DocuSign Envelope ID: 8B2FE5D9-2846-4178-9834-02AD7E73CC18

OPH DES HAUTES-ALPES

GAP (05)

ANCOLS
Contrôle Évaluation Études
Agence nationale de contrôle du logement social

RAPPORT DE CONTRÔLE 2020

N° 2020-009

DocuSign Envelope ID: 8B2FE5D9-2846-4178-9834-02AD7E73CC18

DocuSign Envelope ID: 8B2FE5D9-2846-4178-9834-02AD7E73CC18

ANCOLS
Contrôle Évaluation Études
Agence nationale de contrôle du logement social

RAPPORT DE CONTRÔLE 2020
N° 2020-009

OPH DES HAUTES-ALPES

GAP (05)

DocuSign Envelope ID: 8B2FE5D9-2846-4178-9834-02AD7E73CC18

ANCOLS
Contrôle Évaluation Études
Agence nationale de contrôle du logement social

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2020-009
OPH DES HAUTES-ALPES – (05)

N° SIREN : 445046899

Raison sociale *(qui se rapporte au N° SIREN)* : Office public de l'habitat des Hautes-Alpes

Présidente : Carole Chauvet
Directrice générale : Marie-Jeanne Pastor
Adresse : 23 boulevard georges Pompidou, CS86004, 05003 Gap Cedex
Collectivité de rattachement : Département des Hautes-Alpes

AU 31 DÉCEMBRE 2019

Nombre de logements familiaux gérés	**5 946**	Nombre de logements familiaux en propriété:	**5 939**	Nombre d'équivalents logements (logements foyers...) :	**694**

Indicateurs	OPH 05	PACA	France métropolitaine	Source
PATRIMOINE				(1)
Logements vacants	2,2 %	3,9 %	4,6 %	
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacances technique)	0,4 %	1,0 %	1,3 %	
Taux de rotation annuel (hors mises en service)	10,5 %	7,0 %	9,3 %	
Evolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	0,3 %	2,0 %	1,6 %	(3)
Âge moyen du parc (en années)	43	37	38	
POPULATION LOGÉE				(1)
Locataires dont les ressources sont :				
- < 20 % des plafonds	20,8 %	23,9 %	22,3 %	
- < 60 % des plafonds	63,1 %	61,3 %	60,7 %	
- > 100 % des plafonds	9,3 %	11,2 %	10,8 %	
Bénéficiaires d'aide au logement	50,9 %	43,1 %	48,6 %	
Familles monoparentales	21,5 %	22,8 %	21,3 %	
Personnes isolées	44,6 %	35,2 %	39,6 %	(2)
GESTION LOCATIVE				
Médiane des loyers mensuels (euros/m² de surface habitable)	4,7	5,7	5,7	(2)
Taux de créances inscrit au bilan (% des loyers et charges)	15,4 %	15,5 %	14,0 %	
Taux de recouvrement (% des loyers et charges)	99,2 %	99,1 %	98,7 %	
PERSONNEL				
Effectif total en ETP	88			(5)
PROFITABILITÉ RENTABILITÉ ET STRUCTURE FINANCIÈRE				(4)
Excédent Brut d'Exploitation / chiffre d'affaires	37,8%	35,9%	43,5%	
Capacité d'autofinancement / chiffre d'affaires	37,1%	36,5%	38,7%	
Rentabilité Economique (EBE+Transfert Subv Rt.)/Immobilisations brutes	2,9%	3,6%	3,4%	
Taux de rentabilité (Résultat/(Immobilisations brutes - endettement)	1,3%	1,6%	1,6%	
Fonds de roulements net global (euros au logement)	4 837	3 287	2 475	
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (euros au logement)	4 997	3 059	2 504	
Capacité de désendettement en années (Dette / CAF courante)	13,8	12,2	13,9	
Ratio d'autofinancement net HLM (R 423-9 du CCH)	5,0 %	12,1 %	10,7 %	

(1) Enquête OPS 2018
(2) RPLS au 01/01/2019
(3) Evolution entre 01/01/2014 et 01/01/2019 pour les références nationales selon les données SOeS
(4) DiagFinOLS 2018, médiane des OPH de province
(5) Rapport social 2019 de la direction des ressources humaines

DocuSign Envelope ID: 8B2FE5D9-2846-4178-9834-02AD7E73CC18

POINTS FORTS :

- Loyers accessibles aux personnes les plus modestes
- Coûts de gestion locative réduits
- Situation financière actuelle correcte

POINTS FAIBLES :

- Traitement des réclamations à améliorer
- Enquêtes de satisfaction des locataires à réaliser
- Cohérence entre l'analyse financière prévisionnelle et le plan stratégique de patrimoine à établir

IRRÉGULARITÉS :

- Délégations de compétences en matière d'emprunt du CA au bureau et à la directrice générale sans fixation de limites
- Enquêtes RPLS incomplètes et fiabilité de certaines données à revoir
- Défaillances dans la mise en œuvre de la commande publique
- Dispositif de suivi des matériaux et produits contenant de l'amiante insuffisant
- Irrégularités dans le fonctionnement de la CALEOL
- Onze attributions irrégulières
- Quittancement de surfaces supérieures à celles indiquées dans les conventions APL

Inspecteurs-auditeurs ANCOLS :
Directeur du contrôle et des suites :
Précédent rapport de contrôle : rapport n° 2015-010 de mars 2016
Contrôle effectué du 5 août 2020 au 30 novembre 2020
RAPPORT DE CONTRÔLE : juin 2021

DocuSign Envelope ID: 8B2FE5D9-2846-4178-9834-02AD7E73CC18

DocuSign Envelope ID: 8B2FE5D9-2846-4178-9834-02AD7E73CC18

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2020-009
OPH DES HAUTES-ALPES – 05

Synthèse 11
1. Préambule 13
2. Présentation générale de l'organisme 15
2.1 Présentation de l'office 15
2.2 Contexte socio-économique 15
2.3 Descriptif du parc 17
2.3.1 Structure et localisation 17
2.3.2 Situation de la vacance et de la rotation 17
3. Gouvernance et management 19
3.1 Évaluation de la gouvernance 19
3.1.1 Conseil d'administration 19
3.1.2 Direction générale 19
3.2 Procédures de restructuration 20
3.3 Évaluation générale de l'organisation et du management 20
3.3.1 Evolution de l'organisation 20
3.3.2 Ressources humaines 20
3.4 Système d'information 22
3.5 Politique d'achat et commande publique 22
3.6 Dispositif de contrôle interne et contrôle de gestion 24
4. Diagnostic financier rétrospectif 25
4.1 Revue de l'information comptable 25
4.2 Analyse de l'exploitation 25
4.2.1 Excédent brut d'exploitation 26
4.2.2 Capacité d'autofinancement, résultats 30
4.2.3 Rentabilité économique 31
4.3 Analyse de la situation financière 32
4.3.1 Fonds de roulement net global et situation à terminaison des opérations 33
4.3.2 Indépendance financière 34
4.3.3 Besoin ou ressource en fonds de roulement et trésorerie 34
4.4 Investissements et modalités de financement 35

DocuSign Envelope ID: 8B2FE5D9-2846-4178-9834-02AD7E73CC18

4.5 Analyse de la dette 36
4.6 Autofinancement net des remboursements d'emprunts locatifs (AFN) 36
5. Politique patrimoniale 37
5.1 Analyse de la politique patrimoniale 37
5.1.1 Stratégie patrimoniale 37
5.1.2 Convention d'utilité sociale (CUS) 37
5.2 Analyse de la mise en œuvre de la politique patrimoniale 38
5.2.1 Evolution du parc 38
5.2.2 Interventions sur le parc existant 39
5.2.3 Accessibilité et adaptation du parc 40
5.2.4 Exploitation du parc 41
5.2.5 Sécurité dans le parc – chaudières individuelles au gaz 44
5.2.6 Démolition 44
5.2.7 Ventes 45
5.2.8 Autres activités 45
5.3 Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage 45
6. Politique sociale et gestion locative 47
6.1 Caractéristiques des populations logées 47
6.2 Politique d'attribution 48
6.2.1 Orientations générales 48
6.2.2 Connaissance et gestion de la demande 49
6.2.3 Gestion des demandes de logement 49
6.2.4 Gestion des attributions 49
6.3 Accessibilité économique du parc 53
6.3.1 Politique de Loyers 53
6.3.2 Respect des conventions APL 56
6.3.3 Supplément et réduction de loyer de solidarité 57
6.3.4 Réduction de loyer de solidarité 57
6.3.5 Charges locatives 58
6.4 Qualité du service rendu et relations avec les locataires 58
6.4.1 Information et accueil des locataires 58
6.4.2 Accompagnement social lié au logement 58
6.4.3 Concertation des locataires 58
6.4.4 Réclamations des locataires 59

DocuSign Envelope ID: 8B2FE5D9-2846-4178-9834-02AD7E73CC18

6.4.5 Enquête de satisfaction des locataires 59
6.4.6 Gestion de proximité 59
6.4.7 Gardiennage 60
6.4.8 Entretien des espaces communs et espaces verts 60
6.4.9 Visite de patrimoine 60
6.4.10 Politique de suivi des créances et des impayés 61
7. Analyse prévisionnelle 63
7.1 Plan Stratégique de Patrimoine 63
7.2 Prévisionnelle financière 63
7.2.1 Investissements et modalités de financement 63
7.2.2 Analyse de l'exploitation 64
7.2.3 Analyse du prévisionnel de la situation financière 66
7.2.4 Analyse du prévisionnel de la dette 66
7.3 Conclusion sur la simulation financière du PSP et l'analyse prévisionnelle VISIAL 67
8. Annexes 69
8.1 Informations générales, capital et répartition de l'actionnariat de l'organisme 69
8.2 Organigramme au 1er avril 2020 70
8.3 Liste des anomalies relevées sur l'enquête RPLS 2020 71
8.4 Enregistrement des demandes au-delà de 30 jours 72
8.5 Demande non radiées pour attribution 73
8.6 Liste des attributions irrégulières 74
8.7 Groupes pour lesquels les surfaces quittancées ne sont pas conforme aux conventions APL 75
8.8 Liste des dépassements de loyers maximums 76
8.9 Programme de la visite de patrimoine – synthèse des constats 77

DocuSign Envelope ID: 8B2FE5D9-2846-4178-9834-02AD7E73CC18

DocuSign Envelope ID: 8B2FE5D9-2846-4178-9834-02AD7E73CC18

SYNTHESE

L'office public de l'habitat des Hautes-Alpes, rattaché au conseil départemental, est le principal bailleur du département puisqu'il possède à lui seul 75 % des logements sociaux. Il n'est pas tenu de se regrouper car il est le seul organisme social à avoir son siège dans les Hautes-Alpes. Sa gouvernance est impliquée dans la conduite de l'office et dispose d'informations détaillées. Il possède 5 939 logements à fin 2019. Son parc est assez ancien et réparti dans 57 communes, avec une concentration sur les principaux bassins d'emploi de Gap et Briançon. Il intervient dans un département faiblement peuplé, avec une pauvreté qui se situe principalement dans les zones rurales isolées. Bien que le taux de chômage y soit plus contenu, les revenus disponibles des Hauts-Alpins sont en moyenne inférieurs à ceux des habitants de la région PACA. La demande en logement social est faible à très faible en dehors des bassins d'emploi où elle demeure modérée.

Ces éléments induisent une vacance structurelle en hausse dans certains territoires en déprise ou, dans une moindre mesure, dans les grands ensembles immobiliers des zones urbaines devenus moins attractifs. Des démolitions ou restructurations du parc, ainsi qu'un développement modéré et concentré dans les zones ciblées de plus forte demande sont ainsi envisagés dans la stratégie patrimoniale à déployer dans les années à venir. Bien que le parc soit régulièrement entretenu, l'office doit continuer à procéder à des opérations de réhabilitation assez conséquentes. La rénovation thermique du parc est un enjeu majeur dans un département montagnard soumis à un climat rude et où les dépenses de chauffage constituent une part importante dans les dépenses liées au logement. L'office est organisé et proactif en la matière depuis de nombreuses années avec des travaux de rénovation de l'important parc de chaudières collectives (*54 % du parc*) en partenariat notamment avec GRDF.

Son rôle est important pour l'accueil et le logement des personnes défavorisées et à ressources modestes, du fait d'une offre locative très importante à faibles loyers avec des montants de charges contenus.

Les effectifs sont resserrés avec une part importante de personnel de proximité. Avec des charges de personnel en partie récupérées pour les tâches de nettoyage et des coûts externes contenus, les coûts de gestion locative normalisée sont en baisse régulière sur la période 2014-2018. La qualité de service offerte aux locataires est correcte avec, des CESF qui offrent un accompagnement social aux candidats comme aux locataires, des permanences et bureaux d'accueil du public et du personnel de terrain. Néanmoins, bien que réalisant des visites de patrimoine, l'office ne réalise pas d'enquêtes de satisfaction lui permettant d'apprécier la qualité de service perçue et attendue, et les points d'amélioration nécessaires.

L'organisation de l'OPH des Hautes-Alpes a évolué pour recentrer les compétences en maîtrise d'ouvrage dans une direction technique couvrant le développement comme les interventions sur le parc, une réorganisation de la gestion de proximité (*suppression de la régie, revue des missions des surveillants d'immeubles*), et la création de postes de chargé(*e*)s de clientèle pour améliorer la recherche de candidats et le processus d'attribution. L'OPH est par ailleurs confronté à un enjeu de renouvellement de son personnel expérimenté avec de nombreux départs à la retraite programmés dont celui de la directrice générale en poste depuis 1992.

La conjonction de faibles produits d'activité en raison de loyers bas et dans une moindre mesure de la vacance (*3 545 euros par logement géré en 2018 pour 4 197 euros pour l'ensemble des OPH, 4 570 euros sur l'ensemble des OPH et SA d'HLM*), et d'une forte pression sur les taxes foncières sur les propriétés bâties (*706 euros pour 496 euros)* conduisent à une faible profitabilité. Celle-ci se caractérise par un excédent brut d'exploitation en baisse moyenne annuelle de 4,4 % entre 2014 et 2019. La dynamique favorable des taux d'intérêts permet

DocuSign Envelope ID: 8B2FE5D9-2846-4178-9834-02AD7E73CC18

d'amortir la baisse sur la capacité d'autofinancement (*CAF*) courante *(- 3 % de baisse moyenne annuelle*), qui reste à un niveau faible. Rapportée au logement ou équivalent logement géré, elle se situe à 1 053 euros fin 2019 pour une médiane à 1 425 euros. Un travail conséquent sur les exonérations de TFPB (*travaux d'accessibilité ou d'économies d'énergie*) permet une légère amélioration de la capacité d'autofinancement brute qui progresse de 2,7 % en moyenne annuelle sur la même période. Cette CAF, rapportée au logement ou équivalent logement géré, se situe proche des références, 1 448 euros pour une médiane des offices de province à 1 543 euros.

La situation financière de l'OPH reste fin 2019 équilibrée et solide. Le niveau des ressources propres représente 67,7 % des ressources stables fin 2019 pour une médiane des offices à 61,8 %. Le fonds de roulement net global (*FNRG*), en nette progression (*13,9 % sur la période*), atteint 35 millions d'euros fin 2019 soit 5 277 euros par logement et équivalent-logement en propriété pour une médiane des offices à 2 647 euros.

Les simulations financières réalisées dans le cadre de l'élaboration du dernier plan stratégique de patrimoine (*PSP*) en démontrent la soutenabilité, avec une profitabilité en baisse, mais suffisante pour ne pas dégrader la structure financière. Les fonds propres dégagés par l'exploitation couvrent le besoin sous des hypothèses macroéconomiques standards. En revanche le dernier prévisionnel réalisé par l'office pour la période 2019-2028 et présenté au CA du 25 juin 2019, basé sur des hypothèses d'investissement et de ventes qui diffèrent de celles du PSP, aboutit à des conclusions préoccupantes. Un effondrement de la profitabilité, avec une CAF ne couvrant pas les remboursements d'emprunt, entraîne une érosion du FNRG *(- 5 % moyenne annuelle*). Les hypothèses économiques de cette simulation posent question, elles prévoient une progression annuelle moyenne des charges deux fois plus importantes que celle des produits (*3,1 % pour 1,5%*), qui ne semblent pas justifiées par rapport à la trajectoire actuelle de l'office et la nouvelle politique des loyers. Par ailleurs elles reposent sur un ambitieux programme de ventes de logements qui s'éloigne de la pratique actuelle et de la stratégie validée dans la CUS. Le montant des nouveaux emprunts sur la période 2018-2028 (*153,4 millions d'emprunts*) est supérieur au stock de dette à la clôture de l'exercice 2018. Il conduit également à une dégradation des agrégats de profitabilité et de la structure financière. En tout état de cause, la stratégie doit être redéfinie et une nouvelle simulation doit être présentée au CA, intégrant des actions de redressement de la situation.

La directrice générale

Rachel CHANE-SEE-CHU

DocuSign Envelope ID: 8B2FE5D9-2846-4178-9834-02AD7E73CC18

1. PREAMBULE

L'ANCOLS exerce le contrôle de l'OPH des Hautes-Alpes 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'efficience 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.

En application de la délibération 2019-09 du conseil d'administration de l'ANCOLS du 23 janvier 2019, l'OPH des Hautes-Alpes n'a pas été identifié comme devant faire l'objet d'un diagnostic approfondi pour la vérification de l'absence de surcompensations. 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 53,06 % 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 l'OPH 05 sont respectivement de 42,65 % et de 0,92 % à partir de ses données 2016 à 2018 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 quatrièmes quartiles susmentionnés.

Le rapport précédent (n°2015 de mars 2016) avait mis en évidence le rôle social majeur de l'OPH dans le département des Hautes-Alpes et des loyers globalement peu élevés. Son rythme de développement s'était réduit sur la période étudiée, en corrélation avec une baisse de la demande ; le patrimoine était en bon état général. Le contrat de la DG avait dû être mis en conformité avec la règlementation en vigueur. La situation financière était jugée satisfaisante ; l'analyse prévisionnelle réalisée par les services devait néanmoins être validée par le conseil d'administration. Un certain nombre de points devaient être améliorés : transparence et

DocuSign Envelope ID: 8B2FE5D9-2846-4178-9834-02AD7E73CC18

traçabilité des attributions, taux de récupération des gardiens, suivi des ascenseurs et réalisation des diagnostics techniques obligatoires (DPE notamment).

DocuSign Envelope ID: 8B2FE5D9-2846-4178-9834-02AD7E73CC18

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME

2.1 PRESENTATION DE L'OFFICE

L'office public départemental d'HLM des Hautes-Alpes a été créé le 24 juin 1921. Il s'est transformé en office public d'aménagement et de construction par arrêté préfectoral du 27 août 2002, puis en office public de l'habitat (*OPH 05*) le 1er février 2007. Le basculement en comptabilité privée a été effectif le 1er janvier 2003. L'office, rattaché au conseil départemental des Hautes-Alpes, est de loin le premier bailleur social du département puisqu'il possède à lui seul 75 % des logements sociaux (*source RPLS au 1er janvier 2019*). Le parc est concentré sur les deux principaux bassins d'emploi que sont Gap (*45,5 % du parc*) et Briançon (*15,1%*).

2.2 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Faiblement peuplé mais doté d'un riche patrimoine naturel (*les forêts et les zones montagneuses couvrent 83 % du territoire départemental*), le département des Hautes-Alpes reste attractif. L'économie des Hautes-Alpes est très orientée vers les activités présentielles qui répondent aux besoins de ses résidents : elle compte une forte proportion d'emplois publics et d'emplois liés au tourisme, surtout dans la zone d'emploi de Briançon. Ceci explique le fort taux de résidences secondaires observé (*cf. Tableau 1*). Depuis vingt ans, l'emploi a progressé plus vite que la population et le chômage est comparativement bas. Enfin, les revenus disponibles des Hauts-Alpins sont en moyenne inférieurs à ceux des habitants de la région. La pauvreté plutôt faible se situe principalement dans les zones rurales isolées.

Tableau 1 : Situation socioéconomique des Hautes-Alpes

	Gap (unité urbaine)	Hautes-Alpes (05)	Provence-Alpes-Côte d'Azur (93)	France
Population (2017)	41 361	141 284	5 030 890	66 524 339
Densité de la population (nombre d'habitants au km²) en 2017	342,5	25,5	160,2	105,1
Variation de la population : taux annuel moyen entre 2012 et 2017	0,1%	0,2%	0,4%	0,4%
Nombre total de logements en 2017	22 464	135 493	3 067 857	35 879 715
Part des résidences principales en 2017	87,9%	48,5%	74,5%	82,2%
Part des résidences secondaires (y compris les logements occasionnels) en 2017	3,8%	45,3%	17,8%	9,7%
Médiane du revenu disponible par unité de consommation en 2017, en euros[1]	NC	20 350	20 800	21 190
Taux de pauvreté en 2017[2]	NC	13,9%	17,0%	
Taux de chômage des 15 à 64 ans en 2017	13,2%	10,6%	14,7%	13,9%

[1] *France métropolitaine, source Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-CCMSA, enquêtes Revenus fiscaux et sociaux 2005-2018*

[2] *Seuil de pauvreté, monétaire fixé à 60% du niveau de vie médian, France métropolitaine, source Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-CCMSA, enquêtes Revenus fiscaux et sociaux 2005-2018*

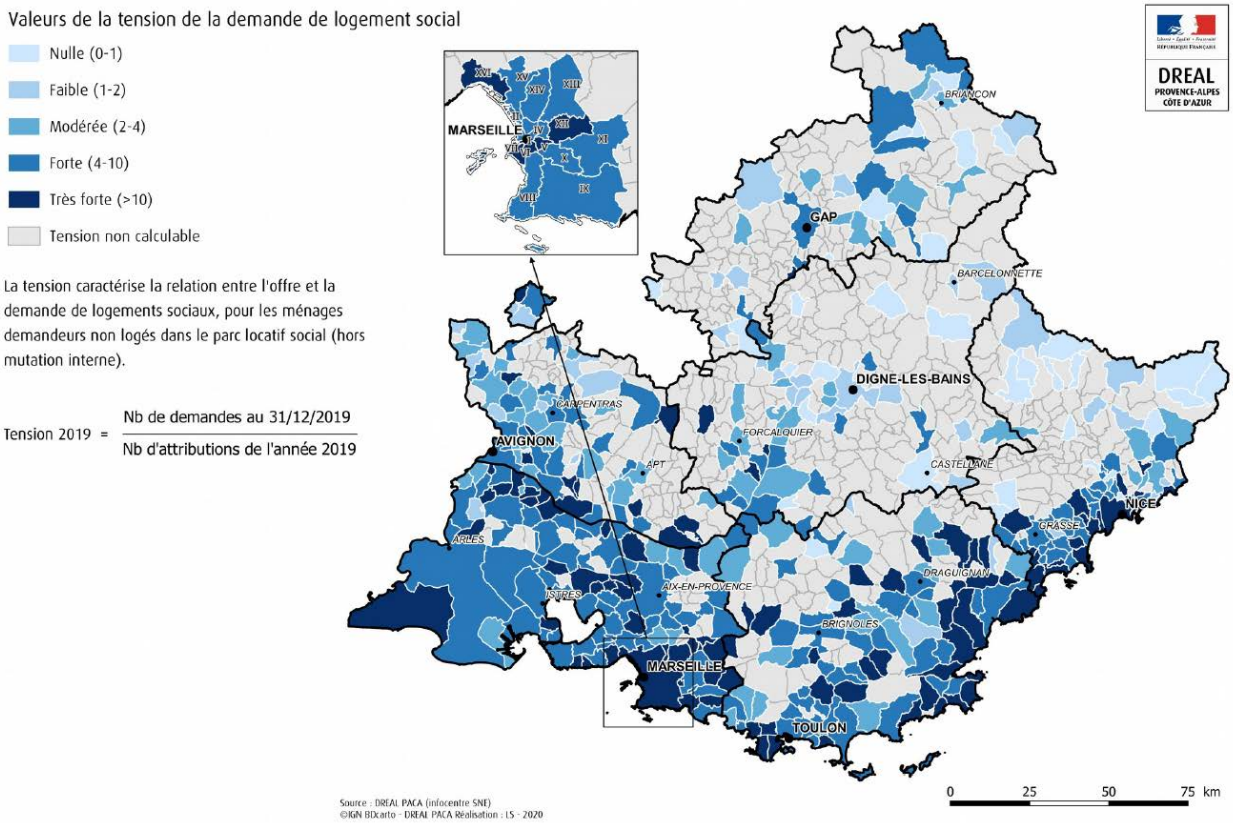
Source : Comparateur des territoires Insee, millésime 2017

La communauté d'agglomération Gap-Tallard-Durance est créée depuis le 1er janvier 2017. Elle est née de la fusion de la Communauté d'Agglomération "Gap en + Grand", la Communauté de Communes de Tallard-Barcelonnette et des communes de Claret et Curbans. Sa population est de 50 146 habitants en 2016, elle est donc soumise à l'obligation de se doter d'un plan local de l'habitat en cours d'élaboration. La CA a mis en place sur son territoire une conférence intercommunale du logement (*CIL*) et validé une convention intercommunale d'attribution (*cf. § 6.2.1*).

DocuSign Envelope ID: 8B2FE5D9-2846-4178-9834-02AD7E73CC18

Un tiers des ménages haut-alpins est en situation de vulnérabilité énergétique[1]. Ils vivent dans un logement qui, pour être chauffé convenablement, leur impose d'y consacrer plus de 8,2 % de leur revenu. Cette part dépasse les 40 % dans les communautés de communes du Briançonnais, du Champsaur-Valgaudemar et du Pays des Écrins. En moyenne, un habitant du département doit consacrer 1 930 euros par an pour se chauffer normalement, pour 980 euros au niveau régional. Cette forte dépense est liée à la rigueur du climat montagnard, ainsi qu'aux caractéristiques du parc, et au mode de chauffage.

Figure 1 : Tension de la demande de logement social en région PACA



La demande de logement social est modérée dans le département des Hautes-Alpes, l'indicateur de pression hors mutation dans le parc HLM[2] est de 3,4, valeur légèrement supérieure à la médiane des départements (*60ème rang du département le moins tendu au plus tendu*). Elle est concentrée dans trois EPCI : la communauté d'agglomération Gap-Talard-Durance (*59,3 %*), la communauté de communes du Briançonnais (*19,5 %*) et celle de Serre-Ponçon (*13,3 %*). En dehors de ces secteurs, la demande est très réduite (*cf. Figure 1*). 42 communes ont moins de 10 demandes en stock à fin 2019, et pour 11 d'entre-elles le nombre de baux signés en 2019 dépasse ou est égal au nombre de demandes en stock en fin d'année (*indicateur de pression ≤ 1*). Le stock de demandes s'établit à 2 765 fin 2019 (*cf. Tableau 2*). Il progresse depuis fin 2015 à un rythme comparable à celui observé au niveau régional.

[1] Source Vulnérabilité énergétique liée aux logements -INSEE Analyses n°68, mars 2019.

[2] L'indicateur de pression hors mutation dans le parc HLM est le rapport entre le stock de demandes de logements, hors locataires du parc HLM, à fin 2019 sur le nombre de baux signés, hors mutation dans le parc HLM sur l'année 2019.

DocuSign Envelope ID: 8B2FE5D9-2846-4178-9834-02AD7E73CC18

Tableau 2 : Evolution de la demande de logement social

En nombre de demandes fin décembre

Stock de demandes de logement social	2015	2016	2017	2018	2019	Progression moyenne anuelle
Hautes-Alpes	2 289	2 334	2 492	2 535	2 765	4,8%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	150 987	163 811	171 762	175 736	180 808	4,6%
demande Hautes-Alpes/demande PACA en %	1,5%	1,4%	1,5%	1,4%	1,5%	

Source : statistiques de la demande de logement social (https://www.data.logement.gouv.fr/statistiques)

2.3 DESCRIPTIF DU PARC

2.3.1 Structure et localisation

Au 31 décembre 2019, l'office public des Hautes-Alpes est propriétaire de 5 939 logements, dont 44 logements répartis dans six gendarmeries, et quatorze foyers regroupant 694 équivalent-logements. Le parc est composé essentiellement de logements collectifs (90,5%), dans des programmes immobiliers de taille modeste (*75 % comportent moins de 32 logements*). Il comprend également 3 008 garages et 29 commerces ou locaux professionnels. Il est implanté dans 57 communes sur les 163 que compte le département selon l'INSEE, avec une forte concentration sur Gap (*47 %*), et dans une moindre mesure Briançon (*17 %)* au nord du département. Un peu moins de la moitié des logements (*46 %*) sont ainsi implantés en zone de revitalisation rurale (*ZRR*) et seulement 5 % dans le seul quartier prioritaire de politique de la ville (*QPV*) des Hautes-Alpes.

