

OPH de Saint-Junien Habitat

Saint-Junien (87)



RAPPORT DE CONTRÔLE 2019

N° 2019-090

RAPPORT DE CONTRÔLE 2019
N° 2019-090
OPH de Saint-Junien Habitat

Saint-Junien (87)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2019-090

OPH de Saint-Junien Habitat – (87)

Fiche récapitulative

N° SIREN : 278 715 404

Raison sociale : SAINT JUNIEN HABITAT

Président : Pierre ALLARD

Directeur général : Cyrille KERVAN

Adresse : 61 ter avenue d'Oradour sur Glane - 87200 SAINT JUNIEN

Collectivité de rattachement : Commune de Saint Junien

AU 31 DÉCEMBRE 2019

Nombre de logements familiaux gérés	1 111	Nombre de logements familiaux en propriété:	1 157	Nombre d'équivalents logements (logements foyers...) :
-------------------------------------	--------------	---	--------------	--

Indicateurs	Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source
PATRIMOINE				
Logements vacants	5,0 %	4,1 %	4,6 %	
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacances technique)	0,4 %	1,2 %	1,3 %	
Taux de rotation annuel (hors mises en service)	11,4 %	10,3 %	9,3 %	
Evolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	0,5 %	nc	nc	
Âge moyen du parc (en années)	39	33	39	
POPULATION LOGÉE (1)				
Locataires dont les ressources sont :				
- < 20 % des plafonds	26,5 %	23,5 %	22,2 %	
- < 60 % des plafonds	66,2 %	62,9 %	60,7 %	
- > 100 % des plafonds	6,7 %	8,7 %	10,6 %	
Bénéficiaires d'aide au logement	51,9 %	53,2 %	45,6 %	
Familles monoparentales	19,3 %	22,9 %	21,2 %	
Personnes isolées	61,7 %	44,3 %	39,5 %	
GESTION LOCATIVE				
Médiane des loyers mensuels (euros/m ² de surface habitable)	4,6	5,5	5,7	(2)
Taux de créances inscrites au bilan (% des loyers et charges)	10,0 %	14,0 %	14,5 %	(3)
Taux de recouvrement (% des loyers et charges)	96,7 %	98,7 %	98,7 %	
STRUCTURE FINANCIÈRE ET PROFITABILITÉ				
Autofinancement net / chiffre d'affaires	17,9%	11,1%	10,5%	
Fonds de roulements net global (mois de dépenses)	21,0	12,2	11,5	
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	20,0	12,2	11,3	

(1) Enquête OPS 2018

(2) RPLS au 1/1/2019

(3) Etats Réglementaires Harmonia 2018 ensemble des offices

POINTS FORTS :

- ▶ Parc financièrement accessible
- ▶ Accueil de populations disposant de ressources modestes
- ▶ Situation financière saine et satisfaisante
- ▶ Qualité de service satisfaisante
- ▶ Traitement des impayés bien organisé et efficace
- ▶ Vacance commerciale de longue durée limitée

POINTS FAIBLES :

- ▶ Manque de clarté de la politique d'attribution des logements
- ▶ Traçabilité des activités de la régie à organiser
- ▶ Nécessité d'élaborer un plan pluri annuel d'entretien

IRRÉGULARITÉS :

- ▶ Une location à une personne morale non autorisée
- ▶ Insuffisante fiabilité des données déclarées dans le cadre de l'enquête RPLS (répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux)
- ▶ Dépassement de loyer plafond pour un logement
- ▶ Prestation d'entretien des équipements par la régie imposée sans accord collectif

Précédent rapport de contrôle : N° 2014-010 d'octobre 2014

Contrôle effectué du 10 mars 2020 au 06 octobre 2020

RAPPORT DE CONTRÔLE : juin 2021

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2019-090

OPH de Saint-Junien Habitat – 87

Synthèse	6
1. Préambule	8
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 Relations intra-groupes	11
2.2.3 Évaluation de l'organisation et du management	13
2.3 Conclusion	15
3. Patrimoine	16
3.1 Caractéristiques du patrimoine	16
3.1.1 Description et localisation du parc	16
3.1.2 Données sur la vacance et la rotation.....	18
3.2 Accessibilité économique du parc.....	18
3.2.1 Loyers.....	18
3.2.2 Supplément de loyer de solidarité.....	20
3.2.3 Charges locatives	20
3.3 Conclusion	20
4. Politique sociale et gestion locative	22
4.1 Caractéristiques des populations logées.....	22
4.2 Accès au logement	23
4.2.1 Connaissance de la demande	23
4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme	23
4.2.3 Gestion des attributions.....	25
4.3 Qualité du service rendu aux locataires	27
4.4 Traitement des impayés	27
4.5 Location à des tiers ou occupations non réglementaires	30
4.6 Conclusion	30
5. Stratégie patrimoniale.....	31
5.1 Analyse de la politique patrimoniale.....	31

5.2	Évolution du patrimoine.....	32
5.2.1	Offre nouvelle.....	32
5.2.2	Réhabilitations.....	33
5.3	Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage.....	34
5.3.1	Engagement et suivi des opérations.....	34
5.3.2	Analyse d'opérations.....	34
5.4	Maintenance du parc.....	34
5.4.1	Entretien du patrimoine.....	34
5.4.2	Exploitation du patrimoine.....	35
5.5	Ventes de patrimoine à l'unité.....	36
5.6	Conclusion.....	36
6.	Tenue de la comptabilité et analyse financière.....	37
6.1	Tenue de la comptabilité.....	37
6.1.1	Organisation de la direction financière et comptable.....	37
6.1.2	Le suivi financier et la tenue comptable.....	37
6.2	Analyse financière.....	38
6.2.1	Performance de l'exploitation.....	39
6.2.2	La profitabilité de l'exploitation.....	41
6.2.3	Structure financière.....	43
6.3	Analyse prévisionnelle.....	47
6.4	Conclusion.....	49
7.	Analyse financière des associés de la structure de regroupement.....	50
7.1	Analyse de l'exploitation.....	50
7.2	Analyse de la structure financière.....	51
7.3	Analyse de la dette.....	51
8.	Annexes.....	52
8.1	Informations générales, capital et répartition de l'actionnariat de l'organisme.....	52
8.2	Organigramme général de l'organisme.....	53
8.3	Sigles utilisés.....	54

SYNTHÈSE

L'office public de l'habitat (OPH) de Saint-Junien dispose d'un parc constitué de 1 157 logements fin décembre 2019. D'une moyenne d'âge de 39 ans, ce dernier présente une configuration majoritairement collective, à hauteur de 88 %. Son patrimoine est intégralement localisé sur la commune de Saint-Junien (11 100 habitants environ), sa collectivité de rattachement. Il représente la quasi-totalité du parc locatif social de Saint-Junien, qui ne compte pas de quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville (QPV).

L'effectif de Saint-Junien Habitat s'élève à 28 collaborateurs fin 2019, dont 12 employés à la régie. L'office fait appel à des prestataires notamment dans les domaines de la maintenance informatique et de la paie, et désormais aux moyens de l'OPH Limoges Habitat (13 000 logements) avec lequel il vient de créer une société de coordination, Alliance offices habitat, dont la constitution est effective depuis le 1^{er} janvier 2020. Ce rapprochement permet à Saint-Junien Habitat de répondre à l'impératif de regroupement instauré par la loi portant évolution pour le logement, l'aménagement et le numérique (ELAN) pour les organismes disposant d'un parc inférieur au seuil de 12 000 logements.

L'office assume un rôle social avéré, au travers de l'accueil des ménages à très faibles revenus et de niveaux de loyers accessibles financièrement ; les charges locatives sont également contenues. La politique d'attribution et la charte d'attribution de l'office doivent cependant être précisées en termes de priorités d'attribution et la traçabilité des décisions de la commission d'attribution améliorée. La gestion de proximité recueille un bon niveau de satisfaction dans les enquêtes de locataires et les impayés locatifs sont maîtrisés. La vacance commerciale de longue durée est limitée à quelques unités ; l'office devra rester attentif à bien contenir sa vacance technique.

La politique patrimoniale de l'office, définie dans son plan stratégique de patrimoine (PSP) 2019-2028, qui est orientée vers la maintenance et l'amélioration de son patrimoine existant plutôt que vers le développement est adaptée au contexte de marché détendu dans lequel intervient l'office. Le précédent contrôle effectué par la MILOS en 2014 mettait en évidence un état du parc satisfaisant. Si l'office engage des actions de réinvestissement et d'entretien de manière régulière sur son parc, l'agence relève le fléchissement des montants financiers consacrés à l'intervention sur le parc existant sur la période 2014-2019. L'office devra s'attacher à la bonne mise en œuvre du PSP sur cet item, qui prévoit à juste titre une augmentation des moyens consacrés à la maintenance de son patrimoine. L'office est également invité à maintenir ses efforts sur la réhabilitation énergétique de son parc, qui présente encore une partie significative de logements en étiquette F et G, au-delà des actions programmées dans le PSP qui ne concernent à ce stade que la moitié des logements les plus énergivores.

L'office présente une situation financière satisfaisante, avec une bonne stabilité de ses indicateurs d'excédent brut d'exploitation et de capacité d'autofinancement. Son activité dégage une rentabilité suffisante pour renforcer les ressources du haut de bilan, qui sont d'un niveau élevé. Le haut de bilan s'avère structurellement sain et bénéficie d'un niveau d'endettement modéré. Cette situation permet à l'office de soutenir au plan financier son programme patrimonial prévu dans le PSP. L'effort de réduction de ses coûts de gestion, qui ont enregistré une nette diminution sur la période pour désormais s'établir en deçà de la médiane des offices de province, a permis à l'office d'absorber les effets de la réduction de loyer de solidarité sans difficulté particulière.

L'office dispose d'une régie de travaux importante, rapportée à son échelle. Son dimensionnement impose une analyse plus fine des coûts réels et la production d'un rapport permettant une information détaillée de la gouvernance sur son activité. La réalisation de prestations de maintenance d'équipements par la régie de travaux de l'office est par ailleurs imposée aux locataires sans accord collectif : l'office devra remédier à cette irrégularité déjà relevée dans les précédents rapports de contrôle.

L'attention de l'office est enfin appelée sur la nécessaire amélioration de la fiabilité des données relatives au patrimoine remontées dans le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS), aujourd'hui insuffisante.

La directrice générale,



Rachel CHANE-SEE-CHU

1. PRÉAMBULE

L'ANCOLS exerce le contrôle de l'organisme Saint-Junien Habitat 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° 2014-010 d'octobre 2014 concluait que l'office remplissait pleinement sa mission sociale, avec un bon niveau de service rendu aux locataires et un effort constant d'entretien du patrimoine. Les niveaux de vacance et d'impayés étaient faibles et sa situation financière satisfaisante. Le rapport signalait des lacunes en termes de diagnostics et d'entretien des appareils aux gaz, un marché de prestations de services ne respectant pas les principes de la commande publique et un manque d'outils de pilotage et de contrôle interne pour maîtriser sa politique patrimoniale.

Le contrôle de Saint-Junien Habitat est mené simultanément avec celui de l'office de Limoges Métropole, les deux organismes ayant créé une société anonyme de coordination, Alliance offices habitat, effective au 1^{er} janvier 2020.

L'analyse rétrospective concerne la période 2014-2019, à l'exception de la partie comptable et financière, limitée à la période 2014-2018 en l'absence de comptes 2019 disponibles à la date de l'ouverture du contrôle.

En application de la délibération 2019-09 du conseil d'administration de l'Agence, Saint-Junien Habitat n'a pas été identifié comme devant faire l'objet d'un diagnostic approfondi pour la vérification de l'absence de surcompensations au titre de la délibération n°2019-09 du conseil d'administration de l'ANCOLS du 23 janvier 2019.

En effet, cette délibération prescrit un examen approfondi lorsque pour les deux indicateurs retenus, l'organisme se situe dans le quatrième quartile. Calculés à partir des valeurs moyennes sur les trois dernières années pour lesquelles les données exhaustives sont disponibles au moment de l'arrêt de la programmation par le conseil d'administration de l'Agence, le seuil du quatrième quartile s'établit à 50,84 % pour le ratio d'excédent brut d'exploitation sur le chiffre d'affaires et à 2,39 % pour celui de résultat net comptable sur les immobilisations brutes nettes de l'endettement. Les valeurs calculées pour Saint-Junien Habitat sont respectivement de 46,01 % et de 1,29 % à partir de ses données déclarées sur Harmonia. Les diligences menées dans le cadre du contrôle ne conduisent pas à un redressement de ces résultats qui aurait conduit à un repositionnement de l'organisme par rapport aux valeurs des seuils des quatrième quartiles susmentionnés.

2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME

2.1 CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

Le département de la Haute-Vienne, d'une superficie de 5 520 km², compte environ 375 000 habitants en 2016. Les activités traditionnelles concernent notamment la porcelaine, le travail du cuir et la céramique. Il est composé de 201 communes dont la préfecture Limoges. Seules deux autres communes comprennent plus de 10 000 habitants, il s'agit de Panazol qui fait partie de la communauté urbaine de Limoges Métropole et Saint-Junien située à une trentaine de kilomètres à l'ouest de Limoges, qui fait partie de la communauté de communes Porte Océane du Limousin, composée de 13 communes.

Le patrimoine de l'OPH Saint-Junien Habitat, 1 157 logements en décembre 2019, est uniquement localisé à Saint-Junien où il est quasiment le seul bailleur social. Le parc locatif de l'office représente 21 % des résidences principales de la commune et loge 14 % de la population totale. Il n'y a pas de quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville (QPV) à Saint-Junien.

Il ressort des statistiques de l'INSEE¹ que la population de la ville de Saint-Junien connaît une décroissance annuelle moyenne de 0,6 % entre 2011 à 2016, pour atteindre 11 147 habitants. La population de plus de 15 ans est constituée à hauteur de 40,1 % de retraités.

Les logements localisés sur la commune sont constitués à hauteur de 65,7 % de maisons individuelles. Ils comprennent 87 % de résidences principales, 2,9 % de résidences secondaires et 10 % de logements vacants. Les résidences principales comprennent 58,1 % de logements habités par leur propriétaire et 19,8 % de logements HLM loués vides. L'office est propriétaire de près de la moitié des logements collectifs de la ville.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Évaluation de la gouvernance

Créé en 1950, l'office est historiquement rattaché à la commune de Saint-Junien, membre de la communauté de communes Porte Océane du Limousin, qui ne s'est pas dotée de la compétence habitat. Sa présidence connaît une grande stabilité, ainsi le conseil d'administration (CA) est présidé depuis mai 2008 par M. Pierre ALLARD, maire de Saint-Junien. Il est constitué de 17 membres, possibilité ouverte par l'article R. 421-4 du CCH pour les offices propriétaires de moins de 2 000 logements (cf. annexe 8.1). L'année 2018 a toutefois vu le remplacement de six membres (les représentants de la CAF, de l'UDAF, d'Action Logement ainsi que les trois représentants des locataires). Il est à noter qu'entre octobre 2015 et décembre 2018, il ne comprenait que deux représentants des locataires au lieu des trois règlementaires, en l'absence de remplaçant d'un titulaire.

En l'absence de Bureau, le CA se réunit fréquemment, entre six et sept fois par an. Les comptes-rendus de ses réunions témoignent de la bonne information de ses membres, notamment pour ce qui concerne l'avancement des opérations.

¹ INSEE chiffres détaillés paru le 04/02/2020.

La direction générale est assurée depuis août 2012 par M. Cyrille KERVRAN, qui avait été recruté en 2010 et a exercé successivement la fonction de responsable administratif et de directeur général par intérim.

Son contrat de travail a fait l'objet d'avenants en 2016 et 2017 qui revoient le montant la part forfaitaire de sa rémunération en fonction du nombre de logements en fin d'année ; les modalités de calculs n'appellent pas de remarque particulière. Les critères définissant l'attribution de la part variable et l'atteinte des objectifs de l'année précédente sont revus tous les ans par le CA. Il est à noter que les indicateurs comprennent de manière détaillée la mise en œuvre du programme d'investissement tant en neuf que sur le patrimoine existant. La délibération relative à la part variable de la rémunération participe donc à l'information du CA sur l'évolution de toutes les opérations du programme.

L'office dispose d'un guide interne de la commande publique, actualisé en février 2020, qui fixe notamment le mode de consultation pour les marchés d'un montant inférieur à 40 milliers d'euros et la procédure simplifiée adoptée pour les marchés d'un montant compris entre 40 milliers d'euros et les seuils des procédures formalisées. La composition de la CAO est validée par la CA en juillet 2017. La Commission des Marchés décrite dans le guide est présidée par le DG.

En plus de la commission d'attribution des logements qui se réunit mensuellement (cf. § 4.2.2), l'office dispose de plusieurs instances :

- un groupe de travail de suivi des chantiers (responsables, tableau de suivi, tous les 2 mois) ;
- un groupe de travail relocation (suivi départs, travaux à la relocation, GL réparations, ...) qui liste tous les logements vacants tous les 2 mois ;
- un comité de suivi des impayés (1^{ère} réunion la semaine avant l'ouverture du contrôle).

En termes de gestion des ressources humaines, le conseil social et économique (CSE) a été mis en place en 2018.

Par ailleurs, le délégué à la protection des données est externalisé ; sa désignation est validée par le CA en février 2019, après une consultation regroupée sous l'égide de l'Union Régionale HLM.

Enfin, l'office est passé en comptabilité commerciale en janvier 2020.

2.2.2 Relations intra-groupes

Trois offices ont leur siège social dans le département de la Haute-Vienne, Limoges Habitat, l'office département ODHAC et Saint-Junien Habitat.

Limoges Habitat et Saint-Junien Habitat se sont rapprochés pour créer une société de coordination (SAC), dont la constitution est effective à compter du 1^{er} janvier 2020.

Les données issues du DIS 2017, reprises ci-dessous, permettent de présenter de manière succincte les deux organismes.

Tableau 1 : Données comparatives de Limoges Habitat et Saint-Junien Habitat

	Limoges Habitat	Saint-Junien Habitat
Nombre de logements	13 341	1 155
% en QPV	62,50%	0,00%
Age moyen	48	37
Projets PSP 2019-2028		
Constructions	925	50
Ventes	50	22
Démolitions	1 224	0
Réhabilitations	6 129	567
Réhabilitations en % du parc	47,10%	48,90%
Vacance en % des loyers	13,10%	1,60%

Sources : **DIS 2017**

La mise en œuvre des compétences obligatoires de la SAC est prévue dès 2020 et celle de champs optionnels envisagée à moyen ou plus long terme (centre d'appel, expertise des équipements, juridique, système d'information...)

Au vu des caractéristiques des deux offices et de leur proximité géographique, la création de la société de coordination est de nature à favoriser les mises en commun de moyens, déjà engagées par ailleurs, notamment dans le domaine informatique (cf. § 2.2.3)

2.2.2.1 Délibérations préalables

Le CA de Saint-Junien Habitat, sur la base du projet de loi ELAN en juillet 2018 a autorisé le président et la direction générale à négocier avec différents bailleurs sociaux pour la création d'une SAC et à engager des démarches en vue de compléter l'offre de l'office.

