne application des règles de la commande publique
- ▶ Situation financière suffisamment solide pour permettre de faire face aux objectifs patrimoniaux dont l'ambition a été revue à la hausse

POINTS FAIBLES :

- ▶ Importants enjeux de requalification sur quelques sites disposant de grands ensembles immobiliers anciens
- ▶ Capacité à mettre en œuvre un programme de maintenance et de réhabilitation très ambitieux à démontrer

IRRÉGULARITÉS :

- ▶ Existence de charges indûment récupérées auprès de locataires
- ▶ Retards importants dans la constitution des dossiers amiante dans les parties privatives (DAPP)

Précédent rapport de contrôle : N° 2013-087 du 16/06/2014
Contrôle effectué du 20/05/2019 au 21/10/2019
RAPPORT DE CONTRÔLE: juillet 2020

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2019-008

OPH de Loire-Atlantique – 44

Synthèse	6
1. Préambule	9
2. Présentation générale de l'organisme	10
2.1 Contexte socio-économique	10
2.2 Gouvernance et management	10
2.2.1 Évaluation de la gouvernance.....	10
2.2.2 Évaluation de l'organisation et du management	11
3. Patrimoine	13
3.1 Caractéristiques du patrimoine	13
3.1.1 Description et localisation du parc	13
3.1.2 Données sur la vacance et la rotation.....	13
3.2 Accessibilité économique du parc.....	13
3.2.1 Loyers.....	13
3.2.2 Supplément de loyer de solidarité.....	14
3.2.3 Charges locatives	14
4. Politique sociale et gestion locative	16
4.1 Caractéristiques des populations logées.....	16
4.2 Accès au logement	16
4.2.1 Connaissance de la demande	16
4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme.....	17
4.2.3 Gestion des attributions.....	17
4.3 Qualité du service rendu aux locataires.....	20
4.4 Traitement des impayés	21
4.4.1 L'organisation	21
4.4.2 L'évolution des impayés.....	22
5. Stratégie patrimoniale.....	24
5.1 Analyse de la politique patrimoniale.....	24
5.1.1 Analyse rétrospective	24
5.1.2 Analyse prospective	25
5.2 Évolution du patrimoine.....	26

5.3	Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage	27
5.4	Maintenance du parc.....	28
5.4.1	Réhabilitations et entretien du patrimoine.....	28
5.4.2	Exploitation du patrimoine et sécurité dans le parc	30
5.5	Ventes de patrimoine à l'unité.....	31
5.6	Autres activités	32
6.	Tenue de la comptabilité et analyse financière.....	33
7.	Annexes.....	49
7.1	Informations générales, capital et répartition de l'actionnariat de l'organisme.....	49
7.2	Sigles utilisés.....	50

SYNTHESE

L'OPH de Loire-Atlantique (Habitat 44) est propriétaire, au 1^{er} janvier 2019, d'un patrimoine de 8 122 logements familiaux réparti sur 137 communes. Son parc, d'une moyenne d'âge de 34 ans, est localisé à hauteur de 32 % sur la métropole nantaise et 17 % en quartier prioritaire pour la politique de la ville (QPV). Avec 10 % du parc locatif social, Habitat 44 est le cinquième opérateur HLM de Loire-Atlantique.

L'office bénéficie d'une gouvernance impliquée et du soutien financier du Conseil départemental de Loire-Atlantique, sa collectivité de rattachement, au travers d'une convention 2009-2015, renouvelée sur la période 2016-2021, visant à relancer une dynamique durable d'entretien et de développement du parc locatif de l'office. Les aides reçues par l'office entre 2014 et 2018 se sont élevées à 13,1 millions d'euros.

Habitat 44 assure de manière satisfaisante ses missions sociales en proposant des logements aux loyers modérés à des ménages à ressources modestes et en participant au logement des publics prioritaires. L'organisation de l'office permet une présence adaptée des personnels de proximité sur le terrain et fournit un bon niveau de service rendu à ses locataires.

Les modalités d'attribution des logements sont adaptées et attentives à l'équilibre de peuplement des ensembles immobiliers. Un travail d'homogénéisation entre agences du processus de sélection des candidats devra néanmoins être mené, notamment dans la perspective du traitement en « flux » des logements réservés. La gestion locative est assurée de manière satisfaisante : la vacance de logements (3 % en 2019 après trois années de réduction continue) et les délais de relocation sont maîtrisés.

L'activité patrimoniale de l'office s'est progressivement développée depuis 2014 pour atteindre en 2018 ses objectifs de production de logements neufs, à hauteur de 200 logements. Sur la période, le parc de l'office a augmenté de 11 %. Le bon état d'entretien du patrimoine et la bonne qualité technique globale des ensembles immobiliers ont pu être constatés lors des visites de patrimoine, à l'exception de quelques ensembles anciens concentrant des enjeux de requalification et, ponctuellement, de besoins de travaux visant à améliorer l'attractivité des immeubles. La maîtrise d'ouvrage des opérations de construction et de maintenance s'est progressivement structurée en termes d'organisation interne et d'outils de gestion et de suivi ; elle constituait un point faible relevé lors du précédent contrôle de la Mission interministérielle du logement social en 2013. Les coûts de production des logements neufs ressortent à des niveaux satisfaisants. En matière de gestion courante, les contrats d'exploitation et de sécurité du parc sont passés et suivis dans des conditions satisfaisantes, à l'exception de la constitution réglementaire des dossiers amiante des parties privatives (DAPP), à laquelle ne s'est pas conformé l'OPH.

Une redéfinition des orientations stratégiques a été opérée en mai 2019 pour la période 2019-2025. Elle aboutit à des ambitions patrimoniales renforcées : l'objectif de développement est désormais porté à 250 logements neufs par an, accompagné d'un effort notable d'accroissement de l'effort de réhabilitation et de maintenance courante, de l'ordre de 30 % sur le début de période. Les autres volets de la stratégie patrimoniale apparaissent également pertinents : développement d'une offre en accession sociale, par le développement de la vente HLM et par l'action d'un organisme de foncier solidaire, dont l'OPH est promoteur, poursuite de la réhabilitation thermique avec le traitement de tous les logements d'étiquette E et F à l'horizon 2025, réhabilitations d'ampleur pour quelques ensembles immobiliers en déficit d'attractivité et entretien en continu, adaptation des logements aux personnes à mobilité réduite. Cette stratégie patrimoniale est cohérente avec l'état des besoins

pour la production de logements, que ce soit au plan du volume et de l'implantation territoriale, et le niveau d'entretien souhaitable du parc existant.

La situation financière de l'office apparaît confortable. Son chiffre d'affaires s'est élevé à 34 millions d'euros en 2017 et 2018. L'excédent brut d'exploitation (EBE) est passé de 15 à 17,1 millions d'euros entre 2014 et 2018. Il représente la moitié du chiffre d'affaires ce qui constitue une valeur nettement plus élevée que les références nationales (qui s'élevait à 43,1 % en 2017 pour les offices de province). Ce niveau élevé est favorisé par une vacance maîtrisée préservant le niveau des loyers quittancés, une pression allégée de la taxe foncière pour la propriétés bâties (TFPB) en lien avec la relative jeunesse du parc et un coût de la maintenance légèrement en deçà des valeurs médianes observées, compensées par un niveau relativement élevé de réinvestissement sur le parc.

Sur la même période, la capacité d'autofinancement (CAF) est passée de 8,2 millions d'euros en 2014 à 15,2 millions d'euros en 2018, confirmant la bonne capacité de l'office à faire face au remboursement de sa dette. La durée théorique de désendettement correspond à 15 années en 2017, ce qui apparaît tout à fait satisfaisant. La bonne santé financière de l'office et les mesures d'allongement de la dette mises en œuvre lui ont non seulement permis d'absorber les impacts de la réduction de loyer de solidarité (RLS) sans réelle difficulté, mais également de s'inscrire dans une logique de forte augmentation de ses ambitions patrimoniales décidée en mai 2019.

Le haut de bilan de l'office s'est amélioré de manière continue du fait de la très bonne profitabilité de l'exploitation et des aides perçues par sa collectivité de rattachement. L'analyse rétrospective sur la période 2015-2018 met en évidence que ces dotations n'ont pas été indispensables au financement du plan d'investissement de l'office.

L'analyse financière prévisionnelle 2019-2027 associée aux nouveaux objectifs patrimoniaux a été menée en intégrant des hypothèses prudentes, dont le scénario de non-reconduction de la convention des aides financières du Conseil départemental à compter de 2022. La projection met en évidence le maintien d'un niveau très satisfaisant de l'EBE et de la CAF à horizon 2022, cependant que l'autofinancement connaît une diminution sensible en fin de période liée à l'augmentation des annuités d'emprunts (de l'ordre de 6 % à horizon 2025 puis 1,5 % à horizon 2027). Le FRNG se maintient jusqu'en 2022 à son niveau de 2018 (27,5 millions d'euros) avant de se réduire à 1,6 millions d'euros en 2027. Rapporté au logement, le FRNG s'élève encore à un niveau de 674 euros.

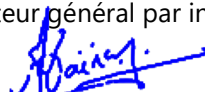
Compte tenu du caractère prudentiel des paramètres de l'analyse financière, ces éléments confirment la soutenabilité globale du programme d'investissement renforcé de l'office. Son exécution nécessitera une actualisation régulière pour s'assurer de la trajectoire réellement suivie, optimiser les plans de financement et apporter des arbitrages le cas échéant. Ces résultats tendent également à montrer que la contrainte financière ne doit pas constituer une limitation à la mise en œuvre du projet partenarial de renouvellement urbain du quartier de la Ville aux roses à Châteaubriant, au sein duquel l'OPH détient 516 logements.

Dans ces conditions, la capacité de l'OPH à soutenir son programme patrimonial renforcé dépendra essentiellement de sa capacité à trouver les ressources en matière d'adaptation de son organisation afin de faire face dans la durée aux plans de charge correspondants.

Le patrimoine d'Habitat 44 se situant en deçà du seuil des 12 000 logements institué par la loi ELAN, l'office est concerné par les obligations de rapprochement ou d'adossement issues de la loi Elan. Il s'inscrit dans une démarche de constitution d'une société anonyme de coordination avec l'OPH de Saint-Nazaire (Silène, 9 800 logements) et la SA d'HLM Atlantique habitations (11 500 logements), dont l'actionnaire de référence

est le Crédit mutuel. Les approches convergentes en matière de relations avec les locataires et avec les collectivités locales, ainsi que la complémentarité territoriale des parcs sont évoquées par les trois OLS à l'appui de leur rapprochement.

Le directeur général par intérim,



Akim TAÏROU

1. PREAMBULE

L'ANCOLS exerce le contrôle de l'OPH de Loire-Atlantique (Habitat 44) en application de l'article L. 342-2 du code de la construction et de l'habitation : « L'Agence a pour missions : 1° de contrôler de manière individuelle et thématique : le respect, par les organismes (...) des dispositions législatives et réglementaires qui leur sont applicables ; l'emploi conforme à leur objet des subventions, prêts ou avantages consentis par l'Etat ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics ; 2° d'évaluer (...) l'efficacité avec laquelle les organismes s'acquittent de la mission d'intérêt général qui leur est confiée au titre de l'article L. 411-2 (...), la gouvernance, l'efficacité de la gestion, l'organisation territoriale et l'ensemble de l'activité consacrée à la mission de construction et de gestion du logement social (...). »

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

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

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

Le précédent rapport de contrôle n°2013-087 de juin 2014 notait le rôle social assuré par l'OPH au travers notamment de sa gestion des attributions de logement, considéré comme un point fort du fonctionnement de l'Office. Il pointait également l'absence de contrôle interne, une fonction de maîtrise d'ouvrage défaillante et une mauvaise qualité de l'information financière. Il était estimé que la mise en œuvre de la politique patrimoniale ambitieuse de l'OPH était subordonnée à la correction de ces dysfonctionnements.

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

L'OPH de Loire-Atlantique (Habitat 44) est propriétaire, au 1^{er} janvier 2019, d'un patrimoine de 8 122 logements familiaux et de 3 structures d'accueil spécialisées représentant 61 équivalent-logements, le tout réparti sur 137 communes. 32 % du parc est localisé sur la métropole nantaise. En outre, l'OPH gère 104 logements pour le compte de collectivités communales et du Conseil départemental, sa collectivité de rattachement.

Habitat 44 est le cinquième opérateur HLM de Loire-Atlantique avec la détention d'environ 10 % des logements locatifs sociaux du département.

La croissance démographique de la Loire-Atlantique est soutenue : +1,3 % par an, soit plus du double de la moyenne nationale. La très grande majorité des communes du département sont dans une dynamique démographique positive. Les communes de Nantes Métropole et de la grande couronne nantaise connaissent une évolution démographique particulièrement marquée.

La demande locative sociale qui s'établit, au 1^{er} janvier 2019, à un peu plus de 47 000 ménages est en progression constante. Le taux de pression de la demande externe (ménages non déjà logés dans le parc HLM) est de 4,3 demandes en cours pour une demande satisfaite (source : bilan du Creha Ouest, administrateur du fichier commun de la demande HLM, réalisé en avril 2019).

Pour répondre à ces forts besoins en logements, depuis 2010, les bailleurs sociaux ont développé une production importante de logements locatifs sociaux (plus de 10 000 logements dans les 5 dernières années). Les logements HLM en Loire-Atlantique représentent 14 % des résidences principales, soit un niveau comparable à la valeur régionale mais inférieur au taux national (17 %).

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Évaluation de la gouvernance

M. Michel MENARD, conseiller départemental, ancien député, préside l'OPH depuis juin 2011. M. Jean-Noël FREIXINOS a été nommé directeur général à compter de septembre 2013.

Le conseil d'administration (CA) s'est réuni au cours de la période 2014-2018 entre quatre et cinq fois par an. Les procès-verbaux des CA sont rédigés sous forme de relevé de décisions, et s'appuient sur une information de qualité. Les administrateurs sont impliqués et mobilisés dans les différentes instances de gouvernance (bureaux du CA, commissions d'attribution des logements, commissions d'appel d'offres et de jury, commission d'examen des avis d'expulsion).

Le CA, dont les conditions de fonctionnement sont régies par un règlement intérieur, statue sur les questions d'ordre stratégique et général, et le bureau du CA intervient par délégation, dans le respect des dispositions de l'article R. 421-16 du CCH, sur les sujets opérationnels : validation des engagements d'opérations, des avenants significatifs aux marchés passés et des clôtures d'opération, fixation des loyers des opérations neuves et des prix de cession en vente HLM, approbation des prix de revient et des plans de financement des programmes.

Habitat 44 a conclu une convention avec le conseil général (aujourd'hui Conseil départemental) de Loire-Atlantique couvrant la période 2009-2015. Cette convention de portée générale poursuivait l'objectif de relancer une dynamique durable d'entretien et de développement du parc locatif de l'office au travers d'aides prenant la forme de dotations de haut de bilan. Les aides reçues pour les exercices 2014 et 2015 s'élèvent respectivement à 5 millions d'euros et 4,1 millions d'euros. L'élaboration d'un nouveau PSP en 2015 ainsi que la confirmation des ambitions de l'office ont conduit au renouvellement de cette convention, qui couvre la période 2016-2021 et s'accompagne d'un soutien financier à hauteur de 15 millions d'euros.

Les déclarations d'intérêts et de situation patrimoniale du président et du DG ont été transmises à la Haute autorité pour la transparence de la vie publique.

Le contrat de travail du DG est conforme aux dispositions réglementaires. Pour autant, l'avenant conclu le 14 décembre 2018 établit comme base de calcul de la rémunération forfaitaire un décompte de 8 157 logements au 31/12/2017, alors que le dénombrement effectué par l'ANCOLS aboutit à 8 064 logements, ce qui correspond d'ailleurs au chiffre figurant dans les rapports d'activité et de gestion de l'OPH. Dans sa réponse écrite, l'office informe que le contrat du DG a été régularisé par avenant approuvé par délibération du CA du 10 décembre 2019. Par ailleurs, il convient de noter que le DG ne bénéficie pas de véhicule de fonction, ni d'attribution d'une part variable de rémunération.

Dans le cadre des dispositions de la loi ELAN visant au regroupement des organismes d'HLM, Habitat 44 travaille depuis quelques mois à la constitution d'une société anonyme de coordination avec l'OPH de Saint-Nazaire (Silène – 9 800 logements) et la SA d'HLM Atlantique habitations (11 500 logements), dont l'actionnaire de référence est le Crédit mutuel. Les approches convergentes en matière de relations avec les locataires et avec les collectivités locales, ainsi que la complémentarité territoriale des parcs sont mises en avant par les trois OLS à l'appui de leur rapprochement.

2.2.2 Évaluation de l'organisation et du management

Un projet d'entreprise décliné en 4 ambitions et 140 actions a été défini en 2014. Son contenu est cohérent avec les enjeux de l'OPH. Une nouvelle organisation a été instaurée. Elle s'inscrit pleinement en réponse aux observations formulées dans le précédent rapport d'inspection établi par la MILOS en 2014 : amélioration du contrôle interne, renforcement et sécurisation des processus de maîtrise d'ouvrage d'opérations, et développement de la transversalité interne.