Tableau 3 : Patrimoine au 31 décembre 2019

Rubriques	Logements familiaux	Logements - foyers		Total
		Unités autonomes *	Places et chambres **	
Nombre de logements en propriété gérés par l'organisme	5 939	0	0	5 939
Nombre de logements en propriété non gérés par l'organisme	0	694	0	694
Nombre de logements gérés pour compte d'un autre organisme	7	0	0	7
Total	5 946	694	0	6 640

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

Sources : données transmises par l'organisme le 17 juin 2020

Le patrimoine est relativement ancien (*43 ans selon les données RPLS 2020*), 87 % a été construit depuis plus de vingt ans. 146 logements ne sont pas conventionnés à l'APL, il s'agit essentiellement de gendarmeries et de logements diffus rachetés à ICF sans travaux.

2.3.2 Situation de la vacance et de la rotation

Des incohérences apparaissent selon les sources sur le nombre de logements et les motifs de vacance (*cf. § 3.4*). Selon les données du rapport d'activité, la vacance globale est très fluctuante sur la période (*cf. Tableau 4*), avec un pic en 2017 et une amélioration depuis. Le niveau global est légèrement en retrait de celui observé dans les Hautes-Alpes ou en PACA.

DocuSign Envelope ID: 8B2FE5D9-2846-4178-9834-02AD7E73CC18

Tableau 4 : Evolution de la vacance de logement, en nombre, en proportion, et en pertes financières induites

En nombre de logements au 31 décembre

	2015	2016	2017	2018	2019	Hautes-Alpes	PACA	France
Vacance globale	134	149	170	106	128	250	11 748	217 830
En % de logements au 31 décembre								
Vacance globale	2,3%	2,5%	2,9%	1,8%	2,2%	3,2%	3,9%	4,6%
En milliers d'euros sur l'exercice								
Pertes financières (logements et foyers)	801	888	1050	1015	957			
En % du quitancement sur l'exercice								
Pertes financières	3,3%	3,6%	4,2%	4,3%	4,0%			

Sources : données des rapports d'activité pour l'office, données RPLS au 1er janvier 2019 (SI ANCOLS, logements conventionnés) pour les références

Les pertes financières induites par la vacance sont reportées au Tableau 4. Elles incluent également la vacance sur les foyers, garages, commerces et autres locaux. Pour les seuls logements, les pertes sont évaluées en 2018 à 3,3 % du quittancement de l'année, pour une médiane nationale des offices publics à 5,6 % (*source dossier individuel de situation*).

La vacance de logements apparaît ainsi comme un enjeu pour l'office, qui fait face à une baisse de la demande sur certains territoires détendus. La vacance structurelle au sein de ces territoires en cours de désertification, suivie sous la dénomination « vacance territoriale », représente selon le rapport d'activité 51 % des motifs de vacance en 2018. L'office comptabilise dans son système d'information un logement en vacance technique dès lors que des travaux à la relocation ou des diagnostics obligatoires doivent être réalisés. Peu de logements sont néanmoins bloqués dans l'attente de travaux lourds de réhabilitation (*réalisés en site occupé*), ou de démolition (*une seule résidence de dix-sept logements concernée*). La vacance est donc essentiellement commerciale.

Des postes de chargés de clientèle ont été créés en novembre 2018 au sein de la direction de la gestion locative afin d'améliorer la recherche de candidats et réduire les délais de relocation. Les logements vacants sont publiés sur le site internet de l'office, et des affichages sont effectués dans les offices de tourisme des communes rurales ; les communes en sont informées. La stratégie patrimoniale a également été adaptée pour répondre à cet enjeu, en envisageant dans les secteurs détendus des transformations d'usage, la vente aux locataires, la vente en bloc à des tiers, et en dernier recours la démolition des bâtiments non loués (*cf. § 5.1.1*).

DocuSign Envelope ID: 8B2FE5D9-2846-4178-9834-02AD7E73CC18

3. GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

3.1 ÉVALUATION DE LA GOUVERNANCE

3.1.1 Conseil d'administration

La collectivité de rattachement de l'office est le conseil départemental des Hautes-Alpes. Le conseil d'administration, qui comprend 23 membres, se réunit entre trois et cinq fois par an. Il est présidé depuis le 21 mars 2016 par Carole CHAUVET, conseillère départementale du canton d'Embrun, déléguée à la jeunesse, présidente du fonds solidarité logement. La vice-présidence est assurée par Marie-Noëlle DISDIER, conseillère départementale du canton de l'Argentière-la-Bessée, 4ème vice-présidente, en charge de la cohésion sociale et de la solidarité intergénérationnelle, depuis le 17 juin 2015. La composition du CA a évolué sur les cinq dernières années par suite de la démission de certains de ces membres. Si le taux de participation moyen sur la période 2017-2019, comptabilisant les pouvoirs, est relativement élevé (*89 %*), le taux de présence effective des administrateurs est relativement faible (*64 %*). Ils sont en revanche impliqués dans la gestion de l'office, en effectuant deux visites de patrimoine par an, et disposent d'informations détaillées et régulières sur l'activité du bailleur. Les procès-verbaux du CA sont détaillés et retracent la teneur des débats.

Le bureau est composé de sept membres et dispose de délégations élargies dans la gestion de l'office. Il assure notamment le contrôle des investissements. L'ensemble des administrateurs reçoit les comptes rendus des conseils et du bureau.

Obs 1 : Le CA a délégué au bureau et à la directrice générale ses compétences en matière de souscription d'emprunt sans fixer de limites (non conforme à l'article R. 421-18 du CCH).

Par délibération n°C15-11 du 22 juin 2015, le CA a délégué au bureau et à la directrice générale ses compétences en matière de souscription d'emprunts, de recours aux crédits de trésorerie et de placement des fonds de l'office, sans en fixer les limites. Dans sa réponse, l'office explique que ce contrôle existe de fait, et qu'une délibération sera proposée au conseil d'administration en ce sens.

3.1.2 Direction générale

Mme Marie-Jeanne PASTOR est directrice générale de l'office depuis le 15 décembre 1992. Son contrat a été régularisé par avenant en date du 27 octobre 2016 en réponse aux observations du précédent contrôle. Le montant de la part forfaitaire de la rémunération est réévalué chaque année en fonction du nombre de logements gérés, sans tenir compte des logements vendus ou démolis. Les modalités de son calcul n'appellent pas d'observations particulières. Le montant de la part variable de sa rémunération, limitée à 15 % de la part forfaitaire, est conditionné à la réalisation d'objectifs fixés sur une période de trois ans par le CA[3]. Ces objectifs stratégiques, qui sont pour certains très généraux[4], ne sont pas associés à des indicateurs permettant d'en

[3] Ce dernier a délégué au bureau l'approbation annuelle de la part variable en fonction de l'atteinte des objectifs. Elle a été fixée au maximum possible pour les années 2018 et 2019 en se basant sur le quitus donné aux rapports d'activité.

[4] Par exemple : « Identifier et accompagner les mutations nécessaires notamment celles induites par les évolutions légales et réglementaires impactant le logement social, tel que la loi ELAN dans un objectif de pérennité de l'organisme ». « Développer et réaliser les partenariats nécessaires à l'accompagnement des missions de l'office tant sur les plans social, technique que financier. »

DocuSign Envelope ID: 8B2FE5D9-2846-4178-9834-02AD7E73CC18

mesurer le degré de réalisation. Dans les faits le montant maximum de la part variable est systématiquement attribué par le bureau dès lors que quitus est donné au rapport d'activité de la directrice générale.

3.2 PROCEDURES DE RESTRUCTURATION

L'office n'est pas concerné par l'obligation de regroupement imposé aux bailleurs sociaux mentionnée par l'article n° 81 de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 (*Loi ELAN*). En effet, l'organisme est le seul à avoir son siège dans les Hautes-Alpes, où aucun groupe, ni aucun autre organisme d'HLM ou SEM agréée n'appartenant pas à un groupe, n'a son siège (*cf. article L. 423-2.-I. du CCH*).

3.3 ÉVALUATION GENERALE DE L'ORGANISATION ET DU MANAGEMENT

3.3.1 Evolution de l'organisation

L'office s'est réorganisé depuis le dernier contrôle avec le regroupement en juin 2018 dans une seule direction technique de la direction de la gestion du patrimoine et des énergies, et de la direction de la maîtrise d'ouvrage (*cf. Annexe 8.2*). Cette nouvelle direction permet de centraliser l'ensemble des interventions sur le patrimoine existant et le développement. L'office compte ainsi quatre directions et deux services. L'activité de régie a été arrêtée en 2017, le personnel étant redéployé sur des missions de gestion de proximité. Les missions des surveillants d'immeuble (*gardiens*) ont évolué pour se recentrer sur des tâches de nettoyage. Enfin des chargés de clientèle ont été créés dans l'objectif de mieux cibler les demandes des candidats, diminuer le taux de refus de logement proposé, et ainsi réduire la vacance. L'ANCOLS relève que depuis 1985 l'office dispose d'une cellule énergie qui démontre une volonté d'affecter des ressources (*moyens humains*) sur la maîtrise des dépenses d'énergie, poste de charge important dans un département montagnard.

Deux services relèvent directement de la direction générale (*moyens généraux et financier comptable*). La directrice générale, ancienne directrice financière et comptable, continue en pratique à assurer cette fonction stratégique. Son départ à la retraite pourrait être l'occasion de questionner l'organisation actuelle en créant le cas échéant une direction administrative et financière regroupant les deux services, et un poste de direction avec une délégation de compétence permettant de fluidifier certains actes de gestion courante.

Le personnel est essentiellement regroupé au siège *(56 % contre 49 % dans branche des OPH*) et dans les groupes d'habitation (*34 % pour 28 %),* l'office ne dispose que d'une antenne à Briançon. L'organisation est ainsi centralisée, et axée majoritairement sur une approche « métier », privilégiant les compétences techniques à une organisation transversale (*approche clientèle par exemple*). Le locataire dispose ainsi de divers interlocuteurs, en fonction des questions à aborder. La petite taille de la structure, et une implantation commune sont néanmoins de nature à faciliter les échanges entre directions sur des sujets transversaux (*travaux à la relocation gérés par la direction technique, pour la date de disponibilité des logements indispensable à la direction de la gestion locative par exemple*).

3.3.2 Ressources humaines

L'office dispose encore de personnel relevant de différents statuts (*fonctionnaire et privé*). Un objectif d'harmonisation est déployé en matière de temps de travail, de couverture (*prévoyance*), et d'avantages (*13ème mois par exemple*).

Les effectifs globaux ont baissé de 16,3 % entre 2014 et 2019 (*3,5 % de baisse moyenne annuelle*) alors que le patrimoine géré a légèrement augmenté de 2,4 % sur la même période. Il atteint 88 collaborateurs au 31 décembre 2019 auxquels s'ajoutent six salariés mis à disposition. Rapportés à 1 000 logements ou

DocuSign Envelope ID: 8B2FE5D9-2846-4178-9834-02AD7E73CC18

équivalents-logements gérés les effectifs sont très resserrés (*environ 15,8 ETP en 2019 contre 18 ETP en 2018 sur l'ensemble des offices publics*[5]). Les effectifs du personnel de proximité et affectés à l'entretien du bâti sont néanmoins conformes aux médianes du secteur (*cf. Tableau 5*). Dans le détail (*cf. Tableau 6*) les effectifs sont sur-représentés en gardiennage/surveillance et maîtrise d'ouvrage, et sous-représentés en gestion locative et nettoyage/entretien des espaces verts. Comme facteurs explicatifs, il convient de noter que l'office fait appel à des prestataires extérieurs pour le nettoyage, et l'entretien des espaces extérieurs ainsi qu'à du personnel mis à disposition *(coût global 251 843 euros en 2019*).

La part de salariés de 55 ans et plus est très significativement supérieure à celle observée au niveau de la branche. L'âge moyen du personnel est élevé, environ 50 ans. L'office est confronté à un fort enjeu de renouvellement de ce personnel expérimenté lors de son départ à la retraite et au maintien des compétences. Des services ont été entièrement renouvelés ces dernières années *(informatique, comptabilité par exemple*) entraînant un risque de perte de connaissance de l'historique des activités. Pour limiter ces risques, des périodes de « tuilage » sont mis en œuvre sur les postes à enjeu[6].

Le personnel d'exécution est largement majoritaire (*65 % des effectifs contre 44 % dans la branche selon le DIS 2018*), au détriment du personnel de catégorie de niveau maîtrise (*24 % contre 38 % selon le DIS 2018*).

Tableau 5 : Répartition et évolution des effectifs par catégorie

Effectif en ETP rapport à 1000 logements

	OPH des Hautes-Alpes					
Catégorie	2014	2015	2016	2017	2018	Branche 2018
Personnel administratif, technique et social	7,1	6,8	6,8	6,8	6,4	9,8
Personnel affecté à l'entretien du bâti et des logements	3,2	2,6	2,6	2,6	2,5	2,2
Personnel de proximité	7,3	7,3	7,5	7,1	6,8	6,4

Sources DIS 2018

Tableau 6 : Répartition des effectifs par type d'activité

Effectif en ETP rapport à 1000 logements

	OPH des Hautes-Alpes		Branche	
Activité	ETP	% des plus de 55 ans	ETP	% des plus de 55 ans
Maitrise d'ouvrage	0,9	31,8%	1,2	23,4%
Gestion locative	3,0	40,2%	4,8	19,5%
Gardiennage et surveillance	6,4	39,9%	3,6	29,4%
Nettoyage	0,2	100,0%	1,4	38,7%
Espaces verts	0,2	100,0%	0,7	32,3%
Travaux d'entretien en régie ou non	2,5	31,7%	2,3	28,6%
Administration générale	2,5	45,5%	4,0	22,9%
Commercialisation	0,0	0,0%	0,3	28,6%
Autres activités	0,0	0,0%	0,4	34,7%
Total, moyenne	15,7	40,4%	18,7	24,7%

Source DIS 2018

[5] Rapport de branche, statistiques emploi et formation en 2018– édition 2019, Fédération des OPH

[6] Un poste d'adjoint à la directrice de la gestion locative a été ouvert afin d'assurer une période de tuilage de plusieurs mois avant son départ à la retraite

DocuSign Envelope ID: 8B2FE5D9-2846-4178-9834-02AD7E73CC18

3.4 SYSTEME D'INFORMATION

La cellule informatique est composée de deux techniciens, nouvellement embauchés (*2014 et 2018*), sous la responsabilité de la cheffe du service moyens généraux. Les missions couvrent le maintien en fonctionnement des équipements, du matériel et des infrastructures, ainsi qu'une assistance utilisateur de premier niveau. Les équipes du siège des deux directions opérationnelles utilisent le logiciel de gestion intégrée Les surveillants d'immeubles n'y ont en revanche pas accès. Les utilisateurs ont un niveau de connaissance correct du logiciel de gestion et sont assez autonomes avec la réalisation de requêtes sur la base de données. La cellule informatique n'est pas directement impliquée dans des projets d'amélioration du logiciel ou d'élaboration d'outil de pilotage *(« reporting »)*. Aucune personne n'est identifiée dans la structure comme responsable des données. La mise en conformité avec le règlement européen de protection des données est en cours. La direction générale a désigné le 24 avril 2020 un délégué à la protection des données externe (*société tierce*). Un audit réalisé en 2019 afin de déterminer la liste des traitements menés au sein de l'office qui utilisent de la donnée personnelle. Cet état des lieux a abouti à la création d'un registre des traitements et à une liste d'actions à réaliser pour opérer la mise en conformité. L'office précise que la responsable des moyens généraux est la correspondante RGPD en interne.

Par la suite d'une cyberattaque en 2017, l'organisme a fait réaliser un audit de sécurité de son système d'information par une société extérieure. Son objectif était d'apporter une vue stratégique sur l'organisation du système d'information, d'en évaluer les risques actuels et à venir (*notamment vis-à-vis de menaces extérieures de type virus, ou interne par des accès privilégiés et non contrôlés*), et de proposer des éléments d'améliorations. Le service moyens généraux a par la suite mis en œuvre des améliorations au niveau de son infrastructure réseau, notamment un « crash test » en fin d'année 2018, et a réalisé fin 2019 une campagne de sensibilisation de ses collaborateurs à la cybercriminalité *(envoi de mails frauduleux, note de vigilance, réunions d'information, formation en ligne*). La mise en œuvre d'une procédure de gestion de crise, et notamment d'un plan de reprise d'activité est limitée au moment du contrôle par des contraintes techniques (*accès au haut débit, et contraintes sur l'antenne de Briançon*).

La transformation digitale de l'office est en cours au moment du contrôle. Néanmoins, la culture « papier » est encore présente. Par exemple les factures sous CHORUS ou les réclamations des locataires ne sont encore entièrement dématérialisées (*cf. § 6.4.4)*. Dans sa réponse, l'organisme précise que désormais la quasi-totalité des factures sont traitées dans CHORUS.

Obs 2 : Les enquêtes RPLS sont incomplètes et intègrent des données non consolidées (*non conforme aux dispositions de l'article L. 411-10 du CCH*).

L'Agence a relevé des écarts sur une dizaine de champs entre les données issues de l'enquête RPLS 2020 et les données patrimoniales ou locatives transmises pour le besoin du contrôle, ainsi que deux champs mal ou non renseignées. Interrogée à plusieurs reprises, l'office n'a pas été en mesure d'apporter d'explications sur certaines anomalies relevées (*cf. Annexe 8.3*).

3.5 POLITIQUE D'ACHAT ET COMMANDE PUBLIQUE

La composition de la CAO a évolué en fonction des modifications législatives et réglementaires. Le règlement intérieur des achats, qui définit les modalités de la commande publique au sein de l'OPH des Hautes-Alpes, est régulièrement mis à jour (*dernière version en date du 21 décembre 2019*). Ce document, très complet, précise notamment les modalités de publicité et les règles internes pour les achats dont le montant est inférieur aux seuils des procédures formalisées (*marché à procédures adaptées*). Une commission interne effectue une

DocuSign Envelope ID: 8B2FE5D9-2846-4178-9834-02AD7E73CC18

analyse collégiale des offres correspondantes pour éclairer la décision du pouvoir adjudicateur. L'Office a défini quatre objectifs stratégiques en matière de commande publique, ce qui s'inscrit dans l'initiation d'une démarche de pilotage de la performance d'achat, et de maîtrise des risques avec deux procédures internes. Celles-ci ne couvrent néanmoins que le fonctionnement de la CAO.

Chaque service bénéficiaire est responsable de ses achats et effectue l'ensemble des démarches en matière de commande publique de la préparation du marché à son exécution. L'organisation ne prévoit pas d'unité opérationnelle en charge de la centralisation des achats, ce qui permettrait d'avoir une vision commune en matière de besoins ou fournitures homogènes (*computation des seuils)*, et de renforcer le contrôle interne. Conformément aux obligations réglementaires, l'office s'est engagé dans une démarche de dématérialisation des marchés, et utilise un profil d'acheteur *(service de dépôt et de consultation en ligne des marchés publics*).

Obs 3 : Les travaux dans les logements avant remise en location ne sont pas tous couverts par un marché à bons de commande. L'office réalise ainsi certains achats selon des procédures irrégulières (*non conforme à l'article L. 2120-1 du code de la commande publique*).

L'office a conclu des contrats d'entretien courant et de maintenance courante, sous forme d'accord-cadre à bons de commande, permettant de couvrir en moyenne sur 2018 et 2019 67 %[7] du montant de ses besoins en matière de travaux dans les logements libérés. Les autres besoins sont couverts par des commandes directes à un certain nombre de fournisseurs et prestataires. Ces achats ont été réalisés de gré à gré, sans publicité ni mise en concurrence préalable. A partir d'une extraction du système d'information portant sur l'ensemble des achats réalisés en 2018 et 2019, l'ANCOLS a repéré l'achat de prestations homogènes et récurrentes pour des montants cumulés supérieurs aux seuils de procédures formalisées[8]. Cette pratique constitue un manquement aux principes fondamentaux de la commande publique. L'office doit régulariser la situation en déterminant avec précision la nature et l'étendue des besoins homogènes à satisfaire, et appliquer les règles relatives à la computation des seuils dans le choix des procédures.

L'ANCOLS a procédé à l'analyse des conditions de passation de cinq marchés de travaux et prestations de services. Plusieurs irrégularités ou points d'amélioration ont été relevés :

- une consultation pour l'entretien et la maintenance des ascenseurs et automatismes, d'un montant estimé du besoin nécessitant le recours à une procédure formalisée (*280 000 euros H.T. sur la durée du marché*) a été réalisée sous la forme d'un appel d'offres ouvert en septembre 2019 ; le règlement de la consultation stipule que « le pouvoir adjudicateur s'autorise à négocier *à* minima, après analyse des offres (*prix et valeur technique*) avec les trois entreprises les mieux-disantes » ; l'acheteur ne peut négocier en appel d'offres ouvert (*non conforme à l'article R. 2161-5 du code de la commande publique*) ; selon les éléments transmis, aucune négociation n'a cependant eu lieu ; le délai de remise des offres correspond au délai réglementaire minimal (*30 jours entre l'avis d'appel public à la concurrence et la date de remise des offres*) ; ceci dénote d'un manque d'anticipation, et ne permet pas de favoriser la concurrence et le renouvellement des prestataires *(trois offres*) ; le titulaire retenu pour les deux lots géographiques était déjà titulaire d'un lot sur le marché précédent ;

[7] A titre d'illustration, en 2018 l'office a réalisé des bons de commande sur marchés avec accord-cadre pour un montant cumulé de 1 102 357 euros H.T. La même année, il a dépensé 1 682 176 euros de travaux à la relocation, le complément étant effectué par des commandes directes (bons de travaux) à certains fournisseurs et prestataires.

[8] A titre d'illustration, des achats de diagnostics immobiliers sont réalisés à deux prestataires pour un montant de 261 466 euros en 2018, et 214 820 euros en 2019, soit des montants supérieurs aux seuils européens pour les marchés de service. A minima cinq électriciens sont intervenus en 2018 pour un montant de prestation de 91 milliers d'euros, soit 364 milliers d'euros sur une période de quatre ans habituellement retenue pour un accord-cadre.

DocuSign Envelope ID: 8B2FE5D9-2846-4178-9834-02AD7E73CC18

- une consultation pour des travaux de réhabilitation de quarante logements de la résidence « Les Rochasson » à Embrun a été lancée en septembre 2019 sous la forme d'un marché à procédure adaptée (*besoin estimé à 1 350 000 euros H.T.*) ; le règlement de la consultation prévoit deux critères, le prix (*pondéré à 80 %*), et la conformité au cahier des charges (*20 %*) ; cependant, les sous-critères utilisés pour ce second critère ne sont pas discriminants, et ne permettent pas départager les candidats qui obtiennent les mêmes notes ; seul, le critère prix intervient dans l'analyse des offres, qui revient finalement à retenir l'offre la moins-disante et non l'offre économiquement la plus avantageuse ;
- une consultation a été réalisée en octobre 2018 pour les travaux de construction d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées sur la commune de Briançon sous la forme d'un appel d'offre restreint (*montant estimé des travaux de 8 333 901 euros H.T.*) ; les sous-critères utilisés conduisent également à des notes équivalentes pour l'ensemble des offres sur le critère « conformité au cahier des charges » pondéré à 20 % sur l'ensemble des lots[9] ; la conformité de la réponse des candidats au cahier des charges suffit à obtenir en effet des notes maximales ; seul, le critère prix départage les candidats.

L'office doit s'organiser pour respecter les règles de la commande publique même, si comme il indique, les conditions locales sont difficiles (notamment peu d'entreprises dans certains secteurs).

3.6 DISPOSITIF DE CONTROLE INTERNE ET CONTROLE DE GESTION

L'office a établi des procédures écrites et modes opératoires dès 2009. Ceux-ci couvrent globalement l'ensemble des activités de chaque direction et service. Les documents n'ont pas été mis à jour régulièrement en fonction des évolutions organisationnelles et matérielles (*versions du progiciel interne par exemple*). L'organisation actuelle n'identifie pas de fonction en charge du pilotage du contrôle interne, ni d'audit interne du système de management des risques. Dans le cadre de la mise en œuvre du dispositif d'alerte introduit par la loi Sapin II du 9 décembre 2016, une cartographie du risque pénal a été élaborée en avril 2019 avec l'aide d'un prestataire extérieur. Cette démarche intéressante d'établissement d'une cartographie du risque doit être élargie à l'ensemble des risques auxquels l'office est soumis (non-respect du cadre règlementaire, non atteinte des objectifs, …). L'ANCOLS a mis en évidence une maîtrise insuffisante des risques de conformité dans de nombreux domaines d'activité (*commande publique § 3.5, amiante § 5.2.4.2, diagnostics électriques § 5.2.4.4, chaudières individuelles § 5.2.5, gestion du numéro unique § 6.2.3, fonctionnement de la CAL § 6.2.4.3, instruction des dossiers d'attribution § 6.2.4.4, respect des conventions APL § 6.3.2*). L'office va faire face à un renouvellement de son personnel expérimenté dans les années à venir, et doit dans ce cadre s'améliorer sur ces points pour créer les meilleures conditions de réussite de cette transition.

Aucune fonction de contrôle de gestion n'est identifiée dans l'organisation actuelle. Certains indicateurs ou suivis réglementaires sont suivis dans les directions métiers sur la base d'outils de type tableur (*cf. § 5.2.4.5*), non intégrés au système d'information. Au-delà des missions classiques de suivi budgétaire et financier, la culture du pilotage des activités par objectifs doit être renforcée pour s'inscrire dans une démarche formalisée d'amélioration continue et de recherche d'efficience. A titre d'illustration, l'office n'est pas en mesure au moment du contrôle de suivre des indicateurs imposés par la loi égalité et citoyenneté et repris dans la CUS de 2ème génération *(% d'attributions au public prioritaire, cf. § 6.2.4.5*), ou le suivi des réclamations (*cf. § 6.4.4*) et la mesure de la satisfaction des locataires (*cf. § 6.4.5*).

[9] Une seule offre sur le lot n°10 présente une note légèrement différente en raison d'une « une inconformité mineure », un poste non chiffré.

DocuSign Envelope ID: 8B2FE5D9-2846-4178-9834-02AD7E73CC18

4. DIAGNOSTIC FINANCIER RETROSPECTIF

4.1 REVUE DE L'INFORMATION COMPTABLE

La comptabilité est tenue par le service financier et comptable basé au siège à Gap, qui est passé de cinq à quatre personnes et demie. La comptabilité est correctement tenue. Les comptes ont été certifiés sans observation par le commissaire aux comptes qui est mandaté par l'office depuis 2003.

Quelques remarques sont à faire sur des pratiques comptables, qui ne remettent pas en cause la sincérité des comptes mais nécessitent une correction :

- La provision pour gros entretien n'est pas basée sur un plan pluriannuel de travaux (*déjà pointé dans le rapport précédent*) ;
- Le calcul de la production immobilisée n'est pas réalisé en tenant comptes des coûts internes réels (*déjà pointé dans le rapport précédent*) ;
- La règle d'amortissement du composant structure a été modifiée une première fois le 1er janvier 2016, de 50 à 45 ans, pour tenir compte de la réalité technique : ceci n'appelle pas de remarque ; mais cette durée a été portée le 1er janvier 2017 de 45 à 46 ans pour des raisons purement conjoncturelles et non comptables : maintien du résultat net comptable en compensant le prélèvement sur le potentiel financier ;
- Les fiches de situation comptable et financière 2018 présentent un surfinancement (*total des emprunts et subventions supérieur au coût du programme*) des opérations terminées non soldées de 177 750 euros ;
- Les immobilisations ne sont pas amorties dès leur mise en service mais seulement lors de la clôture de l'opération en CA ;
- L'office bénéficie d'un prêt de haut de bilan de 2,4 millions d'euros, prêt avec différé d'amortissement total pendant 20 ans ; afin d'améliorer l'information financière, son existence devra être portée à la connaissance des administrateurs et autres dans le rapport d'activité, l'annexe littéraire et devrait figurer en compte de classe 8. Dans sa réponse, l'office précise que ce prêt a été partiellement remboursé en décembre 2019 à hauteur d'environ 1 761 milliers d'euros. L'ANCOLS en prend acte et réitère sa remarque.

