

RAPPORT DEFINITIF DE CONTRÔLE

N° 2016-044 Avril 2017

Office public de l'Habitat des Pyrénées-Orientales

Perpignan (66)

Rapport définitif de contrôle n°2016-044 Avril 2017

Office public de l'Habitat des Pyrénées-Orientales

Perpignan (66)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2016-044

OPH DES PYRENEES ORIENTALES - 66

Présidente : Madame Hermeline Malherbe

Directeur général : Monsieur Aldo Rizzi

Adresse : 7, carrer Frédéric Valette – 66044 Perpignan Cedex

Au 31 décembre 2015	nombre de logements familiaux gérés :	9 406
	nombre de logements familiaux en propriété :	9 406
	nombre de places en résidences spécialisées en propriété :	898

Indicateurs	Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source
Patrimoine				(2)
Logements vacants (<i>hors vacance technique</i>)	4,8 %	2,9 %	3,1 %	
Logements vacants à plus de 3 mois (<i>hors vacance technique</i>)	3,7 %	1,5 %	1,6 %	
Taux de rotation annuel (<i>hors mises en service</i>)	8,0 %	9,8 %	9,6 %	
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	3,6 %	-	-	
Age moyen du parc (<i>en années</i>)	22			
Populations logées				(1)
Locataires dont les ressources sont :				
< 20 % des plafonds PLUS	24,2 %	28,9 %	19,9 %	
< 60 % des plafonds PLUS	68,0 %	71,7 %	59,9 %	
> 100% des plafonds PLUS	5,6 %	5,8 %	10,4 %	
Bénéficiaires d'aide au logement	83,3 %	64,3 %	50,6 %	
Familles monoparentales	26,6 %	24,7 %	20,0 %	
Personnes isolées	33,5 %	34,3 %	37,4 %	
Gestion locative				
Médiane des loyers mensuels (€/m ² surface habitable)	5,34	5,38	5,65	(2)
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	12,2 %	-	14,4 %	(3)
Structure financière et rentabilité				(3)
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	1,2	-	nc	
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	1,81	-	4,2	
Autofinancement net / chiffre d'affaires	5,4 %	-	12,6 %	

(1) Enquête OPS 2012

(2) RPLS au 1/1/2015

(3) Bolero 2014 : ensemble des offices

Points forts :

- Etiquette énergétique du parc performante
- Accessibilité économique du parc
- Rôle social avéré et recherche de la satisfaction des locataires
- Développement du parc locatif
- Gestion de proximité impliquée
- Parc locatif en bon état et bien entretenu

Points faibles :

- Masse salariale élevée
- Situations d'impayés insuffisamment traitées

Irrégularités :

- Non-respect des plafonds de loyers pour 13 logements
- Attributions irrégulières, absence de proposition de trois candidats
- Absence d'indication du montant du loyer maximal sur la quittance de loyer
- Non-conformité de la récupération des charges gardiens et TEOM
- Absences de volet stratégique dans le PSP et de dossiers amiante des parties privatives (*DAPP*)
- Non-respect de la réglementation en matière de vente aux locataires et en PSLA

Précédent rapport de contrôle : septembre 2010
Contrôle effectué du 24 juin 2016 au 24 octobre 2016
Rapport définitif : Avril 2017

RAPPORT DE CONTROLE N° 2016-044

OPH DES PYRENEES ORIENTALES – 66

SOMMAIRE

Synthèse	5
1. Préambule	7
2. Présentation générale de l'organisme dans son contexte	7
2.1 Contexte socio-économique.....	7
2.2 Gouvernance et management.....	8
2.3 Conclusion.....	11
3. Patrimoine	12
3.1 Caractéristiques du patrimoine.....	12
3.2 Accessibilité économique du parc.....	14
3.3 Conclusion.....	17
4. Politique sociale et gestion locative.....	17
4.1 Caractéristiques des populations logées	17
4.2 Accès au logement	18
4.3 Qualité du service rendu aux locataires	20
4.4 Traitement des impayés.....	22
4.5 Location à des tiers ou occupations irrégulières	23
4.6 Accueil des réfugiés.....	24
4.7 Conclusion.....	24
5. Stratégie patrimoniale	24
5.1 Analyse de la politique patrimoniale.....	24
5.2 Évolution du patrimoine	25
5.3 Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage	26
5.4 Maintenance du parc	27
5.5 Ventes de patrimoine	29
5.6 Conclusion.....	30
6. Tenue de la comptabilité et analyse financière	30
6.1 Tenue de la comptabilité.....	30
6.2 Analyse financière	31
6.3 Analyse prévisionnelle.....	36
6.4 Conclusion.....	37

7.	Annexes	38
7.1	Informations générales	38
7.3	Liste des logements conventionnés en dépassement de loyer	46
7.4	Tableau des sanctions concernant les infractions aux règles d'attribution de logements ..	47
7.5	Programme de la visite de patrimoine.....	48
7.6	Evolution des impayés de 2011 a 2015	49
7.7	Coûts de fonctionnement de 2011 a 2015.....	50
7.8	Situation de dossiers d'impayés	51
7.9	Bilans fonctionnels de 2011 a 2015.....	52
7.10	Analyse prévisionnelle 2016 - 2021	53
7.11	Sigles utilisés	56

SYNTHESE

Premier bailleur social du département, l'office public de l'habitat (OPH) des Pyrénées Orientales détient, au 1^{er} janvier 2016, et gère 9 406 logements familiaux, soit 45 % du patrimoine locatif social de ce territoire, et détient 898 places en résidences spécialisées. Les logements sociaux représentent 9,3 % des résidences principales du département qui est caractérisé par une demande contrastée, forte sur la frange littorale et la ville de Perpignan, quatrième ville de la nouvelle région Occitanie, et faible dans le nord et la région montagneuse du département, où la vacance des logements est prégnante pour l'office. Le taux de chômage du département est le plus élevé de France métropolitaine. La nomination d'une nouvelle présidente en 2014 et le remplacement de la directrice générale (DG), début 2015, se sont accompagnés d'une évolution du management de l'OPH vers une délégation accrue des responsabilités du DG vers ses directeurs et de la volonté de s'adapter aux restructurations territoriales du département tout en augmentant la satisfaction du service rendu aux locataires (*ouverture de nouvelles agences et antennes, effectives ou programmées*). La nouvelle gouvernance poursuit la rationalisation déjà entamée de l'organisation et du fonctionnement de l'office (*démarche de certification ISO 9001 obtenue en 2008, certification Qualibail engagée*) ou l'affine (*mise en place d'une gestion prévisionnelle des emplois et des compétences, valorisation des acquis de l'expérience pour les gardiens,...*). L'organisme se caractérise également par une implication forte du bureau du conseil d'administration (CA) dans la préparation des décisions du conseil (*intervention dans les différentes commissions existant au sein de l'organisme*).