L'organisation de l'OPH en matière de gestion locative repose sur un service de proximité déconcentré au sein de cinq agences territoriales (Saint-Herblain, Rezé, Ancenis, Guérande et Châteaubriant, qui regroupent un peu plus de la moitié des effectifs, et des services support au siège (missions sociales, quittancement, charges, contentieux, politique qualité).

La direction du développement patrimonial rassemble toutes les missions associées au montage et au suivi des opérations de construction et de maintenance des logements, ainsi que toutes les fonctions liées à l'exploitation du parc.

Les services support (comptabilité et finances, marchés, juridique, ressources humaines, communication, système d'informations) complètent l'organisation.

L'analyse de l'activité est opérée par tableaux de bord complets. Il ressort des entretiens réalisés dans le cadre du contrôle les progrès accomplis par l'ensemble des services en matière de coordination interne et de développement du travail partenarial, sous l'impulsion de la direction générale.

En consacrant entre 4 et 5 % (en moyenne annuelle) de sa masse salariale aux actions de formation, l'OPH participe au développement des compétences de ses équipes.

Le nombre de salariés de l'OPH est inférieur à celui de la médiane figurant dans le rapport de branche de la fédération nationale des OPH (19 agents en moyenne par tranche de 1 000 logements en gestion).

L'effectif de 135 agents au 1^{er} janvier 2019, apparaît adapté, au plan de la gestion locative (par rapport à la dispersion géographique de son patrimoine) et, jusqu'à présent, au regard de l'activité patrimoniale passée et actuelle malgré quelques fragilités identifiées (cf. § 5.1.1). La bonne réalisation des ambitions patrimoniales, récemment renforcées tant en construction neuve qu'en maintenance des logements (cf. § 5.1.2) nécessite un accroissement de la capacité de production de la direction du développement patrimonial. Plusieurs leviers sont envisageables pour assurer le renforcement de la direction patrimoniale : développement de la polyvalence des chargés d'opérations, organisation et répartition des fonctions, recours à des prestations externes, augmentation des moyens humains.

En matière de droit social, l'analyse des différents mouvements de salariés et l'examen de quelques dossiers personnels n'appelle pas d'observations particulières, à l'exception d'une situation. Le contrat de travail de l'ancienne directrice « management de projets et architectures » a fait l'objet d'une rupture conventionnelle en 2015. Un accord transactionnel a également été conclu le 23/10/2015 pour mettre un terme au risque de contentieux initié par l'intéressée. L'Agence observe que la procédure d'approbation préalable (article L. 423-10 du CCH) de la convention, laquelle n'apparaît pas courante, n'a pas été formellement respectée, le DG bénéficiant d'une autorisation de principe du Bureau du CA en date du 12/06/15 pour conclure la convention de rupture conventionnelle et l'accord transactionnel. Le CA ou son Bureau n'a donc pas délivré d'autorisation préalable sur le projet d'accord transactionnel lui-même et n'a pas eu à connaître des modalités financières retenues (correspondant à des indemnités versées d'un montant total de 108 467,05 euros). Le Président de l'OPH fait néanmoins valoir qu'il était parfaitement informé des termes des accords conclus.

L'OPH a fait réaliser un audit global de sécurité informatique et a établi une cartographie des risques applicatifs. L'important plan d'action qui en découle est en bonne voie d'avancement. Les procédures de sauvegarde sont définies et opérationnelles. L'OPH doit encore consolider et formaliser son travail en matière de procédures de reprise d'activité. Les droits d'utilisateur sont limités et des chartes informatiques balisent les usages en interne et en externe, avec les prestataires de l'OPH. La thématique de la protection des données est appréhendée.

L'OPH a retenu un nouveau progiciel de gestion en 2009 et de nombreuses difficultés d'installation et de fonctionnement ont fortement pénalisé son activité. Le contentieux engagé à l'encontre de la société Aaeron, editrice du progiciel de gestion, a trouvé son épilogue en 2015 par le rejet du pourvoi engagé devant le Conseil d'Etat contre l'arrêt de la cour administrative d'appel de Nantes, prononçant la nullité du contrat liant les parties. Le bilan financier de la procédure judiciaire, présenté au CA du 19/10/2015, fait état du versement d'honoraires d'avocat et de frais d'expertise judiciaire pour un coût total d'un peu plus de 1,2 millions d'euros, à rapprocher du montant du marché de prestation qui s'élevait à 575 000 euros (dont 139 500 euros effectivement versés avant sa résiliation). Au final, la procédure s'est donc avérée très onéreuse pour l'OPH.

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

3.1.1 Description et localisation du parc

Le patrimoine de l'OPH se caractérise, au 1^{er} janvier 2019, par un âge moyen de 34 ans. Il a été constitué de manière régulière principalement depuis les années 60, puis un peu ralentie depuis le début des années 2000. Le patrimoine de l'OPH, composé à 73 % de logements collectifs, est formé essentiellement d'ensembles immobiliers de taille réduite : plus de 56 % d'entre eux comptent moins de 10 logements. Seuls 8 programmes connaissent une concentration de plus de 100 logements. Le parc est implanté sur 137 des 207 communes que compte le département, et plus particulièrement sur Saint-Herblain (13 %), Châteaubriant (12 %), Rezé (9 %), Ancenis (6 %) et Guérande (4 %). L'OPH est propriétaire de 1 366 logements classés en quartiers prioritaires de la politique de la Ville (QPV).

3.1.2 Données sur la vacance et la rotation

La vacance de logements connaît une réduction continue depuis 2016. Elle atteint moins de 3 % des logements au 31/12/2018, ce qui positionne l'OPH en-dessous des valeurs de référence départementale et régionale. La vacance commerciale touche un peu moins de 200 logements, dont la moitié à plus de trois mois. Elle concerne essentiellement le secteur nord du département (agence Loire Bretagne) et le secteur littoral, et dans une moindre mesure le territoire de l'agence Loire Vignoble, et s'explique par une demande moins pressante et des immeubles ou des quartiers considérés comme peu attractifs.

Les équipes de gestion locative sont mobilisées sur la limitation de la durée de vacance, que ce soit dans la recherche de candidats dans les secteurs où la pression est la plus forte ou dans la nécessaire maîtrise de délais contraints (délai de préavis réduit à un mois sur le territoire de Nantes métropole). La performance en matière de délai de relocation, appréciée pour trois agences sur trois semestres (2018 et premier semestre 2019), est satisfaisante. Elle se situe en moyenne dans une fourchette de 25 à 35 jours, suivant les secteurs, que des travaux à la relocation aient été nécessaires ou non.

Depuis 2015, le taux de rotation annuel est en baisse constante. Il se situe à une valeur très proche de 11 % en 2018.

3.2 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

3.2.1 Loyers

Sur la période de contrôle, l'OPH a respecté les dispositions législatives d'évolution des loyers pour les logements occupés et n'applique pas d'augmentations de loyer à la relocation.

Après retraitement de quelques décalages de dates dans l'application des taux initiaux de loyers des conventions et correction de quelques erreurs de données, le contrôle a montré la conformité des loyers pratiqués aux loyers maximum actualisés.

Les tests de cohérence entre les données patrimoniales et de quittancement ont été positivement concluants.

Sur la base des données de l'enquête RPLS 2018, la distribution statistique des taux de loyer des logements familiaux de l'OPH montre des niveaux inférieurs à ceux constatés pour l'ensemble du parc HLM à l'échelle départementale, et particulièrement sur la part des loyers les plus élevés (supérieurs au 3^{ème} quartile) :

Tableau 1 : Analyse de la distribution des loyers

Rubriques	Nombre de logements	Loyer mensuel en euros par m ² de surface habitable		
		1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^e quartile
HABITAT 44	7 913	4,7	5,4	6,0
Loire Atlantique	76 797	4,9	5,6	6,4
Pays de la Loire	207 766	4,6	5,2	5,9

Sources : base de données RPLS 2018

Les loyers moyens se situent à 291 euros pour un T2, 363 euros pour un T3 et 423 euros pour un T4.

En 2016, l'OPH a décidé de diminuer les loyers (principaux et accessoires) de 91 logements situés dans le nord du département, parfois significativement (plus de 10 %), afin d'améliorer leur délai de relocation. Cette démarche s'est avérée judicieuse puisque la vacance au sein des ensembles immobiliers concernés a sensiblement diminué.

83 logements répartis sur 21 ensembles immobiliers connaissent des valeurs de loyers annexes supérieures à 80 euros, pour représenter en moyenne plus de 17 % du loyer principal quittancé. Ces loyers correspondent au prix de location d'un garage et d'un jardin. Compte tenu des montants financiers en jeu, dont il convient de rappeler qu'ils ne sont pas pris en compte pour le calcul de l'APL, l'OPH est invité à examiner périodiquement le caractère adapté du niveau de ses loyers accessoires.

Sur la base du quittancement de juin 2019, 4 025 ménages ont bénéficié de la réduction de loyer de solidarité (RLS). Aucun ménage ne percevant pas d'APL n'est éligible à la RLS. Hors dispositif de péréquation et mesures de compensations, la diminution mensuelle de recettes locatives constatée est de 142 876 euros, soit 5 % des loyers appelés (hors charges).

3.2.2 Supplément de loyer de solidarité

Le contrôle a porté sur la vérification du fichier de calcul du supplément de loyer de solidarité (SLS) de juillet 2018 et avril 2019. Il n'a pas révélé d'anomalie. Le SLS concerne, en avril 2019, 86 ménages pour un montant mensuel moyen de 79 euros, dans une fourchette allant de 3,86 euros à 915,30 euros.

En 2019, aucun ménage n'est concerné par la perte du droit au maintien dans les lieux pour dépassement deux années consécutives de leurs revenus au regard du seuil de 150 % du plafond PLS (loi égalité et citoyenneté).

Pour les ménages n'ayant pas communiqué leur avis d'imposition, l'OPH n'applique pas les dispositions de l'article L. 441-9 du CCH quant à la liquidation provisoire d'un supplément de loyer de solidarité « forfaitaire » (après mise en demeure infructueuse de 15 jours). En effet, les locataires concernés et acquittant leur loyer et leur provision de charges sous le mode du prélèvement bancaire sont simplement informés sur leur avis d'échéance du montant du SLS. Le recouvrement n'intervient qu'à compter du mois d'avril s'il n'y a toujours pas eu transmission de leur avis d'imposition.

3.2.3 Charges locatives

Les opérations de régularisation des charges sont bien maîtrisées aux plans technique et calendaire. Le processus d'ajustement des provisions de charges appelées auprès des locataires parvient à de très bons

résultats : le taux de sur-provisionnement global par rapport aux dépenses constatées est en moyenne de 3 % pour les quatre derniers exercices de régularisation, y compris en incluant le poste du chauffage collectif qui concerne un tiers des logements de l'OPH.

Les écarts de plus de 100 euros par logement ou de 35 % en taux (20 ensembles immobiliers - 713 logements) ont été justifiés (impact de la défaillance d'un prestataire d'entretien des espaces verts, difficultés d'estimation pour des nouveaux immeubles livrés, mise en place de tarifications incitatives pour l'enlèvement des ordures ménagères difficiles à estimer)

Les charges de chauffage (6,78 €/m² de surface habitable en moyenne) et de charges générales (6,92 €/m²) sont très bien maîtrisées.

La fonction d'observation des niveaux de charges est à développer, ce dont ont conscience les équipes de l'OPH en charge du sujet.

L'OPH organise en dehors des heures d'ouverture de ses services une permanence téléphonique, sous-traitée à un prestataire, ainsi que la possibilité d'interventions techniques sur sollicitation (principalement en matière de plomberie et de serrurerie) dans le cadre d'un contrat multi-services. En outre, l'OPH a mis en place un dispositif à deux niveaux d'astreinte interne auquel contribuent des salariés, indemnisés pour cette mission.

L'ensemble de ces frais constitue un poste de charges appelées auprès des locataires. Ils représentent 51 113,43 euros au titre de l'exercice 2018. Ces natures de prestations ne figurent pas dans la liste limitative des charges récupérables mentionnées dans le décret du 09/11/82 modifié. L'OPH n'a pas fourni d'accord collectif au sens de l'article 23 de la loi du 06/07/89 relatifs aux rapports locatifs permettant de déroger au décret précité pour des prestations visant à la sécurité. La répercussion auprès des locataires de ces dépenses est donc juridiquement infondée et génératrice d'un trop-perçu à régulariser.

Dans sa réponse écrite, l'OPH indique avoir inclus la récupération des frais d'astreinte dans les charges locatives dès l'origine de la mise en place du dispositif, en concertation avec les associations de locataires. Pour régulariser la situation, l'OPH et les associations membres du conseil de concertation locative ont conclu un accord collectif avec effet au 1^{er} janvier 2019. L'OPH s'engage à rembourser les locataires des sommes indument appelées au titre des années 2017 et 2018.

Les modalités de récupération des coûts des personnels de proximité au travers des charges locatives, appréciées sur la base de la régularisation de l'année 2018, sont conformes aux textes en vigueur, à l'exception du traitement d'une situation particulière. Les salaires et charges d'une employée d'immeuble en procédure de reclassement (du 27/07/18 au 06/12/18) ont en effet été indument répercutés dans les charges des locataires de trois immeubles. Le montant de ce trop-perçu est de 6 930,92 euros. Dans sa réponse écrite, l'OPH indique avoir procédé à la rectification, avec remboursement des locataires concernés au titre de la régularisation des charges de l'exercice 2019.

Par ailleurs, l'OPH a fourni des éléments précis quant à la démarche de remboursement de trop-perçu de loyer prescrite dans le précédent rapport de contrôle, concernant trois ensembles immobiliers, 552 locataires présents et partis pour un indu total de 198 257,72 euros. La régularisation est effective.

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

Les données de l'enquête sur l'occupation du parc social (OPS) pour l'année 2018, qui figurent dans le tableau ci-après, montrent que l'OPH loge des ménages avec un profil socio-économique moins favorable que celui constaté aux échelles de référence départementale et régionale pour l'ensemble du parc social :

Tableau 2 : Analyse sociale de l'occupation

En %	Revenu <20 % *	Revenu <40 % *	Revenu <60 % *	Revenu >100 %*	Bénéficiaires d'APL + AL	Familles mono- parentales	Occupants de plus de 65 ans	Pers. Isolées
OPH Habitat 44	22,3 %	43,0 %	65,7 %	6,2 %	54,1 %	23,8 %	13,1 %	44,8 %
Département	22,5 %	41,6 %	63,5 %	7,9 %	51,8 %	22,5 %	11,8 %	45,0 %
Région	21,6 %	40,0 %	62,2 %	7,8 %	50,6 %	22,1 %	13,0 %	46,2 %

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

Source : base de données OPS 2018 (extraction ANCOLS)

L'analyse du peuplement des immeubles en QPV révèle des caractéristiques de composition familiale et d'âge très similaire à celles de l'ensemble des locataires du parc. La différence majeure réside dans la part plus importante de ménages dont les revenus sont inférieurs à 20 % des plafonds d'accès HLM (34 % contre 22 %), et de manière corollaire à la proportion de ménages bénéficiaires de l'APL (65 % au lieu de 54 %).

4.2 ACCES AU LOGEMENT

4.2.1 Connaissance de la demande

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

Sur la base d'une édition réalisée le 19 avril 2019, il est recensé 40 300 demandes sur les communes d'implantation du parc de l'OPH, dont 77 % sont orientées vers l'agglomération nantaise. Les demandeurs déjà logés dans le parc HLM représentent 37 % du total. Le délai moyen d'attente est de 22,2 mois. Il se situe à un niveau un peu inférieur de 18,7 mois pour les demandeurs externes, qui ne résident pas dans le parc HLM. Les trois principaux motifs déclarés par les demandeurs sont « absence de logement, hébergement ou logement temporaire », « logement trop petit » et « logement trop cher ». Les logements de type 2 (et moins) sont sollicités par 48 % des demandeurs.

Les caractéristiques de volume, de délai et de typologie de la demande en attente présentent des différences territoriales marquées. La pression de la demande s'exerce sur la métropole nantaise et sur la partie littorale au sud de l'estuaire de la Loire. Les zones centrale et nord-est du département connaissent peu ou pas de tension entre l'offre et la demande.

Les bailleurs sociaux du département ont engagé une étude sous l'égide de l'espace habitat social (lieu d'information et de centralisation de l'enregistrement de la demande locative sociale, affilié à l'ADIL) relative à la qualification de la demande externe en attente longue (au-delà de 30 mois pour Nantes métropole, 24 mois en secteur nazairien et 18 mois pour le reste du département). Les premiers résultats partiels (environ les deux

tiers des ménages concernés) communiqués fin août 2019 font état de 559 ménages en attente d'offre, soit la moitié des ménages enquêtés, l'autre moitié relevant de demandes exigeantes ou d'un dossier administratif incomplet. L'OPH s'est engagé à travailler avec les autres bailleurs sur les conditions permettant de traiter prioritairement ces demandes.