4.2 ANALYSE DE L'EXPLOITATION

L'ANCOLS utilise les données comptables et financières d'Harmonia, ainsi que son logiciel interne d'analyse financière DiagfinOLS. Les agrégats et ratios sont comparés à la médiane des OPH de province, soit 238 OPH pour 2018, cumulant plus de deux millions de logements.

DocuSign Envelope ID: 8B2FE5D9-2846-4178-9834-02AD7E73CC18

4.2.1 Excédent brut d'exploitation

Tableau 7 : Excédent brut d'exploitation

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014		Exercice 2015		Exercice 2016		Exercice 2017		Exercice 2018	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Loyers	23 967	100,2%	24 291	100,0%	24 601	100,1%	24 753	100,1%	23 753	101,1%
Écart de récupération de charges	-44	0,2%	-12	0,0%	-23	0,1%	-61	0,2%	-477	2,0%
Produits des activités annexes	6	0,0%	6	0,0%	3	0,0%	34	0,1%	29	0,1%
Péréquation RLS									183	0,8%
Chiffre d'affaires	23 929	100,0%	24 285	100,0%	24 581	100,0%	24 726	100,0%	23 488	100,0%
Ventes d'immeubles	0		0		0		0		0	
Production stockée	0		0		0		0		1 260	
Production immobilisée (stocks transférés à l'actif)	0		0		0		0		0	
Coûts promotion immobilière	0		0		0		0		-1 260	
Marge sur activité de promotion	0		0		0		0		0	
Production immobilisée	0		0		0		0		0	
Produit des activités	23 929		24 285		24 581		24 726		23 488	
Coût personnel (hors régie)	-3 704	15,5%	-3 443	14,2%	-3 578	14,6%	-3 548	14,3%	-3 188	13,6%
Autres charges externes (hors CGLLS)	-1 227	5,1%	-1 018	4,2%	-1 243	5,1%	-1 693	6,8%	-1 763	7,5%
Coût de gestion	-4 931	20,6%	-4 461	18,4%	-4 821	19,6%	-5 241	21,2%	-4 952	21,1%
Charges de maintenance (y.c régie)	-3 941	16,5%	-3 841	15,8%	-3 865	15,7%	-4 057	16,4%	-4 325	18,4%
Cotisation CGLLS			-179	0,7%	-233	0,9%	-384	1,6%	-484	2,1%
Taxes foncières sur les propriétés bâties	-3 985	16,7%	-4 053	16,7%	-4 086	16,6%	-4 142	16,8%	-4 677	19,9%
Valeurs de référence		11,6%		11,7%		11,8%		11,8%		12,2%
Créances irrécouvrables	-80	0,3%	-85	0,3%	-130	0,5%	-179	0,7%	-174	0,7%
Excédent brut d'exploitation	10 992	45,9%	11 667	48,0%	11 446	46,6%	10 724	43,4%	8 877	37,8%
Valeurs de référence		46,2%		45,0%		45,0%		44,2%		43,4%

Source : Harmonia

L'excédent brut d'exploitation est déterminé à partir des produits et charges réels d'exploitation, c'est-à-dire les produits d'exploitation encaissables et les charges d'exploitation décaissables, il reflète la performance d'exploitation et la capacité de créer de la valeur à partir de son activité. Sur la période examinée, il est en phase avec la valeur de référence de 2014 à 2017, et en baisse en 2018. Pour ce dernier exercice, les produits sont en baisse de 1 238 milliers d'euros, et les charges ont augmenté de 609 milliers d'euros ; l'EBE chute à 37,8 %, s'éloignant de la médiane.

4.2.1.1 Produits

Les produits sont essentiellement les loyers. Ils proviennent principalement des logements conventionnés (*87 % sur la période*), des foyers et résidences sociales (5,5 %), des garages, parkings et commerces (*4,9 %*), des logements non conventionnés (*2,2 %*). Sur la période étudiée, les loyers conventionnés sont stables, les foyers et résidences en légère hausse, les garages, parkings, commerces en baisse et les loyers non conventionnés en baisse. In fine, l'ensemble des loyers croit de 3,3 % de 2014 à 2017, puis chute de 4 % en 2018, chute liée à une baisse des loyers des locaux commerciaux, une diminution du SLS et, principalement, par la mise en œuvre de la RLS.

Cette RLS s'est élevée (de février 2018 à décembre 2018) à 983 milliers d'euros (*compte 70943*) ; le lissage national a apporté à l'office 183 milliers d'euros. La perte de produits due à la RLS est ainsi de 817 milliers d'euros, soit 3,96 % des loyers.

A ces loyers s'ajoutent d'autres produits (*prestations de service, activités annexes, primes à la construction en 2015, subventions pour travaux d'entretien et production immobilisée*), représentant moins de 1 % des loyers.

L'office a mis en place une nouvelle activité d'accession en PSLA (*neuf logements à l'Eden Roch à Embrun*) ; ces biens figurent en stocks, mais n'ont pas généré de produits en 2018.

DocuSign Envelope ID: 8B2FE5D9-2846-4178-9834-02AD7E73CC18

4.2.1.2 Coûts de gestion

Tableau 8 : Coûts de gestion normalisés

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Charges de personnel	3 676	3 458	3 636	3 579	3 179
Personnel extérieur à l'organisme	44	42	94	70	121
Déduction pour coûts internes de la production immobilisée et stockée	-17	-57	-78	-39	-23
Transferts de charges d'exploitation	0	0	-73	-61	-88
Coûts de personnel (1)	3 704	3 443	3 578	3 548	3 188
Achats non stockés de matériel et fournitures	124	162	151	128	157
Déduction pour consommations pour maintenance en régie	-106	-105	-58	-34	
Crédit baux et baux à long terme	11	11	11	11	0
Primes d'assurances	166	168	214	209	213
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	62	77	175	293	189
Publicité, publications, relations publiques	32	21	43	18	16
Déplacements, missions et réceptions	79	81	81	68	49
Redevances de sous-traitance générale	265	285	264	305	319
Autres services extérieurs	530	530	870	1 307	1 235
Déduction pour cotisations CGLLS		-179	-233	-384	-484
Déduction pour mutualisation FNAP-CGLLS		-93	-343	-300	
Impôts, taxes et versements assimilés (hors rémunérations)	65	58	68	73	69
Autres charges externes (2)	1 227	1 018	1 243	1 693	1 763
Coût de gestion normalisé (3) = (1) + (2)	**4 931**	**4 461**	**4 821**	**5 241**	**4 952**
Nombre de logements et équivalent logement gérés (4)	6 485	6 605	6 589	6 592	6 632
Coût de gestion normalisé au logement et équivalent logement gérés = (3)/(4)	**760**	**675**	**732**	**795**	**747**
Valeurs de référence	968	947	959	982	975

Source : Harmonia

Le coût de gestion est ici appréhendé comme un coût de gestion à condition normale d'exploitation *(ou coût de gestion normalisé)*. Il comprend les charges d'exploitation non récupérables, ainsi que les impôts et les taxes, hors taxes foncières sur les propriétés bâties. En revanche, ne sont pas retenus les dépenses de maintenance, les écarts de récupération de charges, les charges de mutualisation et les cotisations CGLLS.

Les charges de personnel sont en baisse sensible de 13,5 %, suivant la diminution des effectifs. La régie a été supprimée en août 2017 et son personnel redistribué. Les autres charges externes sont à la hausse, poussées par les rémunérations d'intermédiaires *(+ 127 milliers d'euros)* et autres services extérieurs *(+ 705 milliers d'euros)*. Au total, les coûts de gestion 2018 atteignent ceux de 2014 ; ramené au logement, le ratio est de 742 euros par logement, valeur très nettement inférieure à la référence de 966 euros au logement. Il convient de noter que le pourcentage de récupération des charges de personnel est très important au sein de l'OPH 05, avec 25,1 % en 2018, il se situe au-dessus du troisième quartile de l'ensemble des OPH (*19,6 %*), au double de la médiane (*12,5%*). Des effectifs resserrés, et un fort taux de récupération expliquent la faiblesse des coûts de personnel, et donc des coûts de gestion avec des charges externes contenues.

DocuSign Envelope ID: 8B2FE5D9-2846-4178-9834-02AD7E73CC18

4.2.1.3 Maintenance

La maintenance contient comptablement les charges d'exploitation liées aux immeubles, l'entretien courant et le gros entretien ainsi que les consommations de la régie, qui a fonctionné jusqu'à la mi-2017. Sur 2014-2018, le coût moyen de la maintenance est de 609 euros par logement pour une moyenne des références à 629 euros par logement.

Le détail de la maintenance et, plus généralement, des interventions sur le parc existant figure en partie 5.2.2.

4.2.1.4 Autres charges

Les autres charges sont principalement :

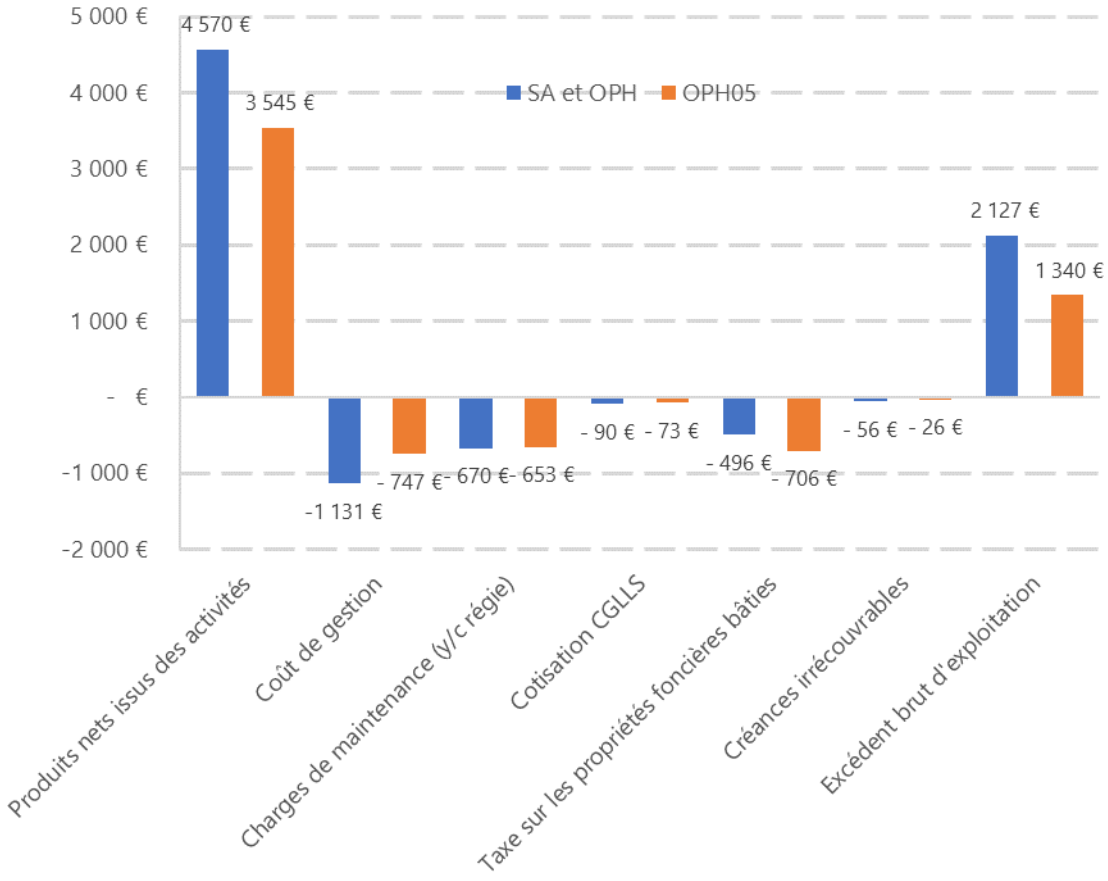
- la cotisation CGLLS, en croissance pour atteindre 484 milliers d'euros,
- la taxe foncière sur les propriétés bâties. Cette dernière est importante et croit de 4 millions d'euros à 4,7 millions d'euros, pour représenter annuellement 705 euros par logement et 19,9% du chiffre d'affaires, part bien supérieure à la référence (*12,2 %*). Cette valeur élevée s'explique par une part importante du parc soumis après la période d'exonération, 91 %, et par une fiscalité locale importante. Il convient de noter que des dégrèvements importants ont été obtenus suite à des améliorations thermiques ou d'accessibilité ; ces apports sont comptabilisés en produits exceptionnels.

4.2.1.5 Présentation graphique

Le graphique ci-après montre la formation de l'EBE de l'OPH 05 en 2018, en comparaison avec l'ensemble des SA et OPH. Il apparait que le niveau faible d'EBE est en lien avec un produit des loyers relativement faible du fait des loyers pratiqués et des taxes foncières élevées, malgré des coûts de gestion contenus.

DocuSign Envelope ID: 8B2FE5D9-2846-4178-9834-02AD7E73CC18

Figure 2 : Formation de l'excédent brut d'exploitation en 2018 (en euros par logement)



DocuSign Envelope ID: 8B2FE5D9-2846-4178-9834-02AD7E73CC18

4.2.2 Capacité d'autofinancement, résultats

Tableau 9 : Capacité d'autofinancement

En milliers d'euros

CAF courante	CAF brute	Rubriques	Exercice 2014		Exercice 2015		Exercice 2016		Exercice 2017		Exercice 2018	
			Montant	% du CA	Montant	% du CA	Montant	% du CA	Montant	% du CA	Montant	% du CA
X	X	Excédent brut d'exploitation	10 992	45,9%	11 667	48,0%	11 446	46,6%	10 724	43,4%	8 877	37,0%
X	X	Autres charges d'exploitation			-93		-343		-300			
X	X	Autres produits d'exploitation	0		62		394		6		0	
	X	Produits financiers divers	279		238		371		350		433	
X		Charges d'intérêts sur financements locatifs	-3 050		-2 680		-2 322		-1 927		-2 117	
		Autres charges d'intérêts	-24		-27		-42		-44		0	
	X	Total des charges d'intérêts	-3 074		-2 707		-2 364		-1 971		-2 117	
	X	Autres charges financières	-5		-11		0		0		-6	
	X	Autres produits et charges exceptionnels	223		497		204		1 268		1 525	
	X	Impôt sur les bénéfices					0		0		0	
CAF courante			7 942	33,2%	8 955	36,9%	9 175	37,3%	8 503	34,4%	6 760	28,8%
		Valeurs de référence		35,2%		35,4%		36,4%		36,8%		36,2%
	CAF brute		8 414	35,2%	9 653	39,7%	9 708	39,5%	10 077	40,8%	8 712	37,1%
		Valeurs de référence		37,7%		38,0%		38,3%		38,9%		38,7%

source Harmonia

L'EBE auquel est ajouté le résultat financier réel donne la CAF courante ; en ajoutant le résultat exceptionnel réel *(hors cessions d'immobilisations)* on obtient la CAF brute. La CAF brute permet d'apprécier le flux de trésorerie qui servira au remboursement annuel du capital des emprunts et à la reconstitution des fonds propres de l'organisme, permettant l'investissement.

L'OPH 05 bénéficie de produits financiers divers, grâce au produit de ses VMP (*valeurs mobilières de placement*), qui s'élevaient fin 2018 à 25 millions d'euros, apportant 66,5 milliers d'euros, et à la plus-value nette de ventes de certaines VMP pour 344 milliers d'euros. La charge d'intérêts sur financements locatifs baisse nettement sur la période, de 3,1 millions d'euros à 2,1 millions d'euros, bénéficiant de la baisse des taux d'intérêts liés au livret A, du réaménagement de la dette et de la stabilité du capital emprunté (*cf. § 4.5*). L'office bénéficie en 2017 et 2018 de produits exceptionnels consistant en dégrèvements de la TFPB obtenus pour des travaux d'accessibilité et d'amélioration thermique (*1 467 milliers d'euros en 2018 et 1 265 milliers d'euros en 2017*). In fine, la CAF courante suit l'évolution de l'EBE avec un décrochage de 7,4 points de la valeur de référence en 2018. La CAF brute, qui intègre les dégrèvements de TFPB en 2017 et 2018, reste comparable à la valeur de référence à 37,1 % du CA.

Tableau 10 : Résultats

en milliers d'euros

Rubriques	2014	2015	2016	2017	2018
Résultat d'exploitation	2 790	4 087	1 373	1 725	1 291
Résultat financier	-2 801	-2 480	-1 993	-1 621	-1 690
Résultat courant	-11	1 607	-620	104	-398
Résultat exceptionnel	1 347	1 329	1 722	1 835	3 082
Résultat net	1 336	2 936	1 102	1 939	2 684
Cessions d'actifs immobilisés	73	219	823	270	1 079
VNC des immobilisations sorties	-53	-229	-576	-201	-375
Plus-value comptable des cessions d'immobilisations	21	-10	247	69	704
Part des cessions d'immobilisations dans le résultat net	1,5%	-0,3%	22,4%	3,6%	26,2%

Source : Harmonia

DocuSign Envelope ID: 8B2FE5D9-2846-4178-9834-02AD7E73CC18

Le résultat d'exploitation chute à partir de 2016, grevé par un EBE en baisse, des amortissements des immobilisations plus importants à cause du changement de durée d'amortissement des structures (*45 puis 46 au lieu de 50 ans, amenant une baisse du résultat net de 780 milliers d'euros en 2016*) et des provisions importantes (*C/6815*) liées aux diagnostics amiante notamment. Il représente 5,5 % du CA en 2018 pour une référence à 12,6 %.

Le résultat financier évolue de -2,8 millions d'euros à - 1,7 millions d'euros, bénéficiant de produits des VMP et de la baisse des taux d'intérêts sur la période examinée. Il représente en 2018 - 7,2% du CA pour une référence à - 8,2%.

Le résultat courant représente en 2018 - 1,7 % du CA pour une référence à 3,9 %.

Le résultat exceptionnel bénéficie des cessions d'immobilisations globalement croissantes sur la période et des dégrèvements de TFPB ; il atteint 13,1 % du CA pour une référence à 8,5 %.

Les cessions d'immobilisations ont une influence positive sur les résultats nets des années 2016 et 2018 ; néanmoins ce résultat net ne représente pour 2018 que 11,4 % pour une référence à 12,9 %.

4.2.3 Rentabilité économique

Tableau 11 : Rentabilité économique

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Actif locatif brut	309 241,93	318 162,30	322 983,34	332 264,00	336 231,58
Transfert subventions au compte de résultat	1 103,44	842,18	1 271,59	779,83	853,22
Excédent Brut d'Exploitation (EBE)	10 992,18	11 666,98	11 445,69	10 723,84	8 876,97
Taux de rentabilité économique [(EBE+Subv Rt)/Actif brut]	3,9%	3,9%	3,9%	3,5%	2,9%
Valeurs de référence	4,09%	3,89%	3,80%	3,67%	3,38%
Actif locatif brut	309 241,93	318 162,30	322 983,34	332 264,00	336 231,58
Endettement	122 878,47	127 222,21	123 477,74	121 509,97	123 680,47
Résultat net comptable	1 336,16	2 936,22	1 101,97	1 939,28	2 683,54
Taux de rentabilité SIEG [Résultat Net/(Actif brut-endettement)]	0,7%	1,5%	0,6%	0,9%	1,3%
Valeurs de référence	1,84%	1,78%	1,75%	1,81%	1,55%

Source : Harmonia

Le Tableau 11 examine la rentabilité de l'OPH.

La rentabilité économique est mesurée par l'EBE auquel sont rajoutées les subventions transférées au compte de résultat lors de l'exercice, rapporté à l'actif locatif brut. Elle atteint en moyenne 3,6 %, valeur correcte au vu de la moyenne des références qui atteint 3,8 % mais baisse sur la période.

La rentabilité SIEG (*service d'intérêt économique général*) qui fait intervenir le résultat net comptable se situe sous la référence, pénalisée par un résultat net comptable faible.

En conclusion de l'examen de l'exploitation et des soldes intermédiaires de gestion, il ressort un EBE impacté par des loyers globalement bas, par la vacance, une TFPB importante et, depuis 2018, par la RLS. L'action menée de récupération sur la TFPB a produit des résultats exceptionnels sur 2017 et 2018 qui ont ramené le résultat net et la CAF a des niveaux médians mais cette ressource n'est pas pérenne, même si l'office s'organise pour mieux récupérer les dégrèvements de TFPB ; structurellement, l'office présente une profitabilité faible sur la période 2014-2018.

DocuSign Envelope ID: 8B2FE5D9-2846-4178-9834-02AD7E73CC18

4.3 ANALYSE DE LA SITUATION FINANCIERE

Tableau 12 : Bilans fonctionnels

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)	36 626	37 962	40 898	42 000	43 939
Résultat de d'exercice (b)	1 336	2 936	1 102	1 939	2 684
Autres capitaux (c)	0	0	0	0	0
Subventions nettes d'investissement (d)	20 861	20 352	19 395	18 624	18 985
Capitaux propres (e)=(a)+(b)+(c)+(d)	58 823	61 250	61 395	62 563	65 607
Provisions pour gros entretien (f)	4 970	5 776	5 776	5 762	6 446
Autres provisions pour risques et charges (g)	988	505	2 145	3 162	2 294
Amortissements et dépréciations (h)	140 921	147 917	156 112	163 938	171 077
Ressources propres (i)=(e)+(f)+(g)+(h)	**205 702**	**215 449**	**225 428**	**235 424**	**245 425**
Dettes financières (j)	124 218	128 156	124 065	121 826	123 801
Ressources stables (k)=(i)+(j)	**329 920**	**343 605**	**349 494**	**357 250**	**369 226**
Immobilisations d'exploitation brutes (l)	309 242	318 162	322 983	332 264	336 232
Fonds de roulement économique (m)= (k)-(l)	**20 679**	**25 443**	**26 510**	**24 986**	**32 995**
Immobilisations financières (n)	2 449	1 975	1 559	1 229	946
Fonds de roulement net global (FRNG) = (m)-(n)	**18 229**	**23 468**	**24 951**	**23 757**	**32 048**
Portage accession (r)	0	0	0	0	1 260
Créances locataires et acquéreurs (s)	908	840	1 473	1 412	1 759
Subventions à recevoir (t)	2 222	835	289	157	92
Autres actifs réalisables (u)	583	402	358	1 961	1 693
Dettes sur immobilisations (v)	65	45	1	214	0
Dettes d'exploitation et autres (w)	3 008	2 124	3 312	3 026	3 041
Besoin de Fonds de Roulement (BFR)= (r)+(s)+(t)+(u)-(v)-(w)	**640**	**-92**	**-1 194**	**290**	**1 762**
Valeurs mobilières de placement et disponibilités (x)	19 264	25 253	27 859	25 197	32 062
Concours bancaires courants et découverts (y)	0	0	0	0	0
Dépôts et cautionnements reçus (z)	1 675	1 694	1 713	1 730	1 776
Trésorerie nette (A) = (x)-(y)-(z)	**17 589**	**23 559**	**26 146**	**23 468**	**30 286**
Report immobilisations financières (B)	2 449	1 975	1 559	1 229	946
Trésorerie potentielle (A) + (B)	**20 039**	**25 534**	**27 705**	**24 697**	**31 233**

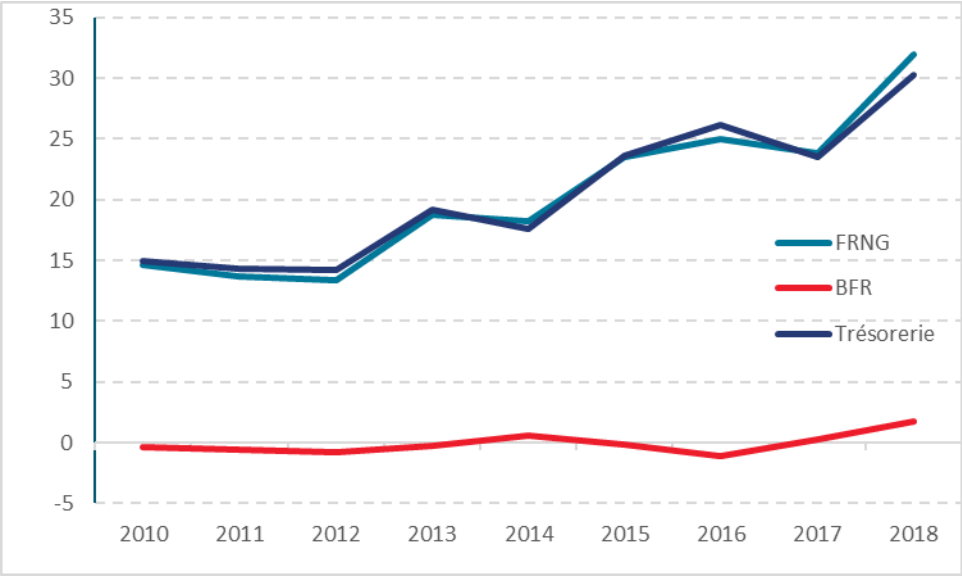
Source : Harmonia

Le Tableau 12 ci-dessus présente les cinq bilans sous forme de bilans fonctionnels. Le FRNG déterminé ci-dessus ne comprend pas les dépôts et cautionnements reçus, qui sont intégrés dans la trésorerie nette.

La figure ci-après montre, sur une période de temps élargie de neuf années, l'évolution des agrégats du bilan. Une tendance nette à un FRNG et une trésorerie croissante se dégage : ils doublent sur la période.

DocuSign Envelope ID: 8B2FE5D9-2846-4178-9834-02AD7E73CC18

Figure 3 : Evolution du FNRG, du BFR et de la trésorerie en millions d'euros



4.3.1 Fonds de roulement net global et situation à terminaison des opérations

Le FRNG se situe début 2014 à 18,8 millions d'euros. Sur les cinq exercices de 2014 à 2018, l'office a généré 46,6 millions d'euros de CAF brute, a bénéficié de 2,5 millions d'euros de cessions d'immobilisations et de 5 millions d'euros de subventions d'investissement. Il a de plus encaissé 37,6 millions d'euros d'emprunts et en a remboursé 35,5 millions d'euros. Il a enfin réalisé pour 42,5 millions d'investissements. Ceci aboutit ainsi à un FRNG en hausse fin 2018 pour atteindre 32 millions d'euros, ce qui représente 4 837 euros par logement et équivalent logement en propriété, valeur représentant le double de la valeur de référence qui est de 2 475 euros. Le FRNG, qui représente l'excédent des ressources longues sur les emplois stables, est ainsi très satisfaisant.

Pour déterminer finement la situation financière de l'organisme, il convient de calculer le FRNG à terminaison des opérations en cours ou terminées non soldées, et de neutraliser les opérations préliminaires. En tenant compte des situations précisées dans les fiches de situation financière et comptable *(subventions non encore notifiées pour 543 milliers d'euros, emprunts restant à encaisser pour 12,7 millions d'euros et dépenses restant à comptabiliser pour 12,4 millions d'euros)*, et en neutralisant les opérations préliminaires *(pour 279 milliers d'euros)* le FRNG à terminaison, qui correspond au FRNG fin 2018 modifié des dépenses et encaissements ou notifications prévus, atteindrait 33,1 millions d'euros, soit 4 997 euros par logement ou équivalent-logement en propriété, valeur très satisfaisante et très supérieure à la référence de 2 504 euros/logement.