L'évolution du patrimoine sur la période contrôlée (+ 4,1 % en moyenne, soit 260 logements familiaux et 26 équivalents logements construits par an) traduit une activité patrimoniale soutenue, qui doit être formalisée dans le cadre de la refonte du plan stratégique de patrimoine (*démarche engagée pendant le contrôle*). L'exploitation du patrimoine existant est satisfaisante ; l'office devra toutefois réaliser les dossiers amiante des parties privatives des logements familiaux (*consultation lancée pour une réalisation d'ici 2018*).

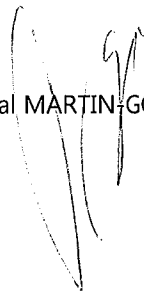
L'OPH accueille des ménages défavorisés¹ dont il cherche à satisfaire les demandes dans les secteurs les plus tendus. Son parc en typologie de logements T3 est parfaitement adapté à la demande majoritaire de ce type d'appartements dans le département. Des dépassements des loyers maximums fixés par les conventions APL ont été observés ainsi que des attributions irrégulières, dues notamment à la perte de documents lors du remplacement des dossiers « papier » par des dossiers scannés. Des attributions à des salariés, candidats uniques sur les logements proposés en CAL, ont également été relevées.

¹ Le nombre de bénéficiaires de l'allocation personnalisée au logement de l'OPH est supérieur de 11 points à ceux du département.

Malgré une gestion correcte de son activité, l'office dégage un autofinancement faible essentiellement impacté par des frais de personnel et un remboursement de dette élevés. Son investissement est soutenu par les aides de la collectivité de rattachement et les conditions d'emprunts conjoncturelles très favorables. Malgré tout, sa situation bilancielle demeure très fragile, ne couvrant qu'un temps court de dépenses. L'office doit donc rester très vigilant sur ses engagements à long terme afin de ne pas déstabiliser la courbe positive constatée sur la période contrôlée. Il devra pour cela affiner son analyse prévisionnelle pour évaluer les répercussions financières de ses projets de développement.

Le Directeur Général

Pascal MARTIN-GOUSSET



1. PREAMBULE

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

Le précédent rapport de la MILOS (*septembre 2010*) soulignait la nécessité de réaliser des évolutions en matière de transfert de compétences et de responsabilités, de la direction générale vers l'encadrement, mais aussi du siège vers les agences. L'OPH devait apporter des améliorations en matière de comptabilité et d'analyse financière. Le PSP était jugé non opérationnel et la programmation des travaux insuffisante. Le manque de coordination des services était également pointé sur l'ensemble des domaines techniques et financiers.

Il était également relevé une faible rentabilité, malgré des coûts de gestion modérés, un endettement trop élevé risquant de compromettre fortement la situation financière. L'outil prospectif devait en outre être conforté et fiabilisé.

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME DANS SON CONTEXTE

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

La nouvelle région administrative Occitanie, qui regroupe les régions Languedoc-Roussillon et Midi-Pyrénées, a bénéficié entre 2008 et 2013² d'une croissance démographique importante (+ 0,8 % *en variation annuelle*), tout comme le département des Pyrénées Orientales (+ 1 %), alors que ce taux s'établissait à + 0,2 % en France de province. La population des Pyrénées Orientales s'élevait au 1^{er} janvier 2015 à 472 000 habitants³.

Le département des Pyrénées Orientales est composé d'un territoire montagneux et d'un littoral méditerranéen. Perpignan, qui en est le chef-lieu, est aussi la 4^{ème} ville de la nouvelle région. Les seniors y sont particulièrement nombreux, la part d'actifs dans la population est parmi les plus faibles de métropole. Malgré la crise, l'emploi total a augmenté entre 2007 et 2012 grâce au secteur tertiaire alors que les emplois productifs ont reculé. Le taux de chômage des Pyrénées Orientales est devenu en 2012 le plus élevé des départements de la région, et, en 2015, il est le plus élevé de France métropolitaine (15,5 %), alors qu'il se situe à 12,1 % pour la région et 10,3 % pour la France de province⁴.

² Source Insee : évolution de la population 2008/2013

³ Insee : chiffres provisoires

⁴ Insee : taux de chômage en moyenne annuelle en 2015

Dans le département des Pyrénées Orientales, il y a trois résidences secondaires pour dix logements⁵. La part de logements sociaux y représente 9,3 % des résidences principales⁶. Toutefois l'évolution des demandes de logement (*10 737 en 2014*) est restée stable entre les années 2012 et 2014 (+ 0,45 %). La typologie des logements recherchés s'oriente principalement vers des appartements de type T3 (37 %), T2 (28 %) et T4 (22 %). Les deux OPH du département⁷ détiennent 76,7 % du parc locatif social et l'OPH des Pyrénées Orientales, premier bailleur social du département, en compte 45 %. La plus forte proportion de demandes de logement social dans le département en 2014 concerne l'agglomération perpignanaise (70 %). Ensuite, dans une proportion nettement moindre, les demandes ciblent les communes du littoral (10 %) : six Pyrénéaliens sur dix résident dans la plaine à l'est du département. Les deux grandes aires urbaines les plus dynamiques sont Perpignan et Saint-Cyprien. Le Nord et l'Ouest du département sont en revanche peu recherchés.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

L'office public HLM des Pyrénées Orientales a été créé le 18 février 1953, transformé le 22 février 2006 en office public d'aménagement et de construction (OPAC), puis en office public de l'habitat (OPH) le 20 juin 2007. Il a pour collectivité de rattachement le département des Pyrénées Orientales.

L'office a vu se succéder plusieurs présidents sur la période contrôlée. Le président en fonction lors du dernier contrôle de la MIILOS, M. Christian Bourquin, maire de la commune de Millas et président du conseil général, élu à la présidence de l'ex-région Languedoc-Roussillon, a donné sa démission le 12 novembre 2010 et a été remplacé par Mme Ségolène Neuville, alors vice-présidente de l'OPH, conseillère départementale des Pyrénées Orientales et députée depuis 2012. Nommée secrétaire d'Etat en 2014, Mme Neuville a démissionné de la présidence de l'OPH, tout en y conservant un siège d'administratrice, et Mme Hermeline Malherbe, sénatrice des Pyrénées-Orientales, présidente du conseil départemental et vice-présidente de l'OPH, lui a succédé le 2 juin 2014 ; la vice-présidence a été confiée à M. Robert Olive, député et maire de la commune de Saint-Feliu d'Amont, en remplacement de M. Jean Sala, décédé.