Le CA en septembre 2018 vote pour la poursuite des réflexions engagées avec Limoges Habitat en considérant que le champ de compétence, les missions et l'activité de Limoges Habitat sont plus proches que ceux des offices départementaux envisagés initialement. Il autorise le DG à poursuivre des réflexions sur l'élaboration d'une convention de gestion partagée de la prestation informatique, la participation aux échanges sur le thème de la commande publique et du passage en comptabilité commerciale, et sur la création de la SAC.

En octobre 2018, il prend acte de l'élaboration d'une convention de gestion partagée sur les domaines de la prestation de service informatique et des payes (missions jusque-là réalisées par l'ODHAC) et de prestations de Saint-Junien Habitat pour de l'entretien de logements de Limoges Habitat.

En décembre 2018, il émet un avis favorable à la convention de gestion partagée et autorise le lancement d'une consultation en groupement de commande pour une mission d'assistance à la constitution d'une SAC.

En février 2019, il approuve son engagement formel pour la constitution de la SAC au 1^{er} janvier 2020.

En juin 2019, après rappel de l'analyse comparative des modes de gouvernance, menée avec l'assistance à maîtrise d'ouvrage, le CA valide le choix d'un conseil de surveillance (CS) et un directoire.

En août 2019, il valide le projet d'entreprise. A cette occasion, le CSE exprime l'inquiétude de l'ensemble du personnel sur un transfert progressif des compétences (et donc du personnel) vers la SAC avec des incidences et des modifications des conditions de travail.

Lors de sa séance suivante, en septembre 2019, il autorise le DG à signer les statuts et le pacte d'associés de la SAC qui est dénommée Alliance Offices Habitat.

La nouvelle société est immatriculée au registre du commerce et des sociétés le 22 octobre 2019 et agréée par arrêté du 18 février 2020.

2.2.2.2 Constitution de la SAC

Les statuts de la société anonyme coopérative Alliances Offices Habitat, fixent son siège social à l'adresse de Limoges Habitat et son capital statutaire à 40 000 euros. Le conseil de surveillance composé au plus de 22 membres dont trois membres en qualité de représentants des locataires, et le directoire est composé de deux à cinq personnes physiques.

Le conseil de surveillance (CS), qui comprend outre les trois représentants des locataires, un représentant personne morale et trois personnes physiques pour chacun des deux offices, un représentant de Limoges Métropole et un représentant de la ville de Saint-Junien, a tenu sa première réunion le 17 octobre 2019.

Il a nommé M. Pierre ALLARD président et M. Bruno GENEST vice-président² ; ils sont représentants personnes physique et présidents des CA des deux offices. Durant la même séance, il a nommé les DG des deux offices, Mme Carole CHEUCLE³ et M. Cyrille KERVRAN, membres du directoire ; Mme CHEUCLE est désignée présidente du directoire et M. KERVRAN vice-président pour une durée de 6 ans. Enfin, il a autorisé le directoire à solliciter l'agrément de la société.

Le pacte d'associés prévoit que les associés s'engagent à ne pas invoquer de solidarité financière des autres associés (article 4.2). Des critères d'alerte sont définis, qui peuvent amener le CS à interdire ou limiter la réalisation d'un investissement. Si le CS juge que les engagements proposés par l'intéressé ne sont pas satisfaisants, il peut décider de la cession partielle ou totale du patrimoine de logements de l'organisme ou sa fusion avec un autre membre du groupe.

Une analyse des principaux ratios financiers agrégés de Limoges Habitat et Saint-Junien Habitat sur la période 2016-2018 a été menée. Elle est restituée au § 7.

2.2.3 Évaluation de l'organisation et du management

L'organisation de l'office comprend une direction administrative et financière, deux services « administratifs » (Investissement et développement, Gestion locative et qualité de service) et trois services « techniques » qui traitent respectivement de la rénovation des logements avant relocation et des parties communes, de l'entretien et des réparations locatives, des espaces verts et des abords des immeubles. Ces trois services constituent la régie de travaux de l'office (cf. annexe 8.2).

La direction administration et finances, est chargée notamment de la comptabilité, des marchés publics, des ressources humaines, du quittance et du contentieux. Pour l'accompagnement social des locataires, l'office s'appuie sur l'Association de coordination des actions de solidarité (ACAS du Pays de Saint-Junien) qui met à disposition deux conseillères en économie sociale et familiale. L'arrêt de cette prestation est envisagé en

² M. Bruno Genest est le président de Limoges Habitat.

³ Mme Carole Cheucle est la directrice générale de Limoges Habitat.

fin d'année 2020 ; aussi, une réflexion sur l'organisation à mettre en place pour poursuivre cet accompagnement est en cours.

Le service investissement et développement, composé de deux personnes traite les opérations neuves, les réhabilitations et peut intervenir en appui de la régie pour le gros entretien.

Le service de la gestion locative prépare les attributions de logements et réalise les états des lieux dans les logements ; les pré états des lieux sont établis par le responsable de la rénovation des logements à la régie.

En décembre 2019, l'effectif compte 28 personnes dont 12 ouvriers dans la régie de travaux. Environ la moitié de l'effectif est sous statut fonction publique.

Du fait de l'importance de la régie et du manque d'analyse interne, le suivi et la traçabilité des coûts de la régie font l'objet d'un examen spécifique (cf. § 6.1.2.1)

Un dispositif d'astreinte redéfini en 2017 se déploie en trois niveaux, astreinte d'encadrement, astreinte technique et astreinte technique de sécurité.

Par ailleurs, jusqu'en début d'année 2019, l'office confiait à l'ODHAC une prestation de maintenance informatique, la paye et des missions ponctuelles d'assistance dans le domaine de la comptabilité, la maîtrise d'ouvrage et le suivi des marchés, en application d'une convention signée en 2012. Par ailleurs, l'office assurait jusqu'en mars 2018, via sa régie, l'entretien des parties communes et des espaces verts sur la partie du parc de l'ODHAC (360 logements) située dans le secteur de Saint-Junien. L'absence de mise en concurrence des prestations confiées à l'ODHAC par Saint-Junien Habitat, dont le montant s'élève à environ 21 milliers d'euros par an, avait justifié une observation lors du précédent contrôle. La convention est désormais dénoncée et une convention est conclue avec Limoges Habitat en décembre 2018, également sans mise en concurrence, mais pour une durée fixée jusqu'à la mise en place effective de la SAC entre les deux organismes, qui a été agréée le 18 février 2020.

L'accord relatif au temps de travail conclu par Saint-Junien Habitat en octobre 2015 et modifié depuis, prévoit notamment que « les agents ou salariés peuvent prétendre à des jours dits d'ancienneté, soit 1 jour tous les 5 ans dans la limite de 5 jours ». Cette mesure était déjà appliquée antérieurement à la publication de la loi n°2001-2 du 3 janvier 2001.

Pour les agents sous statut FPT, l'article 7.1 de la loi n°84-53 du 26 janvier 1984 dispose que les régimes de travail mis en place antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi n°2001-2 peuvent être maintenus par décision expresse de l'organe délibérant, sauf s'ils comportent des dispositions contraires aux garanties minimales applicables.

L'attention de l'office est attirée sur les dispositions de l'article 47 de la loi n°2019-828 du 6 août 2019, de transformation de la fonction publique, qui précisent que les établissements ayant maintenu un régime de travail mis en place antérieurement à la publication de la loi de 2001, « disposent d'un délai d'un an à compter du renouvellement de leurs assemblées délibérantes pour définir, dans les conditions fixées à l'article 7.1 de la loi n°84-53 du 26 janvier 1984 précitée, les règles relatives au temps de travail de leurs agents. Ces règles entrent en application au plus tard le 1^{er} janvier suivant leur définition ».

2.3 CONCLUSION

La gouvernance Saint-Junien Habitat connaît une grande stabilité. Son effectif réduit, en raison d'un parc limité à 1 157 logements, le conduit à faire appel à des prestataires notamment dans les domaines de la maintenance informatique et de la paye.

Saint-Junien Habitat et Limoges Habitat, office de plus de 13 000 logements ayant son siège dans le département, se sont rapprochés pour créer une société de coordination (SAC), dont la constitution est effective à compter du 1^{er} janvier 2020. Au vu des caractéristiques des deux offices et de leur proximité géographique, la création de la société de coordination est de nature à favoriser la poursuite de la mise en commun de moyens, déjà engagée par ailleurs.

L'office dispose d'une régie de travaux importante à son échelle. Son dimensionnement, doit conduire l'office à mettre en place des mesures permettant de présenter précisément au CA le bilan d'activité ainsi que l'impact financier de la régie.

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTÉRISTIQUES DU PATRIMOINE

3.1.1 Description et localisation du parc

Tableau 2 : Nombre de logements en propriété / gérés

Rubriques	Logements familiaux	Logements - foyers		Total
		Unités autonomes *	Places et chambres **	
Nombre de logements en propriété gérés par l'organisme	1 111	0	0	0
Nombre de logements en propriété non gérés par l'organisme	46	0	0	0
Nombre de logements gérés pour compte d'un autre organisme	0	0	0	0
Total	1 157	0	0	0

* Équivalence égale à un pour un ** Équivalence égale à un pour trois

Sources : données transmises par l'organisme décembre 2019

Au 31 décembre 2019, l'organisme est propriétaire de 1 157 logements, exclusivement implantés dans la commune de Saint-Junien, dont 46 logements non conventionnés gérés par des tiers. Le taux de logements conventionnés caractérise une activité presque intégralement orientée vers son mandat de service d'intérêt économique général (SIEG) confié par l'Etat.

Ce patrimoine, d'un âge moyen de 39 ans et principalement constitué d'immeubles, se répartit dans 39 programmes, dont les deux plus importants (Bellevue-de-Glane et Fayolas) représentent près de la moitié du parc avec respectivement 325 et 211 logements, et comprend 140 logements individuels (12 %).

Les logements bénéficiaires d'anciens financements (HLMO, PSR, PLR...) représentent 57 % du patrimoine ; suivent ensuite les logements PLA / PLUS (31 %), PLA très sociaux (3 %) et PLS (1 %). Par ailleurs 6 % du parc, dont les 46 logements non conventionnés, est construit à partir d'autres financements (fonds propres notamment).

La typologie du parc est répartie de manière assez homogène avec 31 % de petits logements (T1/T2), 40 % de logements moyens (T3) et 29 % de grands logements (T4 et plus).

Le rapprochement des données consultées auprès de l'organisme lors du contrôle révèle de nombreuses divergences avec les données déclarées dans RPLS.

Obs 1 : Les informations relatives au parc de logements sociaux de l'organisme manquent de fiabilité.

Le rapprochement des données consultées auprès de l'organisme lors du contrôle révèle de nombreuses divergences entre celles retournées à l'ANCOLS dans le cadre du contrôle, celles publiées dans ses rapports d'activité et celles déclarées dans RPLS.

1- Patrimoine déclaré dans le répertoire du parc locatif social (RPLS)

En application de l'article L. 411-10 du code de la construction et de l'habitation (CCH), les bailleurs sociaux doivent déclarer chaque année l'état global au 1^{er} janvier de leur parc de logements locatifs « ordinaires » (hors logements-foyers) au service des données et études statistiques (SDES) du ministère de la transition écologique et solidaire.

Les données patrimoniales qui y sont déclarées par l'organisme présentent notamment au 01/01/2019 :

- un patrimoine composé de 1 037 logements alors que dans son rapport d'activité et de gestion 2019 sont déclarés 1 159 logements sociaux familiaux au 31/12/2018 ;
- une évolution du parc de l'organisme par tranche d'âge de construction mettant en évidence une asymétrie systématique et incohérente entre le nombre de logements construits et le nombre de logements entrés dans le parc du bailleur qui s'explique notamment par le fait qu'une partie de son patrimoine a en fait été acquis et non construit ;
- des niveaux de vacance locative commerciale supérieurs à ceux déclarés ensuite lors du contrôle en raison d'une codification inexacte du mode d'occupation des logements ;
- une absence totale d'information sur la performance énergétique de son patrimoine.

Les données déclarées au 01/01/2020 présentent également des anomalies de même nature. L'office a fait part des difficultés techniques rencontrées lors de l'envoi dématérialisé des données attendues par la suppression partielle et inexpliquée de certaines informations.

Les données déclarées sont manifestement incohérentes et inexactes et appellent une régularisation par un nouvel envoi conforme. Ces inexactitudes présentent un caractère répétitif appelant la mise en œuvre de mesures correctives et préventives de fiabilisation de l'état de son patrimoine au plus tard dans la cadre de la prochaine déclaration de patrimoine dans RPLS.

L'agence rappelle qu'en application de l'article L. 411-10 du CCH, le défaut de transmission à l'Etat des informations nécessaires à la tenue du répertoire ou la transmission d'informations manifestement erronées donne lieu, après mise en demeure restée infructueuse, à l'application d'une amende de 1 000 euros par logement mentionné au premier alinéa recouvrée au profit du Fonds national des aides à la pierre mentionné à l'article L. 435-1 du même code.

L'office déclare avoir depuis rectifié le nombre de logements sociaux gérés par une mise à jour paramétrique d'extraction des données conforme à celle attendue pour l'enquête annuelle réglementaire et la situation du parc au 01/01/2020 correspond, en principe, à l'extraction retournée à la mission dans le cadre du contrôle.

2- Patrimoine enregistré dans le système d'information de l'office

Les systèmes d'information, rapports d'activité et RPLS présentent de nombreux écarts sur la quantité et les caractéristiques des logements de son patrimoine :

- écarts de typologie, de consistance, de surface habitable et de loyers ;
- logements conventionnés ne présentant pas de surface corrigée, ni de surface utile.

L'organisme a notamment invoqué pour origine l'intégration de son patrimoine dans l'outil informatique AAERON ainsi que des manipulations techniques inappropriées lors de la mise à jour par l'organisme du prix au mètre carré.

Par ailleurs, l'office n'a déclaré aucune information sur la performance énergétique de son patrimoine dans RPLS. Il ne permet ainsi pas de mesurer sous cet angle la qualité de son patrimoine, ni sa politique énergétique et sociale afin de maintenir le coût de la consommation énergétique des locataires disposant de faibles revenus à un niveau le plus réduit possible, ce qui permettrait d'accroître leur confort, leur reste à vivre et favoriser une baisse de la mobilité des occupants et du niveau des loyers impayés.

L'agence appelle l'attention de l'organisme sur la nécessité d'engager des travaux de fiabilisation de ces données afin d'assurer une cohérence d'ensemble à compter des prochaines échéances déclaratives. Pour la suite du rapport, nonobstant le relatif manque de fiabilité de la base RPLS mentionné supra (§ 3.1.1), certaines données issues de la base ont été exploitées dès lors qu'elles ne présentaient pas d'incohérence manifeste par rapport à la situation du parc de l'office et de ses caractéristiques au regard de recoupements avec les autres sources d'informations disponibles.

Dans sa réponse écrite, l'office s'engage à fiabiliser sa base de données patrimoniale par voie d'externalisation au cours de l'année 2021 afin que l'extraction intégrale des informations annuelles au sein du répertoire du parc locatif social (RPLS) puisse ensuite se réaliser sans interventions correctives. Cette fiabilisation comprendra trois volets :

- fiabilisation de la base patrimoniale de l'office ;
- intégration des étiquettes énergétiques dans cette base ;
- fiabilisation des données à extraire correspondantes pour le RPLS.

L'Agence rappelle que ces mesures décidées par l'office devront aboutir au respect de l'ensemble des obligations prévues à l'arrêté du 5 janvier 2010 pris en application de l'article R. 411-3 du CCH.

3.1.2 Données sur la vacance et la rotation

Les données produites par l'office lors du contrôle diffèrent de celles déclarées dans RPLS et indiquent, d'une part, que la vacance locative totale de son parc social sur les 5 dernières années s'élève entre 5 à 6,1 % et, d'autre part, qu'elle est depuis 3 ans essentiellement constituée par la vacance technique (logement vide en cours ou en attente de gros travaux, de vente ou de démolition), soit un taux de vacance commerciale totale et de plus de 3 mois s'élevant respectivement à 1,12 % et 0,43 %.

En matière de mobilité, la rotation des locataires s'établit quant à elle à 11,6 % en 2018 et 11,4 % en 2019.

3.2 ACCESSIBILITÉ ÉCONOMIQUE DU PARC

3.2.1 Loyers

Tableau 3 : Analyse de la répartition des loyers mensuels

Rubriques	Nombre de logements	Loyer mensuel en euros par m ² de surface habitable		
		1er quartile	Médiane	3e quartile
Organisme	1 037	4,25	4,69	5,16
Références locales (Haute-Vienne)	23 571	4,35	4,89	5,67
Références France métropole	4 591 236	4,93	5,73	6,65

Sources : RPLS au 01/01/2019

Les augmentations de loyers des logements et garages décidées par le conseil d'administration de l'office au titre de la période examinée correspondent systématiquement aux taux plafonds d'évolution de l'IRL annuels légaux applicables.

Les informations déclarées par l'office dans RPLS indiquent que les principales typologies de logements loués se répartissent aujourd'hui de la manière suivante :

Tableau 4 : Répartition des logements de l'organisme par typologie

Typologie	Nombre	Taux (%)	Surface habitable (médiane) (en €)	Loyer appliqué (médiane) (en €)
T3	456	40,80	69	301
T2	329	29,50	49	248
T4	249	22,30	84	368
TOTAL	1 034	92,60		

Le premier quartile des loyers mensuels appliqués sur les logements T3 se situe à 295 euros pour un loyer médian de 301 euros, soit un niveau de loyer très homogène bien inférieur à la moyenne nationale (369 euros). Ceux relatifs aux logements T2 s'avèrent légèrement plus volatiles et présentent un écart avec la médiane de 24 euros pour le premier quartile et 29 euros pour le troisième quartile.

Le loyer médian par m² de surface habitable (SH) s'élève globalement à 4,69 euros, soit un montant inférieur au niveau départemental (4,89 euros), lui-même nettement en deçà du niveau national (5,68 euros). A l'exception du troisième quartile des logements inférieurs au T2 (7,05 euros), le parc locatif de l'office présente dans son ensemble un loyer médian par m² globalement inférieur à celui du secteur.

Les données issues du SNE indiquent que les emménagements récents tendent vers une augmentation significative des personnes isolées ; l'organisme doit donc veiller à appliquer aux logements de typologie inférieure au T2, adaptés à cette population, un loyer global et un taux de loyer par m² de SH permettant d'assurer une accessibilité des ménages les plus isolés et précaires.

Toutefois, toute typologie et tout type de financement confondu, les loyers appliqués par l'organisme se situent globalement à 86,4 % des loyers plafonds applicables et oscillent entre une moyenne minimale de 84 % pour les logements T2 et maximale de 90,6 % pour les logements T5. Par ailleurs, les loyers moyens mensuels des logements T1, T2 et T3 s'élèvent aux niveaux très raisonnables respectifs de 206,81 euros, 247,94 euros et 313,63 euros.