L'examen de la fiche de situation comptable et financière récapitulative au 31 décembre 2018 montre un surfinancement (emprunts et subventions prévus supérieurs au cout total prévu des opérations) de 178 milliers d'euros. Il convient d'ôter ce montant au FRNG à terminaison, qui serait donc de 32,9 millions d'euros soit 4 970 euros par logement. La tendance 2019 est dans la continuité : le FRNG à terminaison atteint 31,4 millions d'euros, soit 4 738 euros par logement.

DocuSign Envelope ID: 8B2FE5D9-2846-4178-9834-02AD7E73CC18

4.3.2 Indépendance financière

Tableau 13 : Evolution des ressources propres par rapport aux ressources stables

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Ressources propres	205 702	215 449	225 428	235 424	245 425
Ressources stables	329 920	343 605	349 494	357 250	369 226
Ressources propres / Ressources stables	62,3%	62,7%	64,5%	65,9%	66,5%
Valeurs de référence	59,5%	59,9%	59,7%	61,1%	61,4%

Source : Harmonia

Les ressources propres augmentent de 39,7 millions d'euros, mouvementées par des capitaux propres progressant de 6,8 millions d'euros, des provisions de 2,7 millions d'euros et des amortissements d'immobilisations augmentant de 30,2 millions d'euros. Les dettes financières restant globalement au même niveau sur la période étudiée, la part de ressources propres sur les ressources stables augmente pour atteindre 66,5 %, montrant une indépendance financière très correcte.

4.3.3 Besoin ou ressource en fonds de roulement et trésorerie

Le besoin ou ressource en fonds de roulement est constamment faible (*il varie entre - 1,2 million d'euros en 2016 et 1,8 million d'euros en 2018*) ; il y a peu de subventions à recevoir, en lien avec le faible développement du patrimoine. Les dettes d'exploitation contrebalancent les créances locataires. L'année 2018 est marquée par un portage financier de 1,3 million d'euros lié à l'opération d'accession en PSLA d'Embrun. Indépendamment de ce portage, le besoin ou ressource en fonds de roulement évolue entre - 1,2 millions d'euros en 2016 et 0,6 millions d'euros en 2014.

La trésorerie évolue sur la période examinée de 17,6 millions d'euros à 30,3 millions d'euros, suivant le FRNG. Elle est confortable, correspondant à près du double de la valeur de référence (*4 572 euros contre 2 508 euros*).

Une partie importante de cette trésorerie, 25 millions d'euros, est placée sous forme de valeurs mobilières de placement. Les produits générés par ces valeurs sont significatifs et atteignent 410 milliers d'euros en 2018.

DocuSign Envelope ID: 8B2FE5D9-2846-4178-9834-02AD7E73CC18

4.4 INVESTISSEMENTS ET MODALITES DE FINANCEMENT

Tableau 14 : Modalités de financement des investissements depuis l'origine

En milliers d'euros

Rubriques	Prix de revient	Emprunts	subventions	fonds propres
Constructions, achats, acquisitions-améliorations				
Opérations terminées soldées	249 703	208 648	32 095	8 961
	100,0%	*83,6%*	*12,9%*	*3,6%*
Opérations terminées non soldées	7 085	6 781	482	-178
	100,0%	*95,7%*	*6,8%*	*-2,5%*
Opérations en cours	10 442	9 844	450	148
	100,0%	*94,3%*	*4,3%*	*1,4%*
Total constructions, achats, acquisitions-améliorations	267 230	225 273	33 027	8 931
	100,0%	*84,3%*	*12,4%*	*3,3%*
améliorations et remplacements de composants				
Opérations terminées soldées	70 582	44 474	4 762	21 346
	100,0%	*63,0%*	*6,7%*	*30,2%*
Opérations terminées non soldées	0	0	0	0
	0	*0*	*0*	*0*
Opérations en cours	5 849	4 550	299	1 000
	100,0%	*77,8%*	*5,1%*	*17,1%*
Total améliorations et remplacements de composants	76 431	49 024	5 061	22 346
	100,0%	*64,1%*	*6,6%*	*29,2%*
Total Constructions, achats, acquisitions-améliorations, améliorations et remplacements de composants	343 661	274 297	38 088	31 277
	100,0%	*79,8%*	*11,1%*	*9,1%*

Source Harmonia

Le Tableau 14 fait apparaitre, depuis l'origine, les modes de financement des nouveaux logements et des investissements sur le patrimoine. Indépendamment des acquisitions foncières et des bâtiments et installations administratifs, qui représentent peu, l'office HLM a consacré au patrimoine existant, depuis son origine, au total 22,2 % de ses investissements.

Pour les constructions, achats et acquisitions-améliorations, les modes de financement évoluent. Il est plus recouru à l'emprunt pour les réalisations récentes : son taux passe de 83,6 % (opérations terminées soldées) à 94,3 % (opérations en cours). Le taux de subventions se réduit, passant de 12.9 % à 4,3 %. La part de fonds propres se réduit également, passant de 3,6 % (*opérations terminées soldées*) à 1,4 % (*opérations en cours*).

Les investissements sur le patrimoine existant font l'objet de subventions évoluant de 6,7 % à 5,1 %, et d'une mise en fonds propres évoluant de 30,2 % à 17,1 %.

Globalement, l'OPH injecte peu de fonds propres dans ses opérations, et a encore ces dernières années accentué la part d'emprunt.

DocuSign Envelope ID: 8B2FE5D9-2846-4178-9834-02AD7E73CC18

4.5 ANALYSE DE LA DETTE

Tableau 15 : Evolution de l'endettement

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Endettement clôture (1)	122 878	127 222	123 478	121 510	123 680
Remboursement des emprunts locatifs (2)	6 557	6 882	7 257	7 291	7 534
Charges d'intérêts (3)	3 074	2 707	2 364	1 971	2 117
Annuités emprunts locatifs (2)+(3)	9 631	9 589	9 620	9 263	9 651
Loyers de l'exercice	23 967	24 291	24 601	24 753	23 753
Annuités emprunts locatifs / Loyers	**40,2%**	**39,5%**	**39,1%**	**37,4%**	**40,6%**
Valeurs de référence	37,6%	37,3%	36,4%	36,0%	36,8%
Trésorerie (4)	17 589	23 559	26 146	23 468	30 286
Endettement net de trésorerie (1)-(4)	105 289	103 663	97 332	98 042	93 394
CAFC	7 942	8 955	9 175	8 503	6 760
Endettement net de trésorerie / CAFC	**13,3**	**11,6**	**10,6**	**11,5**	**13,8**
Valeurs de référence	13,8	14,1	13,3	13,4	13,9
Valeur nette comptable du parc locatif	131 187	128 058	126 983	122 238	124 242
Dotations Amortissements du parc locatif	6 403	6 506	7 666	6 734	6 561
VNC / Amortissement du parc locatif	**20,5**	**19,7**	**16,6**	**18,2**	**18,9**

Source : Harmonia

Le montant de la dette reste globalement stable sur la période examinée, pour atteindre 123,7 millions d'euros fin 2018. L'annuité reste également relativement constante, la part de remboursement du capital dans celle-ci évolue de 68 à 78 %. Cette annuité représente en moyenne sur la période 39,3 % des loyers, valeur relativement élevée pour un parc assez ancien, mais à nuancer du fait de la faiblesse des loyers. Néanmoins, le niveau correct de la CAF courante sur la période et la trésorerie importante permettent au ratio « Endettement net de trésorerie » rapporté à la « CAF courante » de représenter 11,8 années *(calculé sur les trois derniers exercices)*, avec une hausse du ratio en 2018. Cette valeur d'amortissement de la dette est tout à fait correcte ; elle est inférieure à la valeur théorique de la durée de vie restante des immobilisations locatives, qui atteint 18,7 années sur la période.

4.6 AUTOFINANCEMENT NET DES REMBOURSEMENTS D'EMPRUNTS LOCATIFS (AFN)

Tableau 16 : Evolution de l'auto-financement net HLM ramené au CA

En milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014		Exercice 2015		Exercice 2016		Exercice 2017		Exercice 2018	
CA	23 929		24 285		24 581		24 726		23 488	
CAF brute	8 414	35,2%	9 653	39,7%	9 708	39,5%	10 077	40,8%	8 712	37,1%
Remboursement des emprunts locatifs	6 557	27,4%	6 882	28,3%	7 257	29,5%	7 291	29,5%	7 534	32,1%
Autofinancement net HLM	1 858	7,8%	2 771	11,4%	2 451	10,0%	2 785	11,3%	1 178	5,0%
Valeurs de référence		12,3%		12,1%		12,0%		11,8%		11,1%

source : Harmonia

L'autofinancement net est un solde couramment utilisé par les organismes du logement social. Il correspond aux ressources financières générées par l'activité de l'office (*hors ventes d'immobilisations*), représentées par la CAF brute, diminuées des emprunts locatifs remboursés. Suivant la CAF, il est en baisse pour atteindre 5 % en 2018, nettement sous la référence.

DocuSign Envelope ID: 8B2FE5D9-2846-4178-9834-02AD7E73CC18

5. POLITIQUE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

5.1.1 Stratégie patrimoniale

Le plan stratégique de patrimoine (*PSP*) portant sur la période 2018-2023 a été approuvé à l'unanimité par le CA du 12 octobre 2017. Il s'appuie sur un diagnostic stratégique détaillé réalisé par un cabinet extérieur et les services de l'office, et partagé avec les associations de locataires (conseil de concertation locative). Les orientations stratégiques visent :

- à accentuer les interventions sur le parc existant, dans le but d'améliorer sa sécurité, ses performances thermiques et son accessibilité. Il comporte des opérations de réhabilitation-démolition-reconstruction dans le quartier du Haut-Gap dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (*17,7 millions d'euros*), des réhabilitations lourdes sur quinze résidences (*17,6 millions d'euros*) et deux foyers (*5,8 millions d'euros*), ainsi que des réhabilitations partielles (*performance énergétique, accessibilité, état, 2,3 millions d'euros*) ;
- à procéder au développement modéré du parc (*50 à 70 logements par an, soit environ 1,1 % de croissance annuelle et 400 logements sur la période*) en ciblant les zones de plus forte demande en logement ;
- à démolir complètement ou dédensifier quelques résidences ne répondant plus à la demande actuelle en termes de produit proposé ou de situation territoriale (*cf. § 5.2.6*).

Cette stratégie de développement et d'intervention sur le parc est cohérente avec l'ancienneté et l'état du parc visité (*cf. § 6.4.9*), et les enjeux liés à la présence de vacance structurelle sur certains territoires marqués par une faible demande.

5.1.2 Convention d'utilité sociale (CUS)

Sur la base du dernier PSP, la CUS 2ème génération a été approuvée par le CA du 5 décembre 2019 et signée par le préfet de région PACA et le président du Conseil Départemental des Hautes-Alpes en janvier 2020. En matière de politique de développement et d'intervention sur le parc, les engagements de la CUS reprennent les éléments du PSP. La production sera orientée dans les zones les plus porteuses[10], avec une typologie adaptée à la demande[11], et visera un tiers de logements financés en PLAI, le reste en PLUS. Sur la période 2010-2019, l'office a mis en service 320 logements[12], et devra donc opérer à un doublement de sa capacité de production pour respecter les objectifs de développement de la CUS (*indicateur PP-1 : 400 logements donnant lieu à des dossiers de financement sur six ans*).

[10] 50 % sur Gap-Tallard-Durance, 20 % sur l'Embrunais, 20 % sur la vallée de la Guisane (*Briançon)*, et enfin 10 % sur la vallée de l'Avance et Chorges

[11] 50 % de Type 2 pour rééquilibrer le parc sur cette typologie très demandée

[12] En comptabilisant les constructions et acquisition en VEFA de logements neufs, ainsi que les acquisitions-amélioration de logements existants avec conventionnement à l'APL. Les acquisitions en bloc de logements non conventionnés à d'autres bailleurs sociaux (sans conventionnement ultérieur) ne sont pas intégrées L'ensemble des mises en service seraient alors de 445 logements sur 10 ans.

DocuSign Envelope ID: 8B2FE5D9-2846-4178-9834-02AD7E73CC18

En matière de politique en faveur des parcours résidentiels, ou de gestion sociale, les engagements portent sur :

- l'accompagnement des personnes âgées (*cf. § 5.2.3*) ;
- la priorité aux mutations dans le parc social lors des attributions : 25 % puis 30 % ;
- l'attribution au public prioritaire hors QPV, à hauteur de 30 %, en attente d'objectifs éventuellement fixés par la conférence intercommunale du logement.

Par ailleurs, l'OPH 05 a décidé de définir dans le cadre de la CUS une nouvelle politique des loyers (*NPL*), dispositif introduit par la loi égalité et citoyenneté, applicable à partir du 1er janvier 2020. L'objectif est de définir un « loyer de marché plus adapté et équitable, en intégrant le niveau d'attractivité ». La NPL porte sur 773 logements (*13 % du parc*), avec :

- une augmentation moyenne de +13 % sur 406 logements (*HLMO/PALULOS*) ;
- une baisse de 4,5 % sur 75 logements *(rachetés à d'autres bailleurs*), de 8,6 % sur 285 logements (*financés en PLA ou PLUS*), et de 24,8 % sur 7 logements (*financés en PLS*).

La NPL vise à redistribuer les loyers maximums sur ces ensembles immobiliers à masse constante (*les baisses compensent les hausses*), et s'applique seulement à la relocation. Par ailleurs, l'OPH souhaite mettre en œuvre une augmentation des loyers de 5 % en cas de travaux de réhabilitation, en s'engageant dans le cadre des travaux à compenser cette hausse par une diminution de 30 % au moins des charges mensuelles de chauffage des locataires.

5.2 ANALYSE DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

5.2.1 Evolution du parc

La progression du parc de l'office sur les cinq dernières années est très faible *(+ 1,6 %, soit une progression annuelle moyenne de 0,3 %, cf. Tableau 17*). Le développement moyen annuel est de 29 logements, en comptabilisant les logements acquis en bloc, dont deux gendarmeries et une résidence acquise en 2015 puis démolie par la suite[13]. La production nouvelle de logements sociaux[14] est de seulement 23 logements par an, soit moins de la moitié de l'objectif fixé dans le PSP 2010-2019 (*60 logements par an*). La moitié environ des logements neufs ont été acquis en VEFA. L'office dispose de très peu de réserves foncières (*1 241 m²*). Les logements sont financés essentiellement à partir du prêt locatif à usage social (*PLUS, 89 %*), la part de logement à destination des personnes aux revenus les plus modestes (*PLAI*) est réduite (1*1 %*).

[13] Résidence située avenue du Commandant Dumont II acquise en 2015 à Transaction Immobilier, filiale de ICF HABITAT, puis démolie en 2017. Le terrain servira à la reconstruction de 50 logements dans le cadre de la reconstitution de l'offre de l'opération NPRU du Haut-Gap.

[14] L'acquisition en bloc de la résidence Forest d'Entrais (8 logements) à Transaction Immobilier, filiale de ICF HABITAT concernent des logements non conventionnés à l'APL, a été considérée comme participant à la production nouvelle de logement social

DocuSign Envelope ID: 8B2FE5D9-2846-4178-9834-02AD7E73CC18

Tableau 17 : Evolution du parc sur les cinq dernières années

Parc au 1er janvier		Construction	VEFA	Acquisition amélioration	Vente	Transformation d'usage	Démolition	Parc au 31 décembre	Évolution
2015	5 846	15	16	25	2	-4		5 896	0,9 %
2016	5 896				8			5 888	-0,1 %
2017	5 888	23			3		17	5 891	0,1 %
2018	5 891	16	36		13	1		5 931	0,7 %
2019	5 931			15	5	-2		5 939	0,1 %
Total		54	52	40	31	-5	17		1,6 %

Sources : données transmises par l'organisme (19/05/2020, direction technique), consolidées le 05/11/2020 (Direction Gestion Locative)

5.2.2 Interventions sur le parc existant

Tableau 18 : Evolution du coût de la maintenance et coût total d'intervention 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	234	244	228	309	478
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	1 000	1 007	822	868	917
Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	2 601	2 486	2 758	2 846	2 929
Maintenance locative en régie - Consommations	106	105	58	34	
Coût de la maintenance (1)	3 941	3 841	3 865	4 057	4 325
Additions et remplacement de composants	2 100	2 314	1 857	1 804	1 183
Coût total entretien du parc (2)	6 041	6 155	5 722	5 861	5 508
Nombre de logements et équivalent logement gérés (3)	6 485	6 605	6 589	6 592	6 632
Coût de la maintenance au logement en euros (4) = (1) / (3)	608	582	587	615	652
Valeurs de référence	613	638	644	638	610
Loyers (5)	23 967	24 291	24 601	24 753	23 753
Coût de la maintenance / Loyers (6) = (1) / (5)	16,4%	15,8%	15,7%	16,4%	18,2%
Valeurs de référence	15,7%	16,4%	16,2%	16,3%	15,7%
Coût total d'intervention sur le parc au logement (7) = (2) / (3)	932	932	868	889	830
Valeurs de référence	1 009	1 096	1 105	1 078	1 143

source Harmonia

Le coût de la maintenance rapporté au logement est globalement constant sur la période examinée, et son niveau est comparable aux valeurs de référence.

Afin d'apprécier l'effort d'intervention de l'OPH, il convient d'y intégrer les dépenses d'investissement sur le parc existant : améliorations et remplacement de composants. Ces investissements sont de 1,9 millions d'euros en moyenne, en fléchissant en 2018 à 1,2 million d'euros. In fine, les interventions sur le parc existant atteignent 890 euros par logement, représentant 82 % des valeurs de référence, et sont faibles compte-tenu de l'ancienneté du parc. Selon les entretiens réalisés et l'analyse de l'organisation, le retard dans les opérations est essentiellement dû à la réorganisation récente au sein de la direction technique, au renouvellement de personnel, et aux effectifs en présence. Dans sa réponse, l'office confirme ces difficultés et cite onze marchés de travaux notifiés récemment.

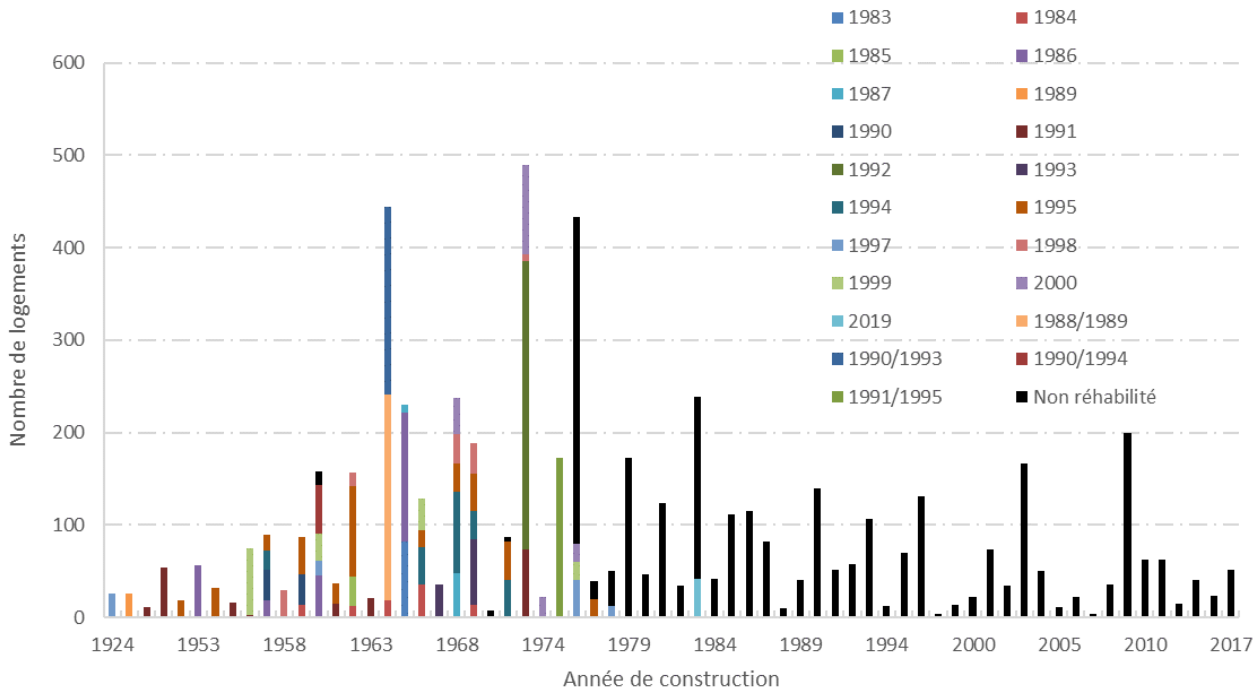
L'office a signé une convention (*Smart'Renov*) de partenariat avec GRDF permettant le passage au gaz naturel de 1 025 logements du patrimoine sur la période 2018 – 2022. L'objectif est d'améliorer le confort des locataires

DocuSign Envelope ID: 8B2FE5D9-2846-4178-9834-02AD7E73CC18

et d'optimiser les charges de chauffage. Elle fait suite à la première convention (*ECODIAG*) signée en juin 2010 qui a concerné 958 logements et équivalents-logements.

Selon les données déclarées dans les états Harmonia, l'OPH05 a réhabilité2 792 logements fin 2018 depuis l'origine (*3 072 selon les données patrimoniales*). L'office n'a en revanche réalisé qu'une seule opération de réhabilitation depuis le début des années 2000 *(Résidence "La colline" à Gap, achevée en 2019, 42 logements et les bureaux du siège de l'office, cf. Figure 3),* hors foyers. Le parc construit depuis le milieu des années 70 et les années 80 (*40 à 45 ans d'ancienneté*) n'a pas encore fait l'objet de grandes phases de réhabilitation. Les études et travaux de réhabilitation ont néanmoins repris dans le cadre des prêts haut de bilan 1.0 de la CDC, avec une forte composante de réhabilitation énergétique, dans l'objectif d'une baisse des charges de chauffage pour les locataires.

Figure 4 : Réhabilitations opérées en fonction de l'année de construction des groupes immobiliers (source donnée patrimoniales transmises le 17 juin 2020)



Au moment du contrôle, onze opérations sont programmées, à divers stades d'avancement (*APS, appels d'offres travaux, phase de réception des travaux*), pour un montant cumulé de 22,4 millions d'euros TTC.

5.2.3 Accessibilité et adaptation du parc

Selon les données de l'enquête RPLS 2020, seuls huit logements sont accessibles et adaptés aux personnes à mobilité réduite. Le recensement des logements accessibles mais non adaptés n'est pas réalisé dans l'enquête. L'office engage des travaux d'aménagement des salles de bains, en remplaçant les baignoires par des douches, afin de permettre le maintien des personnes vieillissantes ou à mobilité réduite dans leur logement (*à titre d'illustration 52 logements de la résidence « La plaine » en 2019*). La stratégie patrimoniale intègre des travaux d'accessibilité des résidences dans le cadre d'opérations de réhabilitation lourdes ou partielles. Le parc pourrait, le cas échéant, être rendu accessible par la mise en place d'ascenseurs.

Par ailleurs, l'OPH 05 est maître d'ouvrage dans la construction d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées (92 lits) sur la commune de Briançon, étudie la réalisation de résidences séniors sur Gap ou

DocuSign Envelope ID: 8B2FE5D9-2846-4178-9834-02AD7E73CC18

Veynes et Embrun dans le cadre, notamment, du projet « habiter autrement », et projette des restructurations de trois foyers pour des personnes vieillissantes autonomes.

5.2.4 Exploitation du parc

Le suivi de la maintenance du parc et des contrats d'exploitation est assuré par le personnel de proximité (*gestionnaire de patrimoine, et dans une moindre mesure surveillants d'immeubles*), et par deux techniciens spécialisés au siège.

5.2.4.1 Diagnostics de performance énergétique (DPE)

Lors du dernier contrôle l'office accusait un retard important dans la réalisation des diagnostics de performance énergétique (seul 23 % du parc diagnostiqué). Ce dernier a été comblé depuis par la réalisation de l'ensemble des diagnostics. Ils sont archivés numériquement, mais seuls 2 242 sont rattachés au logement dans l'ERP. Par ailleurs, les étiquettes énergétiques des DPE sont intégrées dans le système d'information au fil de l'eau[15]. Les possibilités de requête dans le logiciel de gestion sur les étiquettes énergétiques de l'ensemble du parc sont ainsi très réduites (*2 442 logements renseignés au moment du contrôle*). En conséquence, les enquêtes RPLS sont incomplètes ou erronées sur ce champ (*cf. § 3.4*). Ceci donne en revanche les moyens aux services de répondre à leur obligation réglementaire de joindre le DPE à tout nouveau contrat de location[16], mais au prix d'une recherche manuelle du diagnostic concerné.

Un tableau de synthèse des résultats des DPE a été réalisé pour l'élaboration du PSP. Ces données sont comparées aux références du parc social en PACA, ainsi qu'aux résultats et extrapolations réalisés sur l'ensemble des résidences principales (*cf. Tableau 19*). La proportion de logements très énergivores (*étiquette F à G, dits « passoires thermiques* »), est importante au sein du parc de l'office (*20 %*), notamment en comparaison de celle observée au niveau régional dans le parc social. Néanmoins cette proportion reste inférieure à celle observée sur l'ensemble des résidences principales des Hautes-Alpes. Il convient de noter par ailleurs que la présence de chauffage électrique, en l'absence d'autres combustibles disponibles dans certaines parties du département, et la rudesse du climat, ont tendance à dégrader fortement les classes énergétiques de logements[17].

L'amélioration des performances énergétiques des bâtiments, et la diminution des charges des locataires demeurent un enjeu stratégique pour l'office, détaillé dans le PSP.

[15] Selon le mode opératoire MO-DPE.E-001 Ind. A du 12/04/2010

[16] cf. article 3-3 de la loi n" 89-462 du 6 juillet 1989 modifié par la loi n"2014-366 du 24 mars 2014

[17] Le parc de logements par classe de consommation énergétique – Document de travail n°49 - CGDD/SDES – septembre 2020

DocuSign Envelope ID: 8B2FE5D9-2846-4178-9834-02AD7E73CC18

Tableau 19 : Classe de performance énergétique (étiquette DPE)

Etiquette de consommation d'énergie (DPE)	OPH 05	Parc social PACA	Ensemble des résidences principales au 1er janvier 2018	
			France métropolitaine	Hautes-Alpes
Logement économe A B C D E F G Logement énergivore				
	0%	9%	2%	NC
	2%	15%	5%	NC
	4%	34%	18%	NC
	31%	33%	34%	NC
	43%	8%	24%	NC
	16%	2%	11%	30%
	4%	0%	6%	

Source : PSPS 2018-2023 pour l'OPH 05; RPLS au 1er ja,vier 2019 pour PACA (SI ANCOLS), Fidéli 2018, base des DPE 2017 et 2018 de l'Ademe, modèle Enerter (année 2015) pour les résidences principales

5.2.4.2 Obligations liées à la recherche et la présence d'amiante

La réglementation amiante s'impose aux propriétaires d'immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997. Du fait de son ancienneté, environ 88 % du parc est concerné au moment du contrôle (*l'office a étendu les diagnostics aux immeubles construits avant 2000*). Les dossiers techniques amiante (*DTA*) sont constitués et numérisés. Les repérages en partie collective ont mis en évidence la présence d'amiante (*liste A et/ou liste B*[18]) dans 88 % des cas. 12 bâtiments regroupant 152 logements sont concernés par la présence d'amiante de liste A, pour lesquels, selon leur état de dégradation, un suivi des mesures d'empoussièrement ou des travaux sont préconisés et obligatoires. Les logements font l'objet de repérages et de constitution du Dossier Amiante Parties Privatives (DAPP) au moment du changement de locataire depuis le mois de juillet 2017 (*environ 800 réalisés au moment du contrôle, soit 16 % du parc concerné*). Enfin l'office fait réaliser systématiquement des repérages d'amiante avant travaux (*RAAT*) dans le cadre de grosses opérations et lors des travaux à la relocation, afin d'informer les entreprises.

Obs 4 : L'office n'a pas formalisé de dispositif de suivi de l'état des produits et matériaux contenant de l'amiante (*non conforme notamment aux articles L. 1334-12-1 et R. 1334-27 du code de la santé publique*).