4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

L'OPH a redéfini sa politique générale d'attributions en 2016 (CA du 18/04/16), qu'il a rendu publique par sa disponibilité en ligne sur son site internet, conformément à l'article R. 441-9 du CCH.

En plus de l'accueil des publics prioritaires défini dans le CCH, l'OPH affiche comme orientations spécifiques :

- la recherche d'un équilibre social au sein de ses programmes d'habitation (sur la base d'une classification du fonctionnement social des immeubles – cf. infra) ;
- l'accueil de populations spécifiques (personnes âgées, à mobilité réduite et jeunes) ;
- l'accompagnement du parcours résidentiel de ses locataires (avec un objectif de 20 % des attributions annuelles consacrées à des mutations internes et 10 % à des locataires d'autres bailleurs sociaux) ;
- le développement de logements mis à disposition des partenaires associatifs en charge des publics en difficultés.

Cette politique d'attribution de logements est claire et cohérente avec l'objet social de l'OPH. Ce dernier parvient à un bon équilibre dans l'expression de ses orientations entre ses obligations législatives et réglementaires et ses ambitions propres, qui sont complémentaires.

Dans le cadre d'orientations de gestion sociale définies dans le plan stratégique de patrimoine 2015-2023, l'OPH a classé ses ensembles immobiliers en trois catégories afin d'orienter l'attribution des logements : groupe à fonctionnement social satisfaisant pour lesquels il faut préserver les équilibres sociaux, groupe problématique nécessitant un rééquilibrage de l'occupation et groupe susceptible d'accueillir des publics en situation de fragilité. L'information est connue des équipes en charge de la sélection des candidats et des membres de la commission d'attribution des logements (CAL). Ce mode de vigilance sur le peuplement des immeubles apparaît pertinent car simple d'approche et permettant une grande souplesse de gestion (puisqu'il ne se réfère pas à des considérations de revenus, de compositions familiales ou d'âge des ménages trop précises).

4.2.3 Gestion des attributions

4.2.3.1 Analyse de la gestion des attributions

L'OPH a institué cinq CAL dont le ressort territorial est calqué sur celui des agences. Elles se réunissent hebdomadairement en visio-conférence. Leurs compositions sont conformes aux textes en vigueur. Le règlement intérieur de la CAL, modifié par le CA dans sa séance du 11/12/2017, est disponible sur le site internet de l'OPH, conformément aux dispositions de l'article R. 441-9 du CCH.

Le bilan annuel d'activité des CAL présenté en CA est précis et complet.

Depuis plusieurs années, les agences territoriales ont progressivement repris la maîtrise de la sélection des candidats à l'attribution d'un logement, hors contingents, auparavant assez largement déléguée aux collectivités communales. Il existe encore néanmoins des pratiques disparates d'une agence à l'autre et des relations partenariales protéiformes avec les collectivités. La mise à jour de la procédure écrite relative à l'attribution des logements paraît nécessaire afin de réaffirmer en interne comme en externe les prérogatives

d'attribution de l'OPH pour les logements qui ne sont pas réservés. Dans sa réponse écrite, l'OPH indique avoir travaillé à l'homogénéisation de ses pratiques d'information et de sollicitation des collectivités dans le cadre des attributions de logements.

Si l'OPH parvient à son objectif de consacrer 10% de ses attributions au profit de locataires déjà logés chez un autre bailleur social (10,8 % en 2018), la part des mutations internes demeure très en-deçà de l'ambition affichée (11,2 % en 2018).

Le taux de refus par les demandeurs des propositions de logements (post-CAL) est de 27 % en 2018, un peu supérieur à la moyenne départementale (25 %). Il est plus élevé sur le territoire le plus tendu (Nantes Métropole, 36 %) que sur le reste du département (23 %). Ces niveaux de refus constatés ne constituent pas une particularité (territoriale ou propre à l'OPH), et sont régulièrement constatés pour l'ensemble des bailleurs sociaux des pays de la Loire et de Bretagne.

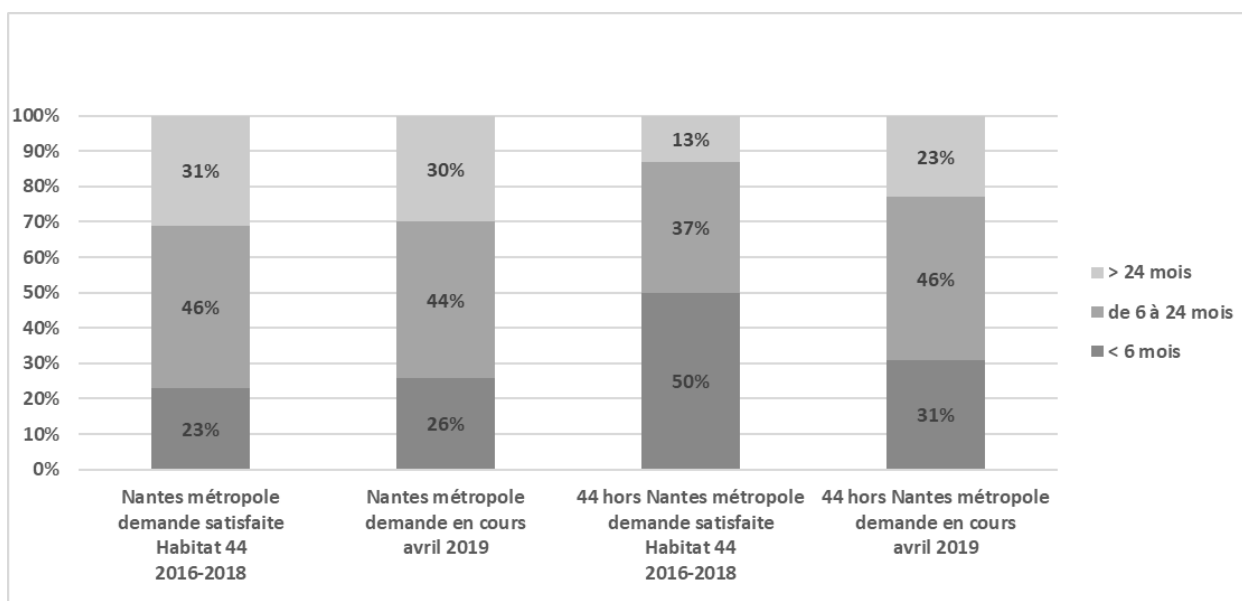
Les services de l'OPH en charge des attributions de logement maîtrisent la réglementation applicable et assurent une bonne tenue des dossiers locataires. Le contrôle réglementaire des 3 279 attributions prononcées sur la période 2016-2018, opéré par traitement de données sur fichier et sur une sélection ciblée de 60 dossiers locataires couvrant l'ensemble des agences n'a pas révélé d'irrégularités.

Les caractéristiques de revenus des ménages du flux d'attributions réalisé par l'OPH sont strictement comparables à celles constatées pour l'ensemble des demandeurs en Loire-Atlantique début 2019¹, à savoir 57 % des ménages avec des revenus inférieurs à 40 % du plafond et 77 % en-dessous de 60 % du même plafond.

En revanche, pour les territoires hors Nantes métropole, il existe un décalage important entre l'ancienneté de la demande satisfaite et celle de la demande en cours, traduisant une prise en compte plus marquée du traitement de la demande récente (de moins de 6 mois), qui correspond à 50 % du flux entrant alors qu'elle ne représente que 31 % de la demande en instance :

¹ Source : étude du CREHA Ouest - avril 2019 - la demande locative sociale en Loire Atlantique début 2019.

Figure 1 : Comparaison de la demande en cours et de la demande satisfaite par strates d'ancienneté



Ce constat doit inciter l'OPH à une considération plus marquée du critère de l'ancienneté de la demande pour la sélection des candidats sur ces secteurs.

La part des attributions hors QPV au bénéfice des ménages du premier quartile de revenus est globalement conforme aux objectifs attendus pour 2018. La convention intercommunale d'attribution de Nantes Métropole fixe un palier intermédiaire de 15-16 % à horizon 2020. L'OPH parvient à un taux de 16 % en 2018 contre 14 % pour l'ensemble des bailleurs. Sur les territoires où la conférence intercommunale du logement n'a pas fixé d'objectifs différents de celui de la loi, l'OPH atteint des taux très proches voire supérieurs aux objectifs de 25 %, à l'exception des résultats sur le territoire de la communauté de communes Châteaubriant-Derval (11 %), où une action plus volontariste est nécessaire.

L'objectif de 50 % au moins des attributions en QPV au bénéfice de ménages dont les ressources sont supérieures à celles du premier quartile est atteint, pour l'OPH comme pour l'ensemble des bailleurs intervenant sur les mêmes territoires.

4.2.3.2 Gestion des contingents

Le patrimoine de l'OPH est contingenté « en stock » à hauteur de 30 % au titre du contingent préfectoral et de 20 % pour les collectivités communales, sans pour autant formaliser de conventions de réservations avec ces dernières. Au 1^{er} janvier 2019, 345 logements (soit un peu plus de 4 % du parc) relèvent d'un droit de réservation au profit d'Action Logement.

La convention intercommunale d'attribution de Nantes Métropole définit un objectif de 47,5 % des relogements au bénéfice des ménages prioritaires (la totalité du contingent préfectoral – 30 % - et 25 % des autres filières : Action logement, communes et bailleur). Au titre de 2018, l'OPH a dépassé l'objectif assigné avec 58 % de ses attributions dédiées aux publics visés, soit un niveau supérieur à celui constaté pour l'ensemble des bailleurs (53 %).

L'OPH a respecté les engagements annuels inscrits dans les conventions individuelles de réservation conclues avec l'Etat sur la période 2015-2017. Pour l'année 2018, les objectifs d'attribution se déclinent en quatre

catégories : ménages « DALO », victimes de violences, réfugiés ou sortants d'hébergement. Ces objectifs sont assignés à l'ensemble des bailleurs départementaux « en fonction de leur parc et de leur localisation ». La contribution de l'OPH à l'atteinte des objectifs est globalement satisfaisante, sauf en matière d'accueil de ménages réfugiés. L'OPH fait valoir la faible part de sa faible capacité de relogement sur Nantes Métropole, territoire le plus sollicité par les ménages. Néanmoins, afin de disposer d'une référence pour effectuer un suivi interne de l'atteinte des objectifs, l'OPH a décliné pour l'année 2019 les objectifs globaux au prorata de sa part d'attributions par rapport à celles de l'ensemble des bailleurs à l'échelle départementale hors Nantes Métropole (10 %) et sur Nantes métropole (5 %). Cette démarche est pertinente.

4.2.3.3 Rapports locatifs

L'OPH applique un protocole d'accord départemental conclu en inter-bailleurs avec quatre associations de locataires sur les modalités d'application de la vétusté lors des états des lieux. Dans ce cadre, l'OPH établit au départ du locataire un décompte forfaitaire pour solde de tout compte sur la base des provisions appelées (hors consommation de fluides), ce que permettent les textes en vigueur, mais qui supposent un accord juridique du locataire (cf. article 22 de la loi du 06/07/89 relative aux rapports locatifs). Or, ce n'est pas le cas. A l'issue de ce constat, l'OPH indique dans sa réponse écrite avoir amendé ses modèles de bail et d'état des lieux de sortie du logement afin de justifier d'une acceptation explicite de la part du locataire.

4.3 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

Les visites de patrimoine, réalisées sur l'ensemble des territoires des cinq agences territoriales de l'OPH, ont permis de constater le bon état d'entretien du patrimoine et la bonne qualité technique globale des ensembles immobiliers. Quelques immeubles présentent un déficit d'attractivité (cf. 5.1.2). Très ponctuellement, la réalisation de travaux d'embellissement des parties communes ou de nettoyage de façades permettrait d'améliorer l'attractivité des immeubles. Les logements proposés à la relocation sont dans un très bon état de propreté.

Le taux de satisfaction, tel qu'il ressort de la dernière enquête de satisfaction triennale menée sous l'égide de l'USH en 2016, est élevé (88 %) et en progrès (+2,5 % par rapport à 2013). Les évolutions sont notables quant à l'appréciation des locataires sur la propreté des espaces extérieurs et des parties communes. Les efforts déployés par le bailleur pour trouver une solution aux troubles de voisinage constituent le seul item pour lequel la perception des locataires est moins favorable. Dans sa réponse écrite, l'OPH mentionne avoir engagé un travail de mise au point d'une procédure, homogène entre agences, de traitement des réclamations liées à des troubles de voisinage ou des incivilités.

Les réclamations locatives sont enregistrées et gérées au sein de chaque agence territoriale. Leur suivi, considéré comme perfectible lors du précédent contrôle, s'est amélioré. Les délais de prise en compte interne sont satisfaisants. Les réclamations en cours sont analysées en bilatérale entre le coordonnateur technique de l'agence et le conseiller de proximité en charge de leur traitement. Parallèlement, un suivi des bons de commande en cours est réalisé avec des relances régulières auprès des entreprises prestataires. Une analyse précise des durées moyennes de traitement des réclamations n'a pu être réalisée compte tenu de l'hétérogénéité des pratiques de saisie de clôture d'intervention (à la fin des travaux ou à la facturation). Une harmonisation pour mieux suivre et contrôler les délais est souhaitable. Le quitus du locataire sur le bon d'intervention n'est pas systématiquement exigé d'une agence à l'autre. Il est pourtant indispensable pour justifier du service fait avant la mise en paiement de la facture. Dans sa réponse écrite, l'OPH indique avoir procédé à un rappel auprès de ses équipes en agences sur ce sujet.

Avec l'organisation de trois ou quatre réunions par an du conseil dédié, la concertation locative est active. Les comptes-rendus rédigés reflètent l'étendue des sujets évoqués et les échanges constructifs auxquels ils donnent lieu. Un nouveau plan de concertation locative a été conclu en 2019.

4.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

4.4.1 L'organisation

La gestion du pré contentieux est assurée par les agences, celle du contentieux par le service juridique et contentieux du siège au sein de la direction de la qualité et des performances.

L'organisation retenue en agence prend deux formes pour des raisons historiques et d'opportunité. Au sein des agences de Châteaubriant et de Guérande, le pré contentieux est géré par un(e) conseiller(ère) clientèle pour l'essentiel de son activité (environ 70 % du temps de travail), le solde du temps restant étant dédié au traitement des troubles de voisinage.

Dans les trois autres agences (Saint Herblain, Rezé et Ancenis), le pré contentieux (incluant les troubles de voisinage) est traité par un(e) conseiller(ère) de proximité qui assure par ailleurs la gestion des états des lieux associée à une surveillance général du parc ainsi que le traitement des réclamations locatives.

Cette dualité d'organisation ne révèle pas de disparité particulière dans les résultats obtenus concernant la lutte contre l'impayé.

Le processus d'instruction et de traitement de l'impayé dans sa phase pré contentieuse est assez classique. Sur la base d'un état des restes à payer mensuel arrêté par le siège, les agences procèdent au suivi des situations individuelles et aux relances (cadencées sur l'ancienneté de la créance) en tenant compte des dates de prélèvement proposées (5-10-15). Ce dernier mode d'acquittement du loyer représente environ 65 % de l'ensemble du recouvrement.

Le premier contact avec le locataire néo entrant a lieu lors de la visite dite « de courtoisie » organisée dans le courant du mois suivant l'entrée dans les lieux. De façon générale, le maintien du lien avec le débiteur reste la priorité sous toutes ses formes : téléphonique, sms, rdv convenus ou inopinés à l'agence ou sans le logement du locataire. Le travail en réseau avec les travailleurs sociaux de secteur et des CCAS est une réalité ; le FSL est mobilisé.

La mise en demeure suivie du commandement de payer marquent la transition vers la phase contentieuse gérée par la direction juridique et contentieuse du siège. En plus de la directrice, trois chargées de contentieux se partagent les dossiers par secteur géographique couvrant ainsi l'ensemble des territoires des agences. En outre, chacune d'entre elles a une spécialité (locataires décédés et partis, abandons de créances, admissions en non-valeur).

Trois spécificités tenant à l'organisation et au mode opératoire méritent d'être signalés :

-Même si les phases pré contentieuse et contentieuse sont bien dissociées, la direction juridique du siège entretient une relation de proximité avec les agences et recherche le lien avec le pré contentieux. Ainsi, les chargées de contentieux tiennent une permanence en agence pour rencontrer les locataires se trouvant en phase contentieuse ainsi que pour échanger avec les chargés de pré contentieux sur des situations de locataires particulièrement sensibles. De même, la direction juridique rencontre, au siège, des locataires débiteurs.

- Deux personnes ressources ont été identifiées pour animer “la filière impayés” d’Habitat 44.
 - Une conseillère de proximité, identifiée comme référente au sein de l’organigramme, réunit l’ensemble de la filière pré contentieux (1 à 2 fois par an) sous la forme de réunions métier dans lesquelles sont abordés des sujets juridiques, techniques ou de procédures de nature à optimiser l’homogénéité des pratiques entre les différentes agences en partageant un référentiel commun.
 - De la même manière, une référente a été identifiée parmi les trois chargés de contentieux au sein du siège pour animer la partie contentieuse de l’impayé. A noter qu’en tant que de besoin, des réunions sont organisées entre ces deux personnes ressources et la directrice juridique.
- Enfin, un comité de suivi des impayés, présidé par le DG, se réunit 3 à 4 fois par an en présence de la directrice adjointe, de la directrice juridique, des directeurs (rices) d’agences ainsi que de la référente du pré contentieux. Ce comité a en charge le suivi des grands indicateurs liés à ce risque locatif ainsi que de faire évoluer les points de doctrine en tant que de besoin.