L'analyse d'un quinquennal sur 2019 fait apparaître que les taux des loyers appliqués préservent une marge théorique non négligeable par rapport aux plafonds conventionnels, qu'il n'apparaîtrait cependant pas souhaitable d'activer au regard du profil très social de la demande et de la situation financière satisfaisante de l'organisme, qui atteint :

- 15,4 % pour les logements les plus anciens, avec un taux de loyer appliqué s'élevant en moyenne à 2,73 euros/m² pour un plafond de 3,23 euros/m² ;
- 8,9 % pour les logements plus récents, avec un taux de loyer appliqué à la surface utile s'élevant en moyenne à 5,21 euros/m² pour un plafond de 5,72 euros/m².

Environ 70 % des logements ont été construits il y a plus de 40 ans et procèdent d'anciens financements publics dont la réglementation conduit à l'application de taux de loyers rapportés à la surface habitable légèrement en deçà des références locales, notamment inférieurs aux ratios nationaux et permet à l'office de proposer des logements économiquement accessibles.

Il ressort également de l'analyse précitée, établie sur la base d'une occupation théorique⁴, que seulement 30,1 % des loyers sont supérieurs aux plafonds de loyer pris en compte pour le calcul de l'APL, soit un ratio proche du ratio départemental (28,4 %) bien inférieur aux niveaux régional (52,3 %) et métropolitain (48,3 %).

L'examen des loyers pratiqués par l'office au titre de 2019 a révélé un dépassement du plafond réglementaire sur un logement acquis auprès de DOM'AULIM en 2017, soit un loyer mensuel appliqué s'élevant à 424,53 euros pour un loyer mensuel plafond s'élevant à 418,40 euros. L'office, qui a reconnu cette irrégularité, a entrepris la rectification de sa base de données pour ramener le loyer appliqué au logement considéré à un niveau n'excédant pas le loyer plafond et a déclaré s'engager à :

- régulariser le loyer de convention dans sa base locative ;
- rembourser le trop perçu par l'envoi d'une quittance complémentaire ;
- régler par un virement à la locataire du logement dans le courant du mois d'octobre 2020 ;
- retourner à l'ANCOLS une copie justificative de ces éléments de régularisation.

3.2.2 Supplément de loyer de solidarité

Le parc de l'office ne comprend pas de logements exemptés du supplément de loyer de solidarité (SLS) en raison de leur situation (QPV ou ZRR).

La dernière enquête fait ressortir 12 ménages disposant de ressources supérieures de plus de 20 % aux plafonds autorisés. Le montant du SLS appelé auprès de ceux-ci au mois de janvier 2019 s'élève à 708 euros, soit une moyenne de 58 euros au logement.

3.2.3 Charges locatives

La régularisation des charges locatives est présentée tous les ans au conseil de concertation locative.

En 2018, le montant dû par les locataires s'élève à 6 585 euros et le montant à rembourser aux locataires à 8 142 euros.

Si les charges des locataires partis sont régularisées en même temps que celles des présents, l'office ne facture et ne rembourse pas les sommes inférieures à 5 euros pour les locataires partis ; cette disposition proposée par le CCL a été validée lors de la réunion du conseil d'administration de septembre 2016.

Le montant des charges locatives est contenu, il s'établit en moyenne à 4,8 euros/m²SH hors chauffage collectif et taxe d'enlèvement des ordures ménagères facturée directement aux locataires par la commune. L'entretien des parties communes, pour les résidences concernées ressort notamment à un niveau très modeste de 1,3 euros/m²SH. Les charges de chauffage collectif qui concernent deux immeubles de la cité Defaye et trois immeubles de la cité Fayolas (soit un total 75 logements) qui sont élevées, se situent à environ 13 euros/m²SH. Des réhabilitations thermiques sont cependant en cours ou prévues à court terme sur ces programmes.

3.3 CONCLUSION

Saint-Junien Habitat dispose d'un parc intégralement implanté dans cette commune qui ne comprend pas de QPV, et composé à hauteur de 88 % de logements collectifs.

⁴ L'étude réalisée optimise l'occupation des logements avec un nombre de personnes logées correspondant à la typologie : T1, une personne, T2, deux personnes...

Les données relatives au patrimoine, qui diffèrent selon les sources, doivent être fiabilisées avant de faire l'objet de réponses aux enquêtes nationales.

La vacance commerciale de longue durée est limitée à quelques unités. L'office devra toutefois rester attentif à bien maîtriser la vacance technique.

Le niveau des charges locatives est contenu et les loyers modérés permettent à l'office de proposer des logements particulièrement accessibles financièrement.

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 CARACTÉRISTIQUES DES POPULATIONS LOGÉES

*Tableau 5 : Analyse sociale de l'occupation du parc
rapportée au département de la Haute-Vienne et à la région Nouvelle-Aquitaine*

En %	Revenu <20 % *	Revenu <60 % *	Revenu >100 %*	Bénéficiaires d'APL + AL	Bénéficiaires minima sociaux	Familles mono- parentales	Pers. Isolées	Ménages 3 enfants et +
Organisme	26,5 %	66,2 %	6,7 %	51,9 %	Non disponible	19,3 %	61,7 %	3,0 %
Département	27,3 %	66,3 %	6,8 %	55,0 %	Non disponible	19,3 %	48,3 %	7,4 %
Région	23,5 %	62,9 %	8,7 %	53,2 %	Non disponible	22,9 %	44,3 %	7,6 %

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

Sources : enquête OPS 2018 données apurées

Les résultats de l'enquête sur l'occupation du parc social (OPS) réalisée en 2018 indiquent que l'organisme attribue globalement de manière très satisfaisante son parc de logement social à des occupants disposant de ressources très faibles et faibles. Les taux d'occupation des logements PLAI-PLUS par des locataires dont les ressources n'excèdent pas 20 % et 60 % du plafond PLUS sont, d'une part, similaires ou supérieurs ceux constatés à l'échelon de la communauté de communes et du département, d'autre part, clairement supérieurs à ceux constatés à l'échelon régional puis national.

La composition des ménages occupant le parc de logements géré par l'organisme est très majoritairement constituée de personnes isolées (61,7 %) et de familles monoparentales (19,3 %). Le taux de personnes isolées s'avère bien supérieur à ceux constatés au niveau du département (48 %) et de la région (44 %) et traduit une particularité de la population occupante. Les ménages composés de 3 enfants et plus sont quant à eux particulièrement peu nombreux (3 %) sur ce parc par rapport aux niveaux départemental (7,38 %) et régional (7,61 %).

Par ailleurs, 22,1 % des occupants du parc sont âgés de 65 ans et plus, soit une proportion particulièrement élevée en fort décalage avec les statistiques métropolitaines (13,34 %) et régionales (13,17 %) mais également, dans une moindre mesure, avec celles du département (16,1 %).

Les emménagements récents révèlent :

- une augmentation du nombre d'occupants disposant de faibles ressources dans le département de la Haute-Vienne bien supérieure à celle rencontrée aux niveaux régional et national ;
- une modification significative de la composition des occupants du parc social géré par l'organisme par, principalement, une baisse marquée du taux de personnes isolées (-8,8 %) et une hausse équivalente des familles monoparentales (+9,1 %) ;
- un fort rajeunissement de la population entrante (le taux des nouveaux arrivants de 65 ans et plus ne représentant plus que 10,72 % de l'ensemble des nouveaux arrivants, soit une baisse de 11,38 % par rapport à l'ensemble du parc occupé) dont l'effet net apparaît cependant aujourd'hui encore marginal, la proportion d'occupants âgés sur la communauté de communes demeurant élevée.

Ces deux premières tendances, bien que globalement plus prononcées sur ce département, correspondent à celle rencontrées sur l'ensemble du territoire métropolitain. L'organisme est donc invité à demeurer particulièrement attentif aux perspectives d'évolution durable de la composition des ménages de son parc et

adapter en correspondance son offre en termes de typologie et de superficie afin d'assurer l'accessibilité économique et l'adéquation continue des logements proposés, alors que les dernières livraisons de logement tendent vers des logements T3.

4.2 ACCÈS AU LOGEMENT

4.2.1 Connaissance de la demande

L'analyse du système national d'enregistrement (SNE) fait apparaître un stock de 6 603 demandes actives en novembre 2019 pour le département de Haute-Vienne ciblant très majoritairement la communauté urbaine Limoges Métropole. Seulement 329 demandes ciblent la communauté de communes Porte Océane du Limousin parmi lesquelles 289 demandes concernent la commune de Saint-Junien.

Fin 2019, si le stock départemental comprend 47 % de personnes seules et 28 % de familles monoparentales, celui relatif à la commune de Saint-Junien comprend 57,4 % de personnes seules et 11 % de familles monoparentales, soit une proportion de personnes isolées particulièrement supérieure et élevée de nature à orienter le parc locatif de l'organisme vers des logements T1 et T2.

Alors que 40,5 % de ménages demandeurs sont déjà logés en HLM, 76,5 % des demandes sont inférieures à 1 an, seulement 7,4 % sont supérieures de plus de 2 ans pour un délai moyen d'attribution s'élevant globalement à 6,4 mois. Le stock de demandes est par conséquent très récent et met en évidence le caractère détendu du marché départemental.

Les demandes portent principalement sur des logements T1/T2 (43 %) puis T3 (33 %) et correspondent approximativement à la part de ces types de logements (31 %) dans la composition du patrimoine de l'office (cf. § 3.1.1 et 3.2.1). Ce constat renvoie à la nécessité d'adapter au mieux la production de nouveaux logements en faveur des petites typologies, pour une meilleure adéquation avec la demande.

4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

Par décision de son conseil d'administration en date du 28/12/2016, la politique d'attribution de l'organisme et le règlement intérieur de la commission unique d'attribution des logements (CAL) ont été actualisés afin de tenir compte des modifications des conditions de gestion de demandes de logement social attendues par la loi ALUR. Au regard des évolutions depuis intervenues par les lois Loi Égalité et Citoyenneté (LEC) et ELAN, et aux fins de permettre leur conformité avec l'article L. 441-1 du CCH, une nouvelle actualisation s'impose aujourd'hui.

La politique d'attribution de l'organisme consultée comporte principalement trois orientations :

- le respect des principes de mixité sociale et des critères réglementaires impératifs attendus en matière de plafond de ressources, régularité du demandeur sur le territoire français et réservations prévues par la loi ou par convention ;
- le respect des critères d'attribution prioritaires définis par le règlement départemental d'attribution et le protocole d'accord collectif du département pour les ménages défavorisés relevant du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisée (PDALHPD) ;
- le respect de cinq critères réglementaires secondaires et relatifs à l'ancienneté de la demande, l'adéquation du logement, le rapprochement du lieu de travail, le rapprochement familial et la solvabilité des ménages.

La charte d'attribution de l'organisme publiée sur son site internet institue le principe des multi-propositions destiné à garantir transparence d'attribution et accélération du rythme des relocations et prévoit la fixation d'objectifs et de critères d'analyse répartis en deux catégories, critères prioritaires et autres critères, reposant sur l'urgence, la nécessité et l'ancienneté de la demande.

L'office doit améliorer la politique d'attribution en termes de transparence et de clarté des priorités d'attribution, ces dernières devant tenir compte des évolutions législatives intervenues depuis 2016.

Le principe de la multi-propositions de demandeurs pour chaque logement exprimé par la charte d'attribution de l'organisme ne constitue pas en soi une garantie de transparence dans le processus d'attribution si les critères d'évaluation et de classement de chaque demande ne sont pas par ailleurs objectivés.

L'agence sensibilise l'office aux dispositions prévues par l'article L. 441-2-8 du CCH et l'invite à améliorer la transparence des priorités d'attribution en vigueur en mettant progressivement en place un système de cotation de la demande, dans le respect des priorités et des critères d'attribution, qui devra faire l'objet d'une information auprès des demandeurs.

La charte publiée par l'organisme ne mentionne pas les critères réglementaires retenus par sa politique d'attribution et institue d'autres critères non explicitement formulés dans cette dernière. Par ailleurs, les deux catégories répartissant les critères d'analyse retenus dans la charte de l'organisme manquent de clarté et de cohérence. Ainsi, si les critères prioritaires reposent exclusivement sur l'urgence de la demande, les autres critères se répartissent en trois sous-critères incluant également l'urgence. En outre, parmi les situations urgentes figure dans chaque catégorie la situation des demandeurs en situation d'expulsion.

La politique d'attribution et la charte de l'organisme doivent donc être clarifiées. La mission invite l'organisme à réviser la charte publiée et la mettre en cohérence avec la politique d'attribution décidée par son conseil d'administration et tenant compte des évolutions législatives intervenues depuis 2016.

L'office, qui partage les observations de l'Agence, s'engage dans sa réponse écrite à réviser et actualiser en 2021 le règlement intérieur de l'actuelle commission d'attribution des logement (CAL) et sa politique d'attribution des logements afin de prendre en compte :

- une nouvelle dénomination comprenant l'examen de l'occupation des logements (CALEOL) ;
- l'actualisation de la liste des publics prioritaires pour l'accès au logement social en conformité avec les évolutions législatives intervenues depuis 2017 ;
- une démarche de structuration d'un fichier départemental de la demande en lien avec les services de l'Etat pour établir une grille de cotation prévue à l'article L. 441-2-8 du CCH, bien que la communauté de communes Porte Océane ne dispose pas de PLH, ni de compétence optionnelle en matière d'habitat.

La nouvelle dénomination de la CAL en CALEOL régularise la situation de l'organisme vis-à-vis de l'article L. 441-2-I du CCH. L'Agence précise toutefois que ce changement de dénomination devra également s'accompagner de la prise en compte des obligations légales supplémentaires correspondantes prévues à l'article L. 441-2-IV du CCH :

- examen des conditions d'occupation des logements ;
- examen de l'adaptation du logement aux ressources du ménage ;
- avis sur les offres de relogement à proposer aux locataires ;
- conseil d'accession sociale dans le cadre du parcours résidentiel.

4.2.3 Gestion des attributions

4.2.3.1 Analyse de la gestion des attributions

La gestion des demandes et des attributions est assurée par le service clientèle et qualité de service.

Le personnel chargé de l'accueil au sein de l'organisme reçoit et enregistre toutes les demandes de logement et vérifie leur complétude. En cas de situation complexe, les demandeurs considérés sont accueillis par la responsable du service.

Le service assure le suivi des préavis de départ en vue d'une relocation et des demandes au moyen d'un tableau de bord sous la forme d'un tableur.

Dans un souci de réactivité dans un contexte de marché détendu, la responsable de service et les chargés de clientèle examinent tous les matins les nouvelles demandes et les radiations pour mettre à jour le tableau de suivi des commissions d'attribution des logements (CAL). Le responsable de service rapproche les dossiers de demande de logement et les logements présentés en CAL et ne sélectionne que des demandes correspondant aux logements proposés. Les demandeurs sélectionnés ne peuvent visiter les logements proposés qu'une fois la décision d'attribution intervenue.

La CAL de l'organisme, composée de sept membres à voix délibérative, doit attribuer nominativement les logements proposés appartenant à l'organisme dans le respect de la politique d'attribution décidée par son conseil d'administration.

Bien que le règlement intérieur de la CAL prévoie que cette dernière rend compte de son activité au CA une fois par an, la CAL ne produit, ni ne présente de compte-rendu d'activité au conseil d'administration de l'organisme, aucun procès-verbal ne faisant état d'une telle restitution annuelle correspondante ; son activité et le bilan sont indirectement présentés dans chaque rapport d'activité annuel présenté en conseil d'administration.

L'examen des rapports d'activité de l'organisme publiés au cours de la période 2015/2018 indiquent que 154 attributions annuelles ont été décidées en moyenne représentant un taux de rotation des locataires de l'ordre de 13,6 % majoritairement au bénéfice de personnes seules et de familles monoparentales (83 % en 2016 et 77 % en 2017) alors que les logements T2 et T3 représentent la très grande majorité des attributions (72 % en 2017).

L'article L. 441-2-I du CCH prévoit que la CAL devrait aujourd'hui prendre la nouvelle dénomination de commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) et examiner les conditions d'occupation des logements que le bailleur lui soumet en application de l'article L. 442-5-2 du CCH ainsi que l'adaptation du logement aux ressources du ménage.

L'examen des procès-verbaux d'attribution remis par l'organisme révèle que les CAL intervenues au cours de la période de septembre 2019 à janvier 2020 se déroulent systématiquement une fois par mois en la présence des trois mêmes membres, soit un respect à minima de son règlement intérieur sur ces deux points. Si cette périodicité de réunion peut paraître compatible avec la zone détendue dans laquelle l'organisme exerce son activité, le taux de participation globale de ces membres sur la période examinée est insuffisant et, cumulé à l'absence systématique des mêmes membres, ne participe pas à optimiser la sécurisation du processus d'attribution des logements mis en œuvre, le principe étant la présence de l'ensemble des membres et l'absence, dûment motivée, devant demeurer l'exception, ceci afin d'assurer des taux de présence global et individuel les plus élevés possibles.

L'office devrait assurer un taux d'assiduité optimal des membres permanents et envisager, le cas échéant, une modification de sa composition, ou, par exemple, la mise en place d'un mécanisme de suppléance si les conditions actuelles ne sont pas de nature à permettre l'atteinte de cet objectif.

Obs 2 : L'office doit améliorer la transparence, la traçabilité et la clarté des décisions prises dans le cadre du processus d'attribution.

Les procès-verbaux présentés ne sont pas conformes aux principes fixés par le règlement intérieur de la CAL :

- les documents examinés ne contiennent pas l'ensemble des mentions exigées par l'article 13 du règlement intérieur. L'identité des membres présents, représentés ou absents, les décisions ainsi que les motivations correspondantes n'y figurent pas ;
- les caractéristiques des demandeurs présentés attendues par l'article 11 du règlement intérieur relatives à la mention de l'éligibilité éventuelle à un dispositif d'accès au logement et à la nécessité d'un numéro unique d'enregistrement ne figurent pas dans les tableaux types utilisés ;
- les caractéristiques des logements, présentées de manière non exhaustive à ce même article 11, ne comprennent pas le montant des charges locatives ;
- les décisions prises pour chaque logement ne figurent pas clairement sur les documents consultés ; seul figure un classement manuscrit alors que l'article 12 du règlement intérieur prévoit pour chaque logement que doit être pris l'une des décisions suivantes : attribution, attribution sous conditions suspensives, attribution en classant, non attribution, rejet pour irrecevabilité.

En l'état, le bien-fondé des classements et attributions décidés sur la période considérée manque de clarté et de transparence. L'organisme a déclaré qu'elle ne dispose pas de procédure formalisée à l'attention des agents instructeurs hormis le règlement intérieur de la CAL et la politique d'attribution.

L'organisme doit formaliser des mesures de contrôle interne permettant d'assurer le respect des principes de gestion décidés par le conseil d'administration afin d'assurer la transparence, la légalité et la régularité des décisions prises dans le cadre du processus d'attribution des logements.

Dans sa réponse écrite, l'office s'engage à actualiser ses documents internes et à formaliser des mesures de contrôle interne permettant d'assurer le respect des principes de gestion décidés par le CA. Pour cela, il fera appel à une mission d'assistance externe au cours de l'année 2021 ayant notamment pour objectifs de mener un audit des procédures actuelles, de rédiger des procédures formalisées, d'actualiser le règlement intérieur de la CALEOL et la politique d'attribution et de valider la mise en ligne sur le site internet de la charte d'attribution actualisée.