Au moment du contrôle, l'office n'a pas d'outil de suivi des préconisations réalisées par les diagnostiqueurs lors des repérages de matériaux ou produits contenant de l'amiante en partie privatives ou collectives. Les obligations pesant sur un organisme ne concernent pourtant pas uniquement la détection de l'amiante dans son patrimoine. Lorsque le repérage relève la présence d'amiante, elles impliquent la mise en œuvre des préconisations issues des rapports de repérage, avec des prescriptions croissantes en fonction de l'état de dégradation des matériaux. Les bailleurs doivent ainsi faire procéder, selon les cas, à un suivi de l'état de conservation des matériaux (*dans un délai de 36 mois à compter de la date de réception du rapport*), des mesures d'empoussièrement dans l'air, voire des interventions sur ces matériaux (travaux de retrait ou confinement). L'organisation actuelle, qui repose sur la connaissance de chaque gestionnaire de patrimoine, n'est pas

[18] Les matériaux sont regroupés en trois listes en fonction de leur capacité à libérer des fibres. La liste A comprend ceux susceptibles d'émettre des fibres lorsqu'ils sont dégradés, du seul fait de leur vieillissement et sans sollicitation particulière (faux plafonds, flocage, calorifugeage). La liste B comprend ceux susceptibles d'émettre des fibres dès qu'ils sont sollicités, notamment lors de travaux courants (projections, enduits, conduits, enveloppes de calorifugeage, dalles de sol, plaques sur mur et panneaux de cloison ou de poteaux, et éléments extérieurs : toitures, bardages, façades légères). La liste C intègre l'ensemble des matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante.

DocuSign Envelope ID: 8B2FE5D9-2846-4178-9834-02AD7E73CC18

structurée et peu robuste. En l'absence de dispositifs de contrôle interne suffisants, l'office n'est pas en mesure d'apporter une assurance raisonnable sur la maîtrise du risque de non-réalisation des préconisations.

La problématique du traitement de l'amiante a été prise en compte de manière forfaitaire dans le PSP. La faisabilité technique de certains travaux de réhabilitations comme leur coût ou délai de réalisation peut pourtant être largement remis en cause en cas d'amiante.

L'organisme va relancer, en 2021, un projet de suivi global de l'amiante par un progiciel de suivi.

5.2.4.3 Lutte contre le saturnisme

Les constats de risque d'exposition au plomb (*CREP*) ont été réalisés sur les immeubles soumis aux obligations liées à la lutte contre le saturnisme *(immeubles construits avant le 1er janvier 1949, articles L. 1334-5 et suivants du code de la santé publique*).

5.2.4.4 Diagnostics électriques et gaz

L'obligation d'information du locataire par le bailleur sur l'état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz du logement a été introduite par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (*ALUR*) et appuyée par les décrets n° 2016-1104 et 2016-1105 du 11 Août 2016 relatifs à l'état des installations de gaz et d'électricité. Les bailleurs doivent joindre au dossier de diagnostic technique du contrat de location l'état de l'installation intérieur d'électricité et/ou gaz si cette dernière a plus de 15 ans. L'office se conforme à cette obligation.

Par ailleurs, une campagne de mise en sécurité électrique des logements a été lancée dès le début des années 2000 par la pose de disjoncteur différentiel à haute sensibilité *(≤30 mA*) de protection des circuits contre les surcharges (*courts-circuits*) et de protection des occupants contre les risques d'électrisation. Ceux-ci ont été observés dans les tableaux électriques de l'ensemble des logements visités par l'ANCOLS (*cf. § 6.4.9*).

Deux logements visités, sur onze disposant d'une installation électrique de plus de quinze ans, présentaient des anomalies électriques relevées dans les diagnostics[19], et non corrigées lors de la visite, après réalisation au moins partielle des travaux de révision électrique. Les services de l'office doivent renforcer le contrôle de ces prestations avant mise en location.

Dans sa réponse, l'office précise qu'avant toute relocation une révision des installations électriques des logements est réalisée par un électricien.

5.2.4.5 Suivi des ascenseurs et dispositifs de sécurité incendie

Au 31 décembre 2019, le parc compte 98 ascenseurs répartis sur 36 ensembles immobiliers regroupant 1 918 logements (*32 % du parc*). Les travaux de mise aux normes obligatoires (*SAE 2010-2014*) ont été réalisés. L'office fait réaliser un contrôle de chaque appareil tous les trois ans par un prestataire extérieur, au-delà de l'obligation légale d'un contrôle quinquennal, et a mis en œuvre un outil de suivi des obligations réglementaires en matière d'automatismes (*ascenseurs, monte-charge, barrières automatiques*).

[19] Logement n° 6 Forest d'Entrais A, et logement n° 77 Les Jardins. Les anomalies relevées sont codifiées « B.3.3.6 a » et « B.8.3 a » selon la norme NF C 16-600 – Annexe B : « au moins un circuit (*n'alimentant pas des socles de prises de courant*) n'est pas relié à la terre » et « l'installation comporte au moins un matériel électrique vétuste » (*douilles de chantier*). Certains travaux ont pu être réalisés après la visite de l'ANCOLS, ce qui ne nous permet pas de conclure sur la mise en sécurité de ces anomalies.

DocuSign Envelope ID: 8B2FE5D9-2846-4178-9834-02AD7E73CC18

L'office dispose également d'un outil de suivi très complet des dispositifs de sécurité contre l'incendie. La visite de patrimoine n'a pas relevé d'anomalies en termes de périodicité des visites des extincteurs (*tests aléatoires de lecture des dates de passage des intervenants*).

5.2.5 Sécurité dans le parc – chaudières individuelles au gaz

Seulement 10 % du parc est équipé de chaudières individuelles au gaz. Pendant la période contrôlée, le suivi des visites obligatoires d'entretien annuel des chaudières individuelles était réalisé par un prestataire extérieur. Les modalités d'intervention en collaboration avec les services de l'office faisaient l'objet d'un mode opératoire daté de 2010, qui soulève divers questionnements :

- un certain nombre de manipulations entre le progiciel de gestion (extraction de données locatives) et des tableurs (*anciens et nouveaux*) étaient prévues afin de transmettre les éléments à la société de maintenance lui permettant d'établir un planning d'intervention par résidence, puis un tableau d'émargement (risque d'erreur lors des ressaisies) ;
- le mode opératoire devait être mis à jour, les surveillants d'immeuble n'interviennent plus dans le processus ;
- de nombreux échanges *(par mail selon l'office)* de documents entre la société de maintenance et les services de l'office en cas d'absence des locataires au rendez-vous fixé étaient prévus (*risque de mauvaise circularisation des informations, archivage*) ;
- en cas d'absence aux deux passages de l'entreprise, les locataires étaient destinataires d'un courrier recommandé qui leur demande de prendre contact avec cette dernière, mais aucune action ultérieure n'était prévue pour s'assurer de la réalisation de la visite d'entretien ;
- en cas de locataire retardataire qui contactait l'office, il était indiqué qu'il devait se mettre en relation avec le prestataire, qui « selon sa disponibilité pourra intervenir ou non dans le logement concerné » ;
- rien n'était prévu pour les logements qui n'ont pas pu faire l'objet de visites les années antérieures.

Au moment du contrôle, la procédure ne permettait pas de maîtriser le risque d'absence de visite d'entretien plusieurs années consécutives. L'ANCOLS a procédé à un contrôle des prestations de l'entreprise de maintenance par échantillonnage aléatoire sur quelques résidences (*exercice 2018 et 2019*). Les feuilles d'émargement[20] n'étaient pas systématiquement jointes aux bons de passage. Par ailleurs, les bons n'étaient pas tous signés par les locataires, ce qui questionnait, dans ce cas de figure, sur l'effectivité de la visite. Une analyse par échantillonnage ciblé des bons de visite d'entretien de deux résidences a mis en évidence quatre logements sur 74 non visités deux années consécutives[21]. L'absence de la vérification annuelle constitue une source de risques pour la sécurité des biens et des personnes qui engage pénalement la responsabilité des dirigeants de l'OPH. La procédure a été revue et le dispositif organisationnel a été renforcé pour permettre d'apporter une assurance raisonnable à la direction générale sur la maîtrise de ce risque.

5.2.6 Démolition

Sur la période contrôlée seuls 17 logements de la résidence avenue Commandant Dumont ont été démolis (*cf. § 5.2.1*). Le programme de renouvellement urbain du quartier d'intérêt régional du Haut-Gap prévoit la

[20] Les feuilles d'émargement contiennent notamment la liste des logements, avec les noms et coordonnées des locataires, les dates des premiers et deuxième passage, et la signature des locataires. Les feuilles des résidences n° 006 « Le Rochasson neuf » et n 0009 « La Luye » n'ont pas été transmise.

[21] Logements n° 269E-01035 et n°269E-01037 sur la Cité Marcellin (56 logements) ; n° 220PA01005 et n° 220PA01012 sur la Condamine (*16 logements*)

DocuSign Envelope ID: 8B2FE5D9-2846-4178-9834-02AD7E73CC18

démolition de 132 logements. Par ailleurs l'office prévoit dans son PSP la démolition de trois groupes immobiliers[22] en raison de leur état technique. La démolition partielle de bâtiments et la reconstruction de quatre résidences dans le cadre d'opération de dédensification sont par ailleurs encore au stade d'étude lors de la rédaction du PSP.

5.2.7 Ventes

Initiée dès 1987, par la mise en vente d'une résidence à ces occupants, la vente de logements sociaux dans des territoires ruraux a repris depuis le début des années 2000. Sur 201 logements commercialisés entre 1987 et 2018, 61 ventes ont été concrétisées. Le stock ressort à 126 unités au 31 décembre 2019. L'activité[23] relève exclusivement de la direction juridique et foncier qui dispose de peu de ressources (*2 ETP pour l'ensemble des champs couverts par la direction*), et s'est renforcée en 2020 par une embauche en contrat d'intérim. Les locataires de l'office sont les principales cibles commerciales et disposent d'une décote sur les prix de vente.

Le PSP 2018-2023 prévoit la mise en vente aux locataires de cinq nouveaux groupes (*37 logements*) caractérisés par une forte vacance, voire la vente en bloc si aucun acheteur ne se manifeste. Cette activité ne relève néanmoins pas d'un objectif stratégique dans la politique patrimoniale de l'office.

5.2.8 Autres activités

L'office a réalisé une première opération en location-accession sociale à la propriété (*PSLA*), "Eden Roc" à Embrun, comprenant neuf logements acquis en VEFA dans un programme collectif. La commercialisation a été confiée au promoteur. Le prix de vente moyen (*2 157 euros/m² de surface utile*) est inférieur au plafond de la zone concernée (*2 202 euros/m² en zone C*), et très compétitif par rapport au prix moyen constaté sur le département (*3 170 euros par m² de surface habitable*)[24]. L'ensemble des logements ont été vendus après une phase très réduite de location. Les ressources des acquéreurs se situent entre 48 % et 92 % des plafonds de ressources (*moyenne à 71 %*). L'opération a donc globalement atteint sa cible, même si la marge reste très réduite (*4,7 % de marge brute*), sans comptabiliser les coûts internes liés aux ressources mobilisées par l'office et les coûts financiers.

5.3 EXERCICE DE LA FONCTION MAITRISE D'OUVRAGE

La maîtrise d'ouvrage des opérations de construction neuve ou de réhabilitation est assurée par la direction technique qui mobilise :

- un monteur d'opération (*adjoint au directeur technique*), de l'étude de faisabilité jusqu'à la passation des marchés de travaux ;
- un chargé d'opérations qui prend la suite dès que les chantiers débutent ;
- et enfin des personnes ressources en fonction support (*un adjoint administratif et six secrétaires techniques*).

[22] Le Barry (ossature bois rendant le traitement de la problématique acoustique très complexe). Les Orres (mobil-home à toiture inversée très difficile à étancher).

[23] Publicité, commercialisation, réalisation des visites, participation à l'élaboration des actes authentiques

[24] Données de la base de données PERVAL des notaires de France en juin 2020, chambre des notaires Drôme-Isère-Hautes-Alpes (https://passezalacte.com/les-prix-de-limmobilier-dans-la-drome-lisere-et-les-hautes-alpes-juin-2020/). Dans l'ancien, la ville d'Embrun se situe dans la fourchette haute des prix constatés sur le département.

DocuSign Envelope ID: 8B2FE5D9-2846-4178-9834-02AD7E73CC18

Les effectifs mobilisés sont réduits compte-tenu des enjeux dégagés par le PSP en matière de stratégie patrimoniale (*construction, mais surtout programme de réhabilitation), et de dispersion géographique du parc. Il convient de noter que les onze gestionnaires du patrimoine viennent en appui pour les interventions sur le parc existant (réhabilitations partielles, gros entretien, etc.*). L'office précise qu'il a récemment recruté trois personnes supplémentaires dans ce service.

DocuSign Envelope ID: 8B2FE5D9-2846-4178-9834-02AD7E73CC18

6. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

6.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

86 % des ménages ont répondu à l'enquête sur l'occupation du parc social *(OPS*) en 2018 (*proportion similaire au taux de participation départemental*). Le nombre de répondants des locataires de l'office constitue à lui seul 65 % de l'ensemble des réponses du département. Les ménages logés au sein de l'OPH 05 présentent des ressources plus modestes que ceux du département ou de la région, ce qui est confirmé par une proportion élevée de bénéficiaires d'aides au logement. Près de la moitié sont des personnes isolées, présentant un risque plus élevé de fragilité sociale. 18,4 % des occupants ont plus de 65 ans, contre 13,7 % dans le département, et 15,5 % en région.

Tableau 20 : Caractéristiques socioéconomiques des populations logées

En %	Nombre de répondants	Revenu <20 % *	Revenu <60 % *	Revenu >100 %*	Bénéficiaires d'APL + AL	Familles mono-parentales	Pers. Isolées	Ménages 3 enfants et +
OPH 05	4 857	20,8 %	63,1 %	9,3 %	50,9 %	21,5 %	44,6 %	7,9 %
Hautes-Alpes	7 580	19,4 %	60,6 %	10,0 %	49,6 %	22,6 %	42,0 %	7,7 %
PACA	232 695	23,9 %	61,3 %	11,2 %	43,1 %	22,8 %	35,2 %	10,9 %

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

Sources : système d'information de l'ANCOLS, enquête OPS 2018, données apurées

L'analyse des attributions réalisées ces cinq dernières années à partir des données du système national d'enregistrement de la demande de logement social (*SNE*) confirme l'accueil prioritaire au sein de l'office de personnes défavorisés et aux ressources modestes (*ressources inférieures respectivement à 20 % et 60 % des plafonds d'accès au logement social*). La comparaison à l'ensemble des bailleurs du département doit être effectuée avec prudence, compte-tenu du poids majeur de l'office qui réalise 85 % de l'ensemble des attributions sur la période.

Tableau 21 : Attributions réalisées entre le 1er janvier 2015 et le 31 décembre 2019

En %	Nombre d'attribution	Revenu <20 % *	Revenu <60 % *	Revenu >100 %*	Personnes isolées	Ménages 3 enfants et +
OPH 05 (2015-2019)	2 789	34,2%	77,6%	3,5%	37,2%	5,5%
Hautes-Alpes (2015-2019)	3 269	32,7%	76,2%	3,1%	36,9%	5,1%
PACA (2019)	73 303	34,8%	75,9%	3,1%	33,4%	7,7%

** revenus des locataires en comparaison du plafond de ressources pour l'accès au logement social au 1er janvier 2020.*

Sources : données SNE portail BO ANCOLS

Depuis la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté n° 2017-86 du 27 janvier 2017 (*article L. 621-2 du CCH*), un logement est considéré comme insuffisamment occupé si le nombre de pièces habitables est supérieur de plus d'un au nombre de personnes qui y ont leur résidence principale *(par exemple, un logement de quatre pièces habité par un couple*). L'analyse croisée de l'adéquation de la typologie des logements sociaux occupés avec le nombre d'occupants fait apparaître environ 2 423 situations de sous-occupation (*identifiées en bleu clair dans le Tableau 22*), soit 42 % du parc loué. La proportion de personnes isolées dans le parc qui ressort des données locatives est supérieure de 8 points à celle observée dans la dernière enquête OPS (*52,6 % contre 44,6 %*).

DocuSign Envelope ID: 8B2FE5D9-2846-4178-9834-02AD7E73CC18

Les logements ne sont pas situés dans des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande, dans lesquelles s'applique l'article L. 442-5-2 du CCH prévoyant notamment un examen tous les trois ans des conditions de sous-occupation des logements par la commission d'attribution et d'examen de l'occupation des logements (*CALEOL*). Les services de l'office sont cependant invités à affiner cette analyse et en faire part aux membres de la CALEOL. Les principales difficultés résident dans le nombre limité de logements de petite taille (*24 % de logements comportant une ou deux pièces*), au regard du nombre de personnes seules présentes dans le parc (*a minima 45 %)* et dans les demandeurs (*51,5 % selon les données du SNE en décembre 2019*). En réponse à cette problématique l'office :

- veille à favoriser les échanges de logements au sein de son patrimoine permettant une meilleure adéquation en termes d'occupation (*cf. orientations en matière d'attribution*) ;
- n'augmente pas les loyers dans le cas d'une mutation pour un logement plus petit (*cf. § 6.3.1*) ;
- et s'engage dans la CUS à produire la moitié des logements neufs de type deux pièces.

Ces actions doivent être poursuivies.

Tableau 22 : Ménages en situation de sous-occupation (L. 621-2 du CCH)

En nombre de logements

	Nombre d'occupants							
Logement familial occupé	1	2	3	4	5	6 ou +	Total	%
Type 1	222	9	-	-	-	-	231	4,0%
Type 2	1 055	117	2	2	-	-	1 176	20,3%
Type 3	1 117	754	272	61	9	1	2 214	38,3%
Type 4	585	545	335	238	127	52	1 882	32,6%
Type 5	55	71	33	45	28	18	250	4,3%
Type 6	3	7	2	5	4	5	26	0,4%
Total	3 037	1 503	644	351	168	76	5 779	100,0%
%	52,6 %	26,0 %	11,1 %	6,1 %	2,9 %	1,3 %		

Source : extraction de la base locative à fin 2019 réalisée par la direction de la gestion locative le 16 juin 2020, transmise le 17 juin 2020

6.2 POLITIQUE D'ATTRIBUTION

6.2.1 Orientations générales

Les dernières orientations en matière d'attribution ont été approuvées par le conseil d'administration (*CA*) lors de sa séance du 21 février 2019 afin d'intégrer les dispositions introduites par la loi ELAN[25]. Le document correspondant, intitulé règlement d'attribution, rappelle les priorités légales d'attribution et les orientations spécifiques définies par le CA[26]. Par ailleurs le document met à jour un système de cotation de la demande initié il y a plus de vingt ans au sein de l'office, devant servir d'outil d'aide à la décision pour la CALEOL. Selon les observations réalisées par l'ANCOLS, la cotation des candidats n'est pas évoquée lors de ses séances (*cf. § 6.2.4.3*).

La conférence intercommunale du logement de la communauté d'agglomération Gap-Tallard-Durance a validé le 2 mai 2019 une convention intercommunale d'attribution qui précise notamment les objectifs d'attribution

[25] Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

[26] Favoriser l'échange de logement, et l'accès au logement adaptés des personnes à mobilité réduite ou vieillissantes ; veiller à la mise en place d'un accompagnement social pour les ménages présentant des difficultés, à l'adéquation entre composition des ménages et typologie hors zones détendues, au taux d'effort et à l'accompagnement des ménages présentant des dettes

DocuSign Envelope ID: 8B2FE5D9-2846-4178-9834-02AD7E73CC18

en faveur du public prioritaire. Le règlement intérieur devra intégrer ces éléments, et être publié sur le site internet de l'OPH des Hautes-Alpes comme le prévoit l'article R. 441-9 du CCH.

6.2.2 Connaissance et gestion de la demande

Deux personnes ont en charge l'enregistrement des demandes de logement. L'office est le premier guichet enregistreur devant le portail grand public (*59,2 % des demandes du département en 2019*[27]). Les rapports annuels d'activité présentés au conseil d'administration apportent une description détaillée des caractéristiques de la demande de logement social sur les territoires d'intervention de l'office.

6.2.3 Gestion des demandes de logement

L'ANCOLS a procédé à une analyse comparée des données d'attribution transmises par la direction de la gestion locative (extraction du système d'information de l'office) et de celles issues du système national d'enregistrement de la demande de logement social (*SNE*).

L'enregistrement et la radiation des demandes de logement présentaient des irrégularités (non conforme à l'article L. 441-2-1 du CCH). Les dysfonctionnements suivants ont été relevés :

- 20 demandes de demandes de logement (*sur 1 957 dossiers, soit 1 %*) ont été enregistrées au-delà du délai réglementaire de 30 jours (*non conforme à l'article L. 441-2-1 du CCH, cf. Annexe 8.3*) ;
- 39 demandes de logements n'ont pas été radiées pour attribution par l'office lors de la signature du bail[28] (*cf. Annexe 8.4*) ;
- sur 670 baux signés en 2019, 174 attributaires dont la demande de logement a été enregistrée la même année ont un numéro unique encore actif au 31 décembre 2019 (ce qui démontre l'absence de radiation pour attribution), soit en moyenne 166 jours après la signature du bail.

Dans le cadre du suivi qualité le gestionnaire départemental de la demande de logement adresse tous les mois un certain nombre d'indicateurs qui soulignent les mêmes dysfonctionnements[29]. Les services de la préfecture ont également transmis des éléments de même nature à l'ANCOLS, qui relève l'absence de radiation dans le SNE des attributions au profit du public prioritaire suivi par les services[30]. Interrogé au cours du contrôle, et dans sa réponse, l'OPH des Hautes-Alpes met en avant des problèmes d'interface entre son progiciel de gestion intégré et le SNE, et s'engage à résoudre les problèmes identifiés avec le gestionnaire départemental.

6.2.4 Gestion des attributions

6.2.4.1 Organisation de l'activité

Au moment du contrôle, l'office compte deux conseillères sociales rattachées à la direction de la gestion locative (*une troisième conseillère a démissionné fin 2018*) qui interviennent notamment dans l'accès au logement en recevant les candidats, en les recherchant sur les secteurs sujets à vacance, et en assurant le suivi des situations « fragiles » (*précarité, isolement, sortie d'hébergement, etc.*). Elles peuvent être amenées à réaliser des enquêtes sociales sur des candidats à la demande de la CAL. Elles assurent des permanences mensuelles

[27] Statistiques mensuelles – décembre 2019 – Département des Hautes-Alpes, AATIKO, 15/01/2020

[28] Les motifs de radiation présents dans le SNE sont "radiation pour abandon de la demande" ou "radiation pour non-renouvellement de la demande", ce qui indique que l'office n'a pas procédé à la radiation pour attribution de la demande.

[29] Exemple courriel de l'assistance d'AATIKO du vendredi 10 juillet 2020 à la directrice de la gestion locative

[30] Pour l'année 2020, 11 demandes d'attributaires radiées pour non-renouvellement, et 52 demandes en attente de radiation (demande toujours active, pour certains neuf mois après la signature du bail et l'entrée dans les lieux)

DocuSign Envelope ID: 8B2FE5D9-2846-4178-9834-02AD7E73CC18

sur les principales communes du département[31], et hebdomadaires sur les villes de Gap et Briançon. A titre d'illustration 461 personnes ont été rencontrées en 2019 par les conseillères sociales et 70 % des sollicitations concernaient les demandes de logement. Les demandeurs peuvent être également reçus sur rendez-vous ou en visites à domicile.

Depuis 2019, la direction de la gestion locative a créé trois postes de chargées de clientèle qui interviennent en complément des conseillères sociales sur les communes de Gap et Briançon. Elles sont notamment :

- en charge de l'ensemble du processus d'attribution (*depuis la gestion du préavis de départ, au suivi des réponses des candidats*), dans une démarche commerciale de recherche active de candidats sur certains groupes affectés par la vacance, et partenariale avec les services des communes ;
- incitées à réaliser des entretiens physiques, ou à défaut a minima téléphoniques, avec les candidats
- amenées à réaliser des visites des logements avant le passage en CAL (*133 visites pré ou post-CAL en 2019 sur Gap*) afin de réduire le taux de refus des candidats des logements qui leurs sont proposés (*60,4 % de taux de refus en 2019*) ;
- en charge de l'instruction des dossiers de demande de logement (*demande de pièces justificatives*).

En parallèle, deux chargés d'attribution assurent le suivi administratif des demandes et des attributions.

6.2.4.2 Désignation des candidats

Plus de la moitié du parc de l'office ne fait pas l'objet de réservation, ce qui lui laisse une marge de manœuvre conséquente en matière de désignation des candidats. Les contingents d'appartenance issus des données RPLS ne sont pas concordants avec les données de gestion reproduites dans le Tableau 23[32] (*cf. § 3.4*).

Tableau 23 : Répartition des logements réservés

	Préfet	Autres	Maires	Action Logement	Conseil départemental	Non réservé
Nombre de logements	1 336	672	299	476	35	3 069
%	22,7 %	11,4 %	5,1 %	8,1 %	0,6 %	52,1 %

Source : données transmises le 29 mai 2020 (DGL)

Dans les faits, les communes sont destinataires, en amont de la CALEOL, de l'ordre du jour avec la liste des logements libérés (*et même au fil des congés reçus pour Gap et Briançon*), et proposent des candidats dans une proportion bien supérieure à leurs droits à réservation qui sont assez faibles (*cf. Tableau 23*). Cette pratique, confirmée par les observations de l'ANCOLS lors de la CALEOL du 6 octobre 2020 où les mairies ont désigné 72 % des candidats proposés sur les logements non réservés[33], affaiblit le rôle de l'office dans sa capacité à désigner des candidats et réduit ses marges de manœuvre. Si un travail partenarial est bien entendu à encourager, la mise en œuvre par les services des orientations en matière de politique d'attribution définies par le CA ne peut s'effectuer qu'en conservant un pouvoir de désignation des candidats. Par ailleurs, cette

[31] Veynes, Laragne, Embrun, L'Argentière-la-Bessée et Guillestre

[32] Selon l'office, lorsqu'un logement est remis pour un tour par le réservataire (absence de proposition de candidats pour un logement lors d'une CAL), il retourne dans le contingent non réservé en modalité de gestion, et ressort ainsi lors des extractions réalisées pour l'enquête RPLS. Les données fluctuent ainsi, ce qui ne suit pas les spécifications techniques du ministère.

[33] Lors de cette CAL, les mairies ont proposé et classé 54 candidats sur les 76 proposés à l'attribution de 27 logements non réservés, et 20 candidats sur les 28 proposés à l'attribution de 10 logements réservés (Action Logement et Préfecture).

DocuSign Envelope ID: 8B2FE5D9-2846-4178-9834-02AD7E73CC18

situation ne permet pas de s'assurer de la prise en compte des critères de priorité définis à l'article L. 441-1 du CCH qui s'imposent à l'office dans la désignation des candidats sur un logement.

6.2.4.3 Fonctionnement de la CALEOL

L'office dispose d'une CALEOL unique compétente sur l'ensemble du département régulièrement constituée[34]. Son fonctionnement est couvert par une procédure et plusieurs modes opératoires qui devront être mis à jour en raison de la nouvelle organisation mise en place avec l'intervention des chargées de clientèle et des évolutions du progiciel de gestion.

Obs 5 : Des dysfonctionnements ou des lacunes ont été relevés dans le fonctionnement de la CALEOL (*non conforme aux articles L. 441-1 et R. 441-9 du CCH*).