4.4.2 L’évolution des impayés

Corrigé des admissions en non-valeur (en charges et produits), le total du stock d’impayés est proche de 5,3 millions d’euros à fin 2018. Ce stock représente 13,2 % des loyers et charges récupérées soit environ 1,5 point en deçà des valeurs de la médiane nationale des offices de Province.

Le taux de recouvrement, très constant sur la période, se situe entre 98,6 et 98,9 %.

Le coût du risque sur l’exercice représenté par le solde des dotations diminué des reprises et majoré des admissions en non-valeur (nettes des recouvrements) représente en moyenne sur les exercices 2016 à 2017 415 k€ soit 5 % des résultats nets comptables pour une référence nationale se situant entre 7 et 9 %.

La dette des locataires présents n’a que très peu progressé sur la période (6 %) et représente environ 37 % du total des impayés (dont le stock a progressé de 15 % entre 2014 et 2018).

Enfin, Habitat 44 a mis en œuvre les modalités de calcul des provisions à même de couvrir une partie de ces impayés, applicable aux comptes 2016, précisées par le décret du 29/12/2014. Sur la base d’une provision simulée à partir de la méthode nationale préconisée par la fédération, l’organisme a constaté un écart peu significatif avec son estimation interne ; cette dernière a donc servi de référence pour les exercices 2016 et 2017.

Sur la base d’une nouvelle étude à fin 2018 des créances des locataires présents (au 31/12/2016), Habitat 44 a appliqué la moyenne de ces deux estimations antérieures. Surtout, il a procédé à un élargissement du panel des créances dépréciées en intégrant les créances inférieures à 3 mois. Les taux de provisions ainsi retenus, indiqués en pourcentage de la créance en fonction de son ancienneté, sont les suivants : 1 à 6 mois (22), 6 à 12 mois (50), plus de 12 mois (100).

Tableau 3 : Principales données chiffrées de l’Impayé

Rubriques	Montants en euros				
	2014	2015	2016	2017	2018
Total stock impayés(c411+c416+c654-c771)	4 586 973	4 780 188	5 106 553	5 205 022	5 285 178
Taux de recouvrement en %	98,8 %	98,9 %	98,6 %	98,9 %	98,9 %
Impact financier de l’impayé sur l’exercice	486 019	357 592	468 943	361 589	471 091
En % du résultat de l’exercice	21,5	9,0	6,3	4,0	6,9
Valeurs de référence OPH province	10,8	8,9	8,7	7,1	9,5

Au vu de ce qui précède, le processus de traitement des impayés d'Habitat 44 permet de maintenir le niveau de risque d'impayés sous contrôle.

5. STRATEGIE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

5.1.1 Analyse rétrospective

Le bilan du PSP 2007-2014 montre des taux d'atteinte des objectifs initiaux en-deçà des ambitions affichées mais témoignant néanmoins d'un niveau d'activité en progression (60 % sur le développement, 76 % en matière de réhabilitation) au regard de la période précédente.

Le CA de l'OPH a approuvé en avril 2016 un plan stratégique de patrimoine sur la période 2015-2023, qui se veut le prolongement du projet d'entreprise défini en 2014 (cf. § 2.2). Il se fonde sur un diagnostic du patrimoine et une analyse des enjeux patrimoniaux. Il définit des orientations stratégiques et des plans d'action par ensemble immobilier, ce qui lui confère une fonction opérationnelle.

En matière d'entretien, l'OPH a défini quatre niveaux d'intervention : une maintenance légère qui concerne son patrimoine le plus récent (863 logements), une maintenance courante pour un peu plus de la moitié de son parc (4 066 logements), une réhabilitation légère d'un coût inférieur à 20 000 euros par logement (926 logements) et une réhabilitation lourde pour 13 ensembles immobiliers (925 logements).

Les besoins théoriques de travaux sont estimés à 73 millions d'euros sur 10 ans (2/3 en ré-investissement, 1/3 en gros entretien). Ils se concentrent sur les groupes immobiliers de taille importante et les enjeux techniques les plus importants se situent sur le territoire de l'agence Loire littoral. Une estimation des surcoûts des travaux liés à la présence d'amiante a été opérée. Elle s'élève à 4,8 millions d'euros (7 % du total).

Pour répondre à l'enjeu d'adaptation des logements au vieillissement des ménages (31 % des titulaires de baux âgés de plus de 60 ans), l'OPH a identifié des ensembles immobiliers pour un accueil en priorité de seniors (23 immeubles – 305 logements). L'OPH souhaite également développer une stratégie d'accompagnement et de services internes et externes pour ce type de locataires.

Le plan de développement vise une répartition des nouvelles opérations entre les zones 2, 2 bis (secteurs périphériques des agglomérations) et 3 respectivement à 50, 35 et 15 % pour un potentiel de production d'environ 200 logements par an. La politique de l'OPH en la matière constitue un bon compromis entre l'exigence de développement sur les territoires où les besoins sont les plus importants et la nécessité d'assurer son rôle d'opérateur départemental dans sa dimension d'aménagement du territoire.

Dans le cadre du projet du grand Bellevue (Nantes - Saint Herblain) financé par l'ANRU, 49 logements individuels sont voués à la démolition. 11 autres immeubles sont potentiellement concernés par des actions de démolitions partielles.

Enfin, l'OPH a identifié 34 nouveaux ensembles immobiliers (1 322 logements) susceptibles d'être inclus en tout ou partie dans son plan de vente afin de réaliser un objectif de 11 cessions par an.

L'analyse financière prévisionnelle adossée aux orientations du PSP montre la capacité de l'OPH à assurer ses programmes de développement et de maintenance, y compris sans dotation du Conseil départemental (cf. § 6.3).

Le bilan des actions menées sur la première période du PSP 2015-2018 est globalement positif, l'OPH parvenant à remplir ses objectifs de production et à engager un volume de travaux de maintenance conséquent (42 millions d'euros). 242 logements ont bénéficié d'une rénovation énergétique. Les dépenses de travaux (investissement et gros entretien) sont néanmoins inférieures de l'ordre de 30 % aux prévisions en 2017 et 2018. Sur la période, contrôlée, le service en charge de la maintenance a connu quelques fragilités de fonctionnement inhérentes à la taille de son effectif. Cette situation explique pour partie la non atteinte de l'intégralité des objectifs fixés et doit attirer l'attention de l'office quant à la nécessité de renforcer la capacité opérationnelle de son service, a fortiori dans un contexte d'augmentation significative de ses ambitions patrimoniales (cf. § 5.1.2).

5.1.2 Analyse prospective

Le CA du 27 mai 2019 a validé une actualisation des orientations stratégiques du PSP pour la période 2019-2025 afin d'assurer la prise en compte des nouvelles conditions économiques et financières en lien avec l'application de la RLS et la bonne trajectoire économique de l'OPH. Cette révision permet également à l'OPH de disposer d'une stratégie actualisée en vue de préfigurer le cadre stratégique patrimonial à élaborer dans le cadre de la constitution de la SAC.

La stratégie renouvelée s'inscrit dans une logique d'amplification des objectifs d'activité patrimoniale définie dans le PSP initial, et ce malgré l'application de la RLS, ce qui confirme que l'office dispose de marges de manœuvre financière importantes (cf. § 6.3).

L'amélioration de sa situation financière conduit en effet l'OPH à envisager une production de 250 logements familiaux (au lieu de 200 auparavant) et 30 équivalent-logements en établissements d'accueil spécialisés par an. En outre, l'OPH s'inscrit comme un des partenaires préfigurant la constitution d'un organisme de foncier solidaire (OFS), et porte d'ores et déjà les deux premiers projets.

L'OPH intensifie son effort en matière de réhabilitation thermique (traitement de tout le parc énergivore à horizon 2025, ambition de 80 % du patrimoine classé en A, B ou C). Le programme de réhabilitation est également revu à la hausse en nature de travaux, pour une véritable requalification des grands ensembles de l'OPH² dont il faut consolider ou améliorer l'attractivité. Pour les prochaines années, la bonne conduite du projet de renouvellement urbain du quartier de la Ville aux roses à Châteaubriant (QPV où l'OPH est propriétaire d'un peu plus de 500 logements) revêt par son ambition (démolition partielle, réhabilitation lourde, recomposition viaire) et le montant des travaux envisagés (près de 19 millions d'euros dont 10 millions d'euros inclus dans le plan de travaux du PSP) un caractère majeur.

Pour générer un apport de ressources propres supplémentaires (2 millions d'euros par an escompté), l'OPH définit un plan de vente complémentaire.

L'analyse financière prévisionnelle associée à la révision des orientations stratégiques montre la soutenabilité d'un plan de travaux désormais fixé à 76,5 millions d'euros d'investissement et gros entretien accompagné d'une production de 250 logements/an, y compris sans nouvelle dotation du Conseil départemental après 2021, terme de la précédente convention, tout en respectant les critères que se fixe l'OPH : autofinancement d'au moins 7 % des loyers, un endettement inférieur à 50 % des loyers et un potentiel financier d'au moins 1 000 euros par logement en fin de période (cf. §. 6.3).

² Les grands ensembles concernés sont : Châteaubriant – Ville aux roses, Rezé - Château, Saint-Herblain - La Changetterie, Blain - Pré Saint Laurent, La Baule – Le Rocher, Carquefou – Charbonneau, Donges - L'Ariais, Guérande – Le Bois Rochefort.

Ce nouveau cadre stratégique, plus ambitieux que le précédent, est clair dans son expression et paraît adapté aux besoins. Il traduit un fléchage marqué des ressources financières sur la production neuve. Il correspond en effet à une répartition 75 % pour la construction / 25 % pour la maintenance en volume financier global, et 82 % / 18 % en matière de fonds propres mobilisés, sur la base des hypothèses retenues par l'OPH pour ses plans de financement et du coût moyen de production d'un logement constaté sur la période 2014-2018.

5.2 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Sur la période 2014-2018, l'OPH a mis en service 736 logements familiaux neufs et acquis (avec ou sans amélioration) 120 logements, alors que dans le même temps 74 logements sont sortis du parc par démolition ou vente principalement. Le solde correspond à un accroissement du parc proche de 11 % :

Tableau 4 : Évolution du patrimoine

	Parc au 1er janvier	Construction	VEFA	Acquisition amélioration	Vente	Transformation d'usage	Démolition	Parc au 31 décembre	Évolution
2014	7 340	73	2	3	-4		-1	7 413	1,0 %
2015	7 413	97	19	31	-8			7 552	1,9 %
2016	7 552	95	87	1	-5			7 730	2,4 %
2017	7 730	104	89	13	-21		-2	7 913	2,4 %
2018	7 913	66	104	72	-21	-2	-10	8 122	2,6 %
Total		435	301	120	-59	-2	-13		10,7 %

Source : données transmises par l'organisme

La construction sous maîtrise d'ouvrage directe correspond environ à la moitié des livraisons de logements.

La VEFA a constitué le mode de production d'environ 35 % des logements livrés par l'OPH, notamment dans le cadre des servitudes de production de logements locatifs sociaux imposés aux promoteurs immobiliers par certaines collectivités dans le cadre de leur programme local de l'habitat.

Sur la période 2014-2018, Habitat 44 s'est développé principalement en zone 2 bis (58 %), la zone 2 ne représentant que 31 % des nouveaux logements pour un objectif de 50 %. Un rééquilibrage territorial est en cours avec les opérations prévues en livraison pour les trois prochaines années (44 % en zone 2). Celui-ci se rapproche des ambitions affichées et des engagements conclus avec le Conseil départemental.

Les typologies des nouveaux logements sont sensiblement identiques à celles de la structure de la totalité du parc – schématiquement 25 % de petits logements (T1 et T2), 45 % de T3, 25 % de T4 et 5 % de type supérieur – alors que la demande s'oriente depuis plusieurs années vers des petits logements (48 % des demandeurs souhaitent un T1 ou un T2 - fichier de la demande locative sociale, édition d'avril 2019). Une réflexion sur les conditions d'une inflexion à la baisse dans les types de logements produits paraît nécessaire. Les programmes sont majoritairement de taille réduite, avec une moyenne de 12 logements. Les surfaces sont rationalisées (49 m² en moyenne pour un T2, 66m² pour un T3) pour garantir un niveau de loyer soutenable.

L'état des projets en cours de chantier, d'étude ou de montage permet d'estimer un volume de livraison prévisionnelle en augmentation de 220 logements en moyenne annuelle sur la période 2019-2021, avec une quotité de développement par acquisition en VEFA identique à la période précédente, de l'ordre de 35 %.

Outre les logements familiaux, l'OPH a livré un foyer de jeunes travailleurs de 15 logements sur la période 2014-2018, et envisage de diversifier son offre locative par la production de nouvelles structures d'hébergement spécialisés.

5.3 EXERCICE DE LA FONCTION MAITRISE D'OUVRAGE

Le précédent rapport de contrôle estimait que le processus de maîtrise d'ouvrage présentait des défaillances significatives, depuis l'engagement des opérations jusqu'à leur suivi.

Le contrôle a permis de constater que l'OPH avait engagé un travail organisationnel et de structuration de la fonction de maîtrise d'ouvrage lui permettant désormais d'exercer ses activités avec un degré de maîtrise satisfaisant. Ce travail s'est concrétisé par :

- 1) La création d'une direction unifiée en charge des questions patrimoniales ;
- 2) Le développement d'outils de suivi et d'éléments fiables de rapports, ainsi que l'instauration de points opérationnels très réguliers entre les responsables et les équipes ;
- 3) La mise en place d'une procédure structurée associant les services et le Bureau du conseil d'administration relative aux décisions d'engagement, de montage et de suivi des opérations. Le processus est sélectif : les opérations abandonnées sont moins nombreuses et les frais d'étude engagés sont plus limités que ce qui était constaté dans le dernier rapport de contrôle. Il est également plus associatif : les équipes de gestion locative interviennent en amont du montage des programmes et en aval pour la préparation de la mise en gestion ;
- 4) L'appréhension de l'équilibre économique des opérations fondée sur des éléments de calcul et d'hypothèses d'évolution macro-économique fondés ;
- 5) La définition d'un cahier de prescriptions complet et précis à destination de ses maîtres d'œuvre. Alimenté par le retour d'expériences, il définit les caractéristiques fonctionnelles et techniques, les principes d'aménagements intérieurs aux logements et la gamme des équipements attendus pour les programmes ;
- 6) La livraison d'opérations neuves (observées lors des visites de patrimoine) bien insérées dans leurs environnements et de bonne qualité d'usage, développées à des coûts bien maîtrisés.

L'OPH dispose d'un guide des achats conforme aux règles de la commande publique. La commission d'appel d'offres remplit sa mission.

Le prix de revient des opérations neuves (hors acquisition) s'établit en moyenne à 1 991 euros (TTC) / m² de surface habitable (SH) en maîtrise d'ouvrage directe et à 1 938 euros en VEFA, soit à un niveau inférieur de l'ordre de 10 % au regard des prix de revient constatés pour le secteur HLM en Pays de la Loire (bilan 2017 des logements aidés - étude DGALN-SISAL³)

³ DGALN – SISAL : direction générale de l'aménagement du logement et de la nature – système d'information pour le suivi des aides au logement

Le tableau ci-après fournit les principales caractéristiques des coûts de production ou d'acquisition des logements mis en service sur la période 2014-2018 :

Tableau 5 : Caractéristiques de coût des opérations

	Nombre de logements	Coût de revient moyen par logement (€)	Coût de revient moyen par m ² de SH (€)	Charge foncière	Bâtiment	Honoraires
construction sous MO directe	435	133 610	1 991	14%	76%	10%
VEFA	301	128 870	1 938	--	--	--
Acquisition en bloc	120	89 016	1 229	--	--	--
Total	856	125 167	1 848			

Source : données transmises par l'organisme

Le coût moyen des opérations développées en maîtrise d'ouvrage directe (MOD) et en VEFA est assez similaire. La répartition par postes (charge foncière, bâtiment et honoraires) est dans la norme habituelle. Les coûts d'objectifs définis sont globalement bien respectés.

La structure de financement des opérations s'articule autour d'une mobilisation d'emprunt à hauteur de 76 %, avec une quotité moyenne de subvention représentant 7 % du coût total et un recours à des fonds propres de 17 %. Cette structure n'est pas fondamentalement différente de celle relative aux données consolidées du secteur HLM en Pays de la Loire. L'OPH mobilise une quotité de prêt inférieure d'environ 3 points et abonde sa part de fonds propres d'autant.

L'ANCOLS considère qu'à brève échéance l'OPH doit travailler sur l'ajustement de sa capacité de production, en lien avec la montée en charge attendue des livraisons de logements. Le développement d'outils sécurisés et intégrés au progiciel de gestion constitue également une piste de progrès au plan méthodologique.