4.2.3.2 Gestion des contingents

Le précédent rapport de contrôle soulignait que les objectifs fixés au titre du contingent prioritaires étaient toujours atteints voire dépassés. Le bilan de la dernière CUS précise que le taux de ménages identifiés comme prioritaires est supérieur à l'objectif fixé par la CUS.

Le projet de CUS 2019-2025, validé par le CA en septembre 2019 fixe un engagement de 35 % d'attributions de logements aux ménages relevant d'une catégorie de personnes prioritaires en application de l'article L. 441--1 du CCH. En termes d'attributions aux ménages reconnus prioritaires par la commission de médiation, l'engagement fixé à 1 % représente entre 1 et 2 attributions, sur la base d'environ 125 attributions annuelles.

4.3 QUALITÉ DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

La présence de proximité de l'office est assurée par la régie de travaux qui intervient sur le terrain, dans les logements et les parties communes. Du fait de la proximité du parc par rapport au siège, l'office ne dispose pas de gardien, même sur les deux groupes les plus importants que sont Bellevue de Glane et Fayolas.

Malgré l'absence de gardiens, la qualité de service offerte aux locataires apparaît très satisfaisante, d'après les résultats de la dernière enquête de satisfaction présentés au CA en décembre 2019. Ils font ressortir dans tous les items des taux de satisfaction élevés et supérieurs au standard⁵ mesuré.

Tableau 6 : Enquête de satisfaction

	Saint-Junien Habitat	Standard Limousin
Globalement		
Satisfaction opinion générale	87%	79%
Services rendus par le bailleur	93%	83%
Parties communes		
Entretien	73%	69%
Equipements techniques	87%	80%
Réparations suite à pannes ou dégradations	82%	69%
Entretien des espaces extérieurs	87%	68%
Le logement		
Conditions d'entrée dans les lieux	92%	87%
Fonctionnement des équipements	84%	83%
Coût global du logement	87%	80%
Relations avec le bailleur		
Accueil physique	92%	87%
Appels téléphoniques	96%	87%
Informations données par le bailleur	87%	82%
Demandes d'intervention dans le logement		
Travaux de réparation	93%	83%
Interventions suite à pannes ou dysfonctionnement	92%	79%

Sources : Enquête de satisfaction 2019

4.4 TRAITEMENT DES IMPAYÉS

Le pôle en charge de la lutte contre ce risque locatif est composé d'un agent administratif à temps plein (appartenant à direction administrative et financière) accompagné par deux conseillères en économie sociale et familiale à temps partiel (soit 1 ETP rattachées à la direction de la gestion locative). La bonne connaissance des situations d'impayés des locataires imputable à la dimension à taille humaine du parc de l'office concourent à la qualité et à l'efficacité de la lutte contre les impayés.

A partir du 01/01/2016, la trésorerie de l'ODHAC est chargée du recouvrement et des poursuites de l'office. Cette collaboration s'achève à compter du 01/01/2020, qui marque pour l'office le passage à la comptabilité commerciale.

⁵ Résultats mesurés pour 7 organismes adhérents à l'Association Régionale des Organismes HLM du Limousin.

La lecture directe des comptes 411 et 416 du bilan appelle les commentaires suivants : l'augmentation importante constatée en 2018 du c 411 par rapport à 2017 s'explique par un décalage d'encaissement en 2019 d'une créance 2018 (123 k€ correspondant aux produits locatifs de la gendarmerie). Retraité de cette créance, le total des c 411 et 416 ressort à 389 k€. D'un point de vue financier, le montant de l'impayé reste très contenu, comme le montre le tableau ci-dessous. Suite au retraitement opéré sur le dernier exercice, le rapport entre les créances totales et le montant des loyers et charges quittancées n'a augmenté que de 1,5 point entre 2014 et 2018.

Il convient de noter que la part des créances détenues auprès des locataires partis sur les créances totales a en outre fortement diminué sur la période (plus de 5 points) alors que les valeurs de référence des OPH de province ont augmenté de quatre points ; elle reste en tout état de cause très inférieure (12 %) aux valeurs de référence (36,5 %).

Tableau 7 : Évolution des créances locatives

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Produits des loyers (1)	4 629,83	4 639,88	4 711,60	4 812,49	4 700,98
Récupération de charges locatives (2)	403,83	424,46	413,74	444,62	435,52
Quittancement (3)=(1)+(2)	5 033,66	5 064,34	5 125,33	5 257,11	5 136,50
Locataires présents créances douteuses supérieures à 1 an (4)	69,93	64,37	95,40	135,05	113,42
Locataires présents créances douteuses inférieure à 1 an (5)	0,49	44,47	49,86	32,41	54,38
Total locataires présents créances douteuses (6)=(4)+(5)	70,42	108,84	145,26	167,46	167,80
Locataires partis créances douteuses (7)	53,21	41,78	110,90	86,66	61,75
Total compte 416 Locataires douteux ou litigieux (8)=(6)+(7)	123,63	150,63	256,17	254,12	229,54
Autres créances comptes 4162 4164 4165 (9)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Écart bilan annexe (10) = (11)-(8)-(9)	44,60	0,00	0,00	0,00	0,00
Total compte 416 Locataires, acquéreurs et clients douteux ou litigieux (11)	168,22	150,63	256,17	254,12	229,54
Total compte 411 Locataires et organismes payeurs d'APL (12)	135,16	143,11	126,99	121,85	282,19
Total comptes 411 et 416 Créances locataires et acquéreurs (13) = (11) + (12)	303,38	293,73	383,16	375,97	511,73
Créances totales comptes 411 et 416 / Loyers et charges (14) = (13) / (3)	6,03%	5,80%	7,48%	7,15%	9,96%
<i>Valeurs de référence OPH de province</i>	13,29%	13,35%	13,18%	13,08%	14,01%
Montant loyers et charges par jour comptes 703 et 704 (15) = (3) / 365	13,79	13,87	14,04	14,40	14,07
Délai moyen des créances comptes 411 et 416 / Montant loyers et charges en nombre de jours	22,00	21,17	27,29	26,10	36,36
<i>Valeurs de référence OPH de province</i>	48,51	48,71	48,11	47,74	51,15
Créances locataires partis / Créances totales	17,54%	14,23%	28,94%	23,05%	12,07%
<i>Valeurs de référence OPH de province</i>	32,41%	33,81%	36,64%	36,19%	36,51%

Sources : Etats réglementaires

Sur toute la période concernant le mois de décembre et ce pour chaque exercice, les créances au titre du c 411 sont minorées du montant des paiements effectués par prélèvement, assimilés par anticipation à des encaissements. En outre, ces mêmes créances sont également diminuées du montant de l'APL d'ores et déjà perçue par avance sur le mois de décembre. Un retraitement est opéré pour corriger cette double minoration de la créance.

Un retraitement a également été opéré sur le dernier exercice pour tenir compte du décalage d'encaissement en 2019 d'une créance 2018 (cf. supra, 123 k€ correspondant aux produits locatifs de la gendarmerie).

Tableau 8 : Évolution des créances locatives "retraitées"

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Total comptes 411 et 416	571	563	680	678	677
Pour rappel Quittancement	5 034	5 064	5 125	5 257	5 137
Créances totales comptes 411 et 416 / Quittancement	11,34%	11,12%	13,27%	12,90%	13,18%
Valeurs de référence OPH de province	13,29%	13,35%	13,18%	13,08%	14,01%

Sources : Etats réglementaires

A l'issue de ce retraitement, le ratio des créances locatives rapportées aux loyers et charges quittancés s'élève à 13,2 % en 2018, ce qui constitue un niveau contenu par rapport à la médiane des OPH (14,01 % cette même année).

Dans ces conditions, le taux moyen de recouvrement, s'élevant à 98,63 %, sur la période contrôlée s'avère satisfaisant. L'admission des créances en non-valeur (ANV) a été régie jusqu'au 31/12/2019 par les règles de la comptabilité publique. Au-delà de l'effacement des dettes au titre de la Procédure de Rétablissement Personnel (PRP) imposée par la banque de France ou par le jugement rendu par le tribunal compétent, les autres ANV demeurent à l'initiative du comptable public. Ces dernières concernent uniquement les locataires partis et interviennent à l'issue des phases de recouvrement amiable et de mise en œuvre de tous les actes de procédures d'exécution (principalement les saisies administratives à tiers détenteur) ; depuis le 01/01/2020, cette mission est assurée par un huissier de justice.

Les ANV sont présentées annuellement au conseil d'administration. Les montants passés en perte d'un niveau raisonnable sur la période (0,8 % du quittancement) sont en cohérence avec le taux de recouvrement.

Tableau 9 : Analyse du recouvrement

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Créances clients (N-1)	293,83	303,38	293,73	383,16	375,97
Produits des loyers (1)	4 629,83	4 639,88	4 711,60	4 812,49	4 700,98
Récupération de charges locatives (2)	403,83	424,46	413,74	444,62	435,52
Quittancement (3)=(1)+(2)	5 033,66	5 064,34	5 125,33	5 257,11	5 136,50
Créances clients (N)	303,38	293,73	383,16	375,97	511,73
Pertes sur créances irrécouvrables	- 20,53	- 70,11	- 4,17	- 69,02	- 31,79
Total encaissement (N) (4)	5 003,58	5 003,88	5 031,74	5 195,27	4 968,95
Taux de recouvrement (5)=(4) / (3)	99,40%	98,81%	98,17%	98,82%	96,74%
Valeurs de référence OPH de province	98,72%	98,90%	98,86%	98,81%	98,68%

Sources : Etats réglementaires

Pour les mêmes raisons que celles indiquées précédemment, l'analyse du recouvrement a été retraitée, et conduit aux valeurs et taux suivants.

Tableau 10 : Analyse du recouvrement "retraité"

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Créances clients (N-1)	571	563	680	678
Produits des loyers (1)	4 640	4 712	4 812	4 701
Récupération de charges locatives (2)	424	414	445	436
Quittancement (3)=(1)+(2)	5 064	5 126	5 257	5 137
Créances clients (N)	563	680	678	677
Pertes sur créances irrécouvrables	-70	-4	-69	-32
Total encaissement (N) (4)	5 002	5 005	5 190	5 106
Taux de recouvrement (5)=(4) / (3)	98,78%	97,64%	98,73%	99,40%
<i>Valeurs de référence OPH de province</i>	<i>98,90%</i>	<i>98,86%</i>	<i>98,81%</i>	<i>98,68%</i>

Sources : Etats réglementaires

4.5 LOCATION À DES TIERS OU OCCUPATIONS NON RÉGLEMENTAIRES

Les conditions de location d'un logement conventionné à une personne morale ne respectent pas la réglementation.

L'office loue depuis juillet 2019 un logement conventionné à un parti politique. La location à une personne morale pour un usage autre que l'habitation est autorisée par l'article L. 443-15-1-1 du code de la construction et de l'habitation, "afin d'assurer l'équilibre économique et social", après accord du représentant de l'État dans le département.

Cette mise en location a été présentée au conseil d'administration dans un souci de transparence, mais n'a pas fait l'objet d'un accord du représentant de l'État. L'office se doit de régulariser la situation dans les meilleurs délais.

Dans sa réponse écrite, l'office indique que la situation est désormais régularisée. Le préfet de Haute-Vienne a en effet autorisé la location conformément aux dispositions de l'article L443-15-1-1 du code de la construction et de l'habitation, par courrier en date du 11 mars 2021.

4.6 CONCLUSION

Saint-Junien Habitat contribue à l'accueil des ménages les plus paupérisés sur la commune et assure un rôle social avéré. La politique d'attribution et la charte d'attribution mise en ligne doivent être précisées en termes de priorités d'attributions

Sa gestion de proximité recueille un bon niveau de satisfaction et les impayés sont maîtrisés.

5. STRATÉGIE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

Saint-Junien Habitat s'est doté d'un plan stratégique de patrimoine pour la période 2019-2028, validé par le CA en avril 2019.

Il rappelle ses principaux investissements sur la période 2014-2019 d'un montant 10 millions d'euros pour maintenir l'attractivité du parc et répondre à la demande (46 logements neufs, remplacements de 243 chaudières individuelles et six chaudières collectives, rénovations de toitures et façades, rénovation d'ascenseurs, adaptation au handicap (AD'AP), mise en conformité électrique de logements, ...)

Le diagnostic du patrimoine fait ressortir que 15 % du parc ne nécessite pas d'efforts particuliers et que 46 % du parc qui est attractif a seulement besoin de maintenance technique. Toutefois, un programme de 40 logements en bon état mais peu attractif demande des actions de fidélisation, 8 % du parc est ciblé en réhabilitation thermique et la même proportion, bien qu'attractif, doit voir sa qualité technique renforcée. La part de logements identifiés « à risque », peu attractifs et en moins bon état technique, s'élève à 19 %, soit 223 logements.

Dans un souci de cohérence avec Limoges Habitat, autre membre de la SAC, le PSP de de Saint-Junien Habitat décompose les réhabilitations en trois niveaux⁶.

Pour ce qui concerne l'existant, il prévoit la réhabilitation thermique de 85 logements pour un montant de 3,7 millions d'euros (réhabilitations moyennes, entre 25 et 48 milliers d'euros au logement) sur la période 2019-2024 ; le projet de CUS prévoit la réalisation de diagnostics afin d'évaluer les travaux qui resteraient à réaliser sur les logements les plus énergivores, dans le cadre d'une actualisation du PSP. Il comprend aussi une réhabilitation légère visant à renforcer l'attractivité de 223 logements peu attractifs pour un montant de 2,3 millions d'euros (entre 10 et 25 milliers d'euros au logement) sur la durée du PSP.

Par ailleurs, pour maintenir la qualité du bâti et conserver l'attractivité du parc, il cible des interventions portant principalement sur les ascenseurs et les chaudières, les toitures et la mise en conformité électrique de logements ; cette action concerne majoritairement les logements individuels pour un montant de 4,6 millions d'euros. Les travaux sur les ascenseurs sont en cours de finalisation, le traitement des toitures porte sur des programmes identifiés jusqu'en 2024 et planifiés par année. En revanche la mise en conformité électrique des logements fait globalement l'objet d'un marché à bons de commande pour un montant maximum de 120 milliers d'euros chaque année, permettant de traiter 28 logements.

Pour maintenir la valeur patrimoniale de son parc, les logements non identifiés par des programmes de travaux dans le PSP (709 logements) doivent faire l'objet d'interventions légères et ponctuelles de maintenance lors de leur relocation. Sur la période, le plan prévoit de traiter 300 logements pour un montant de 1,5 millions d'euros. Des travaux de fidélisation d'un montant de 0,2 millions d'euros sont aussi prévus pour améliorer l'attractivité du bâtiment F3 de 40 logements qui souffre d'un phénomène de vacance malgré un bon état technique.

⁶ Les coûts des réhabilitations lourdes sont estimés entre 48 et 70 milliers d'euros au logement, les réhabilitations moyennes entre 25 et 48 milliers d'euros et les réhabilitations légères entre 10 et 25 milliers d'euros.

L'offre nouvelle sera limitée à 50 logements sur la période, pour un coût estimé à 140 milliers d'euros unitaire. Par ailleurs, aucune démolition ni vente à l'unité n'est envisagée.

Les montants de ces opérations s'élèvent ainsi à 20,19 millions d'euros dont 7,9 millions pour les constructions neuves, 10,6 millions pour les réhabilitations et qualité du bâti et 1,7 millions pour la maintenance et la fidélisation.

La taille du parc de Saint-Junien Habitat, limité à un peu plus d'un millier de logements, lui permet de définir une stratégie précise qui apparaît adaptée. Elle est orientée vers la maintenance et l'amélioration de son patrimoine plutôt que sur un développement de l'offre, dans un contexte de marché détendu.

L'office est invité à maintenir ses efforts sur la réhabilitation énergétique de son parc, qui présente encore une partie significative de logements en étiquette F et G.

Le projet de CUS 2019-2025 validé par le CA en septembre 2019, reprend l'analyse du PSP et fixe des objectifs pour la période 2019-2025. Il dénombre 191 logements classés en F et G en termes de DPE et prévoit une rénovation énergétique de 88 logements sur la période. Il précise que pour les 113 logements les plus énergivores restants, de nouveaux diagnostics énergétiques seront réalisés afin d'évaluer les travaux restant à réaliser dans le cadre de l'actualisation du PSP. Au regard de la proportion importante de logements énergivores dans son patrimoine, l'office se doit effectivement d'être particulièrement actif et de rechercher les actions à mener en termes d'amélioration énergétique de ce parc.

Dans sa réponse écrite, Saint Junien Habitat confirme sa volonté d'être particulièrement actif sur ce sujet. Il indique que son Conseil d'Administration a adopté, le 11 février 2021, un nouveau PSP pour la période 2020-2029 ; le nombre de rénovations énergiques fixé à 88 logements dans le PSP 2019-2025 est porté à 172 réhabilitations thermiques, ce qui montre l'effectivité de son implication en termes

Compte tenu des caractéristiques du patrimoine (faible part de logements individuels dont près d'un tiers de moins de 10 ans) il s'oriente vers la vente en bloc d'immeubles anciens pour éviter la mise en place de copropriétés. Le plan de vente est établi sur la base de 22 logements sur la période dans trois programmes déjà ciblés, qui comptent respectivement 4 logements, 8 logements et 10 logements.

5.2 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

5.2.1 Offre nouvelle

Tableau 11: Évolution du patrimoine

Parc au 1er janvier		Construction	VEFA	Acquisition amélioration	Vente	Transformation d'usage	Démolition	Parc au 31 décembre	Évolution
2015	1 126					2		1 128	0,2 %
2016	1 128	16						1 144	1,4 %
2017	1 144	9		2				1 155	1,0 %
2018	1 155	4						1 159	0,3 %
2019	1 159					-2		1 157	0,0 %
Total		29							2,8 %

Sources : données transmises par l'organisme

Le patrimoine de Saint-Junien Habitat a augmenté d'environ 3 % durant les cinq dernières années, soit une trentaine de logements.

A l'exception d'une opération de 16 collectifs et d'un Centre des Finances Publiques en 2016, le développement est réalisé au travers de petites opérations de quatre et cinq logements en 2017 et de quatre logements passifs en 2018.

Les opérations neuves, sont constituées de 14 % de logements de type 2, 55 % de type 3 et 31 % de type 4, et sont financées à hauteur d'un tiers en PLAI et de deux tiers en PLUS. L'attention de l'organisme est attirée sur le décalage entre son offre de nouveaux logements et les besoins exprimés ; la demande porte à hauteur de 43 % sur des logements de type 1 et 2 (cf. § 4.2.1).

L'office a acquis deux logements auprès de la SA Dom'Aulim sur le quartier de Fayolas où il est déjà fortement implanté. Il a aussi procédé, dans le cadre de la restructuration d'une ancienne gendarmerie, à la transformation de 15 logements non conventionnés en 17 logements conventionnés et à la création du nouveau siège de l'office.

En 2020, il n'a pas livré de logements, mais deux maisons de quartier, situées dans les secteurs de Boulevard de Glane et de Fayolas, où il est particulièrement implanté.