- Les éléments écrits disponibles par les membres dans l'ordre du jour *(notamment lors de séances en audioconférence*) sont très succincts[35]. Des compléments oraux sont apportés par les collaborateurs de l'office ou les représentants des mairies. Toutefois la cotation n'est pas présentée, et les candidats prioritaires ne sont pas clairement identifiés. Ces éléments ne permettent pas d'éclairer suffisamment les décisions des membres et de respecter le droit au logement (*cf. L. 441-1 du CCH*). A titre d'illustration lors de la CALEOL du 6 octobre 2020, des logements ont été attribués en premier rang à des candidats non-prioritaires « devant » plusieurs candidats disposant de critères de priorité[36] .
- Les PV sont également très succincts et n'apportent pas toute la transparence nécessaire aux décisions. Ils ne mentionnent pas les ressources des demandeurs, le taux d'effort, ou les motifs de priorité éventuels. Par ailleurs les candidats non retenus ne sont pas mentionnés. Ils sont en revanche destinataires d'un courrier exposant les motifs qui ont conduit la CALEOL à ne pas retenir leur candidature sur le logement proposé.
- La CAL émet des avis d'attribution sous réserve de solder une dette locative, ou des décisions de non-attribution pour le même motif[37]. Toutefois le seul motif de l'endettement du candidat et de l'existence d'une dette locative n'est pas suffisant pour justifier d'une décision de non-attribution. L'attribution d'un logement adapté à ses ressources peut aider une personne engagée dans un processus d'apurement de sa dette à améliorer sa situation.

L'office doit mettre en œuvre un dispositif d'identification des candidats prioritaires dans l'ensemble du processus d'attribution, et effectuer un rappel aux membres de la CALEOL des règles en vigueur permettant d'assurer de manière effective le droit au logement. L'office évoque les difficultés de la visioconférence et précise que des informations plus complètes sont depuis mars 2021 fournies aux membres de la CALECOL.

---

[34] Il convient de noter cependant que si formellement aucun représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévue à l'article L. 365-3 du CCH n'a été désigné avec voix consultative, un des administrateurs membre avec voix délibérative de la CALEOL est un représentant d'une association d'insertion. Par ailleurs, la CA Gap-Tallard-Durance est désormais tenu de se doter d'un PLH, et un représentant de cet EPCI devra être désigné comme nouveau membre avec voix délibérative.

[35] Nom, numéro unique, demande externe ou mutation, ordre proposé par la commune et classement par ordre d'ancienneté de la demande

[36] Logement n° 072C-01046 à Gap, attribution en rang n°1 à un candidat déjà locataire HLM (mutation), devant un candidat hébergé et un candidat mal logé (*logement insalubre selon les données déclaratives du SNE*). L'ordre de classement proposé par la ville a été suivi par la CALEOL sur ce logement.

[37] CALEOL du 23/05/2018, logement n°112A-02008 (attribution sous réserve d'apurer la dette locative). CALEOL du 06/10/2020, logement n° 155A-01009 : non-attribution notifié au candidat avec pour motif « rendez-vous avec l'entreprise non honorés et nécessité de solder la dette »

DocuSign Envelope ID: 8B2FE5D9-2846-4178-9834-02AD7E73CC18

6.2.4.4 Analyse du respect des dispositions réglementaires

Selon les entretiens réalisés auprès des chargés de clientèle, le contrôle du respect des plafonds de ressources n'est pas réalisé au moment de l'instruction des dossiers et la préparation de la CALEOL, mais au moment de l'enregistrement de la demande (*cf. mode opératoire n°MO-DGL-DEM-001 IndB*). Les plafonds dépendant du type de financement du logement proposé, cette pratique présente un risque de dépassement en cas de logements financés en PLAI. La vérification du respect des plafonds de ressources pour chaque type de financement est pourtant automatisée dans le progiciel de gestion *(cf. mode opératoire MO-DGL-DEM-003 IndB*). Un rappel du mode opératoire doit être effectué auprès des chargés de clientèle. Tous les dossiers retenus en CAL font l'objet d'un contrôle *a posteriori* du respect des plafonds de ressources par les chargés de la demande.

L'analyse des données internes transmises par la direction de la gestion locative (extraction du système d'information de l'office) sur la période 2017-2019 met en évidence 55 dépassements de ressources sur 1 957 attributions (*2,8 %*). Des demandes de dérogation aux plafonds de ressources sont effectuées auprès de la préfecture pour résoudre des problèmes de vacance prolongée de logement ou tenir compte de situations particulières (*a minima* 19 dérogations accordées sur la même période). L'ANCOLS a procédé à un contrôle par échantillonnage ciblé de 28 dossiers d'attribution sur la période 2017-2019 (*1,4 % de l'ensemble des attributions*). Les ressources et catégories de ménage étaient globalement conformes à celles indiquées dans les données transmises par l'organisme pour le besoin du contrôle, démontrant une bonne fiabilité du système d'information mis à jour lors de l'instruction des dossiers.

Obs 6 : L'OPH a procédé à onze attributions irrégulières (non conforme aux articles R. 441-1 et suivants du CCH).

Les irrégularités relevées (*cf. Annexe 8.5*) concernent des dépassements de 14 % à 74 % des plafonds de ressources. Plusieurs causes ont été identifiées :

- trois dépassements relèvent d'une erreur dans le financement d'origine des logements (*plafonds PLUS considérés au lieu des plafonds PLAI*) ; le type de financement des logements n'est indiqué ni sur les documents préparatoires à la CAL ni sur les PV de CAL ;
- deux dépassements sont liés à une individualisation des revenus de couple en cours de séparation, sans justificatifs valables (*attestations d'avocat mais ne mentionnant pas la procédure de divorce par consentement mutuel*) ;
- un dépassement est lié à la non prise en compte par les services des revenus d'une personne amenée à vivre dans le logement ;
- trois dossiers concernent des couples de saisonniers pour lesquels la CALEOL a considéré des revenus fluctuants (*ceux-ci dépassent pourtant les plafonds de ressources les années antérieures*), et un contexte d'absence de demande sur les secteurs concernés ;
- les autres dépassements sont justifiés par l'office par une absence de stock de demandes sur les secteurs ; pourtant plusieurs candidats sont présentés en CAL, et la base SNE fait apparaître au moment du contrôle plusieurs demandes actives sur les communes concernées ; en tout état de cause, aucune dérogation aux plafonds de ressources n'est prévue par les textes sans accord préalable du préfet (*cf. article R. 441-1-1 du CCH).*

L'office doit cesser ses pratiques d'attribution au-delà des plafonds de ressources en dehors de tout cadre réglementaire. Des solutions sont à rechercher dans la politique patrimoniale pour résoudre les problèmes de vacance prolongée de certaines résidences qui ne correspondent plus à la demande exprimée localement (*cf. §*

DocuSign Envelope ID: 8B2FE5D9-2846-4178-9834-02AD7E73CC18

5.1.1). Les procédures d'instruction des dossiers doivent être revues afin de disposer de l'ensemble des pièces justificatives valables et rendre le contrôle du respect des conditions d'accès au logement plus efficient, notamment dans un contexte de renouvellement d'un personnel expérimenté (*cf. § 3.3*). Dans sa réponse, l'organisme explique ces dépassements par des attributions dans des lieux très peu demandés, et que les modes opératoires de l'instruction des dossiers sont en cours d'actualisation.

6.2.4.5 Attribution en faveur du public prioritaire et mixité sociale

Le délai anormalement long est fixé à 24 mois dans les Hautes-Alpes. A titre de comparaison le délai d'attribution moyen[38] est de 9,4 mois en 2019 dans les Hautes-Alpes et de 10,4 mois pour l'OPH 05 qui privilégie les demandes anciennes (*source SNE portail BO ANCOLS*). La commission de médiation DALO est très peu saisie dans le département, avec un très faible nombre de dossiers reconnus prioritaires et urgents[39].

La loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté impose de mobiliser 25 % des contingent réservataires et bailleur (*non réservé*) en faveur du public prioritaire au titre du « DALO » ou à défaut des critères définis à l'article L. 441-1 du CCH. La convention intercommunale d'attribution de la communauté d'agglomération Gap-Tallard-Durance précise des critères plus restrictifs visant un public « cible ». Enfin le contingent préfectoral doit être mobilisé pour un public prioritaire suivi par les services de l'Etat (*objectif à 25 %*). En 2018, seulement 16 % des attributions du département ont été réalisées en faveur du contingent préfectoral. Afin de suivre la réalisation de ces objectifs, il est nécessaire de mettre en œuvre un dispositif de repérage de ces publics puis de comptage des attributions. Au moment du contrôle, ce dispositif n'est pas mis en œuvre au sein de l'office. Aucun bilan n'est d'ailleurs présenté par la direction de la gestion locative. L'atteinte de l'objectif de logement de public prioritaire ne peut être apprécié par l'ANCOLS.

La loi relative à l'égalité et à la citoyenneté introduit par ailleurs des objectifs de mobilité des ménages les plus précaires en dehors des quartiers prioritaires en matière de politique de la ville (*QPV*). Dans les Hautes-Alpes, seul le quartier du Haut-Gap est classé en QPV, mais la communauté d'agglomération a également identifié quatre quartiers dit de « veille active »[40] dans son contrat de ville 2015-2020. Selon les données de la convention intercommunale d'attribution, l'objectif de 25 % d'attributions suivies de baux signés en dehors du QPV aux ménages les plus précaires *(niveau de ressources dans le premier quartile*) est dépassé en 2017 (*36 %*) et 2018 (37 %). L'objectif de 50 % d'attribution en QPV à destination des ménages ne relevant pas des plus précaires (*2ème, 3ème et 4ème quartile*) est également dépassé en 2017 (*52 %*) et 2018 (*56 %*). L'OPH 05 ne relève pas dans ses bilans annuels sa contribution à l'atteinte de ces objectifs. Les données concernant l'exercice 2017 sur la communauté d'agglomération Gap-Tallard-Durance sont néanmoins reprises dans la CUS 2ème génération (*55 % d'attribution au premier quartile en dehors des QPV et 55 % d'attribution aux trois autres quartiles en QPV*).

6.3 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

6.3.1 Politique de Loyers

L'OPH 05 dispose d'un parc avec un niveau de loyer très accessible aux ménages disposant de faibles revenus. En effet, la proportion de logements à bas loyer est beaucoup plus importante que celle des autres bailleurs

[38] Le délai d'attribution moyen est la moyenne du délai d'attente des candidats entre la date d'enregistrement de leur demande et la signature du bail

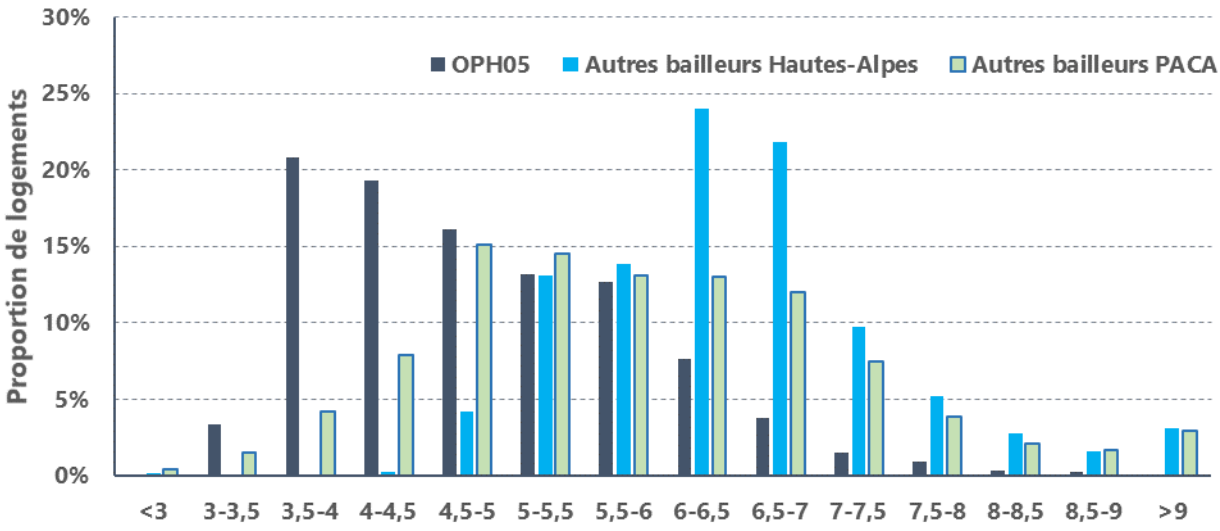
[39] Sur l'ensemble du département un en 2018 et deux en 2019, source bilan de la direction de gestion locative au CA

[40] Caractérisés par des signes de fragilité sociale des habitants, revenus médians faibles, fort taux de pauvreté, etc.

DocuSign Envelope ID: 8B2FE5D9-2846-4178-9834-02AD7E73CC18

du département, et de la région PACA (*cf. Figure 4*). La moitié des logements présentent un loyer mensuel inférieur à celui du loyer maximal de zone pour un logement neuf conventionné en PLAI en 2019[41]. Ces faibles niveaux de loyers sont à mettre en relation avec une prépondérance de catégories de logements présentant de faibles plafonds de loyers liés au financement initial[42], ainsi qu'avec une politique d'augmentation contenue des loyers des locataires en place et à l'issue de travaux réhabilitation (*cf. infra*). Ces loyers sont très attractifs en comparaison de ceux relevés en moyenne dans le parc privé[43] (*de 8,3 euros par m² de surface habitable dans l'ouest du département pour un T3 à 10,1 euros à Briançon*).

Figure 5 : Dispersion comparée du parc de logements par niveau de loyers au m² de surface habitable hors charge (1er janvier 2019)



Source : données RPLS, traitement ANCOLS

Tableau 24 : Distribution des loyers dans le parc social conventionné en 2019

Rubriques	Nombre de logements	Loyer mensuel en euros par m² de surface habitable		
		1er quartile	Médiane	3e quartile
OPH 05	5 673	4,0	4,7	5,5
Autres bailleurs des Hautes-Alpes	1 821	5,7	6,4	6,9
Autres bailleurs de PACA	274 758	4,9	5,8	6,7

Sources : données RPLS au 1er janvier 2019, traitement ANCOLS, logements conventionnés)

Une faible proportion de loyers dépasse les loyers maximums pris en compte pour le calcul de l'APL (*35,1 % pour 47,8 % au niveau départemental*), permettant ainsi un reste à charge contenu pour les bénéficiaires défavorisés. La solvabilisation des locataires par les aides au logement est d'ailleurs importante, le montant de

[41] Le loyer maximal de la zone 3 en 2019 est fixé à 4,65 euros par m² de surface utile, auquel est appliqué un coefficient de structure et d'éventuels marges locales. Il est comparé par approximation aux loyers exprimés en euros par m² de surface habitable pratiqués par l'office.

[42] Financement antérieur à 1977 et HLMO

[43] Source : Observatoire des loyers 2019 – Parc locatif privé des Hautes-Alpes, ADIL

DocuSign Envelope ID: 8B2FE5D9-2846-4178-9834-02AD7E73CC18

l'APL couvre, en décembre 2019, 51 % du montant du loyer (*réduction du loyer de solidarité déduite*) et des provisions pour charges des allocataires concernés *(source extraction base locative pour les besoins du contrôle)*.

Le CA se prononce tous les ans en octobre sur la politique des loyers :

- En fixant sur la période contrôlée des augmentations annuelles des loyers des baux en cours inférieures[44] ou égales aux augmentations maximales autorisées. Contrairement à la délibération d'octobre 2017 du CA, aucune augmentation des loyers n'a été appliquée en 2018 conformément à la loi de finances pour 2018 ;
- En fixant le niveau des nouveaux loyers appliqués lors de la libération d'un logement. Le loyer est calé au loyer plafond des conventions APL à l'exception de quelques résidences présentant des problèmes d'attractivité (*fort refus en CAL*), et pour les locataires du parc qui effectuent une mutation vers un logement plus petit. L'office procède également à des baisses ciblées de loyer (*50 entre 2015 et 2017 selon les données RPLS)*.

Cette politique de loyer à la relocation tend à diminuer les marges existantes entre les loyers pratiqués et les loyers maximums des conventions APL, de l'ordre de 12,6 % au 1er janvier 2020 (*source RPLS*). Entre 2015 et 2017 un quart des loyers mensuels qui ont augmenté ont subi une hausse de plus de 16 euros, et quatre logements ont subi des hausses mensuelles de plus de 100 euros. Le gain annuel de cette politique est estimé à 160 692 euros en année pleine.

Les loyers au 1er janvier 2019 des logements proposés à la location en 2017 et 2018 restent néanmoins contenus (*cf. Tableau 25*). La part de loyers accessibles aux personnes les plus modestes reste toujours beaucoup plus importante au sein du parc de l'OPH 05 en comparaison des autres bailleurs des Hautes-Alpes ou de PACA (*cf. Figure 3*).

Tableau 25 : Distribution des loyers sur les logements proposés à la location en 2017 et 2018

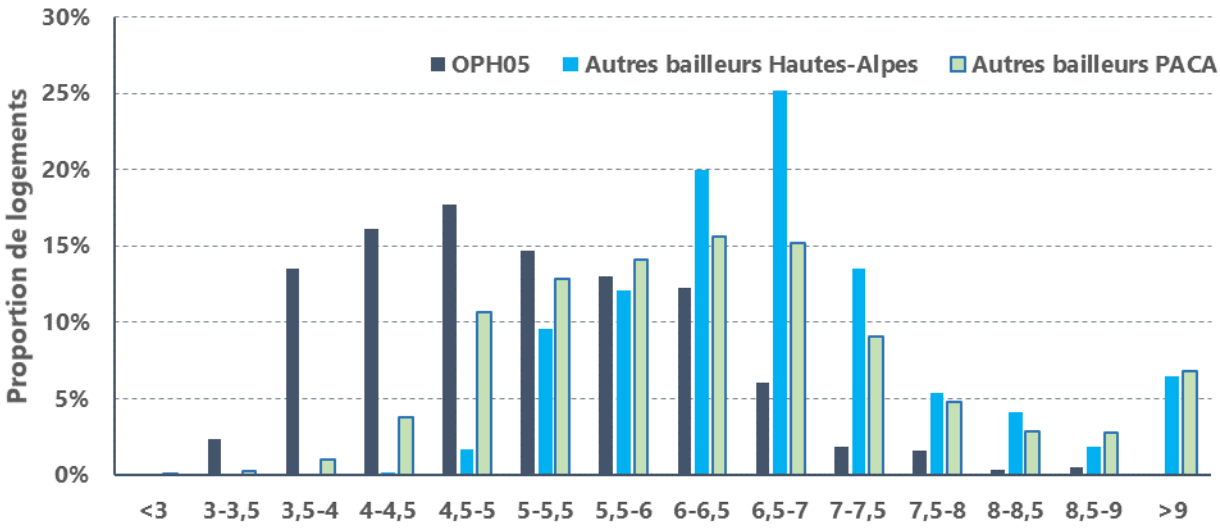
Rubriques	Nombre de logements	Loyer mensuel en euros par m² de surface habitable		
		1er quartile	Médiane	3e quartile
OPH des Hautes-Alpes	1 157	4,3	5,0	5,9
Autres bailleurs des Hautes-Alpes	481	6,1	6,6	7,2
Autres bailleurs de PACA	47 373	5,4	6,2	7,1

Sources : données RPLS au 1er janvier 2019 (logements conventionnés), bail signé en 2017 et 2018, traitement ANCOLS

[44] Augmentation de 1 % au 1er janvier 2020 voté au CA du 17/10/2019, pour un taux légal autorisé de 1,53 % selon la variation de l'IRL

DocuSign Envelope ID: 8B2FE5D9-2846-4178-9834-02AD7E73CC18

Tableau 26 : Dispersion comparée des niveaux de loyers au 1er janvier 2019 pour les logements proposés à la location en 2017 et 2018 (baux signés)



Source : données RPLS, traitement ANCOLS

Historiquement l'office n'augmentait pas les loyers à l'issue des travaux de réhabilitation (hors PALULOS). Par délibération du 25 octobre 2018, le CA a décidé d'une augmentation à compter du 1er janvier 2020 des loyers, dans la limite de 5 % en sus de la variation de l'IRL, de 1 944 logements situés dans quarante résidences ayant fait l'objet de travaux de réhabilitation. Lors du contrôle de légalité, la préfecture des Hautes-Alpes a indiqué à l'office que cette augmentation nécessitait une autorisation préalable de ses services, et par ailleurs que cette dérogation rendue possible par la loi égalité et citoyenneté du 27 janvier 2017 ne pouvait s'appliquer qu'aux travaux de réhabilitation achevés après le 27 janvier 2017[45]. Une augmentation mensuelle des loyers de 8,1 euros pour 389 logements dans huit résidences a finalement été mise en œuvre. Cette augmentation serait compensée par une baisse moyenne des économies mensuelles de charges évaluées à 12,6 euros.

Enfin l'office a décidé dans le cadre de la CUS 2ème génération de mettre en œuvre une nouvelle politique des loyers (*cf. § 5.1.2*).

6.3.2 Respect des conventions APL

Obs 7 : Les loyers quittancés sur huit groupes immobiliers sont basés sur des surfaces non conformes aux conventions APL.

L'ANCOLS a procédé à un contrôle par échantillonnage ciblé de l'application des termes de 17 conventions APL. Pour huit conventions, des écarts ont été repérés entre les surfaces indiquées dans les conventions APL et les surfaces quittancées aux locataires. Pour six groupes immobiliers, cela conduit à des dépassements des loyers maximums. Au moment du contrôle, l'office recherche l'origine de ces modifications de surfaces corrigées, induites probablement par des travaux. En tout état de cause, la situation doit être régularisée avec les services de l'Etat. L'office précise qu'il a identifié l'origine de ces modifications de surface, et que leur régularisation est en cours.

[45] Soit huit résidences regroupant 393 logements

DocuSign Envelope ID: 8B2FE5D9-2846-4178-9834-02AD7E73CC18

A partir des données de la base locative[46], l'ANCOLS a procédé à la vérification des loyers pratiqués au 1er janvier 2010 par rapport aux loyers plafonds actualisés fixés dans les conventions APL. Les loyers de 24 logements dépassent les loyers maximums autorisés. Le dépassement global mineur (*88 euros mensuel*), concerne cinq résidences. Deux causes ont été identifiées par l'ANCOLS :

- une augmentation dans les progiciel interne au 1er janvier 2018 de 0,75 % des plafonds de loyer a été prise en compte par erreur sur quelques tarifs de résidences (*non conforme au C-III de l'article 126 de la loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 qui ramenait cette augmentation à 0 %)* ;
- pour deux résidences (*Finet et Rives de la Luye*), une erreur a été détectée dans le premier indice IRL de référence d'actualisation des loyers.

A la demande de l'ANCOLS, l'office a recherché l'ensemble des logements concernés par l'erreur d'actualisation des loyers plafonds en 2018. 41 résidences sont concernées, et 93 dépassements de loyer ont été repérés (*nouveaux entrants qui se voient appliquer un loyer égal au loyer plafond erroné*). Sans préjudice de toute action judiciaire, l'office est invité à rectifier les loyers et rembourser les sommes indues aux locataires concernés. Par ailleurs, la procédure d'actualisation des loyers plafonds dans le progiciel interne doit être revue afin d'éviter que ce type d'erreur ne se reproduise. L'office signale avoir mis à jour les loyers concernés et procède au remboursement des trop-perçus.

6.3.3 Supplément et réduction de loyer de solidarité

Le nombre de locataires enquêtés est en forte baisse depuis 2014, en raison de l'extension des communes classées en zone de revitalisation rurale (*22 nouvelles communes sur 167 dans le département*[47]), alors que la proportion d'APLisés reste stable. Le barème national est appliqué sur la période contrôlée.

Tableau 27 : Evolution du nombre de locataires enquêtés et assujettis au SLS et des montants quittancés

	2014	2015	2016	2017	2018
Nombre de locataires enquêtés	3 471	3 520	2 297	2 762	1 191
Nombre total de locataires assujetis	94	102	56	98	83
Montant moyen SLS quittancé en décembre en euros	78,2	60,9	134,8	43,1	58,9
Montant du SLS quittancé en décembre / montant loyer (hors charges) de décembre des locataires assujettis en %	22,0%	20,1%	19,2%	13,2%	18,6%

Source : extraction de données locatives (DGL, 25/05/2020)

6.3.4 Réduction de loyer de solidarité

Si l'office quittance les montants de RLS par intégration des fichiers transmis par la CAF et la MSA, les services effectuent une recherche des locataires éligibles à la RLS et ne bénéficiant pas d'aides au logement (*requête dans le progiciel de gestion)*. Selon les données de la base locative, au 31 décembre 2019, quatorze locataires sont ainsi bénéficiaires de la RLS sans percevoir d'aides au logement. En revanche, 85 % des bénéficiaires d'APL *(allocataires CAF ou MSA*) perçoivent de la RLS.

[46] Recoupées par les termes des dix-sept conventions APL transmises mentionnés ci-avant

[47] Source : données observatoire des territoires, ZRR_2018_OT

DocuSign Envelope ID: 8B2FE5D9-2846-4178-9834-02AD7E73CC18

6.3.5 Charges locatives

Les charges locatives sont gérées par la direction de la gestion locative, et plus précisément pas sa cellule « quittancement loyers charges » comprenant deux personnes. L'ANCOLS a examiné les charges de l'exercice 2018.

Pour 2018, le taux de provisionnement atteint 111,4 %. Les charges moyennes sont de 12,58 euros par m², et, hors ascenseur, chauffage et eau, de 6,37 euros par m², valeur correcte au regard de celle de l'observatoire des charges de l'USH qui est de 9,3 euros par m² pour 2017. Les charges moyennes annuelles par logement hors ascenseur, chauffage et eau sont de 428 euros. Néanmoins, cinq résidences, représentant 50 logements, ont fait l'objet de provisions finalement supérieures au double des dépenses réelles. L'office doit mieux ajuster les charges, si nécessaire en procédant à des ajustements en cours d'exercice. Les efforts de maîtrise énergétique de l'office se traduisent par un montant moyen de chauffage annuel de 609 euros sur l'exercice 2018[48].

6.4 QUALITE DU SERVICE RENDU ET RELATIONS AVEC LES LOCATAIRES

6.4.1 Information et accueil des locataires

Des panneaux d'information sont présents à l'entrée de chaque immeuble avec les coordonnées des entreprises et du personnel de l'office. Une enquête est réalisée auprès des nouveaux locataires trois mois après leur entrée dans les lieux. Aucun livret d'accueil ne leur est en revanche remis.

Des bureaux d'accueils sont présents à Gap et Briançon, qui permettent notamment d'enregistrer les demandes de logement. Les CESF réalisent également des permanences mensuelles pour divers motifs (*cf. § 6.2.4.1*).

Le site internet de l'office s'est amélioré en 2018. Il intègre notamment un outil de cartographie qui permet de localiser géographiquement les résidences et d'en afficher les informations principales, ainsi que des photos. Certains logements vacants y sont publiés. Un nouveau portail locataire est désormais interfacé avec le système d'information qui permet aux locataires de consulter les informations relatives à leur contrat, mettre à jour leurs données personnelles et notamment l'assurance habitation, et consulter le solde de leurs comptes et payer le loyer en ligne.

6.4.2 Accompagnement social lié au logement

Les deux CESF assurent l'accompagnement social des candidats fragiles vers le logement, et le maintien dans les lieux des plus démunis. Au-delà des enquêtes sociales, de l'accueil des locataires, elles assurent la mobilisation des divers dispositifs d'aides existants (*l'office a concentré en 2018 70 % du montant des aides du fond de solidarité logement aux locataires des bailleurs sociaux du département*).

54 logements sont mis à disposition d'associations ou de structures diverses permettant le relogement temporaire des publics en difficultés, dont deux dans le cadre de l'intermédiation locative.

6.4.3 Concertation des locataires

Le premier plan de concertation locative (PCL) élaboré en 2002 a été revu en 2011. La participation annuelle de l'office pour soutenir les actions des associations qui participent à la concertation locative est de 2 euros par logement, conformément à la loi égalité et citoyenneté. Le dernier avenant du 13 février 2018 modifie les

[48] Cette moyenne est basée sur 4 641 logements. Cependant pour 1 556 logements, il s'agit du chauffage électrique de base collectif, la part d'appoint de chauffage de confort, à la charge des locataires ne peut être quantifiée, mais l'expérience démontre que très peu de locataires utilisent le chauffage d'appoint (*source bilan énergétique pour compte du CA*).

DocuSign Envelope ID: 8B2FE5D9-2846-4178-9834-02AD7E73CC18

modalités de financement et renforce les éléments à transmettre par les associations de locataires dans leur rapport d'activité et leur compte-rendu financier pour pouvoir justifier de l'usage de ces aides financières.