L'analyse des quatre opérations effectuées dans le cadre du contrôle conforte l'appréciation positive portée plus haut sur la conduite des activités de maîtrise d'ouvrage de l'OPH et le respect des règles de la commande publique pour les marchés de services et de travaux.

L'OPH a conclu en 2011 un accord-cadre de conception-réalisation de logements (50 à 200) fondée sur un processus constructif d'ensembles modulaires à ossature bois. Il a dû faire face à la liquidation judiciaire du mandataire initial du groupement d'entreprises titulaire de l'accord-cadre (société Everwood), puis du repreneur (société Tangram). La première opération livrée (Sucé-sur-Erdre, 8 logements) a connu des désordres importants et a nécessité des travaux confortatifs. Deux opérations ont été arrêtées en phase d'édification puis ont donné lieu à démolition ; les coûts engagés pour l'OPH étant pour une bonne part couverts par les assurances « dommages ouvrage ». Deux opérations ont été abandonnées avec des coûts engagés d'un peu plus de 500 000 euros dans leur configuration initiale puis relancées avec le nouveau titulaire. Au final, malgré les nombreux avatars rencontrés, neuf opérations (116 logements) auront été réalisées.

5.4 MAINTENANCE DU PARC

5.4.1 Réhabilitations et entretien du patrimoine

L'OPH a développé son propre outil de gestion technique du patrimoine, qui paraît adapté sur le fond (au regard de la taille de parc gérée) et sur la forme (ergonomie d'utilisation). L'OPH dispose d'une équipe dédiée au montage et au suivi des opérations de gros entretien programmé et de réinvestissement.

L'OPH établit une programmation pluriannuelle de son plan d'entretien à partir de la base de données issues de cet outil, dans une logique collaborative entre le service « programmes travaux » et les agences territoriales. Le résultat de la programmation est issu de la confrontation entre les travaux prévisionnels issus de cycles d'intervention théoriques et les besoins constatés sur le terrain. La démarche est structurée mais la logique d'arbitrages financiers successifs n'est pas tracée.

Le suivi budgétaire est régulier et précis. Les consommations budgétaires du gros entretien programmé et des travaux d'investissement s'améliorent au fur et à mesure des années, en lien direct avec la mise en place d'une nouvelle équipe de gestion. Compte tenu des ambitions renforcées affichées en matière de maintenance et réinvestissement sur le parc, le renforcement de la capacité à faire de l'équipe paraît souhaitable.

Les dépenses de maintenance courante s'établissent sur la période de contrôle à des niveaux satisfaisants, très proches des valeurs de référence médianes – OPH de province pour les années 2016 et 2017 (cf. § 6.2.1.2.2). Avec les dépenses de ré-investissement, le coût d'intervention par logement est supérieur aux valeurs de référence sur toute la période 2013-2017.

L'OPH réalise des travaux d'adaptation de logements afin de favoriser le maintien à domicile, sur sollicitation des locataires et dans le cadre d'un programme dédié. 239 logements ont fait l'objet de travaux sur la période 2015-2018. L'OPH est à jour de ses obligations en matière d'accessibilité programmée (« Ad'ap »).

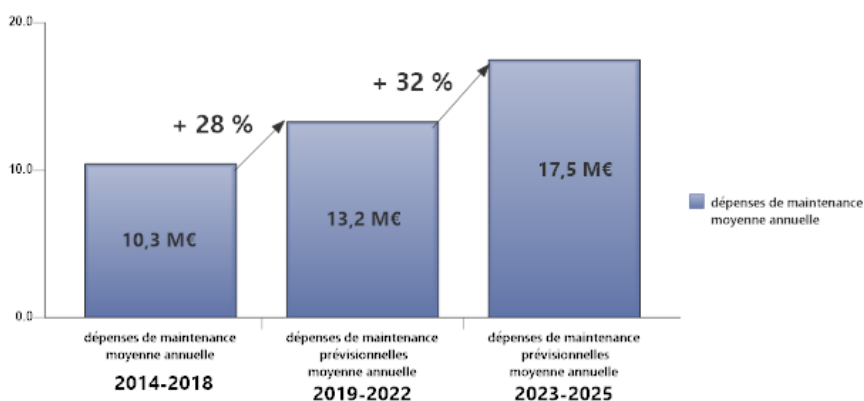
Le programme de réhabilitation a permis de traiter 1 208 logements sur la période 2014-2018 et représente un peu plus de 37 millions d'euros de travaux (soit en moyenne environ 30 000 euros par logement réhabilité, pour lequel la structure de financement globale comprend 68 % d'emprunt, 9 % de subventions et le recours à des fonds propres à hauteur de 23 %).

La rénovation énergétique a été active : 459 logements collectifs et individuels ont été traités.

L'analyse de l'opération de réhabilitation de Nozay-Saint Jean (44 logements) et du marché de conception-réalisation pour la rénovation énergétique de 247 logements sur la période 2017-2019 n'appelle pas d'observations particulières en matière de conduite de projets, ni de respect des règles de la commande publique.

L'équipe du siège en charge des opérations programmées de gros entretien et de réhabilitation est très resserrée. Le sujet majeur pour l'OPH réside dans sa capacité à s'organiser pour faire face à un accroissement significatif du volume d'activité, prévu en deux paliers dans la PSP 2019/2025, illustré par le diagramme suivant :

Figure 2 : Evolution rétrospective et prospective des dépenses de maintenance



5.4.2 Exploitation du patrimoine et sécurité dans le parc

Habitat 44 a procédé en 2016 et 2017 au regroupement et au renouvellement de la plupart de ses contrats d'entretien et d'exploitation, dans le cadre de procédures de mise en concurrence ouvertes, généralement sur la base de lots territoriaux.

Les conditions de dévolution des marchés relatifs aux interventions techniques dans le cadre de l'astreinte, à la maintenance des équipements de robinetterie, de ventilation et de chauffage, à l'entretien des parties communes et à la répurgation du patrimoine, et à la maintenance des ascenseurs, analysées dans le cadre du contrôle, sont conformes aux règles de la commande publique.

L'OPH effectue un suivi administratif et technique du travail de ses prestataires, par le biais de réunions de bilan régulières, d'échange d'informations et par la mise en œuvre de procédures de contrôle. L'Agence rappelle néanmoins la nécessité d'une formalisation systématique des réunions de points d'étape et de bilans réalisés avec les prestataires, qu'elles soient conduites sous l'égide du service « maintenance énergie » ou des agences territoriales, notamment pour les sujets relatifs à la sécurité. Dans sa réponse écrite, l'OPH indique avoir pris en considération cet axe d'amélioration, en confiant ces tâches à un nouvel agent récemment recruté.

Au moment du contrôle, l'OPH gère un parc de 28 ascenseurs avec l'assistance d'un cabinet spécialisé, et dispose de rapports d'intervention circonstanciés et historisés de son prestataire de maintenance. La réalisation du contrôle technique quinquennal, et des levées de réserve associées, ont été vérifiées par l'Agence pour 6 appareils (2 ensembles immobiliers).

Le suivi d'exécution des contrats d'entretien des appareils individuels à gaz n'est pas satisfaisant dans la mesure où il subsiste une part significative de situations de carence de maintenance préventive (556 appareils n'ont pas fait l'objet d'entretien en 2018, dont 175 pour lesquels c'était déjà le cas l'année précédente, sur un total de 5 680 équipements). L'OPH a fourni en cours de contrôle une procédure formalisée, complète et précise, plus exigeante vis-à-vis de ses prestataires en termes de prise de contact pour l'accès aux appareils et plus

coercitive en direction des locataires défaillants (procédure judiciaire de pénétration dans le logement). L'Agence invite désormais l'office à appliquer sans délai la procédure en question et s'assurer de l'atteinte d'un taux satisfaisant d'entretien des appareils individuels à gaz, compte tenu des enjeux de sécurité associés.

L'OPH ne respecte pas entièrement les obligations réglementaires, issues du décret 2011-629 du 3 juin 2011, concernant la réalisation des dossiers amiante dans les parties privatives (DAPP).

Les dossiers techniques amiante (DTA) pour les parties communes des immeubles sont constitués et ont fait l'objet des mises à jour réglementaires. L'OPH dispose d'un fichier de suivi de l'état de conservation des matériaux amiantés repérés et respecte ses obligations en tant qu'employeur et donneur d'ordre. En revanche, il n'a pas procédé à la constitution systématique des dossiers amiante des parties privatives (DAPP) qui vise à la détection d'amiante dans les flocages, calorifugeages et faux-plafond (décret 2011-629 du 3 juin 2011). Deux diagnostics ont été réalisés à la demande des locataires et 513 dossiers ont été constitués de fait pour des logements ayant fait l'objet de repérage amiante avant travaux alors que le périmètre global comprend 4 876 logements. Dans sa réponse écrite, l'OPH indique avoir engagé en cours de contrôle, et achevé depuis une campagne de diagnostics sur les 4 904 logements concernés ; ce qui lui permet de corriger la carence relevée.

Les services de l'OPH ne détenant pas systématiquement l'information des dates de permis de construire pour la part de son patrimoine ayant fait l'objet d'une acquisition, la complétude de l'établissement des constats de risque d'exposition au plomb prévus par la réglementation n'est pas garantie.

Les visites de surveillance générale du parc et de bon fonctionnement des équipements communs sont réalisées par les conseillers de proximité et les conseillers techniques, à des fréquences variables suivant les agences, mais très régulières. Des comptes-rendus systématiques ne sont pas établis. Leur formalisation et leur exploitation constituerait une information utile dans la prévention des risques et rendrait traçable l'action de l'OPH dans ce domaine.

Les registres de sécurité incendie sont consignés dans les immeubles. L'OPH n'exerce pas d'action particulière pour s'assurer de leur bonne tenue par les prestataires intervenant en maintenance préventive et corrective.

5.5 VENTES DE PATRIMOINE A L'UNITE

La vente de logements anciens constitue un des axes de la stratégie patrimoniale de l'OPH, clairement affichée comme facteur de refinancement pour son développement, de régulation de son parc et de parcours résidentiel pour ses locataires.

Sur la période de contrôle, l'OPH a procédé à la vente de 59 logements au bénéfice majoritaire de tiers extérieurs (51 %), des locataires occupants - ou de leurs descendants - (33 %) et d'autres locataires de son parc (16 %).

Les ventes sont intervenues sur les territoires de 13 communes et concernent essentiellement des logements de type 3 et 4 (56 % de pavillons individuels et 44 % d'appartements). Les conditions de prix se situent en moyenne à un niveau de 92 % de l'estimation des domaines, dans une fourchette large allant de 72 à 117 %.

Les modalités de mise en œuvre de la vente des logements, appréciées sur fichier et sur un échantillon ciblé de 16 dossiers, ont été menées conformément à la réglementation. Les actes et décisions pris à chaque étape de la procédure sont tracés. Le montage technique, juridique et commercial des opérations est professionnel.

L'OPH formalise une grille de prix de vente, approuvée par le BCA, et délibère chaque année sur sa politique de vente, conformément aux exigences du CCH.

Une vente a été opérée au profit d'une employée d'immeuble de l'OPH en invoquant la priorité mentionnée à l'article L.443-11 alors que celle-ci n'est applicable qu'aux gardiens d'immeubles. Le prix de cession est conforme à la grille de prix de vente définie.

Depuis décembre 2017, le plan de vente a été amendé et élargi jusqu'à représenter 850 logements identifiés dans le cadre du PSP révisé en mai 2019. L'atteinte de l'objectif ambitieux de 60 ventes annuelles que se donne l'OPH dépendra notamment de sa capacité à assurer la forte augmentation des mises en commercialisation effectives.

5.6 AUTRES ACTIVITES

La seule opération de location-accession développée par l'OPH sur la période de contrôle (Savenay – 7 logements) n'a pas été probante puisqu'elle s'est soldée par un échec de commercialisation, vraisemblablement faute d'une étude de marché suffisamment approfondie. Une autre opération de 10 logements en cours de montage à la Chapelle-sur-Erdre (10 logements).

L'OPH s'est inscrit d'emblée comme partenaire actif en vue de la création d'un organisme de foncier solidaire en Loire-Atlantique, qui a vocation à développer une nouvelle forme d'accession sociale à la propriété, via le mécanisme de bail réel solidaire : dissociation du foncier qui reste propriété de l'OFS, acquisition d'un droit d'usage du logement pour le ménage et conditions de revente encadrées. L'OPH travaille au montage de deux opérations sur ce schéma.

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

Pour analyser la performance de l'office, l'analyse financière s'appuie sur les données comptables et financières mises à disposition par Habitat 44 sur la plate-forme Harmonia, sur la période 2014-2018. Les références utilisées correspondent aux médianes des offices métropolitains, hors Ile de France, établies par l'outil de diagnostic financier de l'ANCOLS (*DIAGFIN OLS*) à partir des données Harmonia. Ces références s'appuient sur le fonctionnement de près de 250 organismes totalisant plus de 2,3 millions de logements.

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

6.1.1 L'organisation

Quatre pôles composent la direction financière : un service comptable, un service quittance et charges et enfin 2 chargés de mission (l'un dédié à la gestion de la ressource et de la trésorerie, l'autre en charge du contrôle de gestion).

Même si les procédures comptables ne sont pas décrites dans un cadre formalisé, elles sont parfaitement identifiées. L'organisation du service comptable (comptabilité générale, d'exploitation et d'investissement, établissement des documents comptables et fiscaux, enquêtes diverses...), composé de 6 collaborateurs et de sa responsable est de nature à garantir la continuité de l'activité et à assurer une sécurisation satisfaisante de la production : les missions les plus courantes sont partagées par au moins deux personnes, la création ou la modification des comptes fournisseur est sécurisée, la certification du service fait et la mise en paiement des factures sont bien encadrées à la faveur notamment d'une culture budgétaire et comptable bien présente auprès des services prescripteurs de l'office.

Au terme d'une mise en concurrence, l'office a procédé au renouvellement pour une durée de 6 ans (exercices 2019 à 2024) du mandat du commissariat aux comptes et de son suppléant, validé en CA d'avril 2019.

La perspective d'un rapprochement avec deux autres bailleurs (pour rappel Silène et Atlantique Habitations) et l'adhésion à une structure commune (SAC « Uniter ») va conduire Habitat 44 à conforter le suivi de son activité sur les sujets suivants : l'occurrence de l'actualisation des fiches de situation financière et comptable (annuelle à ce jour, elle devra être au moins bi annuelle), l'optimisation du suivi des fonds propres, l'organisation d'un suivi mensuel des budgets consommés par les agences (qui intervient aujourd'hui uniquement à l'occasion des deux révisions budgétaires annuelles en juin et septembre), la formalisation des procédures comptables, la centralisation du pilotage des coûts de gestion. Dans sa réponse écrite, l'OPH confirme l'inscription de son pilotage financier dans le cadre de référence commun qui sera établi à l'occasion du projet d'entreprise de la SAC.

La perspective à très court terme de renforcer le contrôle de gestion actuel (tenu par une seule personne) par la responsable du service comptabilité/budget constitue sans doute une piste de progrès pertinente pour améliorer le suivi de l'activité de l'office, en optimisant les outils de gestion et les tableaux de bord existants ou en en créant d'autres.

La tenue de la comptabilité n'appelle pas de remarque particulière. Une erreur a toutefois pu être relevée sur l'exercice 2015 dans l'annexe "Tableau des dépréciations et provisions des états réglementaires". Une ventilation erronée, au début d'exercice, entre la ligne "provisions pour charges sur opérations immobilières" et la ligne "autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)" a généré des montants erronés à la fin

de l'exercice. Cette situation à fin 2015 n'était pas en cohérence avec celle constatée au début de l'exercice 2016. L'erreur a été corrigée à la fin de l'exercice 2016.

6.1.2 La gestion dynamique de la dette

Habitat 44 a procédé à deux reprises, en 2015 et 2018, à un réaménagement de l'encours de sa dette présentant les caractéristiques suivantes.

En 2015, (présenté au CA de juin 2015), le premier réaménagement a porté sur un encours de 60,7 millions d'euros représentant près de 40 % de l'encours CDC et concernant 214 prêts. L'encours d'emprunts CDC de l'office représente par ailleurs près de 81 % de la dette totale. Quatre mesures ont prévalu pour ce réaménagement : une baisse de marges pour les prêts indexés sur le taux du livret A (TLA, - 10 points de base), un allongement de 3 ans, une indexation sur l'inflation (à fin 2018, est indexée à 90 % sur le TLA) et enfin la contrepartie de rembourser par anticipation un stock d'intérêts compensateurs pour 2,2 millions d'euros. Après une période de gains d'annuités, en début de période, de 2016 à 2024 (de 416 k€ à 774 k€ suivant les exercices), l'impact du réaménagement devient négatif à compter de 2025, pour une balance globale positive (+450 k€) sur la période 2015-2036 avec l'hypothèse d'un taux du livret A figé à 1 %.