5.2.2 Réhabilitations

Du fait d'un parc limité à un millier de logements, le montant des dépenses de réhabilitations connaît de fortes fluctuations au cours des années, en fonction de l'évolution des opérations engagées. Il s'élève à 1,8 millions en 2015 et 52 milliers en 2017, pour un montant total de 2,8 millions d'euros sur la période. L'investissement annuel en termes de remplacement de composants est relativement stable, pour un montant total de 1,5 millions d'euros.

Sur la période 2015-2019, la principale opération concerne la restructuration de l'ancienne gendarmerie en logements et la création d'un nouveau siège social en 2015. Le prix de revient final s'élève à 1,27 millions d'euros pour la partie logements et 1,03 millions d'euros pour le nouveau siège. Le coût de la réhabilitation pour les logements revient à 74 milliers d'euros au logement, financé à hauteur de 83 % par emprunt. Les fonds propres représentent 9,1 % du financement, soit 6 792 euros au logement.

L'office met en œuvre les actions prévues conformément au PSP, la réhabilitation thermique du programme Defaye de 30 logements est engagée. Elle porte sur la rénovation des façades, travaux d'isolation, remplacements de menuiseries, pose d'équipements de chauffage individuels électriques, mais aussi sur la mise en accessibilité des logements en rez-de-chaussée et l'installation d'ascenseurs dans les deux bâtiments. Les études pour la réhabilitation thermique des 45 logements des immeubles A, B et D de Fayolas sont lancées. Le coût prévisionnel PSP de ces opérations s'élève à 47 milliers d'euros au logement.

Les travaux des façades avec isolation sur 56 logements sur 2 groupes, livrées en 2018 et 2019 ressortent à 15 milliers d'euros au logement, financés à hauteur de 80 % par emprunt et 20 % en fonds propres qui représentent 3 milliers d'euros au logement.

Les travaux sur les toitures de 8 pavillons (Gagne) ressortent en prix de revient prévisionnel à 19 milliers d'euros par logement.

5.3 EXERCICE DE LA FONCTION MAÎTRISE D'OUVRAGE

5.3.1 Engagement et suivi des opérations

Les opérations de construction et de réhabilitation sont traitées par la responsable investissement et développement. Elle établit les pièces techniques des marchés et une personne rattachée à la DAF est chargée des pièces administratives et des publicités.

Jusqu'en 2019, l'office confiait la réalisation des calculs des équilibres financiers de ses opérations à l'ODHAC, dans le cadre de la convention qui les liait. Cette convention étant désormais dénoncée, l'office envisage de faire réaliser ces calculs dans le cadre d'une prestation de service confiée à la SAC mise en place avec Limoges Habitat.

L'office s'est doté d'une commission des marchés et d'un comité de suivi des chantiers, qui examine tous les deux mois l'avancement des opérations.

Les opérations sont validées par le CA en phase faisabilité, marchés, état d'avancement des dossiers et clôtures d'opérations

5.3.2 Analyse d'opérations

Les quatre opérations neuves livrées de 2015 à 2019 ressortent globalement à un coût modéré de 1 473 euros TTC/m²SH, dont 1 256 euros de travaux. Leur financement comprend 73,9 % d'emprunt, 7,7 % de subventions et 18,3 % de fonds propres qui représentent 19 640 euros au logement.

Les coûts sont cependant très variables, selon les caractéristiques des projets. L'opération de 16 logements collectifs ressort à 93 684 euros au logement et 1 334 euros/m²SH alors que les quatre logements thermiquement passifs reviennent à 147 818 euros au logement et 1 704 euros/m²SH.

5.4 MAINTENANCE DU PARC

5.4.1 Entretien du patrimoine

L'entretien du patrimoine est essentiellement confié à la régie de travaux, qui traite les travaux à la relocation dans les logements et le gros entretien dont le programme est établi annuellement. L'office qui ne dispose pas de plan pluriannuel d'entretien s'est engagé dans l'élaboration d'un plan 2021-2022 qui devra être présenté au conseil d'administration. Ce document permettra de favoriser la combinaison des comptes entre les associés de la SAC (Limoges Habitat). Il donnera une plus grande visibilité sur l'ensemble des travaux et leur incidence financière sur le budget annuel.

Le service investissement et développement participe aussi à l'entretien du patrimoine. La responsable peut être amenée à traiter directement des opérations de gros entretien et son adjoint assure le suivi des diagnostics, des contrats d'entretien et des sinistres.

Le précédent rapport de contrôle de la Miilos, soulignait que l'état d'entretien du patrimoine était un point fort de l'office, dont la stratégie affichée avait pour objectif de maintenir l'effort de maintenance et de réhabilitation du parc. Par ailleurs, le bilan de la CUS 2011-2016 précise que le parc a connu une réhabilitation complète entre 1980 et 2010 et que si la dynamique patrimoniale reste contrainte par le coût des travaux, des interventions sont programmées régulièrement afin de maintenir le patrimoine en bon état.

Le coût total d'intervention sur les logements (maintenance et investissement) sur la période 2014-2018, qui s'élève en moyenne à 960 euros au logement, est toutefois inférieur à la valeur de référence des OPH de Province qui s'établit à 1 086 euros cf. § 6.2.1.2.2). Les premières actions du PSP qui permettront d'augmenter l'effort financier d'intervention sont aujourd'hui engagées ; elles devront être poursuivies. Sous cette hypothèse, la prévisionnelle financière élaborée sur la base de ses données fait apparaître un coût moyen d'intervention plus élevé, qui s'établit à 1 253 euros au logement, impacté notamment par l'effort en termes de réhabilitations thermiques et de renforcement de l'attractivité du parc.

Le regard porté par l'Agence sur l'état du parc de l'office a été établi à partir des documents transmis par l'office et des éléments d'information mobilisables. Il n'a pas pu, compte-tenu du contexte, être complété par une visite sur site. Au regard de ces éléments il apparaît que, après une période 2014-2018 marquée par un fléchissement des moyens consacrés à la maintenance du parc existant, la mise en œuvre des actions prévues dans le PSP prévoyant une augmentation du niveau d'intervention doit permettre à l'office de continuer à disposer d'un parc en bon état et attractif.

5.4.2 Exploitation du patrimoine

Le nombre d'ascenseurs dans les immeubles de l'office est limité à 12 unités, qui font l'objet d'un contrat d'entretien d'une durée de 3 ans à dater du 1^{er} janvier 2020. Des travaux de mise aux normes ont été réalisés en 2014 et plus récemment, sur 4 appareils en 2018-2019.

L'entretien des parties communes des immeubles est externalisé par des contrats d'un an reconductibles une fois et le contrôle des équipements de sécurité, extincteurs et désenfumage, fait l'objet de contrats d'un an reconductibles.

Les six chaufferies collectives au gaz, qui desservent 142 logements ont été remplacées en 2018 et 2019.

Obs 3 : Les prestations d'entretien et de maintenance des équipements des logements sont imposées irrégulièrement aux locataires.

L'entretien des chaudières gaz de 547 logements équipés de chauffage individuel au gaz est réalisé par la régie. Le précédent contrôle de la Miilos avait déjà souligné qu'un accord individuel ou collectif était nécessaire pour que l'office puisse se substituer aux locataires auxquels incombe la responsabilité de l'entretien du logement. L'office, qui s'était alors engagé à actualiser son accord collectif sur les charges locatives, n'a pas tenu cet engagement. Il se doit de le tenir dans les meilleurs délais.

Dans sa réponse écrite, l'office indique que le conseil de concertation locative du 02 mars 2021 a approuvé le contenu d'un projet d'accord collectif, qui sera négocié avec la CNL 87 et présenté aux locataires concernés. L'accord des locataires permettra de régulariser cette situation.

Pour organiser les visites d'entretien des équipements, l'office affiche des informations dans les parties communes d'immeubles et se rendent à domicile jusqu'à cinq reprises maximum pour contacter le locataire. Malgré ces démarches, 5 logements n'ont pas pu faire l'objet d'un contrôle en 2017, 13 logements en 2018 et 15 logements en 2019. Si le taux de pénétration en 2019 est déjà proche de 99 %, la réalisation de cette prestation en interne par la régie de travaux doit amener l'office à prendre toutes les mesures possibles pour améliorer et sécuriser encore son processus.

5.5 VENTES DE PATRIMOINE À L'UNITÉ

L'office qui n'a pas vendu de logements jusqu'à présent, s'oriente vers une politique de vente en bloc de petits immeubles collectifs (cf. § 5.1)

Partant du constat que l'office possède peu de logements individuels commercialisables, la CUS cible trois programmes qui comprennent respectivement de 4, 8 et 10 logements, soit 22 logements.

5.6 CONCLUSION

La politique patrimoniale de l'office, définie dans son PSP 2019-2028, qui est orientée vers la maintenance et l'amélioration de son patrimoine existant, plutôt que vers un développement est adaptée au contexte de marché détendu et aux caractéristiques du parc.

Le parc fait l'objet de réhabilitations et d'une maintenance en continu, mais le niveau d'intervention sur le parc au cours des cinq dernières années est inférieur à la référence des OPH de Province. La mise en œuvre du PSP, qui prévoit une intensification de l'effort d'intervention, doit lui permettre de maintenir le bon état et l'attractivité du patrimoine. L'effort particulier engagé sur les réhabilitations thermiques doit être poursuivi, les logements énergivores représentant encore une fraction relativement importante du parc.

La réalisation de prestations de maintenance d'équipements par la régie de travaux de l'office est toujours imposée sans accord collectif ; l'office devra remédier à cette situation.

6. TENUE DE LA COMPTABILITÉ ET ANALYSE FINANCIÈRE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITÉ

6.1.1 Organisation de la direction financière et comptable

L'office est régi par les dispositions de la comptabilité publique. Les fonctions comptables et financières de l'ordonnateur sont assurées par la direction administrative et financière de l'office. En plus de la directrice, un premier binôme prend en charge principalement la comptabilité fournisseurs ainsi que les états de rapprochement ; un second se partage la comptabilité clients ainsi que le traitement des impayés (cf. § 4.4). D'une façon générale, les procédures sont peu formalisées mais la polyvalence des missions organisée au sein de chaque binôme permet d'optimiser la continuité du service. Enfin, les écritures comptables sont sous la responsabilité du centre des finances publiques local.

Le conseil d'administration de l'office dans sa séance du 11/2018 a décidé d'étudier conjointement avec Limoges Habitat les conditions techniques et financières d'un passage en comptabilité commerciale en sollicitant un prestataire commun. Suite à délibération dans sa séance en date du 18/12/2018, le conseil d'administration de Saint-Junien Habitat a décidé de se soumettre aux règles de la comptabilité de commerce à compter du 01/01/2020.

6.1.2 Le suivi financier et la tenue comptable

6.1.2.1 Le suivi et la traçabilité des coûts de la régie

Le dimensionnement de la régie justifie et impose une analyse plus fine de ses coûts réels ainsi que la production d'un rapport d'activités plus détaillé. Cette double carence prive la gouvernance de l'office d'éléments permettant sa complète information et la mesure de l'impact global de cette régie.

Pour rappel, Saint-Junien Habitat est doté d'une régie importante mobilisant, en 2018, 16 collaborateurs sur les 29 que compte l'office.

Le précédent contrôle avait déjà mis en évidence le défaut « d'une analyse suffisante de l'efficience et des coûts de la régie ». En réponse, l'office s'était engagé « à mettre en place une comptabilité analytique » à la fin de l'exercice 2014 en détaillant le mode opératoire de cette action. Parallèlement, Saint-Junien Habitat a défini en 2015 un projet stratégique dans lequel figurait notamment l'objectif de mettre en place un tableau de bord visant à optimiser le suivi des activités de la régie. A ce jour, ces deux engagements n'ont pas connu de commencement d'exécution.

Sur un plan opérationnel, un collaborateur de la direction financière enregistre dans le logiciel de gestion chacun des bons de travaux (près de 7 000 en 2018) établi manuellement par la régie technique comprenant le temps passé et les fournitures consommées. Un enregistrement électronique de ce bon par le technicien associé à une interface avec le logiciel de gestion pour chaque nature d'intervention sur la base d'un référentiel coût/prestations pré défini automatiserait cette gestion qui reste artisanale. Un rapprochement avec le temps réel effectivement passé peut s'effectuer en tant que de besoin.

Les fondements du coût horaire manquent de précision. Ils se limitent à valoriser le coût direct imputable à l'activité de la régie (rémunérations, sur la base d'un nombre d'heures travaillées, et consommations) sans prendre en compte les charges de structure indirectes : les coûts imputables à la gestion financière et comptable de la régie (cf. ci-dessus), à la gestion du personnel de la régie, l'encadrement de la régie, les temps

« improductifs » (réunions, temps de formation). Doivent également être pris en compte les déplacements en précisant la méthode retenue (forfaitaire ou au coût réel). Trois coûts horaires ressortent suivant la nature des prestations : entretien, rénovation et nettoyage avec des valeurs respectives sur la période contemporaine de 28 euros, 24 euros et 22 euros. Ces coûts, très probablement sous évalués, n'ont pas été actualisés depuis 2010.

Dans un souci de transparence et de gestion optimisée, l'office doit organiser périodiquement une comparabilité de son référentiel coûts/prestations (pour les travaux réalisés pour lui-même) avec celui pratiqué dans le secteur concurrentiel, au moins pour les interventions les plus fréquentes et récurrentes. C'est encore plus vrai pour les dépannages effectués par l'office, à la demande d'un locataire (pour tout désordre restant à sa charge) qui pourraient être assurés par un autre prestataire ; ces interventions doivent au préalable être précédées d'un devis permettant de donner toutes les informations utiles au locataire.

Enfin, les informations, très succinctes quantitativement et qualitativement, contenues dans le rapport de gestion annuel ne sont pas de nature à éclairer la gouvernance de l'office sur le coût réel et la traçabilité de l'activité de la régie.

L'office est invité, dans les plus brefs délais, à se donner les moyens de se doter d'une comptabilité analytique afin d'assurer un suivi plus précis de l'activité de sa régie.

Dans sa réponse écrite, l'office s'engage à mettre en place une comptabilité analytique des activités de la régie dès l'exercice 2021. Il précise en outre qu'il va rapprocher les coûts réels des prestations les plus courantes de la régie avec ceux pratiqués dans le secteur concurrentiel pour permettre la comparabilité et ainsi apporter toutes les informations utiles au Conseil d'Administration. Enfin, Saint Junien Habitat s'engage à produire un rapport annuel d'activité détaillé permettant de rendre compte avec plus de précision des prestations réalisées par la régie.

6.1.2.2 La comptabilisation des dépenses de maintenance relevant du gros entretien

L'office ne dispose pas d'un plan pluri annuel d'entretien (PPE) ; aussi les dépenses de gros entretien sont comptabilisées directement en charges au compte de résultat de chaque exercice. Dans le cadre du rapprochement engagé avec Limoges habitat (société de coordination) et dans un souci de cohérence avec la pratique retenue par cet office, Saint-Junien Habitat, s'est engagé très récemment (engagement restant à valider par le Conseil d'Administration) à mettre en place un PPE pour donner une plus grande lisibilité à la gouvernance sur l'ensemble des travaux projetés ainsi que sur les incidences financières sur les budgets annuels.

6.2 ANALYSE FINANCIÈRE

L'analyse financière a principalement pour objet :

- d'apprécier la performance d'exploitation de l'office. Il s'agit de mesurer sa capacité à générer, dans le cadre de ses activités normales et courantes, les ressources nécessaires au financement de sa stratégie d'investissement, tout en assurant un service de qualité à ses locataires ;
- d'analyser plus généralement sa rentabilité. Celle-ci intègre la performance d'exploitation présentée auparavant et y ajoute les flux financiers exceptionnels. La rentabilité représente la trésorerie que l'office constitue au cours d'un exercice donné et qu'elle pourra mobiliser pour financer une partie de ses dépenses d'investissement ;

- de présenter les modalités de financement de ses investissements, en évaluant les parts respectives des emprunts, des subventions et des fonds propres. Il s'agit également d'étudier l'effet de cette stratégie de financement sur la structure financière de l'office ;
- d'évaluer la soutenabilité de sa structure financière, à travers une analyse de son niveau d'endettement et des équilibres de son bilan, y compris à terminaison des opérations en cours ;
- de présenter ses perspectives financières à moyen terme.

6.2.1 Performance de l'exploitation

Le premier indicateur de mesure de la performance d'exploitation d'un organisme est l'excédent brut d'exploitation (EBE). Il est calculé en retranchant du produit des activités (cf.§ 6.2.1.1) les charges réelles d'exploitation⁷ (cf.§ 6.2.1.2) et ne prend donc pas en compte les flux financiers et les flux exceptionnels. Il constitue la ressource fondamentale d'un organisme et traduit sa capacité à produire des ressources propres à partir de son activité courante.

Tableau 12 : Évolution de l'Excédent Brut d'Exploitation

Montants en milliers d'euros

	Exercice 2014		Exercice 2015		Exercice 2016		Exercice 2017		Exercice 2018	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Loyers	4 629,83	97,86%	4 639,88	97,45%	4 711,60	98,19%	4 812,49	98,24%	4 700,98	98,75%
Écart de récupération de charges	- 8,51	0,18%	20,47	0,43%	- 10,44	0,22%	8,91	0,18%	- 8,71	0,18%
Produits des activités annexes	109,55	2,32%	100,74	2,12%	97,38	2,03%	77,30	1,58%	14,07	0,30%
Péréquation RLS									53,98	1,13%
Chiffre d'affaires	4 730,87	100,00%	4 761,09	100,00%	4 798,54	100,00%	4 898,69	100,00%	4 760,31	100,00%
Ventes d'immeubles	0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
Production stockée	0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
Production immobilisée (stocks transférés à l'actif)	0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
Coûts promotion immobilière	0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
Marge sur activité de promotion	0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
Production immobilisée					5,41		0,00			
Produit des activités	4 730,87		4 761,09		4 803,95		4 898,69		4 760,31	
Coût personnel (hors régie)	- 801,94	16,95%	- 782,62	16,44%	- 794,55	16,56%	- 858,80	17,53%	- 699,90	14,70%
Autres charges externes (hors CGLLS)	- 527,45	11,15%	- 389,54	8,18%	- 277,13	5,78%	- 314,21	6,41%	- 332,09	6,98%
Coût de gestion	- 1 329,39	28,10%	- 1 172,16	24,62%	- 1 071,68	22,33%	- 1 173,02	23,95%	- 1 031,99	21,68%
Charges de maintenance (y.c régie)	- 547,39	11,57%	- 579,58	12,17%	- 626,66	13,06%	- 578,81	11,82%	- 574,48	12,07%
Cotisation CGLLS	- 96,27	2,02%	- 96,27	2,02%	- 105,66	2,20%	- 78,58	1,60%	- 93,97	1,97%
Taxes foncières sur les propriétés bâties	- 597,20	12,62%	- 619,24	13,01%	- 772,59	16,10%	- 791,27	16,15%	- 807,11	16,95%
Valeurs de référence		11,61%		11,74%		11,79%		11,81%		12,22%
Créances irrécouvrables	- 20,53	0,43%	- 70,11	1,47%	- 4,17	0,09%	- 69,02	1,41%	- 31,79	0,67%
Excédent brut d'exploitation	2 236,36	47,27%	2 223,74	46,71%	2 223,19	46,33%	2 207,99	45,07%	2 220,97	46,66%
Valeurs de référence		46,16%		45,11%		45,02%		44,09%		43,33%

Sources : Etats réglementaires

6.2.1.1 Les ressources d'exploitation

Elles sont constituées pour la quasi-totalité du produit des loyers. Les variations de ces produits imputables aux augmentations quantitatives du parc sont très modestes et se limitent à la livraison de 29 logements sur la période 2014-2018 (aucune sur les exercices 2014 et 2015) se complétant par l'acquisition de 2 logements auprès de Domau'lim en 2017, soit un total de 31 nouveaux logements sur la période.