Le conseil d'administration (CA) est composé de vingt-trois membres, dont six membres issus du conseil départemental, et quatre représentants des locataires. Il a été renouvelé le 8 juin 2015 à la suite des élections du conseil départemental. L'administrateur représentant le CILEO, qui devait être installé lors de la séance du 30 novembre 2015, ayant été déclaré démissionnaire, son remplacement était en cours au moment du contrôle. La moyenne de participation au CA des administrateurs s'établit à 78 % au cours des années 2013 à 2015, avec une nette augmentation pour l'année 2015 (*participation de 86 %*). Quatre d'entre eux font partie du bureau de l'office et sont membres de certaines commissions, voire les présidents (*commission des finances et commission de prévention des impayés et des expulsions*). Le bureau élu le 8 juin 2015 est composé de sept membres, dont un représentant des locataires. Il a reçu une délégation de pouvoirs du CA pour l'ensemble des compétences énoncées à l'article R. 421-16 du CCH. La présidente de l'OPH réunit le bureau tous les deux mois afin de préparer les délibérations du CA : ces réunions sont étayées par de nombreux documents.

⁵ Source Insee Analyses n° 15 – mars 2016

⁶ Source DDTM 66 : Atlas du logement social des Pyrénées Orientales 2014

⁷ OPH des Pyrénées Orientales et OPH Perpignan Roussillon

L'ancienne directrice générale de l'office avait été recrutée par contrat à durée indéterminée du 20 juillet 2006 prenant effet à compter du 1er octobre 2006. Ce contrat a fait l'objet de plusieurs avenants :

- mise en conformité relative à la transformation des OPAC en OPH ;
- mise en conformité relative au décret n° 2009-1218 du 12 octobre 2009 ;
- révisions annuelles de la part forfaitaire et de la part variable.

L'indemnité de fin de carrière prévue au contrat n'entre pas dans les avantages limitativement énumérés à l'article R. 421-20-1 du CCH. Toutefois, au départ à la retraite de la directrice en janvier 2015, l'office n'a pas versé cette indemnité.

Le CA, par délibération du 6 octobre 2014, a nommé Monsieur Aldo Rizzi directeur général. Ce dernier a pris ses fonctions le 1er février 2015. Ce contrat ne mentionne que la formule de calcul de la part forfaitaire sans en indiquer le montant, puisque la tranche était connue mais non le nombre de logements, situation au 31 décembre. Des objectifs ont été fixés lors du CA du 26 juin 2015. Le bureau du 25 février 2016, par délégation du CA du 8 juin 2015, a fixé les parts forfaitaire et variable pour l'exercice 2015.

L'OPH s'est doté d'un règlement intérieur, applicable depuis le 1^{er} juillet 2012, et a également adopté le 26 juin 2015 un règlement intérieur du CA qui décrit le fonctionnement des quatre commissions (*attributions, appel d'offres, prévention des impayés et des expulsions, commission des finances*).

La convention d'utilité sociale de l'organisme a été signée le 30 juin 2011. Elle a été complétée d'un avenant relatif aux logements en foyers le 24 août 2012.

Le CA n'a pas été informé de conventions avec un administrateur ou des salariés (*non conforme aux dispositions de l'article L. 423-11-1 du CCH*). En effet, les locations de logements à des salariés et à un administrateur (*cf. § 4.4*) ainsi que les ventes de logement à des salariés (*cf. § 5.5.1*), considérées comme libres, doivent être portées à la connaissance du CA. Dans sa réponse, l'organisme s'engage à respecter ces deux points.

2.2.1 Évaluation de l'organisation et du management

L'organigramme a connu quelques évolutions en 2012 :

- une direction de la communication et de l'informatique a été créée ;
- compte tenu du développement du patrimoine de l'OPH, la direction du patrimoine, qui avait en charge, à la fois les constructions neuves et l'entretien du patrimoine existant, a été scindée en deux nouvelles directions.

Au moment du contrôle, le recrutement d'un contrôleur de gestion était en cours.

Le renouvellement de la direction générale de l'OPH au 1^{er} février 2015 a induit une réorganisation du management, caractérisée par une délégation plus grande accordée aux directeurs (*facteur d'évolution souligné comme nécessaire dans le précédent rapport de la MILOS*), et la création d'un poste de directeur général adjoint confié au directeur des finances (*délibération du CA en date du 12 mars 2015*).

Les nouveaux périmètres définis par le schéma de coopération intercommunale vont conduire l'OPH à restructurer ses agences et antennes⁸, et à en augmenter le nombre : ainsi, les trois agences

⁸ Les antennes sont des émanations des agences destinées à renforcer le maillage du territoire

actuelles (*Céret, Prades et Saint-Paul-de-Fenouillet*) se verront renforcées en 2017 par une agence à Perpignan qui desservira l'ensemble des communes de la communauté urbaine et, en 2018, par une agence à Argelès-sur-Mer, ce qui portera à cinq le nombre des agences de l'office. Au côté des trois antennes actuelles (*Banyuls-sur-Mer, Rivesaltes et La Cabanasse*) a été ouverte une quatrième antenne à Thuir et une cinquième est prévue à Saillagouse avant fin 2017.

La certification ISO 9001 obtenue par l'organisme en avril 2008 a été maintenue à l'occasion d'un audit de surveillance conduit au printemps 2016. Chaque année deux réunions faisant l'objet d'un compte rendu sont organisées :

- une revue de direction pointant pour chaque direction les points positifs, les points sensibles et les pistes d'amélioration à mettre en place ;
- une revue de processus : chaque directeur est pilote des processus relevant de sa direction. Pour chaque dysfonctionnement constaté, des actions sont entreprises et des pistes d'amélioration et des indicateurs mis en place.

Sur la période 2009-2014, l'effectif de l'OPH a augmenté de 34,5 équivalents temps plein (ETP), soit une augmentation de 18,2 %. Au 31 décembre 2014, il est de 224,5 ETP, soit 24,6 employés pour 1 000 logements, alors que la médiane des OPH se situe à 20,4. Cette hausse concerne principalement les personnels administratifs et techniques (*cf. § 6.2.1*). Il est à noter que l'OPH privilégie la ressource interne des gardiens et employés d'immeubles par rapport à des prestataires extérieurs en ce qui concerne l'entretien de ses résidences. L'organisme s'oriente par ailleurs vers une nouvelle restructuration de ses services (*fusion envisagée des directions de la production et de la construction*). Actuellement, 77 agents de l'office sont âgés de plus de 55 ans et 16 % de plus de 60 ans : afin de rationaliser les compétences de l'organisme, un plan de gestion prévisionnelle des emplois et des compétences (GPEC) a été initié le 6 octobre 2016 avec la tenue d'un premier comité de suivi (*incluant des représentants de la DIRECCTE⁹, du comité d'entreprise et du CHSCT*) et d'un premier comité de pilotage interne.