En 2018 le réaménagement (validé par le CA le 22/05/2018) porte sur 23,1 millions d'euros représentant 13 % de l'encours CDC au 31/12/2017 pour 125 lignes de prêt concernées. L'objectif unique de ce réaménagement consiste à allonger cet encours sur 10 ans avec un gain attendu d'annuité d'environ 1 million d'euros par an les cinq premières années (jusqu'en 2023) mais un surcoût de 1,9 millions d'euros sur la totalité de la période (2018-2046) avec l'hypothèse d'un taux de livret A figé à 0,75 %. L'impact financier de la charge de la dette, ainsi allégée jusqu'en 2023, a été présenté comme étant une réponse aux mesures introduites par la loi de finances 2018 (mécanisme RLS, et taux de TVA majoré principalement).

Enfin, Habitat 44 s'est engagé récemment, en 2019 sur un nouveau réaménagement validé par le CA d'avril 2019, portant sur un périmètre de 46,8 millions d'euros représentant de l'ordre de 20 % de l'encours de dette à fin 2018, avec comme objectif majeur de limiter l'exposition de la dette au risque d'augmentation du TLA. Il comporte 3 mesures essentielles : convertir des prêts indexés sur le TLA à taux fixe, ramener le taux de progressivité des échéances à 0 (contre une progressivité négative avant le réaménagement) diminuant le montant de remboursement en capital et enfin négocier une baisse de la marge adossée au livret A. L'impact de ce réaménagement permet un gain d'annuité de l'ordre de 140 k€ par an jusqu'en 2040 avec un surcoût d'environ 650 k€ sur 40 ans sur la base d'un TLA progressif (et 2,15 % à compter de 2022).

6.2 ANALYSE FINANCIERE

6.2.1 Analyse de l'exploitation

6.2.1.1 Le produit total

Le chiffre d'affaires provient pour la quasi-totalité du produit des loyers dont l'évolution sur la période (+6,7 %) est en cohérence avec l'augmentation du parc (+9 %). Il s'élève à 34,1 millions d'euros en 2018.

Les nouvelles livraisons de logements intervenues sur l'exercice 2018 n'ont pas permis de faire progresser le produit des loyers obtenu en raison d'une part de l'impact de la réduction du loyer de solidarité (-1 561 k€,

sans prise en compte des mesures de péréquation et de réaménagement de la dette⁴) et d'autre part du gel de la revalorisation des loyers (-250 k€).

Il convient de noter le bon niveau de récupération des charges récupérables.

Tableau 6 : Produit total

En euros	2014	2015	2016	2017	2018
Loyers	32 004 967	32 566 157	33 275 264	34 158 525	34 162 774
Ecart de récupération de charges	-276 813	-312 419	-167 920	-231 578	-268 142
Produits des activités annexes	164 282	167 521	172 518	192 606	199 869
Péréquation RLS					352 046
Chiffre d'affaires	31 892 436	32 421 259	33 279 862	34 119 553	34 446 547
Production stockée	221 546	-249 311	0	18 156	78 220
Ventes d'immeubles	0	392 977	0	0	0
Coûts promotion immobilière	-224 772	-26 538	0	-5 000	-69 968
Production immobilisée	25 360	43 460	66 341	64 350	3 421
Produit total	31 914 570	32 581 847	33 346 203	34 197 059	34 458 220

6.2.1.2 Du produit total à l'Excédent Brut d'Exploitation (EBE)

La minoration du produit total par toutes les charges liées à l'exploitation et principalement celles imputables aux coûts de gestion et à la maintenance permet d'obtenir l'excédent brut d'exploitation (EBE).

6.2.1.2.1 Les coûts de gestion se décomposent entre les charges de personnel et les frais généraux :

Les charges de personnel : Elles représentent 6 189 k€ à fin 2018 enregistrant une augmentation sur la période de 13,6 %, légèrement supérieure à celle du parc (9 % pour rappel). Les deux derniers exercices sont ceux qui connaissent les relèvements les plus sensibles. Ils résultent respectivement :

- en 2017, d'un renforcement des effectifs permanents (+4,5 ETP) pour répondre à l'accroissement de l'activité d'Habitat 44 ainsi que d'une augmentation du montant des cotisations patronales majorant la participation de l'employeur ;
- en 2018, de la politique salariale volontariste de l'office (progression des salaires bruts de 110 k€, prime liée à l'évènement du 8 000ème logement pour 36 k€, augmentation des indemnités diverses pour 40 k€) ayant conduit également à une revalorisation de la participation des salariés (+25 k€) mais également de la poursuite du renforcement des effectifs permanents (+1 ETP) mais aussi temporaires (+4 CDD) dans le service de la maîtrise d'ouvrage (opérationnel et juridique).

Avec un effectif à fin 2018 de 135 collaborateurs pour 8 122 logements familiaux, Habitat 44 présente un ratio d'environ 17 ETP pour 1 000 logements gérés proche de celui figurant dans les rapports de branche de la fédération (19 ETP pour 1 000 logements).

Ces charges de personnel représentent en 2017 un peu plus de 17 % des loyers, ce qui correspond strictement au ratio de la médiane des OPH de province.

Les frais généraux, stables depuis 2015, représentent 2 356 k€ à fin 2018, enregistrant une diminution supérieure à 10 % par rapport au seul exercice 2014. Cette évolution s'explique pour l'essentiel par une

⁴ Pour l'année 2018, les mesures de péréquation de la RLS se sont élevées à 352 k€ et la réduction de l'annuité suite au réaménagement de la dette, à 210 k€.

réduction du poste "assurances" consécutive à la renégociation du marché avec l'assureur ainsi que par une diminution du recours à du personnel intérimaire.

Ces frais généraux représentent à fin 2017 un peu moins de 7 % des loyers pour une médiane des OPH de province légèrement supérieure à 7 %.

Au global, les coûts de gestion représentent à fin 2017 24 % des loyers, ce qui correspond au ratio de la médiane des OPH de province. Ils s'élevaient à 25,2 % fin 2014.

6.2.1.2.2 Les charges de maintenance

Elles comprennent le gros entretien et l'entretien courant d'un montant supérieur à 6 millions d'euros en début de période et se réduisent très sensiblement à compter de 2016 pour s'établir autour d'à peine 5 millions d'euros en moyenne sur les 3 derniers exercices.

Les récentes dispositions du règlement ANC du 04/06/2015 ont amené l'organisme, dès l'exercice 2016, à revoir les modalités d'imputation comptable. La contraction observée en 2016 résulte d'un changement de méthode traduisant la réaffectation comptable de campagnes de travaux de revêtement de sols sur des groupes entiers en investissement pour 1,2 millions d'euros (et 1 million d'euros en moyenne sur les exercices 2017 et 2018).

A l'exception du dernier exercice qui marque une légère inflexion de la consommation, corrigées de cette réaffectation comptable, les charges de maintenance sont globalement stables sur la période et se situent à environ 6 millions d'euros par exercice. La consommation du GE programmé, représentant environ 20 % du total du gros entretien dépensé annuellement sur les exercices 2016 à 2018, reste modeste.

En 2017, le coût de la maintenance représente 661 euros rapporté au logement et 15,5 % du montant des loyers pour une médiane des OPH de province respective de 637 euros et de 16,3 %.

6.2.1.2.3 Les autres composantes de l'EBE

Concernant la TFPB, Habitat 44 est doté d'un parc assez jeune avec une ancienneté moyenne de 32 ans. 38 % du parc présente une ancienneté inférieure à 28 ans. Il en résulte une TFPB assez faible, représentant, en 2017, 371 euros au logement pour une médiane des OPH de province se situant à 462 euros au logement en raison d'exonérations encore actives. Il convient de noter que l'office, dans un réflexe de prudence, a intégré un relèvement de cette taxe dans les paramètres d'équilibre financier de ses opérations à partir de 2019.

Le montant des pertes pour créances irrécouvrables, en moyenne autour de 340 k€ sur la période, est cohérent pour un organisme de ce dimensionnement. Il est alimenté en moyenne sur les 3 dernières années pour 1/3 par les procédures de rétablissement personnel au titre du surendettement décidées par le juge.

Ces pertes pour créances irrécouvrables enregistrent un pic en 2018 (536 k€). Il correspond d'une part à l'admission en non-valeur par Habitat 44 de dettes anciennes restées en souffrance (+50 k€ par rapport à l'exercice 2017) et d'autre part à une augmentation des abandons de créances décidées par le juge dans le cadre du surendettement (+100 k€ par rapport à l'exercice 2017).

Tableau 7 : L'Excédent Brut d'Exploitation

En euros	2014	2015	2016	2017	2018
Produit total	31 914 570	32 581 847	33 346 203	34 197 059	34 458 220
- Charges de personnel NR	5 446 320	5 586 420	5 614 530	5 902 370	6 189 436
- frais généraux(hors CGLLS)	2 625 840	2 420 430	2 374 760	2 351 520	2 355 787
Coûts de gestion	8 072 160	8 006 850	7 989 290	8 253 890	8 545 223
- Charges de maintenance	6 061 820	6 059 680	4 823 390	5 282 270	4 584 557
- TFPB NR	2 538 500	2 607 230	2 710 590	2 961 640	3 076 795
- Cotisations CGLLS	0	595 553	289 910	197 006	595 657
- Pertes sur créances irrécouvrables	209 224	225 935	342 530	382 200	535 870
=Excédent Brut d'Exploitation PCG	15 032 866	15 086 599	17 190 493	17 120 053	17 120 118
EBE en % du produit total	47,10%	46,30%	51,55%	50,06%	49,68%
<i>Valeurs de référence OPH Province</i>	47,32	47,53	47,59	47,12	45,66

Rapporté au produit total, l'EBE représente la moitié du produit total sur les trois derniers exercices, ce qui est élevé. Il est supérieur aux valeurs de référence, de l'ordre de trois points en 2014 et 2015, puis de 7 points les deux exercices suivants. Ce niveau élevé est favorisé par une vacance maîtrisée préservant le niveau des loyers quittancés, une pression allégée de la TFPB en lien avec la relative jeunesse du parc, des coûts de gestion globalement maîtrisés et un coût de la maintenance légèrement en deçà des valeurs médianes observées.

6.2.1.3 De l'EBE au résultat

Les autres produits d'exploitation complètent l'EBE avant qu'il ne soit diminué des dotations aux amortissements, provisions et dépréciations et majoré des reprises. Ainsi, les exercices 2017 et 2018 enregistrent des produits issus de la vente de certificats d'économie d'énergie (pour respectivement 135 k€ et 467 k€) ; le seul exercice 2017 comptabilisant un produit au titre de la mutualisation pour 480 k€.

Globalement le résultat d'exploitation est stable sur la période (de l'ordre de 6 millions d'euros) ; il est nettement supérieur en 2017 (9,4 5 millions d'euros) en raison du solde net (reprises – dotations) des différentes provisions moins impactant financièrement (-8,4 millions d'euros) qu'en 2016 et 2018 (-11,1 millions d'euros pour chacun de ces deux exercices) constituant une réduction de charges de 2,7 millions d'euros.

Le résultat net financier, structurellement déficitaire, représente une charge de 5 528 k€ en 2015, la plus élevée de la période. L'augmentation de cette charge par rapport à l'exercice 2014 résulte du réaménagement d'une partie de la dette intervenue en juillet 2015 (cf. § 6.1.2). Cette opération s'est notamment traduite en 2015 par le remboursement anticipé de 2,2 millions d'euros d'intérêts compensateurs. Retraitée de l'impact de la renégociation de la dette, la charge financière de l'exercice se monte 3,3 millions d'euros, en retrait de 700 k€ par rapport à l'exercice 2014 sous l'effet d'un taux particulièrement bas du livret A.

Le résultat exceptionnel prend une part significative dans la formation du résultat net comptable, particulièrement sur les exercices 2015, 2016 et 2018.

- le résultat exceptionnel, en 2015 se caractérise notamment par un solde net des provisions positif de 2 135 k€, consécutif principalement à deux reprises de provisions pour risques et charges (l'une pour de l'amiante et l'autre suite à une dépréciation neutralisée par le versement d'une indemnité par un cabinet d'assurance sur un immeuble sinistré) ;
- en 2016, le résultat exceptionnel résulte d'un solde net des provisions également positif de 2 382 k€ (soit +250 k€ par rapport à 2015) et de plus-values sur sortie d'actif pour 750 k€ ;

- enfin en 2018, le résultat exceptionnel est constitué principalement de dégrèvements de TFPB (897 k€ et +210 k€ par rapport à 2017) et par des plus-values de cessions d'actifs (1 500 k€, soit +470 k€ par rapport à 2017) consécutives à la vente de 21 logements.

Pour mémoire, corrigés des charges et produits exceptionnels liés aux litiges opposant Habitat 44 à un ancien prestataire informatique (contentieux Aareon – cf. § 2.2.2) ainsi qu'aux surcoûts supportés par les opérations figurant dans "l'accord cadre Tangram" de conception réalisation, le résultat exceptionnel estimé serait ressorti, en 2014, à 1 706 k€ avec un résultat net comptable à 3 627 k€.

Enfin, la part des plus-values de cession dans la formation du résultat de l'exercice reste d'un niveau modeste même si elle représente plus de 17 % sur le dernier exercice. La vente ne représente donc pas un levier essentiel dans la réalisation des investissements de l'office.

Tableau 8 : Résultat net comptable

En euros	2014	2015	2016	2017	2018
Excédent Brut d'Exploitation	15 032 866	15 086 599	17 190 493	17 120 053	17 120 118
+ autres produits exploitation	63 270	113 810	355 400	756 250	604 785
- autres charges d'exploitation	0	233 980	0	0	0
- Dotations aux amortissements parc locatif	8 100 150	8 451 120	8 971 580	9 596 330	10 751 879
- Dotations aux amortissements(hors parc locatif)	483 590	490 530	517 430	414 450	444 570
- Dotations aux provisions et dépréciations	6 602 360	6 034 880	2 496 550	999 890	1 486 512
+ Reprises sur provisions	6 083 490	6 239 390	812 000	2 582 090	1 573 092
= Résultat d'exploitation	5 993 526	6 229 289	6 372 333	9 447 723	6 615 034
Résultat net financier	-4 071 870	-5 527 750	-3 066 880	-3 157 540	-3 238 563
Résultat courant	1 921 656	701 539	3 305 453	6 290 183	3 376 471
Résultat net exceptionnel	338 600	3 250 250	4 191 470	2 624 510	3 448 805
- Impôts sur les bénéfices	0	0	0	0	0
Résultat net comptable de l'exercice	2 260 256	3 951 789	7 496 923	8 914 693	6 825 276
Part des plus values de cessions en % du résultat	0	0	10	11,60	17,30
Pour rappel, chiffre d'affaires	31 892 436	32 421 259	33 279 862	34 119 553	34 094 501
Résultat net comptable en % du chiffre d'affaires	7,09%	12,19%	22,53%	26,13%	20,02%
Valeurs de référence OPH Province	13,41	14,69	14,87	15,41	14,51

6.2.1.4 Du résultat net comptable à la CAF PCG et à l'autofinancement net

Les Capacités d'Autofinancement (CAF) des deux premiers exercices sont en retrait par rapport à celles obtenues à partir de l'exercice 2016.

L'exercice 2014 voit le résultat net comptable ainsi que le solde net des amortissements et provisions les plus faibles de la période (+6.8 millions d'euros) pour les raisons évoquées dans l'avant dernier § du 6.2.1.3. L'exercice 2015 est marqué par l'impact des intérêts compensateurs payés au cours de l'exercice pour 2 619 k€ (dont 2 200 k€ remboursés par anticipation dans le cadre du réaménagement de la dette cf. § 6.1.2) reclassés au compte de résultat en compte de dotation aux amortissements faisant ressortir une CAF retraitée pour un montant de 9 529 k€.

A compter de 2016, la CAF se stabilise autour de 15 millions d'euros représentant 44 % du chiffre d'affaires pour une médiane des OPH de province se situant à 37,6 %, confirmant la bonne capacité de l'office à faire face au remboursement de sa dette. Sur la période, le remboursement en capital des emprunts a augmenté, passant de 8,3 millions d'euros en 2014 à 10,3 millions d'euros en 2018. Compte tenu de la nette augmentation du niveau de la CAF parallèlement sur la période (de 8,2 millions d'euros en 2014 à 15,2 millions d'euros en 2018) l'autofinancement net est passé d'un niveau très faible en début de période (-1,6 % en 2014 puis 2,4 %

en 2015, à un niveau sensiblement supérieur aux valeurs de référence en fin de période (16,69 % en 2017 pour une médiane à 11,5 %).