Le bon niveau des charges effectivement récupérées au regard des charges récupérables ne vient pas impacter le chiffre d'affaires.

On note sur l'exercice 2018 une contraction des loyers consécutive à la mise en œuvre de la réduction des loyers de solidarité (à compter de février) pour 112 k€ compensée pour partie par la perception d'un produit au titre de la péréquation de la cotisation CGLLS pour un montant de 54 k€. En complément de la péréquation,

⁷ A la différence de l'EBE HLM, l'EBE calculé selon les modalités du plan comptable général ne prend en compte ni les charges calculées (dotations aux amortissements locatifs et reprises de subventions) ni les charges financières (intérêts d'emprunts).

la réduction des coûts de gestion observée sur l'année 2018 (cf. § 6.2.1.2.1) a permis de préserver le niveau de l'EBE, qui est resté d'un niveau proche de celui atteint en 2017.

Le taux de vacance de 5,8 % des loyers en 2018, même s'il a progressé sur la période, reste sous contrôle et impacte financièrement l'exploitation pour environ 275 k€ sur cet exercice.

6.2.1.2 Les charges d'exploitation

Les principales charges sont constituées des coûts de gestion (charges de personnel et frais généraux), des charges de maintenance, de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB).

6.2.1.2.1 Les coûts de gestion

Les *coûts de personnel* forment la première composante de ces coûts de gestion. En valeur relative, ils diminuent sur la période en raison d'un resserrement progressif des effectifs entre 2014 (34 salariés) et 2018 (29 salariés) contre 31 en 2017.

Les coûts de personnel, réduits des rémunérations imputables à la régie, rapportés aux loyers situent l'office globalement au niveau des valeurs de la médiane. Il est à noter qu'un éventuel relèvement du poste « rémunérations » au titre des informations figurant dans l'annexe maintenance des états réglementaires, imputable à une valorisation sans doute incomplète des charges indirectes (cf. § 6.1.2.1), aurait pour effet de diminuer les coûts de personnel de l'office.

Il convient de noter une contraction des *frais généraux* qui enregistrent une diminution d'environ 40 % entre 2014 et 2018 ; les principales variations annuelles portent essentiellement sur les postes "rémunérations intermédiaires et honoraires" et "autres services extérieurs". Le ratio de ces frais généraux rapporté aux loyers s'inscrit au niveau de la médiane des OPH de province.

En synthèse, sur l'ensemble de la période 2014-2018, l'office a opéré un effort notable de maîtrise de ses coûts de gestion, qui sont passés de 1 181 euros à 890 euros par logement, pour une médiane des OPH de province de l'ordre de 970 euros par logement sur la période.

Tableau 13 : Évolution des composantes des coûts de gestion

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Coûts de personnel	801,94	782,62	794,55	858,80	699,90
Autres charges externes	527,45	389,54	277,13	314,21	332,09
Coût de gestion locatif normalisé	1 329,39	1 172,16	1 071,68	1 173,02	1 031,99
Nombre de logements et équivalent logements gérés	1 126	1 128	1 144	1 155	1 159
Coût de gestion locatif normalisé par logement géré(en €)	1 180,63	1 039,14	936,78	1 015,60	890,41
Valeur de référence OPH de province	968,13	947,13	958,52	980,22	974,91
Loyers	4 629,83	4 639,88	4 711,60	4 812,49	4 700,98
Coût de gestion locatif normalisé/loyers en %	28,71%	25,26%	22,75%	24,37%	21,95%
Valeur de référence OPH de province	24,81	24,14	24,29	24,38	25,15

Sources : Etats réglementaires

6.2.1.2.2 Les charges de maintenance

Sur l'ensemble de la période, les interventions assurées par la régie représentent plus de 85 % du total des dépenses de maintenance concernant l'entretien courant et le gros entretien engagées par l'office.

Au total, le niveau de consommation de ces deux postes situe l'office sensiblement en deçà des valeurs de la médiane des OPH de province.

Si l'on rajoute les dépenses d'investissement (remplacements de composants) participant à la maintenance globale du parc, Saint-Junien Habitat demeure très sensiblement en deçà des valeurs référence à l'exception de l'exercice 2015.

Ce constat vaut également lorsque le coût total de la maintenance est rapporté en % aux loyers ou en € au logement géré. Afin de garantir le maintien en bon état de son patrimoine, l'office doit désormais consentir une augmentation des niveaux d'intervention ; cette dernière est prévue dans le PSP.

Tableau 14 : Coût total de la maintenance sur le parc

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Charges d'exploitation liée aux immeubles	8,10	9,84	6,39	11,11	10,68
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	4,07	1,96	0,00	0,00	0,18
Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	52,93	23,87	121,88	83,91	83,30
Maintenance locative en régie - Coût du personnel	376,23	405,83	393,72	407,80	382,68
Maintenance locative en régie - Consommations	106,06	138,08	104,67	75,99	97,65
Coût de la maintenance (1)	547,39	579,58	626,66	578,81	574,48
Additions et remplacement de composants	477,24	1 177,29	235,79	164,12	510,37
Coût total entretien du parc (2)	1 024,63	1 756,87	862,45	742,93	1 084,85
Nombre de logements et équivalent logement gérés (3)	1 126	1 128	1 144	1 155	1 159
Coût de la maintenance au logement en euros (4) = (1) / (3)	486,13	513,81	547,77	501,13	495,66
<i>Valeurs de référence OPH de province</i>	611,73	637,93	644,38	637,03	611,95
Loyers (5)	4 629,83	4 639,88	4 711,60	4 812,49	4 700,98
Coût de la maintenance / Loyers (6) = (1) / (5)	11,82%	12,49%	13,30%	12,03%	12,22%
<i>Valeurs de référence OPH de province</i>	15,72%	16,37%	16,23%	16,29%	15,68%
Coût total d'intervention sur le parc au logement (7) = (2) / (3)	909,97	1 557,50	753,88	643,22	936,02
<i>Valeurs de référence OPH de province</i>	1 003,91	1 094,18	1 104,21	1 086,86	1 141,17

Sources Etats Réglementaires

6.2.1.2.3 La TFPB

Avec une ancienneté moyenne du parc de 36 ans en 2018, la charge financière de la TFPB reste importante (en raison d'une fiscalité locale supérieure de l'ordre de 9 % à celle constatée dans des communes comparables) et situe l'office au-dessus des valeurs de la médiane des OPH de province lorsqu'elle est rapportée aux loyers (4 à 5 points au-dessus). L'exercice 2016 enregistre une augmentation importante consécutive à un relèvement des taux de prélèvement, compensée pour partie par la perception de produits exceptionnels suite à des dégrèvements obtenus en raison de dépenses liées à des travaux d'accessibilité ou d'économies d'énergie.

Au global, l'EBE présente une grande stabilité sur la totalité de la période représentant entre 45 et 47 % du chiffre d'affaires, soit 3 points au-dessus des valeurs de la médiane. Il convient de noter que la performance d'exploitation conserve en 2018 (malgré une contraction du chiffre d'affaires) un niveau équivalent à celui observé sur les exercices antérieurs principalement en raison d'une maîtrise des coûts de gestion. Le niveau élevé de l'EBE est également favorisé par un niveau de maintenance réduit sur la période, qu'il conviendra de revoir à la hausse sur les prochains exercices conformément au PSP pour permettre la bonne conservation du parc, d'autant que l'office en a largement la capacité financière. A titre d'illustration, si l'office avait consenti un effort de maintenance relevé à la médiane des offices, son EBE rapporté au chiffre d'affaires se serait élevé à 43,8 % en 2018 (contre 46,7 % en valeur réelle), ce qui situe encore l'office légèrement au-delà de la médiane.

6.2.2 La rentabilité de l'exploitation

La rentabilité mesure la capacité d'un organisme à générer des ressources à partir de son activité et à constituer ainsi des fonds propres qu'il pourra mobiliser pour financer une partie de ses dépenses d'investissement. La performance d'exploitation mesurée par l'EBE contribue fortement à la rentabilité et en

est une composante essentielle. Mais pour pouvoir apprécier celle-ci dans son ensemble, il convient d'ajouter au flux d'exploitation les flux financier et exceptionnel.

La capacité d'autofinancement (CAF) brute complète l'EBE avec les résultats financier et exceptionnel hors éléments calculés. Elle correspond au flux net de trésorerie dégagé par son activité, à l'exclusion des produits de cessions, et avant remboursement des emprunts. Lorsqu'elle est comparée aux produits issus de l'activité d'un organisme (produit total ou chiffre d'affaires), elle est le principal indicateur de profitabilité.

L'autofinancement net complète la CAF brute avec les remboursements à échéance des emprunts locatifs. Cet indicateur est spécifique au secteur HLM et est associé à un dispositif d'alerte déclenché en cas de niveau inférieur à un seuil défini réglementairement.

6.2.2.1 Capacité d'Autofinancement brute

Tableau 15 : Évolution de la Capacité d'Autofinancement

Montants en milliers d'euros

	Exercice 2014		Exercice 2015		Exercice 2016		Exercice 2017		Exercice 2018	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Excédent brut d'exploitation	2 236,36		2 223,74		2 223,19		2 207,99		2 220,97	
Autres charges d'exploitation	- 41,68		- 41,68		- 81,10		- 81,10		0,00	
Autres produits d'exploitation	14,17		27,87		53,22		6,63		63,80	
Produits financiers divers	45,78		34,51		31,75		31,05		34,88	
Intérêts sur financements locatifs	- 552,67		- 464,53		- 403,51		- 377,69		- 356,05	
Autres charges d'intérêt	0,00		- 15,40		- 26,21		- 25,60		- 24,98	
Charges d'intérêts	- 552,67		- 479,93		- 429,72		- 403,29		- 381,03	
Autres charges financières	- 0,03		- 1,52		- 1,23		0,00		0,00	
Autres produits et charges exceptionnels	142,19		- 1,86		- 4,13		- 11,79		6,07	
Impôt sur les bénéfices					- 14,85		- 13,34		- 19,40	
CAF courante	1 697,86		1 745,40		1 872,90		1 755,83		1 928,72	
CAF brute	1 885,80	39,86%	1 761,13	36,99%	1 858,23	38,72%	1 736,15	35,44%	1 925,29	40,44%
Valeurs de référence OPH de province		37,63%		38,02%		38,39%		39,01%		38,66%

Sources : Etats réglementaires

Hormis des flux exceptionnels plus élevés en 2014 (perception de produits au titre de pénalités de retard et d'un remboursement de CGLLS), tous les indicateurs financiers situés sous l'EBE dans le tableau ci-dessus concourant au calcul de la CAF présentent une grande stabilité.

Les variations entre exercices, en dehors des flux exceptionnels, tiennent de façon significative à la diminution de la charge d'intérêts imputable à la baisse constante du taux du livret A.

Il en résulte mécaniquement une CAF brute régulière sur la période oscillant entre 1 700 et 1 900 k€, représentant entre 35 et 40 % du chiffre d'affaires. Ce ratio situe Saint-Junien Habitat au niveau des valeurs de la médiane pour les OPH de province.

6.2.2.2 Autofinancement net

L'autofinancement net HLM correspond à la capacité d'autofinancement disponible après remboursement du capital de la dette locative (hors remboursements anticipés). Il constitue la ressource propre disponible dégagée annuellement pour financer les investissements nouveaux. Son évolution est détaillée ci-dessous.

Tableau 16 : Évolution de l'autofinancement net HLM

Montants en milliers d'euros	Exercice 2014		Exercice 2015		Exercice 2016		Exercice 2017		Exercice 2018	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
CAF brute	1 885,80	39,86%	1 761,13	36,99%	1 858,23	38,72%	1 736,15	35,44%	1 925,29	40,44%
Remboursement des emprunts locatifs	1 070,44	22,63%	1 100,80	23,12%	1 173,97	24,47%	1 193,44	24,36%	1 073,48	22,55%
Variation des intérêts compensateurs (si non différés)	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Autofinancement net HLM (a)	815,36	17,23%	660,33	13,87%	684,26	14,26%	542,70	11,08%	851,81	17,89%
Valeurs de référence OPH de province		12,31%		11,97%		11,94%		11,75%		11,05%
Total des produits financiers (compte 76) (b)	45,78		34,51		31,75		31,05		34,88	
Total des produits d'activité (comptes 70) (c)	5 143,21		5 165,08		5 222,71		5 334,41		5 150,57	
Charges récupérées (comptes 703) (d)	403,83		424,46		413,74		444,62		435,52	
Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM (e) : (b + c - d)	4 785,15		4 775,12		4 840,73		4 920,84		4 749,93	
Ratio d'autofinancement net HLM (en %) : (a) / (e)		17,04%		13,83%		14,14%		11,03%		17,93%
Valeurs de référence OPH de province		11,87%		11,49%		11,39%		11,38%		10,64%

Sources : Etats réglementaires

Le niveau de l'autofinancement net HLM indexé sur la CAF, dans une configuration quasi linéaire des remboursements des emprunts locatifs, évolue peu sur la période 2014-2018. Il présente, rapporté au chiffre d'affaires, un plancher de 11 % (en 2017) et un plafond de près de 18 % pour le dernier exercice, ce qui constitue un niveau élevé.

6.2.3 Structure financière

6.2.3.1 Analyse de la dette

6.2.3.1.1 Encours de la dette et annuités d'emprunts locatifs

Le recours à l'emprunt sur la période reste en rapport avec le niveau d'activités de l'office. En outre, une absence de réalisation de nouveaux emprunts en 2014 ainsi que des remboursements en capital supérieurs aux ressources extérieures perçues dans l'année sur les exercices 2017 et 2018 expliquent mécaniquement la très faible variation de l'endettement entre le début et la fin de la période contrôlée (44 k€).

Le pic d'emprunts réalisés se produit sur l'exercice 2015 (à hauteur de près de 1,6 M€) pour permettre le financement de l'opération « résidence de l'Europe » et des logements PLAI de l'opération « centre des finances publiques ». Il convient de noter la réalisation d'un emprunt supérieur à 1 M€ pour le financement du siège social de l'office.

Au global, il en ressort un endettement mesuré, en rapportant les annuités d'emprunts locatifs aux loyers ; ce ratio positionne l'office 6 points en 2018 (à peine 3 points en 2014) en deçà des valeurs de référence nationale, avec un niveau de 30,9 % en 2018.

Tableau 17 : Variation de la dette financière et des annuités d'emprunts locatifs

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Endettement ouverture	22 461,52	21 385,69	22 949,75	23 858,89	23 165,40
Nouveaux emprunts	0,00	2 670,50	2 112,41	530,00	445,00
Remboursement en capital	1 075,82	1 106,44	1 203,27	1 223,49	1 104,22
Endettement clôture	21 385,69	22 949,75	23 858,89	23 165,40	22 506,18
Variation capital restant dû	- 1 075,82	1 564,06	909,14	- 693,49	- 659,22
Ressources Stables clôture	61 387,28	63 815,75	66 423,72	67 385,98	68 529,39
Variation capital restant dû / Ressources stables	- 1,75%	2,45%	1,37%	- 1,03%	- 0,96%
<i>Valeur de référence OPH de province</i>	1,40%	1,01%	0,84%	0,64%	0,43%
Remboursement des emprunts locatifs (1)	1 070,44	1 100,80	1 173,97	1 193,44	1 073,48
Charges d'intérêts (2)	552,67	479,93	429,72	403,29	381,03
Annuités emprunts locatifs (1)+(2)	1 623,10	1 580,73	1 603,69	1 596,74	1 454,51
Loyers de l'exercice	4 629,83	4 639,88	4 711,60	4 812,49	4 700,98
Annuités emprunts locatifs / Loyers	35,06%	34,07%	34,04%	33,18%	30,94%
<i>Valeur de référence OPH de province</i>	37,61%	37,29%	36,43%	36,06%	36,83%

Sources : Etats réglementaires

6.2.3.2 Soutenabilité de la dette

Les ratios présentés dans le tableau ci-dessous permettent d'évaluer le niveau de soutenabilité de la dette de l'office.

Tableau 18 : Encours de la dette financière et de la capacité de désendettement

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Endettement (1)	21 385,69	22 949,75	23 858,89	23 165,40	22 506,18
CAFC	1 697,86	1 745,40	1 872,90	1 755,83	1 928,72
Endettement / CAFC	12,60	13,15	12,74	13,19	11,67
<i>Valeurs de référence OPH de province</i>	14,99	15,30	15,08	14,86	15,84
Trésorerie (2)	4 158,33	4 723,53	4 657,18	4 966,51	5 206,88
Endettement net de trésorerie (3)=(1)-(2)	17 227,37	18 226,22	19 201,71	18 198,89	17 299,30
Endettement net de trésorerie / CAFC	10,15	10,44	10,25	10,36	8,97
<i>Valeurs de référence OPH de province</i>	13,75	14,03	13,27	13,42	13,92
Valeur nette comptable du parc locatif	28 600,45	28 678,86	29 908,99	29 885,84	29 114,75
Dotations Amortissements du parc locatif	1 374,42	1 354,63	1 341,32	1 329,42	1 326,76
VNC / Amortissement du parc locatif	20,81	21,17	22,30	22,48	21,94
<i>Valeurs de référence OPH de province</i>	22,37	22,76	22,53	22,81	23,10
Ressources propres	39 834,73	40 761,28	42 513,64	44 194,96	46 010,91
Ressources stables	61 387,28	63 815,75	66 423,72	67 385,98	68 529,39
Ressources propres / Ressources stables	64,89%	63,87%	64,00%	65,58%	67,14%
<i>Valeurs de référence OPH de province</i>	59,59%	59,95%	59,78%	61,17%	61,50%
Actif locatif brut	57 298,55	59 010,27	61 739,57	62 786,86	63 587,42
Transfert subventions au compte de résultat	179,26	182,96	163,94	135,81	130,60
Excédent Brut d'Exploitation (EBE)	2 236,36	2 223,74	2 223,19	2 207,99	2 220,97
Taux de rentabilité économique [(EBE+Subv Rt)/Actif brut]	4,22%	4,08%	3,87%	3,73%	3,70%
<i>Valeurs de référence OPH de province</i>	4,09%	3,89%	3,80%	3,67%	3,37%
Actif locatif brut	57 298,55	59 010,27	61 739,57	62 786,86	63 587,42
Endettement	21 385,69	22 949,75	23 858,89	23 165,40	22 506,18
Résultat net comptable	559,63	504,38	427,15	440,30	667,09
Taux de rentabilité SIEG [Résultat Net/(Actif brut-endettement)]	1,56%	1,40%	1,13%	1,11%	1,62%
<i>Valeurs de référence OPH de province</i>	1,84%	1,77%	1,74%	1,81%	1,54%
Taux moyen dette [Charges Intérêts/(Endettement ouverture + Endettement clôture)]	2,52%	2,16%	1,84%	1,72%	1,67%
<i>Valeurs de référence OPH de province</i>	2,36%	1,99%	1,75%	1,60%	1,55%

Sources : Etats réglementaires

La capacité de désendettement est évaluée en calculant le nombre d'années qui seraient nécessaires à l'office pour rembourser la totalité des capitaux restant dûs, dans le cas purement théorique où il consacrerait

l'intégralité de sa capacité d'autofinancement à cet objectif. Cette durée s'élève entre 12 et 13 années depuis 2014, ce qui est très satisfaisant. Cet indicateur est à rapprocher de la durée de vie résiduelle des actifs locatifs, mesurée par le rapport entre la Valeur Nette Comptable (VNC) de ces actifs et les dotations aux amortissements comptabilisées chaque année. En 2018, sa valeur se situe en dessous de 22. Cela signifie que le parc de l'office actuellement en service sera en moyenne amorti totalement d'ici 22 ans. La durée de vie théorique des actifs (22 ans) est donc supérieure à la durée théoriquement nécessaire pour rembourser les emprunts mobilisés pour les constituer (15 ans). L'office est en capacité de rembourser l'intégralité de ces emprunts avant d'avoir à remplacer ces actifs ; la situation est donc saine.