La comptabilité de l'office étant publique, quatre agents fonctionnaires de l'organisme sont mis à la disposition de la direction départementale des finances publiques depuis 1989 en remplacement de la redevance à verser pour l'assistance des services du comptable public. Cette mise à disposition a fait l'objet d'une convention en date du 31 décembre 2009.

Un plan de formation annuel est élaboré sur la base des entretiens annuels conduits avec les agents : la DRH souhaite le faire évoluer vers une durée triennale, en lien avec le plan GPEC lorsqu'il aura été rédigé. La direction a déjà mis en place des fiches « métier » qu'elle complétera pour certains emplois, notamment pour le personnel de proximité, de fiches de postes. Une formation de valorisation des acquis de l'expérience (VAE) organisée pour douze gardiens afin de leur permettre d'obtenir le diplôme de gardien débutera en décembre.

Sur le plan organisationnel, un comité de direction bimensuel élargi aux directeurs adjoints et directeurs d'agences est organisé par le DG : cette réunion comporte un ordre du jour et donne lieu à un compte rendu avec plan d'actions comportant les responsables des actions et les échéances. Par ailleurs, le DG se rend régulièrement dans les agences car il participe aux commissions d'attribution des logements. Les directions disposent également de réunions et d'outils communs, comme, par exemple, un planning hebdomadaire de liaison concernant les livraisons des nouveaux programmes.

⁹ DIRECCTE : Direction régionale des entreprises, de la concurrence, de la consommation, du travail et de l'emploi

2.2.2 Gouvernance financière

Les débats financiers au sein du CA ont lieu lors des DOB¹⁰ et suivis budgétaires préparés par une commission des finances instituée le 23 mai 2011 et composée de neuf administrateurs. Elle a un rôle consultatif sur l'orientation, l'élaboration et l'exécution budgétaire, la situation financière, l'étude du compte administratif et la hausse des loyers.

En 2010, le CA a donné délégation au bureau pour la gestion des instruments financiers. Chaque année, un bilan général de la gestion de la dette lui est présenté.

Le CA valide la clôture financière des opérations, au vu d'un tableau détaillant par poste le coût de revient ainsi que le plan de financement définitif. Une colonne fait apparaître pour chacune des lignes les montants prévisionnels et payés et les écarts constatés entre les deux. Les commentaires sur les écarts sont débattus au bureau.

2.2.3 Commande publique

L'office est soumis aux dispositions de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005, conformément à l'article L. 421-26 du CCH pris en application de l'article 132 de la loi n° 2011-525 du 17 mai 2011. L'OPH a néanmoins décidé de continuer à appliquer les procédures du code des marchés publics. Conformément aux dispositions de l'article R. 421-18 du CCH, la CAO est présidée par le DG de l'OPH : elle est constituée de cinq membres à voix délibérative (*le DG et quatre administrateurs¹¹*) et de membres ayant voix consultative (*le comptable public, un représentant du service technique en charge de l'exécution des travaux et différentes personnalités désignées par le président de la commission*). Elle est compétente en matière de marchés soumis à une procédure formalisée. En deçà de ces seuils, une commission des travaux a été créée pour les marchés de fournitures et services (*de 50 à 209 k€ HT*) et pour les marchés de travaux (*de 50 à 5 225 k€*) : sa composition est identique à celle de la CAO (*hormis le comptable public pour les membres à voix consultative*). La dernière composition de ces commissions a fait l'objet d'une délibération du CA le 8 juin 2015. L'organisme a mis à jour son guide de procédures en janvier 2016. Il doit le compléter avec la parution du décret n° 2016-86 du 25 mars 2016 relatif aux marchés publics.

Bien qu'il ne soit pas soumis à l'obligation de produire au CA un rapport annuel sur l'exécution des marchés, l'OPH s'y astreint. Toutefois, celui qui est présenté indique exclusivement les marchés passés au titre de l'année en cours en précisant le fournisseur et la tranche de seuil concernés. Il ne mentionne pas pour chaque marché clôturé le montant initial, le montant total des sommes effectivement versées et, le cas échéant, les raisons de l'écart constaté. Ces informations étant régulièrement portées à la connaissance du CA (*cf. § 2.2.2*), le compte rendu annuel gagnerait à les faire figurer.

2.3 CONCLUSION

Le changement intervenu au niveau de la direction de l'OPH a induit une évolution du management et de l'organisation des services qui s'est matérialisée par une structuration et un suivi plus fins des problématiques inhérentes à l'office. En ce sens, la certification ISO 9001 obtenue en 2008, et renouvelée, a permis d'identifier les dysfonctionnements existants afin de les traiter. Pour autant, les réorganisations intervenues n'ont pas conduit à réduire l'effectif élevé de l'office.

¹⁰ DOB : débat d'orientation budgétaire

¹¹ Quatre membres suppléants sont également désignés.

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

3.1.1 Description et localisation du parc

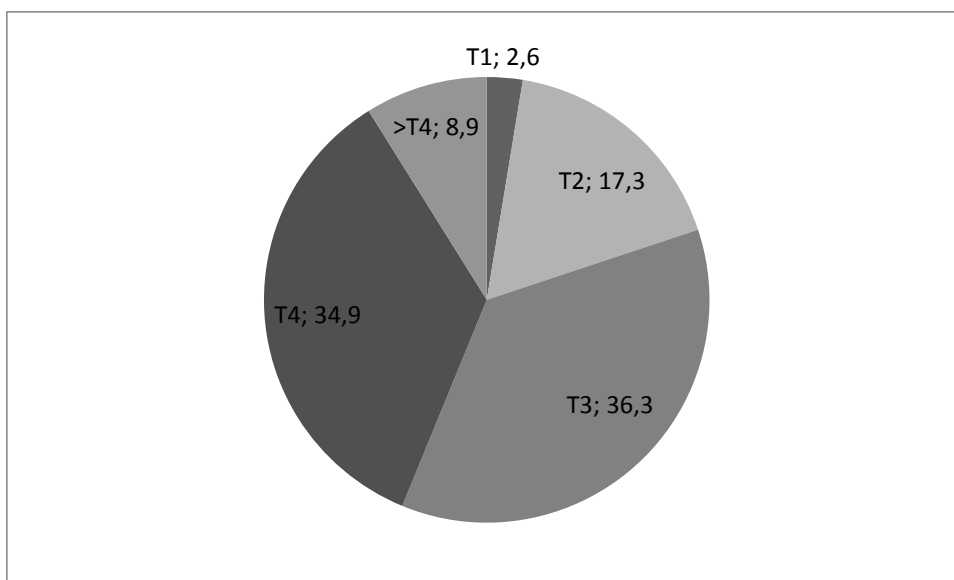
Au 31 décembre 2015, le patrimoine de l'OPH s'établit selon le tableau ci-dessous :