Le conseil de concertation locative (*CCL*) est composé de représentants des locataires siégeant au CA et de représentants de l'OPH 05. Les réunions portent sur l'entretien des immeubles, les travaux d'amélioration, la sécurité, les charges locatives ou toute autre question. Le CCL s'est réuni deux fois en 2018 et une seule fois en 2019.

Dès 2004, des visites de proximité, avec le président, les administrateurs, les élus concernés et des membres de l'office ont été mises en place, afin de permettre aux locataires de dialoguer directement avec les administrateurs et les services de l'OPH 05. Les maires de la commune d'implantation des groupes et le conseiller départemental y sont conviés Deux à trois visites par an ont été réalisées entre 2016 et 2018.

6.4.4 Réclamations des locataires

Les locataires ont plusieurs moyens pour contacter les services de l'office : les surveillants d'immeubles (*pour les groupes concernés*), le standard téléphonique, le site internet de l'office, par courrier ou par courriel. Si les demandes portent sur des équipements dont la maintenance est confiée à des prestataires, les locataires ont la possibilité de les joindre directement (*coordonnées des prestataires sur les panneaux d'information*). Les prestataires relatent dans leur rapport d'activité le traitement de ces appels qui n'est pas intégré dans le système d'information.

Obs 8 : L'office devrait améliorer le dispositif de suivi formalisé et partagé des réclamations permettant de s'assurer de leur traitement dans des délais satisfaisants.

Le traitement des réclamations est couvert par une procédure. Ces dernières sont saisies sur le progiciel de gestion puis affectées. Les surveillants d'immeuble ont un rôle important pour la constatation et la vérification de certaines réclamations (*techniques ou liées à des problèmes de voisinage*). Ne possédant pas d'accès au système d'information (*bureaux non informatisés*), ils utilisent des bons sur carnets à souche à transmettre au gestionnaire et secrétaire de patrimoine pour saisie. Cette étape rallonge les délais de saisie des réclamations. Des objectifs sont intégrés à la procédure (*3 jours pour saisie, 30 jours pour la clôture*), mais aucun tableau de bord n'a pu être transmis à l'ANCOLS. Le progiciel interne permet pourtant d'effectuer des requêtes utiles au pilotage de cette activité.

6.4.5 Enquête de satisfaction des locataires

Obs 9 : L'office devrait réaliser des enquêtes de satisfaction auprès de l'ensemble de ses locataires.

Seule une enquête est réalisée auprès des nouveaux locataires dans le trimestre suivant leur installation (*cf. § 6.4.1*). La convention pour la mise en œuvre du volet logement du plan de cohésion sociale signée en 2003 entre l'union sociale pour l'habitat et l'Etat prévoit pourtant la réalisation par les organismes HLM d'une enquête de satisfaction avec une périodicité minimale de trois ans pour mesurer la qualité de service perçue par les locataires. Ce point avait été déjà souligné lors des deux précédents rapports de la MIILOS et de l'ANCOLS. En 2016, 95 % des organismes avaient réalisé une enquête d'écoute client[49]. L'OPH se prive ainsi d'un levier important de mesure et ainsi d'adaptation et d'amélioration de sa qualité de service.

6.4.6 Gestion de proximité

L'office a mis en œuvre à compter du 1er août 2017 une nouvelle organisation de la gestion de proximité :

[49] Qualité de service : une nouvelle ambition - Numéro du 31 août 2019 d'Actualités Habitat

DocuSign Envelope ID: 8B2FE5D9-2846-4178-9834-02AD7E73CC18

- la régie a été supprimée et les ouvriers redéployés sur les fonctions de surveillants d'immeubles ;
- les missions des surveillants d'immeubles (*27 ainsi qu'un agent d'entretien au moment du contrôle, 31 en 2015*) ont été recentrées sur le nettoyage et leurs secteurs d'interventions ont été revus. Ils continuent d'intervenir dans la relation avec les locataires (réclamations, état-des-lieux d'entrée). Ils sont affectés sur environ 60 % du patrimoine locatif ;
- de nouveaux postes de gestionnaires de patrimoine ont été créés (*onze*) et leurs secteurs refondus en septembre 2019 (*recherche d'une cohérence géographique en termes de répartition entre « petites » et « grandes » résidences*). Ils supervisent les surveillants d'immeubles, enregistrent les réclamations, et interviennent dans la réalisation des états-des-lieux de sortie, des pré-visites avant départ, la commande des prestations de remise en état des logements, ainsi que le suivi de l'entretien courant, des opérations de gros entretien, et des prestataires de maintenance ;
- quatre secrétaires techniques qui saisissent les réclamations techniques et éditent des bons de travaux aux entreprises.

6.4.7 Gardiennage

Les bailleurs ont l'obligation, en QPV ou dans les communes fortement urbanisées[50], d'affecter un effectif minimum de personnes aux fonctions de gardiennage ou de surveillance dès lors qu'ils gèrent cent logements locatifs ou plus dans un immeuble ou groupe d'immeubles collectifs (*un ETP par tranche de 100 logements*) afin de prévenir les risques pour la sécurité et la tranquillité des locaux. Quatre grands ensembles immobiliers situé à Gap regroupant 958 logements sont concernés. Les effectifs comptabilisables sont suffisants.

6.4.8 Entretien des espaces communs et espaces verts

Le nettoyage des parties communes est réalisé par les surveillants d'immeubles (*SI*), et dans les secteurs dépourvus par des entreprises extérieures. L'entretien des espaces verts et le déneigement des abords des immeubles qui étaient réalisés en partie par les surveillants d'immeuble avant la réorganisation de 2017 sont entièrement externalisés. Les SI ne réalisent plus que le déneigement du « paillasson » (*entrée immédiate des immeubles*) et le nettoyage des abords.

6.4.9 Visite de patrimoine

L'ANCOLS a réalisé une visite de patrimoine du 28 au 30 septembre 2020 portant sur 2 374 logements (*40 % environ du parc*) répartis dans sept communes (cf. Annexe 8.9). Dans l'ensemble, le nettoyage des parties communes et l'état des parties communes comme des espaces extérieurs et d'un niveau global correct compte-tenu de l'ancienneté du parc. Quelques bâtiments présentent des peintures de cages d'escalier, ou des revêtements de façades vétustes à dégradés. Des travaux de gros entretien ou réhabilitation sont prévus. Les bâtiments acquis récemment, notamment la gendarmerie de la Caturige à Chorges se démarquent par un niveau d'entretien insuffisant depuis plusieurs années[51], ou un vieillissement prématuré des éléments structurels[52]. A l'inverse les constructions les plus récentes présentent de bonnes qualités architecturales.

[50] Commune dont la population dépasse 25 000 habitants ou qui est comprise dans une aire urbaine d'un seul tenant regroupant au moins 50 000 habitants et dont une ou plusieurs communes comptent plus de 15 000 habitants

[51] Cité Marcellin à Veynes

[52] HLM Le Barry à Briançon

DocuSign Envelope ID: 8B2FE5D9-2846-4178-9834-02AD7E73CC18

Si le personnel de proximité rencontré semble globalement impliqué dans ses missions, des points d'amélioration sont attendus en matière :

- de gestion des encombrants dans les espaces communs (*dépôts d'objets divers par les locataires réduisant les largeurs de passage dans les escaliers, ou source potentiels de dépôts de feu)* ;
- de veille et surveillance patrimoniale (absence de remontées de légers désordres comme le décollement de dalles souples sur le sol des escaliers pouvant entraîner des risques de chute) ;
- de suivi des travaux à la relocation dans les logements (*cf. § 5.2.4.4*).

Le niveau de remise à niveau des logements visités est variable, mais globalement correct (*le plus souvent mise en peintures complète, mise en sécurité électrique, changement des éviers*).

6.4.10 Politique de suivi des créances et des impayés

L'ANCOLS utilise les données comptables et financières d'Harmonia, ainsi que son logiciel interne d'analyse financière DiagfinOLS. Les agrégats et ratios sont comparés à la médiane des OPH de province, soit 238 OPH pour 2018, cumulant plus de deux millions de logements.

Le service recouvrement a été réorganisé en 2018. Il regroupe désormais cinq personnes ; il anime la commission interne de prévention des impayés qui se réunit mensuellement. Des plans d'apurement amiables sont proposés, avec un taux de réussite, évalué par le service recouvrement, variable : d'un sur deux à deux sur trois. Envers les impayés des locataires partis, les recherches sont effectuées par une société extérieure. Les actions de recouvrement contentieux sont menées par huissier si le locataire parti réside hors du département, et par l'office dans le cas contraire.

Tableau 28 : Evolution des créances locataires

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Produits des loyers (1)	23 967	24 291	24 601	24 753	23 753
Récupération de charges locatives (2)	6 435	6 306	6 082	5 766	5 943
Quittancement (3)=(1)+(2)	30 403	30 597	30 684	30 519	29 696
Total compte 416 Locataires, acquéreurs et clients douteux ou litigieux (4)	1 943	2 097	2 747	2 905	3 030
Total compte 411 Locataires et organismes payeurs d'APL (5)	2 060	2 045	1 633	1 609	1 546
Total comptes 411 et 416 Créances locataires et acquéreurs (6) = (4) + (5)	4 002	4 141	4 380	4 515	4 576
Créances totales comptes 411 et 416 / Loyers et charges (7) = (6) / (3)	13,2%	13,5%	14,3%	14,8%	15,4%
Valeurs de référence	13,3%	13,3%	13,2%	13,1%	14,0%
Créances locataires partis / Créances totales	28,8%	31,4%	31,7%	31,4%	32,6%
Valeurs de référence	32,4%	34,0%	36,8%	36,2%	36,6%

Source : Harmonia

Les créances évoluent sur la période de 4 millions d'euros à 4,6 millions d'euros, pour un quittancement en légère baisse (cf. Tableau 28). Le taux de créances ramené au quittancement augmente ainsi sur la période, et se situe à 15,4 % en 2018, au-dessus de la référence. L'année 2016 voit la mise en place de la nouvelle comptabilisation des provisions pour les créances douteuses, qui explique la hausse brusque du compte 416 sur cet exercice. La part des locataires partis dans les créances augmente légèrement, tout en restant inférieure aux références. L'OPH doit mieux s'organiser pour gérer ses créances plus difficiles à recouvrer. Le foyer « Les peupliers » (*208 milliers d'euros pour trois gestionnaires différents*) et la MJC à Briançon *(81 milliers d'euros)* présentent les créances importantes ; l'office signale qu'il s'agit de l'accueil des migrants, en relation avec les services préfectoraux

DocuSign Envelope ID: 8B2FE5D9-2846-4178-9834-02AD7E73CC18

Le taux de recouvrement, qui figure au Tableau 29, atteint 99,1 % en moyenne sur les cinq années examinées, taux supérieur à la moyenne des références qui est de 98,8 % sur la même période. Le taux de créances locatives sur les loyers et charges dérive, en raison d'un taux de passage en créances irrecouvrables faible : ce taux pour les exercices 2014, 2015 et 2016 est de respectivement 0,3 %, 0,4 % et 0,5 %, bien inférieur à la valeur moyenne nationale de 1 %.

Tableau 29 : Taux de recouvrement des loyers et charges

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Créances clients (N-1)	3 841	4 002	4 141	4 380	4 515
Produits des loyers (1)	23 967	24 291	24 601	24 753	23 753
Récupération de charges locatives (2)	6 435	6 306	6 082	5 766	5 943
Quittancement (3)=(1)+(2)	30 403	30 597	30 684	30 519	29 696
Créances clients (N)	4 002	4 141	4 380	4 515	4 576
Pertes sur créances irrécouvrables	-80	-85	-130	-179	-174
Total encaissement (N) (4)	30 162	30 374	30 315	30 206	29 460
Taux de recouvrement (5)=(4) / (3)	99,2%	99,3%	98,8%	99,0%	99,2%
Valeurs de référence	98,7%	98,9%	98,9%	98,8%	98,7%

Source : Harmonia

DocuSign Envelope ID: 8B2FE5D9-2846-4178-9834-02AD7E73CC18

7. ANALYSE PREVISIONNELLE

7.1 PLAN STRATEGIQUE DE PATRIMOINE

L'organisme a élaboré un plan stratégique de patrimoine (*PSP*), décrit au § 5.1. Il intègre une simulation financière qui utilise les hypothèses suivantes :

- le développement annuel de 50 logements et quatre foyers sur la période;
- des investissements globaux : 17,7 millions d'euros pour l'opération ANRU, 17,6 millions d'euros de réhabilitations autres, 5,8 millions d'euros pour les foyers ;
- des charges annuelles de gros entretien de 3,2 à 3 millions d'euros et de l'entretien courant de 1,2 à 1,3 million d'euros ;
- 31 ventes de logements (*ventes d'immobilisations*) pour un total de 1,8 million d'euros ;
- deux démolitions hors ANRU (*17 et 69 logements*) ;
- un coût des impayés de 0,6 % du quittancement, une perte due à la vacance de 2,6 % du quittancement.

La simulation a utilisé deux jeux d'hypothèses macroéconomiques, l'un normal et l'autre dit stressé. Elle fait ressortir un autofinancement net des remboursements d'emprunts locatifs qui atteint, cumulé sur 2017-2026, 8,8 millions d'euros (*6,4 millions d'euros sous les hypothèses du jeu « stressé »*) et un potentiel financier (agrégat de haut de bilan utilisé par les organismes HLM) augmenté de 1,8 millions d'euros *(- 0,2 millions d'euros stressé)*.

La réalisation de ce PSP parait viable, mais elle s'appuie sur des hypothèses exigeantes pour la vacance (2,6 % prévus alors que la vacance financière est de 4 % en 2019) et le recouvrement (*0,6 % prévu pour taux de recouvrement actuel de 99,2 %)*.

7.2 PREVISIONNELLE FINANCIERE

De plus, annuellement, l'OPH réalise une simulation actualisée avec le logiciel de la profession Visial. Cette simulation 2018-2028, partant de la situation à fin 2018, est basée sur les hypothèses décrites ci-dessous.

7.2.1 Investissements et modalités de financement

Cette simulation prévoit un certain nombre d'investissements sur la période 2019-2028, différents de ceux du PSP ; sont envisagés :

- la livraisons de 392 logements neufs et le lancement de 315 autres logements pour un investissement de 74,3 millions d'euros ;
- la livraison de deux nouveaux foyers pour 25,9 millions d'euros ;
- la réhabilitation de 1 017 logements pour 35,4 millions d'euros ;
- la réhabilitation de 185 places en foyers pour 6 millions d'euros ;
- 28,8 millions d'euros de changements de composants dans le parc locatif existant ;
- la démolitions de 69 logements pour une dépense de 1,4 millions d'euros.

DocuSign Envelope ID: 8B2FE5D9-2846-4178-9834-02AD7E73CC18

Ces investissements d'un montant total de 171,8 millions sont, dans ce projet, financés en subventions, emprunts et fonds propres selon le Tableau 30. 129 cessions sont prévues, qui rapporteraient 11,2 millions d'euros.

Tableau 30 : Modalités de financement des investissements prévus 2018-2028

en millions d'euros (euros courants)

Types d'investissements	montant	financements		
		subventions	emprunts	fonds propres
Logements neufs	74,3	5,0	62,6	6,7
Réhabilitations de logements	35,4	0,0	32,8	2,6
Changements de composants de logements	28,8	0,0	25,9	2,9
Démolitions de logements	1,4	0,0	1,3	0,1
Réhabilitations de foyers	6,0	0,0	6,0	0,0
Foyers neufs	25,9	1,1	24,8	0,0
Total	171,8	6,1	153,4	12,3

source Visial OPH

7.2.2 Analyse de l'exploitation

Le Tableau 31 ci-après fait apparaitre les prévisions d'EBE, de CAF courante et brute et d'autofinancement net pour les exercices 2019 à 2028 d'après le prévisionnel de l'office.

Tableau 31 : Prévisionnel de l'exploitation 2019-2028

en millions d'euros

Rubriques	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Produits	**24**	**24,2**	**24,4**	**24,9**	**26**	**26,5**	**26,9**	**27,4**	**27,9**	**28,4**
personnel	3,1	3,3	3,4	3,5	3,6	3,7	3,9	4	4,2	4,3
autres charges extérieures	1,9	1,9	2	2,1	2,1	2,2	2,3	2,4	2,5	2,6
cout de gestion	*5*	*5,2*	*5,4*	*5,6*	*5,7*	*5,9*	*6,2*	*6,4*	*6,7*	*6,9*
maintenance	4,6	4,7	4,8	4,7	4,8	4,9	5	5,1	5,2	5,4
CGLLS	0,6	0,6	0,6	0,6	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,8
TFPB	4,8	5,1	5,3	5,5	5,8	6	6,4	6,7	7	7,4
charges non récupérées	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
créances irrécouvrables	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
Total charges	**15,5**	**16,1**	**16,6**	**16,9**	**17,5**	**18**	**18,8**	**19,4**	**20,1**	**21**
EBE	**8,5**	**8,1**	**7,8**	**8**	**8,5**	**8,5**	**8,1**	**8**	**7,8**	**7,4**
% des produits	35,4%	33,5%	32,0%	32,1%	32,7%	32,1%	30,1%	29,2%	28,0%	26,1%
autres charges expoitation	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
autres produits d'exploitation	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
charges financières	2,04	2	2,5	2,8	2,9	3	3,3	3,4	3,4	3,5
produits financiers	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
CAF Courante	**6,9**	**6,5**	**5,7**	**5,6**	**6,0**	**5,9**	**5,2**	**5,0**	**4,8**	**4,3**
% des produits	28,6%	26,9%	23,4%	22,5%	23,1%	22,3%	19,3%	18,2%	17,2%	15,1%
produits et charges exceptionne	1,1	1,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
CAF brute	**8,0**	**7,6**	**5,8**	**5,7**	**6,1**	**6,0**	**5,3**	**5,1**	**4,9**	**4,4**
% des produits	33,2%	31,4%	23,8%	22,9%	23,5%	22,6%	19,7%	18,6%	17,6%	15,5%
rembt capital	7,6	6,9	6,2	6,6	6,8	7,1	7,2	7,5	7,5	7,7
AFN	0,4	0,7	-0,4	-0,9	-0,7	-1,1	-1,9	-2,4	-2,6	-3,3

Source Visial de l'office

Cette prévision financière sur dix exercices (2019 à 2028) présente une croissance du parc de 6 %. Elle aboutit à un EBE en décroissance (de 35,4 % à 26,1 % des produits), une charge financière croissante due aux nouveaux emprunts, une CAF courante en baisse (*de 28,6 à 15,1 % des produits*), des produits exceptionnels en 2019 et 2020 grâce à la récupération de taxe foncière réalisée par l'office, mais faible après ces deux exercices. La CAF brute décroit de 33,2 % à 15,5 % des produits ; l'autofinancement devient négatif dès 2021 et atteint en cumul

DocuSign Envelope ID: 8B2FE5D9-2846-4178-9834-02AD7E73CC18

sur les dix exercices, -12,2 millions d'euros. La RLS est intégrée à cette prévisionnelle, pour un taux entre 4,7 % et 6,4 % suivant les exercices.

Un examen par l'ANCOLS des hypothèses choisies par l'office montre que, sur la période 2019-2028, la hausse des produits est de 18,3 % et celle des charges de 35,5 % (*dont 38 % pour les couts de gestion*). Un effort accru de maîtrise par l'office est nécessaire pour mieux contenir ces charges et ces coûts de gestion ; l'ANCOLS a réalisé la simulation financière en prenant l'hypothèse d'une croissance annuelle de 2 % seulement de ces coûts : le Tableau 32 résultant figure ci-après. Il en résulte un autofinancement cumulé négatif de - 7,9 millions d'euros, soit un gain de 4,3 millions d'euros avec la simulation de l'office.

Tableau 32 : Prévisionnel de l'exploitation 2019-2028 avec hypothèse ANCOLS sur l'évolution des charges

en millions d'euros

Rubriques	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Produits	**24**	**24,2**	**24,4**	**24,9**	**26**	**26,5**	**26,9**	**27,4**	**27,9**	**28,4**
personnel	3,1	3,2	3,2	3,3	3,4	3,4	3,5	3,6	3,6	3,7
autres charges extérieures	1,9	1,9	2,0	2,0	2,1	2,1	2,1	2,2	2,2	2,3
cout de gestion	*5,0*	*5,1*	*5,2*	*5,3*	*5,4*	*5,5*	*5,6*	*5,7*	*5,9*	*6,0*
maintenance	4,6	4,7	4,8	4,7	4,8	4,9	5	5,1	5,2	5,4
CGLLS	0,6	0,6	0,6	0,6	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,8
TFPB	4,8	5,1	5,3	5,5	5,8	6	6,4	6,7	7	7,4
charges non récupérées	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
créances irrécouvrables	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
Total charges	**15,5**	**16,0**	**16,4**	**16,6**	**17,2**	**17,6**	**18,2**	**18,7**	**19,3**	**20,1**
EBE	**8,5**	**8,2**	**8,0**	**8,3**	**8,8**	**8,9**	**8,7**	**8,7**	**8,6**	**8,3**
% des produits	35,4%	33,9%	32,8%	33,3%	33,8%	33,5%	32,2%	31,6%	31,0%	29,3%
autres charges expoitation	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
autres produits d'exploitation	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
charges financières	2,04	2	2,5	2,8	2,9	3	3,3	3,4	3,4	3,5
produits financiers	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
CAF Courante	**6,9**	**6,6**	**5,9**	**5,9**	**6,3**	**6,3**	**5,8**	**5,7**	**5,6**	**5,2**
% des produits	28,6%	27,3%	24,2%	23,7%	24,2%	23,7%	21,4%	20,6%	20,2%	18,4%
produits et charges exception	1,1	1,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
CAF brute	**8,0**	**7,7**	**6,0**	**6,0**	**6,4**	**6,4**	**5,9**	**5,8**	**5,7**	**5,3**
% des produits	33,2%	31,8%	24,6%	24,1%	24,6%	24,1%	21,8%	21,0%	20,6%	18,7%
rembt capital	7,6	6,9	6,2	6,6	6,8	7,1	7,2	7,5	7,5	7,7
AFN	0,4	0,8	-0,2	-0,6	-0,4	-0,7	-1,3	-1,7	-1,8	-2,4

Source Visial de l'office avec hypothèse ANCOLS sur l'évolution des cha

DocuSign Envelope ID: 8B2FE5D9-2846-4178-9834-02AD7E73CC18

7.2.3 Analyse du prévisionnel de la situation financière

Tableau 33 : Principaux flux de trésorerie et évolution du FRNG à terminaison

Montants en millions d'euros

Rubriques	Flux de trésorerie prévisionnel	Fonds de roulement NG à terminaison
Fonds de roulement NG à terminaison fin 2018		32,9
CAF de 2019 à 2028	58,9	
Remboursements d'emprunts locatifs	71,1	
Dépenses d'investissement	171,8	
Financements comptabilisés		
Emprunts	153,4	
Subventions	6,1	
Autofinancement disponible après investissements	-24,5	
Remboursements d'emprunts non locatifs (bâtiments administratifs, ...)		
Cessions d'actifs	11,2	
Flux de trésorerie disponible	-13,3	
Fonds de roulement net global à terminaison prévisionnel fin 2028		**19,6**

Source Visial de l'office

Le Tableau 33 ci-avant montre l'évolution du FRNG à terminaison, agrégat représentatif de la situation financière des organisme HLM. Son montant est de 32,9 millions d'euros fin 2018. Le solde de la CAF, des financements, du remboursement des emprunts et des dépenses d'investissement prévus est négatif, atteignant - 24,4 millions d'euros. L'office prévoit un montant de vente très ambitieux (*129 ventes*) pour 11,2 millions d'euros. Il convient de noter que sur la période 2014-2019, il n'a vendu que 33 logements.

7.2.4 Analyse du prévisionnel de la dette

Cette étude prévisionnelle prévoit 153,4 millions d'emprunts. Les annuités des nouveaux emprunts, croissantes, représentent sur les dix exercices 29,7 millions d'euros ; les annuités du patrimoine de référence, décroissantes, atteignent 70,2 millions d'euros sur la même période. Le tableau ci-après montre l'évolution de ces annuités et leur part dans le montant des loyers, qui reste légèrement inférieure à 40 % avec une valeur basse en 2021.

DocuSign Envelope ID: 8B2FE5D9-2846-4178-9834-02AD7E73CC18

Tableau 34 : Prévisionnel de la dette

en millions d'euros

Rubriques		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Nouveaux emprunts											
	annuités	0,2	0,8	1,5	2,5	2,8	3,3	3,9	4,4	4,9	5,4
	dont capital	0,06	0,5	0,6	1,1	1,3	1,6	1,9	2,2	2,6	2,9
	dont intérêts	0,14	0,3	0,9	1,4	1,5	1,7	2	2,2	2,3	2,5
emprunts patrimoine de référence											
	annuités	9,4	8,1	7,2	6,9	6,9	6,8	6,6	6,5	6	5,8
	dont capital	7,5	6,4	5,6	5,5	5,5	5,5	5,3	5,3	4,9	4,8
	dont intérêts	1,9	1,7	1,6	1,4	1,4	1,3	1,3	1,2	1,1	1
Total											
	annuités	9,6	8,9	8,7	9,4	9,7	10,1	10,5	10,9	10,9	11,2
	dont capital	7,56	6,9	6,2	6,6	6,8	7,1	7,2	7,5	7,5	7,7
	dont intérêts	2,04	2	2,5	2,8	2,9	3	3,3	3,4	3,4	3,5
	rappel loyers	*24*	*24,2*	*24,4*	*24,9*	*26*	*26,5*	*26,9*	*27,4*	*27,9*	*28,4*
annuité/loyers		40,0%	36,8%	35,7%	37,8%	37,3%	38,1%	39,0%	39,8%	39,1%	39,4%

source : visial de l' office

7.3 CONCLUSION SUR LA SIMULATION FINANCIERE DU PSP ET L'ANALYSE PREVISIONNELLE VISIAL

Obs 10 : Les hypothèses du PSP et de la prévisionnelle Visial devraient être cohérentes entre elles.

En effet, les hypothèses du PSP et de la prévisionnelle Visial ne sont pas cohérentes entre elles (*rythme de construction, nombre de ventes HLM, …*). Le PSP est viable, tout en s'appuyant sur des hypothèses exigeantes pour la vacance et les impayés. La prévisionnelle Visial aboutit à des conclusions préoccupantes pour l'office, avec un AFN qui s'installerait durablement dans la zone d'alerte, mais elle est contestable car elle se base sur des hypothèses hautes (*augmentation importante des charges dont les coûts de gestion, investissements importants, nombreuses ventes HLM*), et elle ne prend pas en compte une éventuelle nouvelle politique des loyers, un recours accru aux fonds propres et une réflexion sur la dette. L'office devra ainsi clarifier ses objectifs et réaliser une nouvelle étude prévisionnelle intégrant des efforts de maitrise des charges et une réflexion sur l'augmentation des apports en fonds propres dans les opérations, à présenter et débattre annuellement en CA. Dans sa réponse, l'organisme estime que sa prévision Visial a été faite avec des paramètres parfois éloignés de la réalité, et qu'une prospective à 10 ans est très aléatoire, de plus dans un contexte de pandémie, et n'envisage pas d'augmenter sa part de fonds propres dans les opérations nouvelles et donc de recourir de façon importante à l'emprunt. L'ANCOLS continue de considérer qu'une simulation financière est indispensable pour visualiser la trajectoire de l'office.