Le ratio d'autonomie financière, qui rapporte les ressources propres⁸ aux ressources stables⁹, s'élève à un peu plus de 67 % en 2018. Les dettes représentent par conséquent seulement un tiers des ressources stables. L'office peut ainsi en théorie couvrir ses dettes avec ses capitaux propres, ce qui souligne la solidité de la situation financière.

6.2.3.3 Analyse du bilan fonctionnel

L'analyse fonctionnelle du bilan comptable a pour objectif de vérifier que les ressources détenues à long terme financent au moins l'actif immobilisé, que le cycle d'exploitation dégage une ressource en fonds de roulement ou que, dans le cas contraire, le besoin en fonds de roulement soit financé par l'excédent de ressources à long terme sur les biens durables, et que la situation de trésorerie soit positive. Le niveau du fonds de roulement net global (FRNG) est tributaire des modalités de mobilisation des financements retenues par la société, lesquelles sont neutralisées par le biais d'une analyse à terminaison des opérations.

Tableau 19 : Bilan fonctionnel

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014		Exercice 2015		Exercice 2016		Exercice 2017		Exercice 2018	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Capital et réserves nets des participations (a)	8 820,10	14,37%	9 379,73	14,70%	9 884,11	14,88%	10 314,11	15,31%	10 754,41	15,69%
Résultat de l'exercice (b)	559,63	0,91%	504,38	0,79%	427,15	0,64%	440,30	0,65%	667,09	0,97%
Autres capitaux (c)	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Subventions nettes d'investissement (d)	3 139,36	5,11%	3 052,41	4,78%	2 941,47	4,43%	2 827,66	4,20%	2 697,07	3,94%
Capitaux propres (e)=(a)+(b)+(c)+(d)	12 519,09	20,39%	12 936,53	20,27%	13 252,73	19,95%	13 582,08	20,16%	14 118,57	20,60%
Valeurs de référence OPH de province		21,90%		22,23%		22,59%		22,74%		23,24%
Provisions pour gros entretien (f)	0,00	0,00%	0,00	0,00%	40,00	0,06%	45,00	0,07%	0,00	0,00%
Autres provisions pour risques et charges (g)	194,77	0,32%	153,68	0,24%	180,56	0,27%	175,32	0,26%	197,92	0,29%
Amortissements et dépréciations (h)	27 120,87	44,18%	27 671,07	43,36%	29 040,35	43,72%	30 392,57	45,10%	31 694,41	46,25%
Ressources propres (i)=(e)+(f)+(g)+(h)	39 834,73	64,89%	40 761,28	63,87%	42 513,64	64,00%	44 194,96	65,58%	46 010,91	67,14%
Dettes financières (j)	21 552,55	35,11%	23 054,48	36,13%	23 910,08	36,00%	23 191,02	34,42%	22 518,48	32,86%
Ressources stables (k)=(i)+(j)	61 387,28	100,00%	63 815,75	100,00%	66 423,72	100,00%	67 385,98	100,00%	68 529,39	100,00%
Immobilisations d'exploitation brutes (l)	57 298,55	93,34%	59 010,27	92,47%	61 739,57	92,95%	62 786,86	93,17%	63 587,42	92,79%
Fonds de roulement économique (m)=(k)-(l)	4 088,73	6,66%	4 805,49	7,53%	4 684,15	7,05%	4 599,12	6,83%	4 941,97	7,21%
Immobilisations financières (n)	166,89	0,27%	104,76	0,16%	51,23	0,08%	25,65	0,04%	12,33	0,02%
Fonds de roulement net global (FRNG) = (m)-(n)	3 921,83	6,39%	4 700,72	7,37%	4 632,93	6,97%	4 573,47	6,79%	4 929,64	7,19%
Valeurs de référence OPH de province		4,47%		4,55%		4,84%		4,85%		4,62%
Stocks et encours liés à la promotion immobilière (o)	70,06	0,11%	32,79	0,05%	33,20	0,05%	46,49	0,07%	40,71	0,06%
Emprunts promotion immobilière (p)	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
SCI, SCCV et SCCC - produits constatés d'avances sur cessions (q)	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Portage accession et opérations d'aménagement (r)=(o)-(p)+(q)	70,06	0,11%	32,79	0,05%	33,20	0,05%	46,49	0,07%	40,71	0,06%
Créances locataires et acquéreurs (s)	180,51	0,29%	174,98	0,27%	147,89	0,22%	140,89	0,21%	291,57	0,43%
Subventions à recevoir (t)	227,43	0,37%	204,02	0,32%	69,52	0,10%	17,71	0,03%	14,71	0,02%
Autres actifs réalisables (u)	200,29	0,33%	179,86	0,28%	412,01	0,62%	234,17	0,35%	111,41	0,16%
Dettes sur immobilisations (v)	22,72	0,04%	84,43	0,13%	66,90	0,10%	84,24	0,13%	37,07	0,05%
Dettes d'exploitation et autres (w)	892,06	1,45%	530,03	0,83%	619,98	0,93%	748,07	1,11%	698,58	1,02%
Besoin de Fonds de Roulement (BFR)=(r)+(s)+(t)+(u)-(v)-(w)	- 236,49	- 0,39%	- 22,81	- 0,04%	- 24,26	- 0,04%	- 393,05	- 0,58%	- 277,25	- 0,40%
Valeurs de référence OPH de province		0,49%		0,33%		0,15%		0,10%		0,10%
Valeurs mobilières de placement et disponibilités (x)	4 428,00	7,21%	4 992,68	7,82%	4 929,42	7,42%	5 242,50	7,78%	5 483,73	8,00%
Concours bancaires courants et découverts (y)	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Dépôts et cautionnements reçus (z)	269,67	0,44%	269,14	0,42%	272,24	0,41%	275,99	0,41%	276,85	0,40%
Trésorerie nette (A) = (x)-(y)-(z)	4 158,33	6,77%	4 723,53	7,40%	4 657,18	7,01%	4 966,51	7,37%	5 206,88	7,60%
Valeurs de référence OPH de province		3,84%		3,96%		4,40%		4,63%		4,47%
Report immobilisations financières (B)	166,89	0,27%	104,76	0,16%	51,23	0,08%	25,65	0,04%	12,33	0,02%
Trésorerie potentielle (A) + (B)	4 325,22	7,05%	4 828,30	7,57%	4 708,41	7,09%	4 992,17	7,41%	5 219,22	7,62%
Valeurs de référence OPH de province		4,48%		4,49%		4,75%		4,92%		4,61%
Contrôle de la trésorerie (FRNG-BFR)	4 158,33	6,77%	4 723,53	7,40%	4 657,18	7,01%	4 966,51	7,37%	5 206,88	7,60%
Écart Trésorerie nette - (FRNG-BFR)	0,00	- 0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	- 0,00%	0,00	0,00%

Sources : États réglementaires

⁸ Capitaux propres, provisions pour risques et charges, amortissements et dépréciations.

⁹ Ressources propres ci-dessus, complétées par les dettes financières.

6.2.3.3.1 Analyse du FRNG au 31 décembre 2018 et à terminaison

Le fonds de roulement net global (FRNG) mesure l'excédent ou le déficit sur un exercice donné des ressources stables de l'organisme (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts) par rapport à ses emplois stables.

Il est très constant sur la période et se situe (à l'exclusion de l'exercice 2014 marqué par une non-réalisation d'emprunts) entre 4,5 et 5 M€.

A terminaison des opérations tenant compte des dépenses à comptabiliser et des ressources restant à mobiliser, le FRNG est stable puisqu'il est estimé à 4,8 M. Ce niveau apparaît particulièrement élevé ; rapporté au logement, il représente 4 127 euros (pour une médiane à 2 506 euros).

Tableau 20 : Fonds de roulement à terminaison des opérations en cours

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2018
Fonds de roulement net global (FRNG)	4 929,64
Subventions restant à notifier	0,00
Emprunts restant à encaisser	430,00
Dépenses restant à comptabiliser	710,52
Neutralisation emprunts relais	0,00
Neutralisation opérations préliminaires	134,41
Fonds de roulement à terminaison des opérations en cours	4 783,52
Fonds de roulement à terminaison en nombre de jours de charges courantes	610,33
<i>Valeurs de référence OPH de province</i>	372,16
Nombre de logements et équivalent logement en propriété	1 159
Fonds de roulement à terminaison en nombre de logements et équivalent en propriété	4 127,28
<i>Valeurs de référence OPH de province</i>	2 506,66

Sources : Etats réglementaires

6.2.3.3.2 Analyse du besoin en fonds de roulement

Le bas de bilan est globalement équilibré sur la période entre les ressources et les emplois ; il fait ressortir néanmoins une légère ressource en 2018 pour 277 k€.

6.2.3.3.3 Analyse de la trésorerie

Son niveau à la fin de chaque exercice est mécaniquement lié aux variations du FRNG et des besoins ou ressources du bas de bilan. A partir de 2015, la trésorerie nette reste constante entre 4,7 M€ et 5,2 M€. Elle est constituée classiquement de fonds placés sur livret A et de quelques comptes au Trésor.

Elle s'avère d'un niveau très confortable, représentant 664 jours de charges courantes en 2018 pour une médiane à 358 jours.

Ces éléments mettent en évidence le caractère solide du haut de bilan, qui dispose d'un très bon niveau de fonds propres et d'un faible niveau d'endettement.

6.3 ANALYSE PRÉVISIONNELLE

L'office établit sa prévisionnelle sur Visial actualisée et présentée annuellement au conseil d'administration. Etroitement corrélée au PSP, elle couvre la période 2019-2027.

Les paramètres exogènes retenus par l'office concernant le taux d'inflation, le taux d'évolution de l'ICC, l'IRL sont ceux préconisés par la fédération. Le taux de livret A projeté à 1,70 % à compter de 2022 peut être qualifié de très prudentiel. Enfin, la consommation des fonds propres est simulée à l'ordre de service.

Les projections opérées sur le patrimoine tant en développement (en moyenne 5 logements par an) qu'en maintenance au sens large sont cohérentes et s'inscrivent dans la continuité de la période contrôlée. Elles représentent un effort financier supérieur à 20 M€ dont environ 17,5 M€ de travaux immobilisés. L'attention de l'office est attirée sur le manque de lisibilité dans la présentation du PSP entre les interventions prévues sur le patrimoine imputées en charges et celles très majoritaires qui font l'objet d'un amortissement.

Concernant l'exploitation, l'office a valorisé à tort les produits attendus concernant les dégrèvements de TFPB et les CEE dans le chiffre d'affaires (au total 268 k€ en 2019 et 248 k€ en 2020) entrant donc dans le montant global de l'EBE. Ces produits doivent figurer dans la rubrique des "autres produits exceptionnels". Cela reste sans effet bien sûr sur le niveau de l'autofinancement net.

Sous ces hypothèses, les indicateurs d'exploitation (chiffres d'affaires, EBE et CAF) se contractent sur la période pour les raisons suivantes :

- la valorisation de "produits des activités annexes" en début en 2019 et 2020 (pour rappel 268 et 248 k€) qui sont ensuite projetés à 60 k€/an ;
- une augmentation des frais généraux de 166 k€ entre 2019 et 2018 (représentant un relèvement de 3 % rapporté aux loyers) ;
- l'impact retenu d'un taux du livret A à compter de 2022 ;
- l'impact de la RLS à compter de 2020 pour 160 k€/an.

L'EBE représente 35 % du chiffre d'affaire en 2028 (contre 46,6 % en 2018), la capacité d'autofinancement 26 % du chiffre d'affaire et l'autofinancement net 6 % des loyers en 2028.

Les autofinancements nets générés annuellement par l'exploitation cumulés au fond de roulement à long terme de début d'exercice diminués des fonds propres investis par l'office et enfin majorés des dépôts de garantie détermine le fond de roulement à long terme de chaque fin d'exercice. Il se contracte sur la période pour atteindre près de 1 700 k€ en 2028 représentant 1 400 € au logement, ce qui constitue un niveau convenable.

Tableau 21 : Données prévisionnelles Visial

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2019		Exercice 2020		Exercice 2021		Exercice 2022		Exercice 2023		Exercice 2024		Exercice 2025		Exercice 2026		Exercice 2027	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Loyers	4 712	95%	4 650	95%	4 717	99%	4 788	99%	4 839	99%	4 945	99%	5 009	101%	5 133	101%	5 202	101%
Écart de récupération de charges		0%	-28	1%	-28	1%	-28	1%	-29	1%	-29	1%	-29	1%	-30	1%	-30	1%
Produits des activités annexes	268	5%	248	5%	60	1%	60	1%	60	1%	60	1%		0%		0%		0%
Péréquation RLS																		
Chiffre d'affaires	4 980	100%	4 870	100%	4 749	100%	4 820	100%	4 870	100%	4 976	100%	4 980	100%	5 103	100%	5 172	100%
Marge sur activité de promotion																		
Production immobilisée																		
Produit des activités	4 980		4 870		4 749		4 820		4 870		4 976		4 980		5 103		5 172	
Coût personnel (hors régie)	-773	16%	-792	16%	-803	17%	-814	17%	-825	17%	-837	17%	-849	17%	-860	17%	-873	17%
Autres charges externes (hors CGLLS)	-498	10%	-505	10%	-512	11%	-519	11%	-526	11%	-534	11%	-544	11%	-552	11%	-560	11%
Coût de gestion	-1 271	26%	-1 297	27%	-1 315	28%	-1 333	28%	-1 351	28%	-1 371	28%	-1 393	28%	-1 412	28%	-1 433	28%
Charges de maintenance (y.c régie)	-589	12%	-545	11%	-553	12%	-560	12%	-568	12%	-576	12%	-584	12%	-592	12%	-601	12%
Cotisation CGLLS	-109	2%	-112	2%	-116	2%	-120	2%	-124	3%	-128	3%	-133	3%	-137	3%	-142	3%
Taxes foncières sur les propriétés bâties	-834	17%	-863	18%	-892	19%	-922	19%	-954	20%	-986	20%	-1 020	20%	-1 054	21%	-1 090	21%
Créances irrécouvrables	-80	2%	-93	2%	-94	2%	-96	2%	-97	2%	-99	2%	-100	2%	-103	2%	-104	2%
Excédent brut d'exploitation	2 097	42%	1 960	40%	1 779	37%	1 789	37%	1 776	36%	1 816	36%	1 750	35%	1 805	35%	1 802	35%
Autres charges d'exploitation																		
Autres produits d'exploitation																		
Produits financiers divers	26		23		21		16		12		9		4		2			
Intérêts sur financements locatifs	-378		-406		-393		-470		-404		-462		-454		-402		-451	
Autres charges d'intérêt	-25		-24		-24		-23		-22		-21		-21		-20		-19	
Autres charges financières																		
Autres produits et charges exceptionnels	7																	
Impôt sur les bénéfices																		
CAF brute	1 727	35%	1 553	32%	1 383	29%	1 312	27%	1 362	28%	1 342	27%	1 279	26%	1 385	27%	1 332	26%
Remboursement des emprunts locatifs	-1 036		-986		-1 031		-1 043		-1 119		-1 087		-1 115		-1 093		-1 031	
Autofinancement net HLM	691	14%	567	12%	352	7%	269	6%	243	5%	255	5%	164	3%	292	6%	301	6%
Fonds de roulement long terme début d'exercice (hors dépôts de garantie)	4 247		4 138		3 917		3 717		3 220		2 777		2 531		1 982		1 802	
Fonds propres investis sur travaux	-850		-837		-430		-789		-343		-522		-265		-492		-272	
Fonds propres investis sur opérations nouvelles			0		-146				-365				-469				-483	
Remboursements en capital emp. non locatifs	-25		-26		-26		-27		-28		-29		-29		-30		-31	
Fonds Propres investis sur immobilisations de structure	75		75		50		50		50		50		50		50		50	
Fonds de roulement long terme fin d'exercice (hors dépôts de garantie)	4 138		3 917		3 717		3 220		2 777		2 531		1 982		1 802		1 367	
Dépôts de Garantie locataires	278		283		285		285		285		291		291		298		298	
Fonds de roulement long terme fin d'exercice	4 416		4 200		4 002		3 505		3 062		2 822		2 273		2 100		1 665	

Sources : VISIAL Office

La projection de l'évolution de la dette financière et de sa variation permet de formuler les constats suivants :

Le remboursement en capital des emprunts locatifs est très stable sur la période. La charge financière de la dette augmente sensiblement à partir de 2022 en raison de l'option prudentielle d'un taux du livret A à 1,70 %.

Cette dernière hypothèse ainsi retenue participe à la contraction de la CAF courante et donc dégrade le ratio de l'endettement sur cet indicateur financier. Ce ratio vise, pour rappel, à évaluer la capacité de désendettement en calculant le nombre d'années qui seraient nécessaires à l'office pour rembourser la totalité des capitaux restant dus, dans le cas purement théorique où il consacrerait l'intégralité de sa capacité d'autofinancement à cet objectif. Cette durée s'élevait à près de 12 années en 2018 et serait proche de 17 années en 2027.

L'annuité rapportée aux loyers demeurerait à un niveau réduit, à hauteur de 28 %.