Parc de l'office	Logements familiaux	Places en foyers		Total
		Unités autonomes *	Places et chambres **	
Nombre de logements en propriété gérés par l'organisme	9 406	0	0	9 406
Nombre de logements en propriété non gérés par l'organisme	0	898	0	898
Nombre de logements gérés pour compte d'un autre organisme	0	0	0	0
Total	9 406	898	0	10 304

* équivalence égale à un pour un ** équivalence égale à un pour trois

Le patrimoine est composé à 70 % de logements collectifs. Il est récent (*âge moyen de 22 ans en 2016 contre 40 ans en moyenne dans les offices¹²*). 75,8 % du patrimoine est implanté en zone 3¹³, 18,2 % en zone de revitalisation rurale (ZRR) et 2,1 % en quartier prioritaire de la ville (QPV). 71 % du parc offre des logements de type 3 ou 4. L'ensemble du patrimoine est conventionné, à l'exception des logements de gendarmerie (9 gendarmeries comprenant au total 108 logements). 5,9 % des logements de l'OPH sont situés dans Perpignan, et 38 % dans le périmètre de la communauté urbaine.

Typologie des logements (en %)



¹² Au 31/12/2015. Source : Les offices en chiffres – Fédération nationale des offices publics de l'habitat

¹³ Communes situées en France métropolitaine ou dans les départements d'outre-mer qui ne sont pas comprises dans les zones I bis (Paris et communes limitrophes), I ou II (cf. annexe à l'arrêté du 17 mars 1978 relatif au classement des communes par zones géographiques)

Les principaux financements (96,7 % du parc) sont répartis comme suit (en pourcentage) :

Type de financement	PLA	PLUS	HLMO	PLAI	TOTAL
% du parc	38,7	24,3	17,1	10,8	96,7

Le reste des financements est constitué de prêts PLATS, PLR, PLS et PLALM.

L'étiquette énergétique du parc situe l'organisme très au-dessus du niveau national puisque 76 % des logements sont classés en étiquette A, B ou C, contre 35 % au niveau national.

Etiquette énergie		OPH Pyrénées Orientales Pourcentage	Référence nationale*
A		6,3 %	2 %
B		23,8 %	5 %
C		45,9 %	28 %
D		16,3 %	41 %
E		2,6 %	18 %
F		0,3 %	5 %
G		0,0 %	1 %
NR	Non répertorié	4,8 %	
TOTAL		100 %	100 %

* Source enquête RPLS au 01/01/2015 pour les logements du parc social ayant un DPE réalisé

Les foyers et résidences sociales se répartissent comme suit :

Type et nombre de résidences	Résidences Universitaires	EHPAD	Personnes handicapées psychiques	Maisons-relais	CHRS	Résidence sociale	TOTAL
Equivalents-logements	517	301	30	26	14	10	898

3.1.2 Données sur la vacance et la rotation

Le tableau ci-dessous présente l'évolution des taux de vacance des logements locatifs sur la période 2011-2015 :

Vacance	2011	2012	2013	2014	2015
Taux de vacance global	3,60 %	4,22 %	5,24 %	5,58 %	5,91 %
Taux de vacance de plus de 3 mois (hors vacance technique)	2,42 %	2,04 %	2,93 %	3,31 %	3,65 %
Taux de vacance de moins de 3 mois (hors vacance technique)	0,64 %	1,01 %	1,14 %	1,10 %	1,15 %
Taux de vacance technique	0,54 %	1,18 %	1,17 %	1,12 %	1,10 %

Le niveau de vacance globale des logements est élevé. L'ensemble des différents taux de vacance de l'OPH est en augmentation régulière sur la période. Fin 2014, afin de se rapprocher des taux de vacance globale national et régional (respectivement 3,1 % et 2,9 %¹⁴ au 1^{er} janvier 2015), la direction générale a mis en place un groupe de travail qui a défini les orientations stratégiques de l'année 2015 pour la gestion locative, dont un plan de lutte contre la vacance pour l'ensemble de son parc. Ces orientations ont été validées par le CA et ont donné lieu à un premier bilan examiné lors du CA du 17 décembre 2015 qui présentait les chiffres de la vacance pour les différents secteurs du patrimoine. C'est dans la communauté de communes Agly Fenouillèdes que le taux de vacance est le plus prégnant avec 104 logements vacants sur 364, soit 28,6 % du patrimoine concerné. Dans sa

¹⁴ Source ministère du logement et de l'habitat durable « Les organismes de logement social - clés chiffres clés 2014 »