Tableau 9 : CAF PCG et Autofinancement net

En euros	2014	2015	2016	2017	2018
Résultat net de l'exercice	2 260 256	3 951 789	7 496 923	8 914 693	6 825 276
+ Total dotations aux amortissements et provisions	20 889 331	18 963 370	14 022 896	12 234 715	14 474 710
- Total reprises sur amortissements et provisions	14 113 775	9 742 244	4 996 272	3 631 163	3 517 230
+ Valeur comptable des éléments d'actifs cédés	743 730	1 629 600	3 000 000	1 127 470	902 026
- Produits des cessions d'éléments d'actif	559 640	1 572 880	3 745 420	2 156 920	2 393 533
- Quote part des subventions d'invest virées au résultat	942 160	1 081 860	1 009 870	1 045 450	1 133 161
= Capacité d'autofinancement PCG	8 277 742	12 147 775	14 768 257	15 443 345	15 158 088
- Dotations aux amortissements des charges (différées) d'int. compensateur	424 253	2 618 731	234 939	210 058	155 199
CAF PCG retraitée des intérêts compensateurs	7 853 489	9 529 044	14 533 318	15 233 287	15 002 889
Pour rappel, chiffre d'affaires	31 892 436	32 421 259	33 279 862	34 119 553	34 446 547
en % du chiffre d'affaire	24,62%	29,39%	43,67%	44,65%	43,55%
<i>Valeurs de référence OPH de province</i>	<i>37,7</i>	<i>38,8</i>	<i>39,2</i>	<i>39,5</i>	<i>39,9</i>
- remboursement emprunts locatifs	8 356 036	8 727 139	8 808 596	9 540 229	10 319 088
= Autofinancement net	-502 547	801 905	5 724 722	5 693 058	4 683 801
en % du chiffres d'affaires	-1,58%	2,47%	17,20%	16,69%	13,60%
<i>Valeurs de référence OPH de province</i>	<i>11,8</i>	<i>11,9</i>	<i>11,6</i>	<i>11,3</i>	<i>10,9</i>

6.2.2 Structure financière

La structure financière est analysée sur la base du fonds de roulement net global (FRNG) résultant de la différence entre les emplois et les ressources stables et de l'autonomie financière de l'office. Les valeurs reportées dans le tableau ci-dessous appellent les remarques suivantes.

Les capitaux propres enregistrent une augmentation constante et très significative entre 2018 et 2014 (représentant +40,5 millions d'euros soit +65 %) s'expliquant par trois raisons majeures : le cumul des résultats nets comptables successifs (particulièrement depuis l'exercice 2016 à hauteur de 23,8 millions d'euros), les plus-values nettes sur cessions immobilières et le versement des dotations du Conseil départemental (13,1 millions d'euros sur la période 2014-2018). Dans le même temps, l'endettement n'a augmenté que de 26 %. Ils ont augmenté plus vite, en proportion, que l'endettement.

Le FRNG le plus faible est réalisé en 2015 s'expliquant par une réalisation d'emprunts modeste (près de 14 millions d'euros et un remboursement par anticipation d'intérêts compensateurs (pour rappel 2,2 millions d'euros) ; à l'inverse, le FRNG le plus élevé est obtenu en 2016 essentiellement en raison de la réalisation d'emprunts la plus élevée de la période (31 millions d'euros). Sur la période 2014 – 2018, le FRNG a augmenté de 23,3 millions d'euros à 27,1 millions d'euros.

Tableau 10 : Bilan fonctionnel

Montants en euros

Rubriques	2014	2015	2016	2017	2018
Capitaux propres (+)	63 107 658	72 563 288	85 621 155	95 147 678	103 750 976
Provisions pour risques et charges (+)	10 407 480	9 029 032	5 201 236	3 677 028	3 318 178
Amortissements et provisions (actifs immobilisés) (-)	183 056 615	190 111 802	196 950 705	204 203 445	212 448 506
Dettes financières (+)	188 193 272	189 545 881	212 049 894	226 603 937	237 516 761
Actif immobilisé brut (-)	421 430 847	440 815 706	471 482 532	505 156 193	529 955 496
Fond de Roulement Net Global (FRNG)	23 334 178	20 434 297	28 340 458	24 475 895	27 078 925
FRNG à terminaison des opérations (1)					44 613 951
Stocks (toutes natures) (+)	255 772	0	0	18 820	97 376
Autres actifs d'exploitation (+)	12 906 954	13 892 352	12 748 666	12 788 118	10 920 653
Provisions d'actif circulant (-)	2 081 963	2 211 852	2 345 159	2 302 790	2 238 009
Dettes d'exploitation (-)	4 930 266	6 512 974	6 336 936	7 387 401	5 208 234
Besoin (+) ou Ressources (-) en FR d'exploitation	6 150 497	5 167 526	4 066 571	3 116 747	3 571 786
Créances diverses (+)	1 145 801	2 344 798	1 070 691	1 186 262	1 777 303
Dettes diverses (-)	5 690 703	9 735 831	7 074 938	6 909 075	7 967 355
Besoins (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	-4 544 902	-7 391 033	-6 004 247	-5 722 813	-6 190 052
Besoin (+) ou Ressources (-) en FR	1 605 595	-2 223 507	-1 937 676	-2 606 066	-2 618 266
Trésorerie nette	21 728 583	22 657 804	30 278 134	27 081 961	29 697 191
Concours bancaires Passif(c 519)	0	0	0	0	0
Trésorerie du bilan Actif	21 728 583	22 657 804	30 278 134	27 081 961	29 697 191

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

Sources : Etats réglementaires et FSFC 2018

6.2.2.1 Indépendance financière

Le poids des ressources propres de l'office rapporté aux ressources stables est de plus de 57 % en 2018 soit un ratio proche des valeurs de référence (61 %). Rapportée à une CAF de très bon niveau, la capacité de remboursement théorique de l'office apparaît tout à fait satisfaisante.

La durée théorique de désendettement de la société a ainsi été calculée. Cette dernière permet d'apprécier la capacité de l'office à rembourser l'ensemble de sa dette en calculant le nombre d'années qu'il lui faudrait, en théorie, pour se désendetter si elle consacrait l'intégralité de sa CAF à cet unique objectif. Ce ratio est assez stable sur la période pour s'établir entre 15 et 20 années (15 années en 2017 correspondant strictement à la valeur de la médiane nationale pour des OPH de province).

6.2.2.2 Fonds de roulement net global et à terminaison

Le FRNG à fin 2018 ressort à 27 millions d'euros représentant environ 3 300 euros au logement. En tenant compte des ressources restant à réaliser et des dépenses à comptabiliser, la situation financière du haut de bilan se consolide encore avec un FRNG à terminaison, hors préliminaires, estimé à un peu plus de 44,6 millions d'euros représentant près de 5 500 euros au logement.

6.2.2.3 Variations du FRNG

Les besoins d'investissement sur la période se sont élevés à 125,5 millions d'euros, pour un niveau de financements comptabilisés de 105,5 millions d'euros. Le besoin de financement qui en découle a été couvert à hauteur de 16 millions d'euros par les ressources dégagées par l'exploitation.

Les cessions d'actifs comptabilisées sur la période 2015-2018 font plus que couvrir le besoin résiduel ainsi que le remboursement anticipé d'emprunts locatifs. Le flux de trésorerie nette dégagé s'avère supérieur à 3,7 millions d'euros, venant ainsi abonder le FRNG d'autant.

Dans l'hypothèse rétrospective d'une non-valorisation des dotations complémentaires versées par le Conseil départemental à hauteur de 8,1 millions d'euros⁵ sur la période 2015-2018, les dépenses d'investissement et donc le plan de développement de l'office n'auraient pas été remis en cause. Ce scénario aurait juste ramené le FRNG de fin 2018 à 19 millions d'euros sur des bases proches de celles constatées en début de période (20,4 millions d'euros en 2015).

Tableau 11 : Flux de trésorerie

Rubriques	Montant en milliers d'euros	
	Flux de trésorerie	Fonds de roulement
Fonds de roulement fin 2014		23 334
Autofinancement de 2015 à 2018	16 903	
Dépenses d'investissement de 2015 à 2018	-125 520	
Financements comptabilisés de 2015 à 2018	105 502	
Autofinancement disponible après investissements de 2015 à 2018	-3 115	
Remboursement anticipé d'emprunts locatifs (démolitions, cessions...) de 2015 à 2018	-3 194	
Autres ressources de 2015 à 2018	186	
Cessions d'actifs de 2015 à 2018	9 869	
Flux de trésorerie disponible	3 746	
Fonds de roulement fin 2018		27 080

Sources : Etats réglementaires et FSFC transmises en juin 2019

6.2.2.4 Besoin ou ressource en fonds de roulement

Concernant le bas de bilan, à l'exception de la première année, les dettes sont supérieures aux créances, faisant émerger une ressource en fonds de roulement supérieure à 2,6 millions d'euros à fin 2018.

6.2.2.5 Trésorerie

Sur les trois derniers exercices, la trésorerie est stable et se situe entre 27 et 30 millions d'euros. De configuration très classique, elle est constituée pour l'essentiel de disponibilités placées sur le livret A. Au 31/12/2018, il subsiste un compte à terme parvenant à échéance en juin 2019. A fin 2018, ce niveau de trésorerie représente 476 jours de charges courantes pour une valeur de référence se situant à 333 jours.

⁵ Une dotation de 5,0 millions d'euros a par ailleurs été versée en 2014, portant le total des aides perçues sur la période 2014-2018 au titre de la convention à 13,1 millions d'euros.

6.3 ANALYSE DU NIVEAU DE COMPENSATION AU TITRE DU MANDAT DE GESTION DE SERVICES D'INTERET ECONOMIQUE GENERAL

En application de l'article L. 411-2 du CCH, l'OPH bénéficie, « en conformité avec la décision 2012/21/UE de la Commission, du 20 décembre 2011, relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'État sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général, d'exonérations fiscales et d'aides spécifiques de l'État au titre du service d'intérêt général défini » au même article du CCH. Ces exonérations fiscales et aides spécifiques constituent une compensation au sens de la décision précitée. Selon les dispositions de l'article 5 de cette décision, « le montant de la compensation n'excède pas ce qui est nécessaire pour couvrir les coûts nets occasionnés par l'exécution des obligations de service public, y compris un bénéfice raisonnable. » Le contrôle du respect de cette décision relève des compétences de l'Agence et a fait l'objet de la délibération 2019-09 du 23 janvier 2019 approuvant la méthode de vérification de l'absence de surcompensation dans les organismes de logement social⁶. Selon les termes de cette délibération, la méthode de contrôle comporte deux étapes :

- une étape de diagnostic préliminaire permettant d'identifier les organismes appartenant de façon cumulative au quatrième quartile pour les deux indicateurs retenus pour l'appréciation du niveau de bénéfice raisonnable, à savoir l'indicateur d'excédent brut d'exploitation divisé par le chiffre d'affaires net des charges récupérables et l'indicateur de résultat net comptable divisé par les immobilisations brutes nettes de l'endettement, ce diagnostic préliminaire étant réalisé à partir d'une exploitation globale des données comptables et financières déclarées par les organismes sur la plateforme Harmonia ;
- une étape de diagnostic complémentaire dans le but de confirmer le diagnostic préliminaire et de procéder à un examen approfondi de la situation de l'organisme pouvant conduire à des retraitements visant à établir les valeurs observées des indicateurs d'appréciation du niveau de bénéfice raisonnable.

6.3.1 Diagnostic préliminaire

Sur la base des données déclarées sur la plateforme Harmonia par les SA d'HLM et les OPH, l'année 2016 constitue le dernier exercice avec des données suffisamment exhaustives au 10 janvier 2019, date d'arrêt des éléments constitutifs du dossier de programmation 2019 sur lequel le conseil d'administration de l'Agence a délibéré le 23 janvier 2019. Ces données ne permettent pas la distinction des activités SIEG et des activités hors SIEG. Elles concernent 474 organismes et ont permis de déterminer que la limite inférieure du quatrième quartile s'établit pour l'année 2016 à :

- 51,64 % pour d'excédent brut d'exploitation divisé par le chiffre d'affaires net des charges récupérables ;
- 2,54 % pour l'indicateur de résultat net comptable divisé par les immobilisations brutes nettes de l'endettement.

Sur la base de ces données, les valeurs calculées pour ces indicateurs pour Habitat 44 s'élèvent respectivement à 51,65 % et 2,88 %. Ces valeurs positionnent Habitat 44 dans le quatrième quartile pour les deux indicateurs,

⁶ Cette délibération publiée sur le site Internet de l'Agence est prise pour l'exercice de sa mission mentionnée au c du 1° du I de l'article L. 342-2 du code de la construction et de l'habitation visant le contrôle du respect de la décision 2012/21/UE de la Commission européenne, du 20 décembre 2011, relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'État sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général (SIEG).

d'où la conduite d'un diagnostic complémentaire afin de procéder à un examen approfondi de sa situation « in situ » à l'occasion du présent contrôle, en application de l'article 2 de la délibération 2019-09 du 23 janvier 2019.

6.3.2 Confirmation du diagnostic préliminaire

Les travaux menés ont conduit à recalculer dans le cadre du contrôle les deux indicateurs retenus par l'Agence pour apprécier le niveau raisonnable du bénéfice (article 2 de la délibération) afin de confirmer leurs niveaux et le diagnostic préliminaire issu de l'exploitation des données déclaratives de l'ensemble des organismes.

Le premier indicateur dit "de marge d'exploitation" a consisté à diviser l'excédent brut d'exploitation par le chiffre d'affaires net des charges récupérables. Le second est un indicateur de rendement de l'actif divisant le résultat net comptable par les immobilisations brutes locatives nettes de l'endettement.

Dans un premier temps et afin d'avoir une vision globale de la situation et de son évolution sur la période 2016-2018, il est procédé à une analyse toutes activités confondues, selon des modalités identiques à celles applicables pour le diagnostic préliminaire.

Tableau 12 : Indicateurs détaillés sur le périmètre SIEG pour la période 2016-2018

Montant en milliers d'euros

Rubriques	2016	2017	2018
Chiffres d'affaires net des charges récupérables(2)	33 280	34 120	34 447
<i>Charges d'exploitation</i>			
Coûts de gestion(-)	-7 989	-8 253	-8 536
Maintenance(-)	-4 823	-5 282	-4 585
TFPB NR(-)	-2 711	-2 962	-3 077
Cotisations CGLLS(-)	-290	-197	-596
Perte sur créances irrécouvrables(-)	-343	-382	-536
Autres	66	78	3
EBE(1)	17 190	17 121	17 120
Ratio 1 indicateur de marge d'exploitation (1)/(2)	51,65%	50,18%	49,70%
Moyenne du ratio 1 sur les 3 années	50,50%		
Résultat net comptable (3)	7 497	8 915	6 825
Résultat courant	3 305	6 290	3 376
Résultat exceptionnel	4 191	2 625	3 449
Immobilisations brutes d'exploitation (4)	470 052	504 212	529 293
Endettement (5)	209 619	224 073	234 846
Immobilisations brutes nettes de l'endettement(6)	260 433	280 139	294 447
Ratio 2 indicateur de rendement de l'actif (3)/(6)	2,88%	3,18%	2,32%
Moyenne du ratio 2 sur les 3 années	2,78%		

Les niveaux des indicateurs ainsi recalculés dans le cadre du contrôle confirment que l'organisme se situe cumulativement dans le quatrième quartile pour les deux indicateurs. En termes de tendance, le premier ratio évolue assez peu sur la période observée en raison d'une stabilité de l'EBE et du chiffre d'affaires. Les variations, en proportion plus marquées, enregistrées par le second ratio dit de rendement de l'actif sont imputables pour l'essentiel aux variations que connaît le résultat net comptable.

6.3.3 Examen approfondi : retraitements des données et établissement des niveaux effectifs des indicateurs d'appréciation du bénéfice raisonnable

Pour l'appréciation du niveau raisonnable du bénéfice, il importe de retenir le seul périmètre du SIEG en application de la décision 2012/21/UE de la Commission européenne susmentionnée. Pour ce faire, il est nécessaire de déterminer les valeurs des agrégats concernés sur ce seul périmètre. Ce travail a été rendu possible par la fourniture des données comptables spécifiques par Habitat 44 pour les comptes de résultat et pour les comptes de bilans (*étant entendu que pour la seule année 2018, les données relatives aux comptes de résultat étaient déjà disponibles car exigées au niveau des états réglementaires*).

Différentes données ont été exclues pour l'établissement de cette ventilation entre SIEG et hors SIEG. Elles concernent les opérations préliminaires et en cours, les immobilisations incorporelles, les bâtiments administratifs et flottes de véhicules, ainsi que les emprunts correspondants. Les montants correspondants sont indiqués dans le tableau ci-dessous.

Tableau 13 : Détail des données exclues de la ventilation SIEG – Hors SIEG

(en k€)

Rubriques	2016	2017	2018
IMMO INCORPORELLES	2 934	3 350	3 459
IMMO CORPORELLES			
Bâtiments administratifs	3 478	3 519	3 469
Inst technique, mat, out.	4 590	4 690	4 851
IMMO CORPO EN COURS	23 685	22 655	22 243
Autres	535	536	577
TOTAL	35 222	34 750	34 599

La ventilation obtenue pour les différents agrégats est détaillée dans le tableau ci-après.