Tableau 22 : Encours de la dette financière et de la capacité de désendettement (données prévisionnelles Visial)

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2019	Exercice 2020	Exercice 2021	Exercice 2022	Exercice 2023	Exercice 2024	Exercice 2025	Exercice 2026	Exercice 2027
Endettement (1)	22 665	22 939	22 720	23 338	23 621	22 679	23 374	22 251	23 079
CAF Courante	1 719	1 554	1 386	1 319	1 372	1 354	1 296	1 403	1 351
Endettement / CAF Courante	13,19	14,76	16,39	17,70	17,22	16,75	18,03	15,87	17,08
Charges d'intérêts	378	406	393	470	404	462	454	402	451
Taux moyen dette [Charges Intérêts/(Endettement ouverture + Endettement clôture)/2]	1,67%	1,78%	1,72%	2,04%	1,72%	1,99%	1,97%	1,76%	1,99%

Tableau 23 : Variation de la dette financière (données prévisionnelles Visial)

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2019	Exercice 2020	Exercice 2021	Exercice 2022	Exercice 2023	Exercice 2024	Exercice 2025	Exercice 2026	Exercice 2027
Remboursement des emprunts locatifs (1)	1 036	986	1 031	1 043	1 119	1 087	1 115	1 093	1 031
Charges d'intérêts (2)	378	406	393	470	404	462	454	402	451
Annuités emprunts locatifs (1)+(2)	1 414	1 392	1 424	1 513	1 523	1 549	1 569	1 495	1 482
Loyers de l'exercice	4 712	4 650	4 717	4 788	4 839	4 945	5 009	5 133	5 202
Annuités emprunts locatifs / Loyers	30,01%	29,94%	30,19%	31,60%	31,47%	31,32%	31,32%	29,13%	28,49%

Tableau 24 : Tableau d'amortissement d'emprunt (données prévisionnelles Visial)

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2019	Exercice 2020	Exercice 2021	Exercice 2022	Exercice 2023	Exercice 2024	Exercice 2025	Exercice 2026	Exercice 2027
Dettes financières en début de période (1)	22 506	22 665	22 939	22 720	23 338	23 621	22 679	23 374	22 251
Emprunts nouveaux (2)	1 220	1 286	838	1 688	1 430	174	1 839	-	1 890
patrimoine de référence	1 027	977	980	973	982	934	901	842	774
remplac. composants	-	-	42	40	98	112	171	184	188
opérations nouvelles	9	9	9	30	39	41	43	67	69
Remboursement en capital des emprunts non locatifs	25	26	26	27	28	29	29	30	31
(amortissement capital) (3)	1 061	1 012	1 057	1 070	1 147	1 116	1 144	1 123	1 062
Intérêts des emprunts du patrimoine de référence	373	349	329	313	298	283	268	253	240
Intérêts des emprunts travaux et remplac. composants	-	52	11	104	62	137	93	80	76
Intérêts des emprunts des opérations nouvelles	5	5	53	53	44	42	93	69	135
Intérêts des emprunts non locatifs	25	24	24	23	22	21	21	20	19
Intérêts des emprunts	403	430	417	493	426	483	475	422	470
Annuités des emprunts du patrimoine de référence	1 400	1 326	1 309	1 286	1 280	1 217	1 169	1 095	1 014
composants	-	52	53	144	160	249	264	264	264
Annuités des emprunts des opérations nouvelles	14	14	62	83	83	83	136	136	204
Annuités des emprunts non locatifs	50	50	50	50	50	50	50	50	50
Annuités des emprunts	1 464	1 442	1 474	1 563	1 573	1 599	1 619	1 545	1 532
(3)	22 665	22 939	22 720	23 338	23 621	22 679	23 374	22 251	23 079

Sources Visial Saint-Junien Habitat

En conclusion, l'analyse financière prévisionnelle met en évidence la bonne soutenabilité financière d'ensemble du programme patrimonial de l'office. Les indicateurs financiers, impactés par des hypothèses prudentielles, restent d'un niveau convenable et n'appellent pas d'inquiétude particulière. L'office est toutefois invité à actualiser régulièrement son analyse financière prévisionnelle afin d'en adapter les hypothèses et de vérifier sa trajectoire en fonction de l'évolution du contexte et des paramètres d'intervention.

6.4 CONCLUSION

La performance et la rentabilité de l'exploitation sont satisfaisantes et confortent la situation du haut de bilan structurellement saine.

L'office doit investir deux pistes de progrès : la première a trait à la modernisation et la traçabilité de l'activité de la régie, la seconde concerne la lisibilité dont Saint-Junien Habitat doit se doter pour programmer les interventions de maintenance sur son parc dans le cadre d'un plan pluri annuel d'entretien qui permettra le provisionnement financier des travaux.

7. ANALYSE FINANCIÈRE DES ASSOCIES DE LA STRUCTURE DE REGROUPEMENT

L'analyse financière agrégée des comptes des associés de la SAC a été réalisée sur les trois derniers exercices (2016 à 2018) sur la base des données comptables issues des états réglementaires exploitées via l'outil ANCOLS Diagfin.

Les conclusions issues de l'analyse financière portée sur l'office de Saint-Junien ne sont pas transposables à la structure de regroupement compte tenu de la part relative de l'office de Limoges très importante dans l'agrégation des comptes des organismes.

7.1 ANALYSE DE L'EXPLOITATION

Les valeurs obtenues concernant les coûts de gestion au logement correspondent quasiment à celles enregistrées par chacun des deux offices. La situation individuelle favorable de Saint-Junien Habitat concernant le ratio de l'EBE rapporté au CA ne parvient pas à redresser ce même ratio de la structure agrégée qui reste très en deçà des valeurs de la médiane des OPH de province.

Tableau 25 : Revue de l'activité agrégée

En milliers d'euros

Rubriques	2016		2016	2017		2017	2018		2018
	Limoges Habitat	Saint-Junien Habitat	Montant agrégé	Limoges Habitat	Saint-Junien Habitat	Montant agrégé	Limoges Habitat	Saint-Junien Habitat	Montant agrégé
Loyers	48 067,31	4 711,80	52 778,91	48 439,87	4 812,49	53 252,37	45 918,59	4 700,98	50 619,57
Impact RLS							2 651,40	112,63	2 764,03
Compensation CGLLS							858,10	53,98	912,08
Nombre de logements	13 450	1 144	14 594	13 341	1 155	14 496	13 273	1 159	14 432
Chiffre d'affaires	42 618,44	4 798,54	47 416,98	43 147,99	4 898,69	48 046,69	41 520,80	4 760,31	46 281,12
Produits des activités	42 408,70	4 803,95	47 212,65	43 122,97	4 898,69	48 021,66	41 520,80	4 760,31	46 281,12
Total coûts de gestion	13 347,82	1 071,68	14 419,50	13 330,38	1 173,02	14 503,40	13 829,38	1 031,99	14 861,37
Coût de gestion locatif normalisé par logement géré en €	992,41	936,78	988,07	999,18	1 015,60	1 000,48	1 041,89	890,41	1 029,73
Valeurs de référence OPH de province	958,52			980,22			974,91		
Excédent brut d'exploitation	11 503,59	2 223,19	13 726,78	14 547,15	2 207,99	16 755,14	13 413,19	2 220,97	15 634,16
% du chiffre d'affaires	26,99%	46,33%	28,95%	33,71%	45,07%	34,87%	32,30%	46,66%	33,78%
Valeurs de référence OPH de province	45,02%			44,09%			43,33%		
Résultat Net Comptable	1 141,80	427,15	1 568,95	4 766,69	440,30	5 206,99	4 339,77	667,09	5 006,86

Sources : Etats réglementaires

Il en est de même pour le ratio de la CAF rapportée au chiffre d'affaires (cf. tableau ci-dessous) qui reste également en deçà des valeurs de la médiane.

Tableau 26 : CAF et Autofi agrégés

En milliers d'euros

Rubriques	2016		2016	2017		2017	2018		2018
	Limoges Habitat	Saint-Junien Habitat	Montant agrégé	Limoges Habitat	Saint-Junien Habitat	Montant agrégé	Limoges Habitat	Saint-Junien Habitat	Montant agrégé
CAF brute	9 311,92	1 858,23	11 170,14	11 751,88	1 736,15	13 488,02	13 851,59	1 925,29	15 776,88
Pour rappel chiffres d'affaires	42 618,44	4 798,54	47 416,98	43 147,99	4 898,69	48 046,69	41 520,80	4 760,31	46 281,12
en % du chiffre d'affaires	21,85%	38,72%	23,56%	27,24%	35,44%	28,07%	33,36%	40,44%	34,09%
Valeurs de référence OPH de province	38,39			39,01			38,66		
- Remboursement emprunts locatifs	9 039,47	1 173,97	10 213,44	9 131,75	1 193,44	10 325,20	9 546,90	1 073,48	10 620,38
= Autofinancement net	272,44	684,26	956,70	2 620,13	542,70	3 162,83	4 304,69	851,81	5 156,50
En % du chiffre d'affaires	0,64%	14,26%	2,02%	6,07%	11,08%	6,58%	10,37%	17,89%	11,14%
Valeurs de référence OPH de province	11,94			11,75			11,05		

Sources : Etats réglementaires

7.2 ANALYSE DE LA STRUCTURE FINANCIÈRE

L'apport de l'office de Saint-Junien Habitat dans la constitution de la structure agrégée conforte le niveau du FRNG au logement de cette dernière. Ainsi en 2018, le FRNG rapporté au logement s'élève à 1749 euros à l'échelle des comptes agrégés des deux offices, contre 1530 euros pour Limoges Habitat. Ce constat vaut également pour la trésorerie dont le montant se trouve amélioré à l'occasion de l'agrégation de ces deux offices, comparativement à la situation de l'office Limoges Habitat considéré isolément.

Tableau 27 : Bilan fonctionnel agrégé

En milliers d'euros

Rubriques	2016			2017			2018		
	Limoges Habitat	Saint-Junien Habitat	Montant agrégé	Limoges Habitat	Saint-Junien Habitat	Montant agrégé	Limoges Habitat	Saint-Junien Habitat	Montant agrégé
Ressources propres	358 960,29	42 513,64	401 473,93	366 909,84	44 194,96	411 104,80	373 096,51	46 010,91	419 107,42
Ressources stables(dont dettes financières)	488 349,73	66 423,72	554 773,45	507 534,58	67 385,98	574 920,56	511 421,27	68 529,39	579 950,67
- Immobilisations exploitation et financières	463 591,98	61 790,84	525 382,82	470 945,10	62 812,51	533 757,61	491 109,76	63 599,75	554 709,51
Fonds de Roulement Net Global (FRNG)	24 757,75	4 632,88	29 390,63	36 589,48	4 573,47	41 162,95	20 311,51	4 929,64	25 241,16
Nombre de logements	13 450	1 144	14 594	13 341	1 155	14 496	13 273	1 159	14 432
FRNG au logement	1840,72	4 049,72	2 013,88	2 742,63	3 959,71	2 839,60	1 530,28	4 253,35	1 748,97
Valeurs de référence OPH de province			2 514,25			2 552,66			2 489,04
Besoin de Fonds de Roulement (BFR)	-1 952,38	-24,26		2 177,22	-393,05		1 986,13	-277,25	
Trésorerie nette	22 805,37	4 608,63	29 390,63	38 766,71	4 180,42	41 162,95	22 297,65	4 652,40	25 241,16

Sources : Etats réglementaires

7.3 ANALYSE DE LA DETTE

Les capacités individuelles théoriques de désendettement des deux offices évaluées sur la base du nombre d'années qui seraient nécessaires au remboursement de la dette en y consacrant l'intégralité de leur CAF sont très proches et n'ont donc pas d'incidence sur cette même capacité de la structure agrégée (légèrement supérieure à 11 années sur les exercices 2017 et 2018).

Cette capacité apparaît satisfaisante au regard de la durée de vie résiduelle théorique du parc appréciée sur la base de la valeur nette comptable rapportée aux amortissements annuels. L'amortissement résiduel des immobilisations locatives (de l'ordre de 16 années à partir de 2017) traduit une durée prévisionnelle d'utilisation supérieure à celle de leur financement par emprunt (pour rappel 11 années sur les deux derniers exercices).

Le niveau élevé d'indépendance financière (en rapportant les ressources propres aux ressources stables) de la structure agrégée est très supérieur aux valeurs de la médiane nationale (72 % en 2018).

Tableau 28 : Ratio de désendettement agrégé

En milliers d'euros

Rubriques	2016			2017			2018		
	Limoges Habitat	Saint-Junien Habitat	Montant agrégé	Limoges Habitat	Saint-Junien Habitat	Montant agrégé	Limoges Habitat	Saint-Junien Habitat	Montant agrégé
Endettement	130 752,00	23 858,89	154 610,90	140 624,75	23 165,40	163 790,15	138 324,77	22 506,18	160 830,95
CAF courante	9 837,80	1 872,90	11 710,70	12 502,59	1 755,83	14 258,43	12 530,04	1 928,72	14 458,76
Endettement /CAF courante	13,29	12,74	13,20	11,25	13,19	11,49	11,04	11,67	11,12
Valeurs de référence OPH de province		15,08			14,86			15,84	
Valeur Nette Comptable du parc locatif	167 324,79	29 908,99	197 234	170 592,63	29 885,84	200 478	166 112,96	29 114,75	195 228
Dotations Amortissements du parc locatif	11 517,84	1 341,32	12 859	11 474,81	1 329,42	12 804	10 781,52	1 326,76	12 108
VNC / Amortissements du parc locatif	14,53	22,30	15,34	14,87	22,48	15,66	15,41	21,94	16,12
Ressources propres	358 960,29	42 513,64	401 473,93	366 909,84	44 194,96	411 104,80	373 096,51	46 010,91	419 107,42
Ressources stables	488 349,73	66 423,72	554 773,45	507 534,58	67 385,98	574 920,56	511 421,27	68 529,39	579 950,67
Ressources propres / Ressources stables	73,50%	64,00%	72,37%	72,29%	65,58%	71,51%	72,95%	67,14%	72,27%
Valeurs de référence OPH de province		59,78			61,17			61,50	

Sources : Etats réglementaires

8. ANNEXES

8.1 INFORMATIONS GÉNÉRALES, CAPITAL ET RÉPARTITION DE L'ACTIONNARIAT DE L'ORGANISME

OPH SAINT-JUNIEH HABITAT		Annexe 8.1 Informations Générales
Adresse du siège : 61 ter, avenue d'Oradour sur Glane 87200 Saint-Junien		Téléphone : 05 55 02 15 16

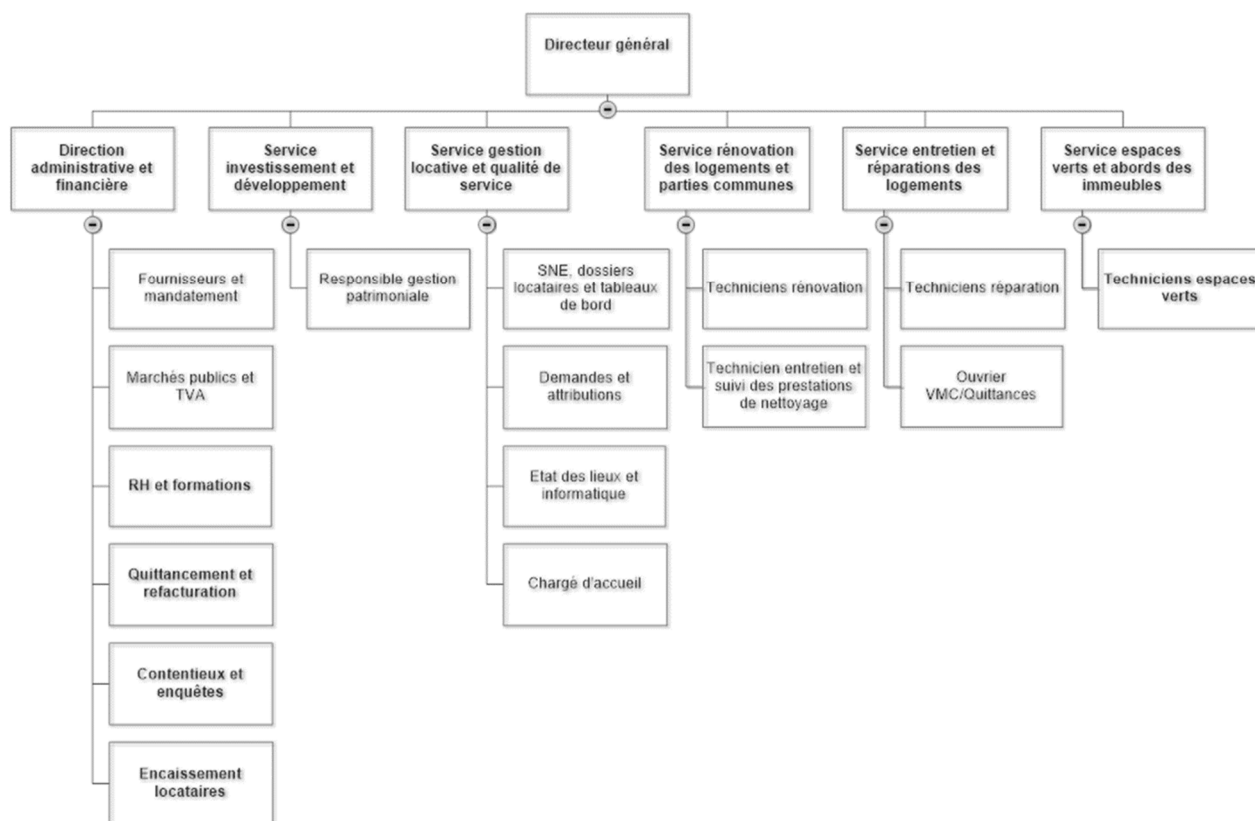
PRÉSIDENT : M. ALLARD Pierre

DIRECTEUR GÉNÉRALE : M. KERVRAN Cyrille
--

CONSEIL D'ADMINISTRATION (membres à voix délibérative) au 10/03/2020		
	Membres	Représentant
Président	ALLARD Pierre	Mairie (élu)
Vice-président	PICHEREAU Jean-Claude	Mairie
	DESROCHES Bernadette	Mairie (élu)
	GUILLOUMY Roger	Mairie (élu)
	SOULIMAN COURIVAUD Aude	Mairie (élu)
	NEBOUT LACOURARIE Martine	Mairie (élu)
	BEAUBREUIL Bernard	Mairie (élu)
	BERTRAND Jacques	Mairie
	LAGARDE Françoise	Mairie
	MERPILLAT Pierre Henri	CAF 87
	AUDRY Jean-Marc	UDAF 87
	MOREAU Ludovic	Action Logement
	SEBBAH Julia	CGT
	ORLIANGE Bernard	ACAS
Représentants des locataires	SARRAB Fadila	
	PFRIMMER PICHON Joëlle	
	FAUCON Pierre	
Collectivité de rattachement		
	Commune de Saint-Junien	

EFFECTIFS DU PERSONNEL au 31/12/2019 28	Cadres : 6
	Maîtrise : 1
	Employés : 9
	Gardiens :
	Employés d'immeuble :
	Ouvriers : 12

8.2 ORGANIGRAMME GÉNÉRAL DE L'ORGANISME



8.3 SIGLES UTILISÉS

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 – Établissement public national à caractère administratif

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

www.ancols.fr

 Liberté • Égalité • Fraternité RÉPUBLIQUE FRANÇAISE	 Liberté • Égalité • Fraternité RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE	MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE, DES FINANCES ET DE LA RELANCE
MINISTÈRE CHARGÉ DU LOGEMENT	MINISTÈRE CHARGÉ DES COMPTES PUBLICS