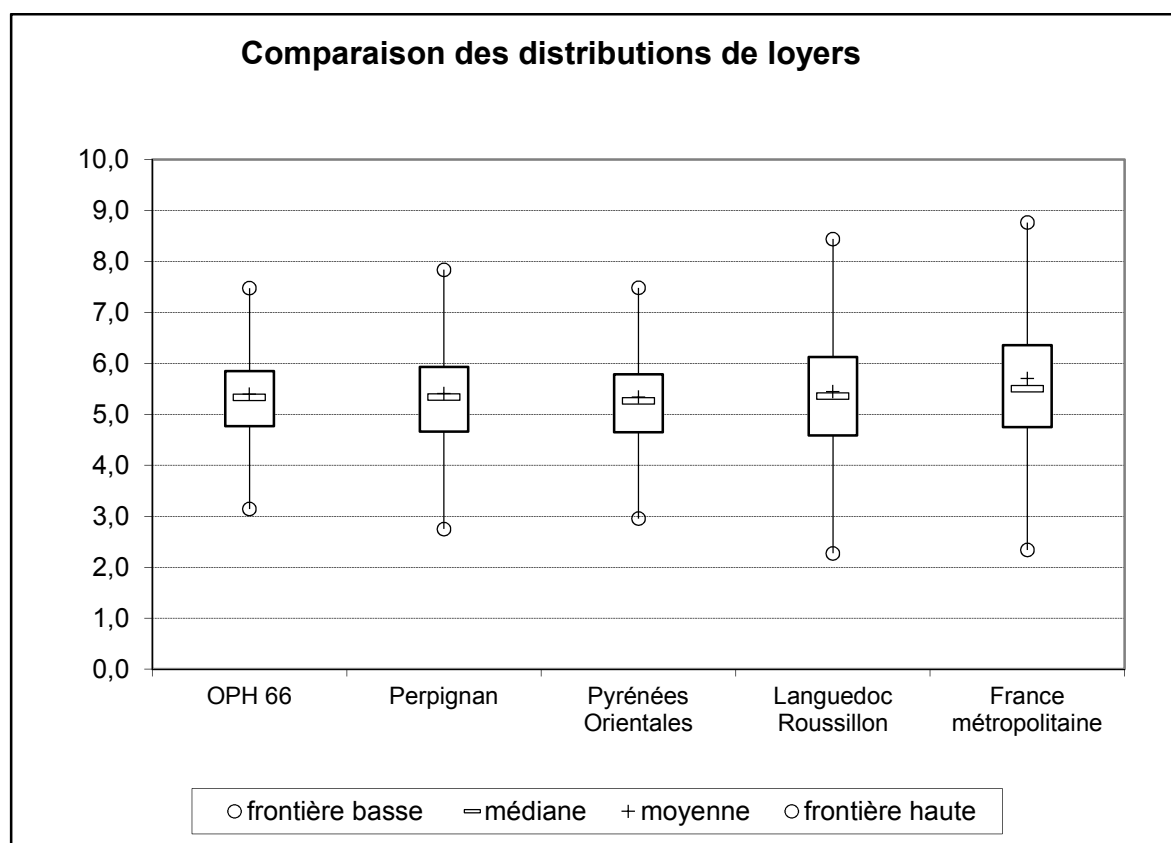
réponse, l'organisme indique la baisse du niveau de vacance engendrée par le plan d'action engagé (CA du 29 janvier 2015).

Le taux de rotation externe, après avoir connu une hausse de deux points depuis 2011 (6,4 %), s'est stabilisé entre 8 % et 8,5 % au cours des trois dernières années (*chiffre inférieur aux références métropole de 9,7 %*)¹⁵.

3.2 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

3.2.1 Loyers

Depuis 1991, l'OPH a opté pour une remise en ordre des loyers des logements anciens qui n'ont pas atteint le maximum autorisé en tenant compte des travaux d'amélioration réalisés et en fonction de la qualité du service rendu. Au 31 décembre 2015, le parc de l'office est conventionné à 98,1 %. A cette date, le loyer moyen mensuel est de 5,40 €/m² pour une surface habitable moyenne de 65,70 m² (*échantillon de 9 264 logements*). Les loyers pratiqués sont légèrement inférieurs aux moyennes régionale (5,50 €/m²) et nationale (5,70 €/m²). Ils sont identiques à ceux de l'agglomération perpignanaise (5,4 €/m²), et sont très attractifs par rapport au prix du marché privé sur Perpignan (9,40 €/m²)¹⁶. Les niveaux de loyers sont moins dispersés qu'aux niveaux régional et national (*intervalle inter-quartile*¹⁷ moindre pour l'OPH – cf. tableau ci-après).



¹⁵ Source RPLS au 1^{er} janvier 2014

¹⁶ Chiffre CLAMEUR février 2016

¹⁷ Intervalle inter-quartile = 3^{ème} quartile – 1^{er} quartile (50 % des loyers sont compris dans cet intervalle autour de la médiane)

Loyer mensuel en € par m² de surface habitable

Loyer mensuel (€/m ²) au 1 ^{er} janvier 2015	nombre de logements	1 ^{er} quartile	médiane	3 ^{ème} quartile	Moyenne
Organisme	10 304	4,8	5,3	5,9	5,4
Références département		4,7	5,3	5,8	5,3
Références France métropole		4,8	5,5	6,4	5,7

Les augmentations annuelles de loyers font l'objet chaque année d'une délibération en conseil d'administration, comme l'indique le tableau ci-dessous :

Années	2012	2013	2014	2015	2016
Hausse annuelle maximale de loyers votée en CA	1,90 %	2,15 %	1,20 %	0,57 %	*0,00 %
Augmentation maximale autorisée depuis 2011 ¹⁸	1,90 %	2,15 %	0,90 %	0,47 %	0,02 %

Données organisme, délibérations du CA (19/12/2011, 28/11/2013, 24/11/2014, 30/11/2015). Pour l'année 2013, la hausse des loyers a été actée dans le vote de l'état prévisionnel de recettes et de dépenses (EPRD) intervenu lors du CA du 13/12/2012.

*Pour les logements financés en PLAI, PLA, PLUS et PLS

L'OPH n'a pas respecté les augmentations maximales annuelles autorisées (*non conforme à la loi de finances n° 2010-1657 du 29 décembre 2010 art. 210 III modifié par la loi Alur du 24 mars 2014*). Il a en effet continué par erreur à appliquer une augmentation des loyers basée sur l'indice de référence des loyers (IRL) du 2^{ème} trimestre de l'année précédente jusqu'en 2013, au lieu d'appliquer à compter de 2014 l'IRL du 3^{ème} trimestre de l'année précédente. Cette erreur a été rectifiée et les trop-perçus ont été remboursés aux locataires sur le quittancement du mois de juillet 2016.

Les loyers pratiqués pour treize logements (*cf. annexe 7.3*) dépassent les loyers maximums fixés par les conventions APL (*non conforme aux conventions APL*). Les dépassements observés s'échelonnent entre 0,9 et 21 % du loyer pratiqué. Dans sa réponse, l'organisme indique avoir obtenu des dérogations du préfet pour des logements dans des zones où la vacance est élevée mais se trouve dans l'incapacité de les fournir. En l'absence de justificatifs, l'office doit régulariser le montant de ces loyers et rembourser les trop-perçus aux locataires concernés.

Le montant du loyer maximal ne figure pas sur la quittance de loyer (*non conforme à l'article R. 445-13 du code de la construction et de l'habitation*). L'OPH doit apporter à ses locataires les informations réglementaires ayant trait aux caractéristiques financières de son logement. Lors du contrôle, l'office a saisi son prestataire informatique pour que l'intégration de ce montant figure sur les quittances de loyer dès le mois de janvier 2017. Dans sa réponse, l'organisme indique que cela sera effectif à partir de fin mars 2017.