DocuSign Envelope ID: 8B2FE5D9-2846-4178-9834-02AD7E73CC18

DocuSign Envelope ID: 8B2FE5D9-2846-4178-9834-02AD7E73CC18

8. ANNEXES

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

RAISON SOCIALE :	Office public de l'habitat des Hautes-Alpes		
SIÈGE SOCIAL :			
Adresse du siège :	23 boulevard Georges Pompidou	Téléphone :	04.92.40.27.15
Code postal, Ville :	CS86004, 05003 Gap Cedex	Télécopie :	04.92.40.27.48
PRÉSIDENTE :	Carole Chauvet		
DIRECTRICE GÉNÉRALE :	Marie-Jeanne Pastor		
COLLECTIVITÉ DE RATTACHEMENT :	Département des Hautes-Alpes		

CONSEIL D'ADMINISTRATION au 15/05/2020
En application de l'article R. 421-4 du CCH : 23 membres

	Membres	Désignés par :	Professions
Président	CHAUVET Carole	Conseil départemental 05	Professeur
Vice-président délégué	DISDIER Marie Noelle	Idem.	Commerçante
	MOSTACHI Ginette	Idem.	Secretaire comptable
	BONNAFOUX Joël	Idem.	Retraité
	FROMM Gerard	Idem.	Retraité
	PARA Lionel	Idem.	Gérant d'entreprise
	BARNEOUD Claire	Idem.	Responsable
	OSINGA Sandrine	Idem.	Médecin
	SERRES Mireille	Idem.	Retraitée
	GAY PARA Michel	Idem.	Retraité
	ROY Michel	Idem.	Retraité
	MARIGNE Raymond	Idem.	Retraité, achitecte honoraire
	ARNOUX Alain	CEPAC"	Directeur centre d'affaires
	PAVIE Bernard	Idem - Association	
	GRAVIER Christine	UDAF	Retraitée
	TURIN Sylvie	CAF	Médecin Directeur
	ERBER Dominique	Organismes collecteurs	Président SAS la Résistance
	FISEL Patrick	Organisations syndicales	
	PROST Patrick	Organisations syndicales	Agent de la poste
Représentants des locataires	BLANC Marie	Élu	Agent Technique
	JARLAUD Agathe	Élu	Retraitée
	GELEY Eric	Élu	Chargé d'animation
	PASQUIER Marie-Noelle	Élu	

Commissaire du Gouvernement : Préfet

EFFECTIFS DU PERSONNEL au : 31/12/2019	Cadres :	12	Total administratif et technique : 57
	Maîtrise :	25	
	Employés :	20	
	Gardiens :	30	Effectif total : 88
	Employés d'immeuble :	1	
	Ouvriers régie :	0	

DocuSign Envelope ID: 8B2FE5D9-2846-4178-9834-02AD7E73CC18

8.2 ORGANIGRAMME AU 1ER AVRIL 2020

DocuSign Envelope ID: 8B2FE5D9-2846-4178-9834-02AD7E73CC18

8.3 LISTE DES ANOMALIES RELEVEES SUR L'ENQUETE RPLS 2020

N° de position	Nom de l'attribut	Nature de l'information	Commentaires ANCOLS
3	L_DROIT	Type de droit du bailleur sur le logement	Tous les logements déclarés en 1 (pleine propriété), en contradiction avec les données patrimoniales (41 groupes immobilier en bail emphythéotique)
22	L_QPV	Logement situé dans un quartier prioritaire de la politique de la ville	Tous les logements déclarés en 1 (situés en QPV), 274 selon les données patrimoniales
47	L_CUS	Le cas échéant, plafond de ressources applicable pour une prochaine attribution, le cas échéant modifié au titre de la CUS	Non renseigné, champ obligatoire
48	L_DPEDATE	Date d'établissement du dernier diagnostic de performance énergétique	Champ mal renseigné, si diagnostic non réalisé 01/1900 et non 01/2000
49	L_DPEENERGIE	Si un diagnostic de performance énergétique a été réalisé, classe de consommation d'énergie	3 925 logements non renseignés
63	L_CONTRESLO	Pour les logements relevant de l'article L. 441-1, contingent d'appartenance pour les logements réservés au sens de l'article R.441-5.	1206 logements Etat priortaire dans RPLS, 1336 selon les données patrimoniales; 99 logements communes contre 299 selon les données patrimoniales; département et région non renseignés (respectivement 35 logements et 1 selon données patrimoniales)
64	L_PMR	Accessibilité et adaptation du logement aux personnes à mobilité réduite.	8 logements seulement déclarés comme accessible et adapté aux personnes à mobilité réduite (aucun en accessible mais non adapté)

DocuSign Envelope ID: 8B2FE5D9-2846-4178-9834-02AD7E73CC18

8.4 ENREGISTREMENT DES DEMANDES AU-DELA DE 30 JOURS

Numéro identifiant interne logement	Code Programme	Nom du Programme	Numéro unique	Date délivrance	Date de dépôt de la demande
021H-01265	21	MOLINES	005051901873311380	03/07/2019	20/05/2019
022C-01095	22	SAINTE MARGUERITE	005051901873911380	25/06/2019	21/05/2019
023C-01049	23	SERREBOURGES	005051901871011380	15/06/2019	16/05/2019
050B-01020	50	LES BARTHIOUX	005041601170511380	25/05/2016	25/04/2016
053A-03001	53	LES CLAPIERES	005051901867511380	13/06/2019	12/05/2019
075C-01108	75	LES COTEAUX DU FOREST	005041801640011380	19/06/2018	23/04/2018
107E-01025	107	LE GRAND CAIRE	005051901870111380	14/06/2019	14/05/2019
114C-01031	114	LES FARELLES	005101801758211380	05/01/2019	10/10/2018
115D-01048	115	LE FONTROY	005021901809911380	16/03/2019	14/02/2019
246PA01012	246	LE PLAN DU CHATELARD	005041701385211380	19/05/2017	01/04/2017
252PA01011	252	LES PLATANES	005021701332911380	17/03/2017	11/02/2017
021F-01213	21	MOLINES	005051901870311380	15/06/2019	15/05/2019
012A-01005	12	FOREST D ENTRAIS	005121701525811380	08/01/2018	08/12/2017
050A-02013	50	LES BARTHIOUX	005121701524711380	06/01/2018	06/12/2017
065D-01089	65	LE CROS	005121801759511380	07/01/2019	07/12/2018
112B-02039	112	SERRE DU PLAN	005061901887111380	05/07/2019	03/06/2019
101A-01003	101	LOS RIOS	005051901869911380	14/06/2019	14/05/2019
037B-01032	37	LE ROC	005041601163011380	23/05/2016	20/04/2016
035A-02011	35	LE BOULEVARD	005041601163811380	24/05/2016	18/04/2016
252PA02041	252	LES PLATANES	005051901863511380	09/07/2019	27/05/2019

DocuSign Envelope ID: 8B2FE5D9-2846-4178-9834-02AD7E73CC18

8.5 DEMANDE NON RADIEES POUR ATTRIBUTION

Numéro identifiant interne logement	Code Programme	Nom du Programme	Numéro unique	Date délivrance	Date rénouvellement	Date radiation	Date de décision de la CAL	Date de signature du bail *(et non d'effet)*
012B-02041	12	FOREST D ENTRAIS	005011701310811380	12/01/2017	13/11/2017	04/02/2019	23/10/18	19/11/2018
017E-02172	17	LES CEDRES	005011701319311380	24/01/2017		10/05/2017	04/04/17	10/05/2017
017C-02059	17	LES CEDRES	005101601270211380	07/11/2016		18/01/2017	08/12/16	18/01/2017
027A-02020	27	LA BERARD	005021500870911380	18/02/2015	19/12/2016	06/04/2017	21/02/17	06/04/2017
038B-02031	38	CHAMP DE FOIRE	005031601115911380	31/03/2016	01/02/2017	04/05/2017	21/02/17	04/05/2017
049A-02011	49	LE PELVOUX	005081701448011380	23/08/2017		28/12/2015	06/09/17	26/10/2017
049A-01009	49	LE PELVOUX	005011701322811380	31/01/2017		06/04/2017	07/03/17	06/04/2017
050B-03034	50	LES BARTHIOUX	005061500957811380	03/07/2015	23/05/2016	12/01/2017	08/12/16	12/01/2017
051A-01009	51	LES FRAIRIES	005121601291111380	05/12/2016		12/01/2017	08/12/16	12/01/2017
065I-01191	65	LE CROS	0050918017029GDPUB	01/10/2018		17/01/2019	12/12/18	05/02/2019
067A-01020	67	LES ORRES PRALALLEGRE	005121601293811380	07/12/2016		12/01/2017	08/12/16	12/01/2017
072B-01027	72	PRE DU CHATEAU	005061601197211380	24/06/2016		23/01/2017	08/12/16	23/01/2017
075E-01204	75	LES COTEAUX DU FOREST	005011701318811380	24/01/2017		24/05/2017	21/03/17	24/05/2017
119B-02010	119	VERAGNE	005051801622911380	29/05/2018		02/08/2018	10/07/18	23/08/2018
135IN01042	135	VAL DU PLAN	005111801729111380	14/11/2018		12/03/2019	19/02/19	25/03/2019
246E-01078	246	LE PLAN DU CHATELARD	005041801608711380	14/05/2018		20/12/2018	14/11/18	03/01/2019
246C-01053	246	LE PLAN DU CHATELARD	0050318015756GDPUB	11/04/2018		20/07/2018	25/04/18	20/07/2018
282A-01005	282	LE CHAMP DU ROY	0050717014311GDPUB	28/02/2018		01/07/2018	29/03/18	01/07/2018
206A-02009	206	PREVALIERES	005111601277906B02	17/11/2016		28/09/2017	03/08/17	28/09/2017
074B-01010	74	LE CAIRE	005011500860811380	03/02/2015	09/11/2016	09/01/2017	08/11/16	09/01/2017
079A-01008	79	LE VILLAGE	005101601267311380	02/11/2016		12/01/2017	08/12/16	12/01/2017
127A-01005	127	L ORATOIRE	005021701330911380	15/02/2017		05/04/2017	21/02/17	05/04/2017
236PA01052	236	CHAMP DE TRENTE	005031901815411380	07/03/2019		13/06/2019	25/04/19	04/07/2019
252PA01028	252	LES PLATANES	0051016012601GDPUB	25/10/2016		16/01/2017	08/11/16	16/01/2017
255PA01007	255	RESIDENCE FINET	0051116012838AL008	29/11/2016		03/04/2017	24/01/17	03/04/2017
058A-02012	58	LES FLAMMENCHES	005101601274011380	10/11/2016	01/09/2018	20/12/2018	14/11/18	18/02/2019
065I-01194	65	LE CROS	005111601270911380	07/11/2016		03/01/2017	08/12/16	03/01/2017
075A-02020	75	LES COTEAUX DU FOREST	005011801540311380	30/01/2018		01/07/2078	20/02/18	23/04/2018
153G-01044	153	LA LUYSANNE	005011801549511380	15/02/2018		03/05/2018	14/03/18	03/05/2018
252PA03067	252	LES PLATANES	005091801698711380	21/09/2018		13/11/2018	23/10/18	21/01/2019
269H-01056	269	CITE MARCELLIN	005021601097211380	29/02/2016	15/02/2017	22/05/2017	21/03/17	22/05/2017
221A-01010	221	LA COLLEGIALE	005111601277011380	15/11/2016		30/05/2017	20/04/17	01/06/2017
038B-01025	38	CHAMP DE FOIRE	0050817014408GDPUB	07/08/2017		09/10/2017	06/09/17	09/10/2017
033A-02017	33	LE POLYGONE	005021701336311380	22/02/2017		05/05/2003	21/09/17	25/10/2017
021H-01271	21	MOLINES	005101701501211380	06/06/2019	05/09/2018	06/06/2019	15/05/19	29/07/2019
066A-01018	66	ROUTE D IZOARD	005071801665711380	30/07/2018		19/11/2018	03/10/18	07/01/2019
035A-03031	35	LE BOULEVARD	005071601212511380	27/07/2016		19/01/2017	08/11/16	19/01/2017
017G-02223	17	LES CEDRES	0050918016917GDPUB	13/09/2018		21/01/2019	23/10/18	04/02/2019
072C-01038	72	PRE DU CHATEAU	005021801557611380	26/02/2018		11/06/2018	25/04/18	11/06/2018

DocuSign Envelope ID: 8B2FE5D9-2846-4178-9834-02AD7E73CC18

8.6 LISTE DES ATTRIBUTIONS IRREGULIERES

Code	Programme	N° Logt	Numéro unique	Date décision CAL	Date signature du bail	Financement	Irrégularité constatée	Loyer mensuel (euros)
67	LES ORRES PRALALLEGRE	067A-01015	005101601264411380	04/04/17	12/06/17	PLUS	Dépassement de 23% des plafonds PLUS	288
112	SERRE DU PLAN	112C-02053	0050516011659GDPUB	08/12/16	29/03/17	PLUS	Dépassement de 18% des plafonds PLUS	407
123	LE LORY	123A-03016	005101701495411380	12/09/18	06/11/18	PLUS	Dépassement de 14% des plafonds PLUS	380
134	LE SAPHIR I	134A-01003	0050918016904GDPUB	12/09/18	28/09/18	PLUS	Dépassement de 18% des plafionds PLUS	369
143	LES DURANDONS	143A-01003	005081801682711380	12/09/18	15/10/18	PLUS	Dépassement de 22% des plafonds de ressources PLUS	455
24	PRE DU BARRY	024A-01005	005031901825111380	25/04/19	01/07/19	PLUS	Absence de justificatif valable de divorce (pas de référence dans l'attestation de l'avocat de la procédure de divorce par consentement mutuel extrajudiciaire). Dépassement de 40% des plafonds PLUS avec revenus du couple et code famille 3 (2 adultes, 1 enfant). 2 occupants déclarés dans le PV de CAL (mère et enfant).	281
211	LES LAVANDES	211PA01005	005081801678011380	14/11/18	31/01/19	PLAI	Dépassement de 39 % des plafonds PLAI en considérant une catégorie de ménage 3 (personne handicapée, pourtant absence de carte "mobilité inclusion"), 67% avec catégorie de ménage 2. La demande de dérogation aux plafonds de ressources à la préfecture ne mentionne pas le financement PLAI.	227
222	LES FERRIERES	222IN01004	0050518016071GDPUB	23/05/18	18/06/18	PLUS	Dépassement de 14% des plafonds de ressources PLUS	345
115	LE FONTROY	115C-01042	005101801719511380	10/01/19	06/02/19	PLUS	Absence de justificatif valable de divorce (pas de référence dans l'attestation de l'avocat de la procédure de divorce par conssentement mutuel extrajudiciaire). Dépassement de 15% des plafonds de ressources PLUS avec revenus du couple.	447
213	BARGINE	213PA01006	005101701492911380	05/12/17	26/12/17	PLAI	Dépassement de 63% des plafonds PLAI sur revenus N-2 et 82% sur revenus N-1.	221
65	LE CROS	065K-01211	005031701346511380	08/08/18	11/09/18	PLAI	Dépassement de 74% des plafonds PLAI	292

DocuSign Envelope ID: 8B2FE5D9-2846-4178-9834-02AD7E73CC18

8.7 GROUPES POUR LESQUELS LES SURFACES QUITTANCEES NE SONT PAS CONFORME AUX CONVENTIONS APL

Nom opération	Numéro de convention	Données convention APL				Données Gestion locative		Loyer maximum du groupe avec correction SC	Loyer quittancé sur le groupe
		Date convention	loyer initial	Nbre logements	Somme surface SC ou SU	Date convention	Somme surface SC ou SU		
LE ROCHASSON NEUF	3.1990.12.85.1231/1.005.001/105	31/12/1990	141 Frs annuel	19	1 926,0	01/07/1991	2 083,2	5 642 €	5 505 €
CHEMINOTS	3.1990.12.85.1231/1.005.001/042	31/12/1990	141 Frs annuel	22	2 271,0	01/07/1991	2 338,9	6 652 €	6 180 €
BEAUREGARD	3.1990.12.85.1231/1.005.001/038	31/12/1990	141 Frs annuel	99	10 441,0	01/07/1991	11 014,9	30 584 €	29 172 €
LE LAUTARET	3.1990.12.85.1231/1.005.001/101	31/12/1990	141 Frs annuel	24	2 441,0	01/07/1991	2 417,2		
LE REGUIGNIER	3.1990.12.85.1231/1.005.001/092	31/12/1990	141 Frs annuel	30	3 276,0	01/07/1991	3 184,5		
LE POLYGONE	3.1990.12.85.1231/1.005.001/056	31/12/1990	141 Frs annuel	42	4 668,0	01/07/1991	4 642,1	13 679 €	12 429 €
LE BOULEVARD	3.1990.12.85.1231/1.005.001/053	31/12/1990	141 Frs annuel	32	2 772,0	01/07/1991	2 883,0	8 123 €	7 882 €
FONTREYNE	3.1990.12.85.1231/1.005.001/044	31/12/1990	141 F/an	34	3 341,0	01/07/1991	3 527,0	9 787 €	9 548 €

DocuSign Envelope ID: 8B2FE5D9-2846-4178-9834-02AD7E73CC18

ANCOLS
Contrôle Évaluation Études
Agence nationale de contrôle du logement social

8.8 LISTE DES DEPASSEMENTS DE LOYERS MAXIMUMS

Nom opération	Numéro de convention	Identifiant du logement	Données convention APL			Surfaces			Loyer maximum actualisé (en euros)	Loyer principal quittancé (en euros)	Dépasssement (en euros)
			Date convention	Taux maxi initial (pour les conventions en Euros)	Taux maxi initial (pour les conventions en FRF)	Habitable	Corrigée	Utile			
LA TOUR DU PLAN	3.1999.11.85.1231/1/005.001/009	163PA01030	29/11/1999		29,05 FRF	96,92		104,97	664,21	665,90	-1,69
LA TOUR DU PLAN	3.1999.11.85.1231/1/005.001/009	163PA01039	29/11/1999		29,05 FRF	65,87		69,04	436,86	437,98	-1,12
LA TOUR DU PLAN	3.1999.11.85.1231/1/005.001/009	163PA01041	29/11/1999		29,05 FRF	81,84		86,69	548,54	549,93	-1,39
LA TOUR DU PLAN	3.1999.11.85.1231/1/005.001/009	163PA01054	29/11/1999		29,05 FRF	65,87		69,04	436,86	437,98	-1,12
LA TOUR DU PLAN	3.1999.11.85.1231/1/005.001/009	163PA01067	29/11/1999		29,05 FRF	64,60		70,42	445,59	446,72	-1,13
LES AURIANES	3.1999.11.85.1231/1/005.001/009	218A-01002	30/03/1999		27,93 FRF	83,93		87,17	530,94	532,38	-1,44
LES AURIANES	3.1999.11.85.1231/1/005.001/009	218A-01005	30/03/1999	5,1		94,94		111,81	681,02	682,87	-1,85
LE PLAN DU CHATELARD	05/03/08-2008/2002-844/1/005-001/008	246A-01028	05/11/2008			67,02		73,57	422,65	423,61	-0,96
LE PLAN DU CHATELARD	05/03/08-2008/2002-844/1/005-001/008	246D-01059	05/11/2008	4,52		81,36		87,13	443,63	444,58	-0,95
LE PLAN DU CHATELARD	05/03/08-2008/2002-844/1/005-001/008	246D-01063	05/11/2008	5,1		81,36		86,20	495,21	496,33	-1,12
LE PLAN DU CHATELARD	05/03/08-2008/2002-844/1/005-001/008	246E-01078	05/11/2008	5,1		81,36		86,16	494,98	496,10	-1,12
RESIDENCE PINET	05.3.2011-06.99-864.1.05061.18	255A-02012	10/06/2011	5,18		72,32		77,30	435,94	439,86	-3,92
LES RIVES DE LA LUYE	05/N-2-1-13-06-S-05	271A-01005	01/10/2014	5,88		61,90		72,15	438,95	449,90	-10,95
LES RIVES DE LA LUYE	05/N-2-1-13-06-S-05	271A-01007	01/10/2014	5,88		61,90		64,00	389,37	396,08	-6,71
LES RIVES DE LA LUYE	05/N-2-1-13-06-S-05	271A-01012	01/10/2014	5,88		61,90		63,70	387,54	394,23	-6,69
LES RIVES DE LA LUYE	05/N-2-1-13-06-S-05	271A-01013	01/10/2014	5,88		62,10		62,10	377,81	387,23	-9,42
LES RIVES DE LA LUYE	05/N-2-1-13-06-S-05	271A-01015	01/10/2014	5,88		82,90		85,95	522,91	531,93	-9,02
LES RIVES DE LA LUYE	05/N-2-1-13-06-S-05	271A-02024	01/10/2014	5,22		46,10		50,20	271,13	277,89	-6,76
LA TOUR DU PLAN	3.1999.11.85.1231/1/005.001/009	163PA01016	29/11/1999	4,43		65,87		69,04	436,99	437,98	-0,99
LA TOUR DU PLAN	3.1999.11.85.1231/1/005.001/009	163PA01053	29/11/1999	4,43		81,66		86,51	547,57	548,79	-1,22
LE PLAN DU CHATELARD	05/03/08-2008/2002-844/1/005-001/008	246B-01037	05/11/2008	5,1		67,02		73,57	422,65	423,61	-0,96
LE PLAN DU CHATELARD	05/03/08-2008/2002-844/1/005-001/008	246D-01058	05/11/2008	5,1		67,21		73,76	423,75	424,71	-0,96
LES RIVES DE LA LUYE	05/N-2-1-13-06-S-05	271A-01014	01/10/2014	5,88		61,90		66,30	403,36	410,32	-6,96
LES RIVES DE LA LUYE	05/N-2-1-13-06-S-05	271A-02017	01/10/2014	5,88		61,80		61,80	375,98	385,37	-9,39
								TOTAL			**-87,85**

DocuSign Envelope ID: 8B2FE5D9-2846-4178-9834-02AD7E73CC18

8.9 PROGRAMME DE LA VISITE DE PATRIMOINE – SYNTHESE DES CONSTATS

Code interne	Nom programme	Commune	Nature du programme*	QPV ZRR	Nbre logts collectifs	Nbre logts individuels	Nbre logts total	Année de construction	Année de réhabilit.	Observation ANCOLS
113	HLM LA COLLINE	GAP	N		42		42	1983	2019	Visite du logement n°10 : peintures un peu vétustes
21	HLM MOLINES		N		186		186	1973	1992	Bâtiment G : dysfonctionnement ascenseur n°700334 (dispositif de fermeture). Encombrants dans les étages. Visite des logements n°240 (Bât. B), et 311 (Bât. J2). Bâtiment B : peintures des communs vétustes.
163	HLM LA TOUR DU PLAN		N			50	50	2001		
246	LE PLAN DU CHATELARD		N		60	20	80	2009		Absence d'extincteur dans le parking en sous-sol (Bâtiment C)
12	HLM FOREST D'ENTRAIS		N	QPV	45		45	1960	1986	Visite du logement n°6 (Bât. D). Présence de douilles "chantier" au niveau des luminaires, vérifier diagnostic électrique.
280	FOREST D'ENTRAIS II		Acq	QPV	8		8	1960		Epaufrures sur les auvents en béton au niveau des entrées du bâtiment.
75	HLM LES COTEAUX DU FOREST		N	QPV	221		221	1976		Stockage de pneus dans les couloirs, et autres encombrants dans les couloirs.
153	HLM LA LUYSANNE		N		82		82	1990		
253	LA LUYSANNE III		N		27		27	2009	2009	
17	HLM LES CEDRES		N		223		223	1964	1988/1989	Caves du bâtiment D1 encombrées
15	HLM BEAUREGARD		N		203		203	1964	1990/1993	nts au premier niveau de la tour. Ampoules HS.
65	HLM LE CROS	BRIANCON	N		173		173	1975	1991/1995	Façades du bâtiment I2 dégradées (décollement de l'enduit). Dalles souples décollées au 4ème étage (risque de chute). Epaufrures sur les balcons de la tour C, et façades dégradées (décollement crépis). Visite du logement n°71
27	HLM LA BERARD		N		33		33	1957	1990	
28	HLM LE LAUTARET		N		24		24	1962	1995	Epaufrures sur les balcons.
231	HLM LE BARRY		Acq		49		49	2003		
219	HLM L'HYSOPE		N		7		7	2000		
31	HLM LES TOULOUZANNES		N		140		140	1965	1986	Façades dégradées (décollement crépis). Visite du logement n°55 au bâtiment A
105	HLM LES GARCINS		N		22		22	1982		
270	GARCINS 2		Acq		12		12	1947		Encombrants (vélos) au 3ème étage
66	HLM ROUTE D'IZOARD		N		40		40	1976	1997	Peintures des communs vétustes. Encombrants au dernier étage bât. B et dans les locaux techniques des colonnes sèches. Visite du logement n°28. Signalement de fuites au niveau des colonnes d'eaux usées par les locataires.

**N : Neuf, VEFA, Acq : Aquisition sans travaux, AA : Acquisition-amélioration*

DocuSign Envelope ID: 8B2FE5D9-2846-4178-9834-02AD7E73CC18

Code interne	Nom programme	Commune	Nature du programme	QPV ZRR	Nbre logts collectifs	Nbre logts individuels	Nbre logts total	Année de construction	Année de réhabilit.	Observation ANCOLS
127	HLM L'ORATOIRE	NEVACHE	N		9		9	1985		Beaucoup d'encombrants dans les étages
53	HLM LES CLAPIERES		N		16		16	1960	1997	Encombrants au 2ème étage
240	CROIX DE MISSION		N		4		4	2006		
49	HLM LE PELVOUX	L'ARGENTIERE LA BESSEE	N	ZRR	18		18	1966	1995	
50	HLM LES BARTHIOUX		N	ZRR	40		40	1968	2000	
178	HLM LES MEOLANS		AA	ZRR	18		18	1995		Visite du logement n°13 : douilles de "chantier" au niveau des luminaires non sécurisées
142	HLM LE KIOSQUE		N	ZRR	10		10	1987		Décollement du crépis sur ITE
45	HLM LA DURANCE		N	ZRR	14		14	1959	1984	
44	HLM LE PLAN D'ERGUES		N	ZRR	16		16	1955	1991	
46	HLM LA GYRONDE		N	ZRR	15		15	1961	1991	Bât. A1 : peintures des communes très dégradées (cloques).
47	HLM LE STADE		N	ZRR	21		21	1963	1991	
48	HLM D URGON		N	ZRR	22		22	1974	2000	
73	HLM LA MAGDELEINE I		N	ZRR	20		20	1976	2000	Beaucoup d'encombrants dans les locaux des anciens vides ordures.
102	HLM LA MAGDELEINE II		N	ZRR	39		39	1981	1981	Visite du logement n°14 : douilles de "chantier" au niveau des luminaires non sécurisées
71	HLM LES ROCHASSONS	EMBRUN	N		40		40	1976	1976	
233	HLM CHAMP BOSSU		Acq		29		29	2003	2003	
86	HLM LE SAINT ESPRIT		N		79		79	1979	1979	
286	GENDARMERIE LA CATURIGE	CHORGES	Acq		7		7	1960		Colonnes d'eaux usées très dégradées. Peintures des communs très vétustes. Equipements électriques anciens (sécurisation récente avec 30 mA).
226	LA POUSTERLE		N			39	39	2004		
273	LA POUSTERLE II		N		13	2	15	2016		
34	HLM CHAMP DE FOIRE		N		20		20			Encombrants au dernier étage (congélateur en service). Absence de panneau d'évacuation. Décollement du crépis en façade sur ITE. Stockage de pneus dans le local à vélo du bât. B.
160	HLM L'ARCHE		N		13		13			
99	HLM LES CHAUSSIERES	VEYNES	N	ZRR	22		22			Encombrants divers dans le local à vélo et les caves.
62	HLM LE BUECH		N	ZRR	40		40			
63	HLM LES JARDINS		N	ZRR	88		88			Viste du logement n°77 (douilles de chantier)
269	CITE MARCELLIN		Acq	ZRR	58		58			Peintures des communs très dégradées. Façades dégradées. Abence de nettoyage au dernier étage du bât. 7 et présence d'encombrants. Présence de pneus dans le local à vélo.
TOTAL					2 268	111	2 379			

**N : Neuf, VEFA, Acq : Aquisition sans travaux, AA : Acquisition-amélioration*

DocuSign Envelope ID: 8B2FE5D9-2846-4178-9834-02AD7E73CC18

DocuSign Envelope ID: 8B2FE5D9-2846-4178-9834-02AD7E73CC18

ANCOLS
Contrôle Évaluation Études
Agence nationale de contrôle du logement social