Tableau 14 : Indicateurs détaillés sur l'ensemble du périmètre SIEG et hors SIEG pour la période 2016-2018

Montants en milliers d'euros

Rubriques	2016				2017				2018			
	SIEG	HORS SIEG	Données exclues	TOTAL	SIEG	HORS SIEG	Données exclues	TOTAL	SIEG	HORS SIEG	Données exclues	TOTAL
Chiffres d'affaires net des charges récupérables(2)	33 066	214		33 280	33 842	278		34 120	34 172	275		34 447
EBE(1)	17 192	-2		17 190	17 044	77		17 121	17 003	117		17 120
Coûts de gestion	-7 773	-216		-7 989	-8 051	-202		-8 253	-8 378	-158		-8 536
Maintenance	-4 823	0		-4 823	-5 282	0		-5 282	-4 585	0		-4 585
TFPB NR	-2 711	0		-2 711	-2 962	0		-2 962	-3 077	0		-3 077
Cotisations CGLLS	-290	0		-290	-197	0		-197	-596	0		-596
Perte sur créances irrécouvrables	-343	0		-343	-382	0		-382	-536	0		-536
Autres	66			66	78			78	3			3
Ratio 1 indicateur de marge d'exploitation (1)/(2)	51,99%	-0,93%		51,65%	50,36%	27,70%		50,18%	49,76%	42,55%		49,70%
Moyenne du ratio 1 sur les 3 années						50,50%						
Résultat net comptable(3)	7 424	73		7 497	8 943	-28		8 915	6 668	157		6 825
Résultat courant	3 344	-4		3 340	6 216	75		6 291	3 252	125		3 377
Résultat exceptionnel	4 080	77		4 157	2 727	-103		2 624	3 416	33		3 449
Immobilisations brutes (4)	434 306	524	35 222	470 052	468 937	525	34 750	504 212	494 009	685	34 599	529 293
Endettement (5)	190 444	175	19 000	209 619	213 708	172	10 193	224 073	230 087	168	4 591	234 846
Immobilisations brutes nettes de l'endettement(6)	243 862	349		260 433	255 229	353		280 139	263 922	517		294 447
Ratio 2 indicateur de rendement de l'actif (3)/(6)	3,04%	20,92%		2,88%	3,50%	-7,93%		3,18%	2,53%	30,37%		2,32%
Moyenne du ratio 2 sur les 3 années						2,78%						

Source : Etats réglementaires exploités sous DiagFin OLS - Retraitements et ventilations opérés en cours de contrôle.

L'analyse des spécificités de l'organisme n'a pas permis d'identifier d'autres retraitements pertinents au regard de la significativité de ces agrégats. En conséquence, les valeurs des deux indicateurs d'appréciation du bénéfice raisonnable pour les activités relevant du SIEG s'établissent comme suit :

Tableau 15 : Indicateurs calculés sur le seul périmètre SIEG pour la période 2016-2018

Montants en milliers d'euros

Rubriques	2016	2017	2018
	SIEG	SIEG	SIEG
Chiffres d'affaires net des charges récupérables(2)	33 066	33 842	34 172
EBE(1)	17 192	17 044	17 003
Coûts de gestion	-7 773	-8 051	-8 378
Maintenance	-4 823	-5 282	-4 585
TFPB NR	-2 711	-2 962	-3 077
Cotisations CGLLS	-290	-197	-596
Perte sur créances irrécouvrables	-343	-382	-536
Autres	66	78	3
Ratio 1 indicateur de marge d'exploitation (1)/(2)	51,99%	50,36%	49,76%
<i>Moyenne du ratio 1 sur les 3 années</i>	50,69%		
Résultat net comptable (3)	7 424	8 943	6 668
Résultat courant	3 344	6 216	3 252
Résultat exceptionnel	4 080	2 727	3 416
Immobilisations brutes d'exploitation (4)	469 486	503 648	528 560
Endettement	209 427	223 893	234 675
Immobilisations brutes d'exploitation nettes de l'endettement(6)	260 059	279 755	293 885
Ratio 2 indicateur de rendement de l'actif (3)/(6)	2,85%	3,20%	2,27%
<i>Moyenne du ratio 2 sur les 3 années</i>	2,76%		

Ces résultats montrent que l'analyse des deux ratios sur le périmètre restreint au seul SIEG n'apporte que des évolutions très marginales par rapport à l'analyse globale du fait du caractère très modeste de l'activité exercée par l'office dans le champ concurrentiel. Ces résultats ne permettent pas d'établir le caractère raisonnable ou non du bénéfice réalisé par Habitat 44. En effet, le deuxième alinéa de l'article 6 de la délibération 2019-09 du 23 janvier 2019 dispose que le seuil de qualification d'une situation de surcompensation (c'est-à-dire d'un niveau de bénéfice supérieur au bénéfice raisonnable) sera fixé par une délibération qui interviendra à l'issue d'une période de dix-huit après la date d'entrée en application fixée au 1^{er} avril 2019. Le présent contrôle a été opéré pendant cette période de dix-huit mois faisant suite à l'entrée en vigueur de la délibération. En conséquence, il est précisé qu'en application du 1^{er} alinéa de l'article 6 de ladite délibération, indépendamment de leur niveau, les constats relatifs aux niveaux des deux indicateurs d'appréciation du bénéfice raisonnable ne portent pas de conséquence pour l'organisme en termes de suites administratives ou de propositions de sanctions.

Toutefois, indépendamment de cette absence de qualification du niveau raisonnable ou non du bénéfice réalisé par l'organisme, l'Agence attire son attention sur l'importance du respect de la décision 2012/21/UE de la Commission européenne qui comporte des exigences en termes d'efficacité de gestion et d'utilisation des compensations dont bénéficie l'organisme pour l'exercice des différentes activités qui relèvent du SIEG défini à l'article L.411-2 du CCH.

6.4 ANALYSE PREVISIONNELLE

L'office établit une simulation financière prévisionnelle sur Visial qu'il actualise au moins deux fois par an avant présentation au conseil d'administration. Le dernier état prévisionnel couvre la période 2019-2027.

Il prend en compte les impacts de la loi de finances 2018 (en intégrant les dispositions de la clause de revoyure) ainsi que les mesures de compensation connues à ce jour (allongement d'une partie de la dette notamment). Le taux de livret A retenu est de 1,70 % à compter de 2020 avec une augmentation des loyers de 1,40 % par an.

Le niveau d'activité retenu est globalement soutenu :

- une livraison annuelle de 250 logements familiaux (210 sur les années 2016 à 2018) un niveau d'intervention moyen annuel sur le parc existant (investissement et exploitation) de 12,5 millions d'euros (10,8 millions d'euros constatés sur la période 2016-2018) ;
- un recours aux fonds propres selon des modalités qui n'ont pas varié par rapport à celui pratiqué sur la période rétrospective (autour de 17 % pour les opérations neuves et de 14 % pour les opérations de réhabilitation) ;
- un niveau de vente de logements en augmentation (35 environ pour une vingtaine sur 2017 et 2018) ;
- des coûts de gestion connaissant une légère augmentation par rapport à ceux constatés sur la période rétrospective (ils représentent 25 % du total des loyers contre 24 % en 2017).

La simulation prévisionnelle s'est inscrite dans un contexte résolument prudentiel marqué notamment par les hypothèses suivantes :

- les aides du Conseil départemental (cadrées par la convention 2016-2021) n'ont pas été valorisées à partir de 2022, correspondant à un scénario de non-reconduction de la convention ;
- les dégrèvements de TFPB n'ont pas été pris en compte à compter de 2020, bien qu'aucun élément ne permette à ce stade de confirmer le caractère réaliste de cette hypothèse ;
- suite aux opérations de démolition, la revente du foncier n'a pas été valorisée (site de La Baule par exemple) ;
- le taux du livret A retenu (1,70 % à compter de 2020) est teinté de prudence ;
- sous ces conditions, les grands indicateurs financiers de l'office ressortent de la façon suivante :
 - l'exploitation garde un niveau satisfaisant avec notamment :
 - un EBE qui conserve un niveau très satisfaisant et atteint même 51,2 % du montant total des produits en 2027 (50 % en 2018),
 - une CAF qui observe un léger retrait mais représente encore 37 % des loyers en 2027 (44 % en 2018).

L'autofinancement net se maintient jusqu'en 2022 (7,5 % des loyers) puis se dégrade pour atteindre 1,5 % des loyers en 2027. Trois facteurs expliquent cette dégradation :

- la charge de remboursement des emprunts locatifs : 12 906 k€ en 2023 (11 664 k€ en 2022) s'expliquant par l'augmentation du taux du livret A ainsi qu'un recours à l'emprunt supérieur du fait de la non prise en compte des dotations du Conseil départemental soit 33,14 % du montant des loyers (+2,28 points). L'annuité représente 46 % des loyers en 2023 contre 43 % en 2022 ;
- les éléments exceptionnels : -713 k€ correspondant à l'impact de la charge financière des démolitions dont celle de Donges. (+600 k€/2021) ;
- les hypothèses prudentielles liées à la TFPB, tendant à augmenter son impact sur l'EBE ;
- l'impact RLS : impact net +500 k€ en 2023 par rapport à 2022 (cf. autres loyers).

En corrigeant de l'impact des 2 premiers facteurs, l'autofinancement net aurait été de 2 400 k€ en 2022 soit une valeur très proche de celle des années précédentes.

Les principaux indicateurs du bilan se présentent de la façon suivante :

- le FRNG se maintient jusqu'en 2022 à hauteur de 27,5 millions d'euros puis se dégrade (22,3 millions d'euros en 2023, 16,5 millions d'euros en 2024 pour terminer à 1,6 millions d'euros en 2027) ;
- le ratio de FRNG au logement, malgré le contexte très prudentiel de la prévisionnelle, reste encore très acceptable jusqu'en 2026 compris, soit 647 euros au logement, soit donc un ratio se situant entre 500 et 1 000 euros au logement ;
- le ratio Dette/CAF ressort à 28 ans en 2027 contre 18 ans en 2018. Enfin, l'annuité représentant de l'ordre de 50 % des loyers (41 % en 2018).

Tableau 16 : Eléments d'analyse financière prévisionnelle

Rubriques	Exercice 2019	Exercice 2020	Exercice 2021	Exercice 2022	Exercice 2023	Exercice 2024	Exercice 2025	Exercice 2026	Exercice 2027
	Montants								
Loyers quittancés logements	34 689	35 875	37 406	38 705	40 284	41 687	43 156	44 732	46 447
Charges non récupérées / logements vacants	-252	-280	-269	-283	-260	-250	-250	-255	-261
Redevances foyers (hors interventions foyers)	118	118	118	118	118	118	118	118	118
Impact des interventions foyers	54	112	142	292	296	300	305	308	310
Autres loyers (hors lots annex. op. nouv.)	-41	-961	-989	-1 032	-1 494	-1 513	-1 549	-1 594	-1 649
Total des loyers	34 568	34 864	36 408	37 800	38 944	40 342	41 780	43 309	44 965
Production immobilisée	303	563	529	529	537	544	550	557	564
Autres produits et marges sur autres activités	922	1 072	1 222	1 428	1 176	986	1 150	1 074	1 092
Total produits des activités	35 793	36 499	38 159	39 757	40 657	41 872	43 480	44 940	46 621
Frais de personnel	-7 081	-7 258	-7 439	-7 625	-7 816	-8 011	-8 211	-8 417	-8 627
Frais de gestion	-2 505	-2 530	-2 555	-2 581	-2 607	-2 633	-2 659	-2 685	-2 712
Coûts de gestion	-9 586	-9 788	-9 994	-10 206	-10 423	-10 644	-10 870	-11 102	-11 339
Maintenance totale (y compris régie)	-5 068	-5 597	-5 680	-5 789	-5 979	-5 976	-6 208	-6 210	-6 500
Cotisation CGLLS	-766	-563	-428	-338	-405	-425	-449	-474	-499
Taxe foncière	-3 244	-3 230	-3 282	-3 342	-3 671	-3 697	-3 752	-3 786	-3 870
Coût des impayés	-467	-474	-477	-476	-490	-487	-504	-523	-520
Excédent Brut d'Exploitation	16 662	16 847	18 298	19 606	19 689	20 643	21 697	22 845	23 893
Produits financiers	202	192	187	161	115	65	18	0	0
Charges financières locatives	-3 598	-3 960	-4 691	-5 141	-5 547	-5 925	-6 367	-6 819	-6 976
Autres charges financières	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Résultat financier	-3 396	-3 768	-4 504	-4 980	-5 432	-5 860	-6 349	-6 819	-6 976
Eléments exceptionnels	226	-130	-479	-141	-713	-767	-104	-104	-105
Capacité d'autofinancement	13 492	12 949	13 315	14 485	13 544	14 016	15 244	15 922	16 812
Remboursement emprunts locatifs	-9 610	-10 591	-10 986	-11 664	-12 906	-13 883	-14 446	-15 296	-16 138
Autofinancement HLM	3 882	2 358	2 329	2 821	638	133	798	626	674
Fonds de Roulement net global début	30 322	31 844	30 821	30 456	27 534	22 298	16 489	11 001	6 156
Produits cessions éléments d'actif	2 030	2 082	2 134	2 187	2 241	2 296	2 352	2 409	2 467
Fonds propres opérations nouvelles	-6 330	-5 939	-5 968	-6 040	-6 112	-6 185	-6 260	-6 335	-6 411
Fonds propres investis sur patrimoine	-1 074	-1 809	-1 345	-1 075	-1 438	-1 488	-2 063	-980	-980
Remboursement emprunts non locatifs	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres variations	3 014	2 285	2 485	-815	-565	-565	-315	-565	-315
Fonds de Roulement net global fin	31 844	30 821	30 456	27 534	22 298	16 489	11 001	6 156	1 591
Dette fin de période	-286 952	-309 856	-336 083	-359 689	-384 806	-408 905	-435 263	-455 119	-474 484
Dette / CAF	21	24	25	25	28	29	29	29	28
Annuité / Loyers	38,08%	40,56%	41,91%	43,42%	45,81%	47,52%	48,23%	49,44%	49,76%

Compte tenu du caractère prudentiel des paramètres de l'analyse financière, ces éléments confirment la soutenabilité globale du programme d'investissement renforcé de l'office. Son exécution nécessitera une actualisation régulière pour s'assurer de la trajectoire réellement suivie, optimiser les plans de financement et apporter des arbitrages le cas échéant. Ces résultats tendent également à montrer que la contrainte financière ne doit pas constituer une limitation à la mise en œuvre du projet partenarial de renouvellement urbain du quartier de la Ville aux roses à Châteaubriant, au sein duquel l'OPH détient 516 logements.

Dans sa réponse écrite, l'OPH rappelle que ces hypothèses prudentielles de travail sont fondées sur les recommandations de la CGLLS et indique vouloir travailler à l'avenir sur une analyse prévisionnelle

complémentaire à celle bâtie sur les hypothèses CGLLS, basée sur des paramètres tenant davantage compte de la valeur contemporaine des indicateurs retenus.

6.5 CONCLUSION

La solidité de la situation financière d'Habitat 44 s'illustre notamment par une stabilité depuis 2016 d'indicateurs d'exploitation comme l'EBE et la CAF par ailleurs d'un bon niveau.

Cette rentabilité de l'exploitation vient renforcer le haut de bilan qui a reçu parallèlement le soutien du Conseil départemental à travers le versement de dotations (plus de 13 M€ sur l'ensemble de la période 2014 -2018) se poursuivant jusqu'en 2021.

Cette capacité financière doit être mise au service d'une stratégie patrimoniale qui devra prioritairement se montrer ambitieuse sur les interventions à conduire sur le parc existant particulièrement dans le quartier de la ville aux roses sur Châteaubriant.

7. ANNEXES

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

SIÈGE SOCIAL :	
Adresse du siège : 3 boulevard Alexandre Millerand 44 204 Nantes cedex 2	Téléphone : 02 40 12 71 00

PRÉSIDENT : M. Michel MENARD

DIRECTEUR GÉNÉRAL : M. Jean-Nöel FREIXINOS

COLLECTIVITÉ DE RATTACHEMENT : Conseil départemental de Loire-Atlantique

CONSEIL D'ADMINISTRATION au 01/01/2019 <i>En application de l'article R. 421-4 du CCH : 17, 23 ou 27 membres</i>			
	Membres	Désignés par :	Professions
Présidente	M. MENARD		
Vice-président	M. GAGNET		
	Mme FOUQUET		
	Mme GRELAUD		
	Mme CORNET		
	Mme CHAPEAU		
	M. BAILLY		
	M. TARAUD		
	M. SALIMY		
	M. MENET		
	M. AIGROZ		
	M. REGNARD		
	M. RENAUD		
	M. NEVEAU		
	M. BOCHER		
	M. HAGIMONT		
	Mme GALLAIS		
	M. THIOLAT		
	Mme CHAUVIN		
	Mme ROBERT		
Représentants des locataires	Mme BOMBANA	Élue CLCV	
	M. MARTIN	Élu CNL	
	Mme REIGNER	Élue INDECOSA CGT	
	Mme GAUTIER	Élue CSF	
Commissaire du Gouvernement : Préfet			

EFFECTIFS DU PERSONNEL au : 01/01/2019	Cadres : 31	Total administratif et technique : 121
	Maîtrise : 83	
	Employés : 7	
	Gardiens : 0	Effectif total : 135
	Personnels de proximité : 14	
	Ouvriers régie :	

7.2 SIGLES UTILISES

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

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

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

www.ancols.fr