Le décompte détaillé de surface corrigée/utile n'est pas remis aux locataires (*non conforme à l'article R. 353-19 du code de la construction et de l'habitation*). Il ne figure pas dans le dossier du locataire mais est scanné et disponible. L'OPH doit se conformer à la réglementation et en remettre un exemplaire à tout nouveau locataire. Dans sa réponse, l'organisme indique avoir saisi son prestataire informatique pour rectifier ce point.

3.2.2 Supplément de loyer de solidarité

Au 31 décembre 2015, le taux de ménages assujettis au SLS est de 1,6 %. Il a augmenté de 38 % entre 2013 et 2015.

¹⁸ Loi de finances n° 2010-1657 du 29/12/2010 art. 210 III modifié par la loi Alur du 24 mars 2014

Supplément de Loyer solidarité (SLS)	2011	2012	2013	2014	2015
Nombre de locataires assujettis	121	106	108	123	149
Montant mensuel ¹⁹ du SLS encaissé (euros)	12 049	10 019	6 990	9 889	15 264

3.2.3 Charges locatives

Le traitement des charges récupérables est effectué par le pôle fonctionnement de la direction financière. Le contrôle a porté sur les charges de l'exercice 2014 régularisées en 2015, entre janvier et février pour les régularisations sans fluides et entre février et avril pour les régularisations avec fluides et/ou chauffage collectif. 17 programmes (72 *logements*) sont gérés par des syndicats dans le cadre de copropriétés.

Au global, l'écart entre charges provisionnées et charges constatées n'est que de 4,7 %. Cependant une sur-provision supérieure à 20 % a été constatée sur 97 programmes (1 064 *logements*) dont 22 pour un montant supérieur à 200 €/logement par an. A l'inverse, 29 programmes (249 *logements*) étaient sous-provisionnés à plus de 20 % dont huit programmes (47 *logements*) ont généré une régularisation supérieure à 200 €/logement.

L'article 93 de la loi SRU organise les projets, non obligatoires, d'individualisation des contrats de fourniture d'eau froide. L'office s'était engagé dans son PSP à poursuivre l'individualisation de ces contrats. Il convient de noter que le non-paiement des factures d'eau recouvrées directement par l'office augmente le montant de ses impayés. Fin 2012, 2 783 logements étaient en facturation indirecte (*via l'office*). A fin 2015, il restait encore 2 500 logements, soit 28 % du patrimoine à ne pas bénéficier de contrats individuels. Une délibération récente du bureau (25 février 2016) a acté la poursuite des travaux d'individualisation pour 587 logements. A ce jour, il n'existe pas de programmation à plus long terme sur le déploiement complet de compteurs directs. Le nouveau PSP, si l'organisme souhaite poursuivre ce projet, devra intégrer les montants des travaux et financements nécessaires.

Le montant global des charges au mètre carré de surface habitable est calculé à 9,30 € et à 7,06 € hors chauffage, eau et ascenseurs, ce qui constitue un niveau correct au regard des données 2013 de l'observatoire USH des charges locatives (9,07 €).

Des provisions de taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM) sont appelées pour des programmes nouvellement mis en service et non soumis à cette taxe la première année (*non conforme à l'article L. 442-3 du CCH*) et une partie du salaire des gardiens est récupérée à tort (*non conforme au décret n° 2008-1411 du 19 décembre 2008*). Les charges sont exigibles sur justification, en contrepartie des services rendus liés à l'usage de la chose louée, des dépenses d'entretien courant, des menues réparations et des impositions. La TEOM est appelée en provision à tort dès l'année de mise en service. Sur l'année 2014, cinq programmes ont été provisionnés à tort sur ce poste. Dans sa réponse, l'organisme indique avoir rectifié ses pratiques dès 2015.

Par ailleurs, selon le décret précité et une jurisprudence constante de la cour de cassation, la possibilité de récupérer 40 % ou 75 % des salaires et charges des gardiens effectuant des tâches d'entretien et/ou de rotation des conteneurs n'est autorisée qu'à la condition que ces tâches soient assurées seules par le gardien, à l'exclusion de tout partage avec des tiers. Il convient de rappeler que seules les charges salariales des employés d'immeubles sont récupérables en totalité, le décret limitant la récupération des charges salariales des gardiens sous conditions, même si ces derniers assurent parfois des fonctions d'employés d'immeubles.

¹⁹ Du mois de décembre de l'année N

La récupération des charges relatives aux gardiens devra être revue sur les points suivants :

- les coûts de rémunération des gardiens effectuant les deux tâches sont récupérés à plus de 75 %, alors que le décret prévoit une récupération maximale de 75 % (*programmes 56, 217, 688, 337 et 653*) ;
- sur onze programmes, la récupération est effectuée à plus de 40 % alors que les tâches d'entretien sont partagées avec une entreprise ;
- sur le groupe individuel 705, les gardiens nettoient les containers collectifs, et le salaire correspondant à cette tâche est récupéré à tort, la récupération n'étant admise que pour la rotation des containers ;
- une récupération à plus de 10 % est effectuée pour un assistant technique pour des fonctions supplémentaires de sortie de containers, cas non prévu par le décret.

Dans sa réponse, l'office indique procéder à la rectification des charges et au remboursement des trop-perçus pour les onze programmes, pour le programme 705 et pour l'assistant technique. L'équipe de contrôle rappelle que les autres irrégularités doivent être rectifiées et tous les trop-perçus remboursés.

3.3 CONCLUSION

Les loyers de l'OPH sont attractifs. Les augmentations de loyers, supérieures aux maximales autorisées pour 2014 et 2015, ont été réajustées lors du contrôle de l'ANCOLS. Cependant, les loyers de treize logements dépassant les loyers maximums autorisés devront être régularisés et les trop-perçus remboursés. L'OPH devra s'acquitter de ses obligations réglementaires en matière d'information des locataires relatives au montant maximum du loyer de leur logement et à son décompte détaillé de surface. Il devra en outre revoir les modalités de récupération des charges locatives.

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

Le pourcentage de locataires ayant répondu à l'enquête OPS 2012 est de 75,3 %. Celui de l'enquête 2014 s'élève à 46,2 % : il est donc considéré comme insuffisamment représentatif. L'enquête 2016 a été réalisée et elle affiche un taux de réponse de 83,5 %.

En %	Personnes isolées	Familles mono-parentales	Revenu < 20% *	Revenu < 60% *	Revenu >100%*	Bénéficiaires d'APL+AL
Enquête OPS 2012	33,5 %	26,6 %	24,2 %	68,0 %	5,6 %	83,3 %
Enquête OPS 2016	37,1 %	14,9 %	26,2 %	68,2 %	5,9 %	59,2 %
Département 2012	29,7 %	27,2 %	30,6 %	72,7 %	11,2 %	72,4 %
Région 2012	34,3 %	24,7 %	28,90 %	71,7 %	5,8 %	64,3 %
National (1) 2012	37,4 %	20,0 %	19,9 %	59,9 %	10,4 %	50,6 %

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

(1) Ménages dont l'accès est déterminé par un plafond de ressources d'un montant inférieur ou égal au plafond PLUS de référence

Si les ressources des ménages logés par l'OPH se situent en 2012 pour les tranches de 20 et 60 % des plafonds de ressources entre les moyennes départementales et nationales, elles sont inférieures

à la moyenne nationale (10,4 %) pour les revenus supérieurs à 100 % de ces plafonds et comparables à la moyenne régionale (5,8 %). Les bénéficiaires d'aides au logement parmi les locataires de l'OPH ont nettement diminué entre 2012 (83,3 %) et 2016 (59,2 %).

4.2 ACCES AU LOGEMENT

4.2.1 Connaissance de la demande

Le nombre de demandes de logement déposées à l'OPH au cours des cinq dernières années oscille entre 4 500 et 5 000 dossiers par an²⁰. Il a nettement diminué en 2015 après avoir atteint un pic en 2014. Le pourcentage des mutations internes est en légère augmentation (+ 1 %) sur la période. Afin d'orienter sa stratégie de développement, l'OPH tient une statistique des communes les plus demandées, dont six relèvent de l'EPCI Perpignan Méditerranée.

Type demande*	2011	2012	2013	2014	2015	TOTAL
Demandes ordinaires	4 277	4 278	4 509	4 611	3 975	21 650
Demandes de mutation	436	444	513	515	485	2 393
TOTAL	4 713	4 722	5 022	5 126	4 460	24 043
% demandes mutation / demande ordinaire	9,3	9,4	10,2	10,0	10,9	10,0

* Exprimé en unités

Compte tenu des mises à jour successives du SNE et de l'applicatif de l'office intervenues depuis leur création, un certain nombre de dates de renouvellement des demandes de logement ont été perdues ou sont erronées dans la base de données (*par exemple date de dépôt de la demande retenue à la place de la date de renouvellement*). De même, l'organisme a opté en 2012 pour la lecture automatique des documents (*LAD : scan du dossier « papier »*) : à cette occasion un certain nombre de documents ont été perdus, comme l'atteste le contrôle des dossiers d'attribution (*cf. § 4.2.3.1*).

Les demandes de logement peuvent être enregistrées directement dans le système national d'enregistrement (SNE) ou via l'applicatif de gestion locative de l'OPH, dont l'organisme vient d'acquérir un nouveau module lui permettant d'informatiser les comptes rendus des commissions d'attribution des logements (CAL) en temps réel. L'organisme privilégiait jusqu'alors la saisie directe sur le SNE, qui avait néanmoins comme inconvénient, si la réintégration sur la base de l'organisme n'était pas correctement effectuée le lendemain, de ne pas y trouver trace du demandeur. Si l'enregistrement des demandes de logement n'est pas mis en cause, les comptes rendus 2015 de direction et de revue de processus qualité signalent encore des dysfonctionnements dans la LAD : l'OPH devra s'astreindre à fiabiliser ce processus interne afin de disposer avec certitude de la totalité des demandeurs susceptibles de faire l'objet d'une proposition de logement.

4.2.2 Gestion des attributions

Par délibération du 20 juin 2016, le CA a validé une mise à jour du règlement intérieur (RI) de la CAL précédemment adopté le 19 décembre 2011. Sa composition est conforme aux dispositions de l'article R. 441-9 du CCH. Chaque mois, deux commissions d'attribution sont organisées au siège et une dans chaque agence, soit au total cinq commissions par mois. Malgré le nombre élevé de commissions, les membres administrateurs des différentes CAL ainsi que les membres avec voix consultative sont présents (*pas de procuration*). Le CA approuve chaque année le rapport de la CAL. Alors que des critères d'attribution figuraient dans le RI de la CAL de 2011, ils ne sont plus précisés

²⁰ Source organisme

dans le dernier RI adopté ; cependant, l'OPH privilégie certains critères : revenus, ancienneté de la demande, composition familiale et localisation du logement. Il a toutefois été constaté que pour six dossiers d'attribution vérifiés au profit de salariés de l'OPH, un relève d'une attribution irrégulière, quatre sont des candidats uniques²¹ et un cumule à la fois attribution irrégulière et candidature unique.

L'organisme n'a pas formalisé ses orientations applicables à l'attribution des logements (*non conforme aux dispositions de l'article R. 441-9-IV du CCH*). Dans sa réponse, l'organisme s'engage à définir ses orientations après l'adoption de la prochaine CUS. Compte tenu de la part conséquente de logements (63 %) non réservée, l'office doit rapidement formaliser ses orientations applicables à l'attribution des logements.

Au moment du contrôle, l'organisme mettait en place un module informatisé de gestion des CAL qui est devenu opérationnel en juillet 2016, y compris au niveau des agences : outre la préparation de la tenue des CAL et l'enregistrement des décisions prises en commission, ce module permet de transmettre les décisions d'attribution dans le module de gestion locative.

Analyse de la gestion des attributions

L'OPH a ouvert en 2015 un portail d'enregistrement des demandes. 4 304 attributions ont été prononcées au cours des années 2013 à 2015, dont 43 baux signés (1 %) au profit des bénéficiaires du dispositif du droit au logement opposable (DALO) et huit (0,2 %) au profit de personnes sortant de centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS). Les attributions aux ménages reconnus prioritaires dans le cadre du PDALPD représentent en moyenne sur la période du contrôlée (2013-2015) 27 % des baux signés. Ce chiffre était en nette augmentation en 2015 pour atteindre 40 %. Le nombre de mutations internes sur la période du contrôle représente 12,4 % des baux signés (*le pourcentage affiché dans la CUS était de 21 % sur la durée de la CUS*). Le nombre de signatures de baux reste stable, autour de 1 100-1 150 par an. Le délai d'attente d'un logement est indiqué dans le tableau ci-dessous :

Délai d'attente	< 3 mois	De 3 à 6 mois	De 6 mois à 1 an	De 1 à 2 ans	De 2 ans à 60 mois	Au delà...
Nombre d'attributions	867	954	966	874	526	117
OPH de 2013 à 2015 (<i>en %</i>)	20,1 %	22,2 %	22,4 %	20,3 %	12,2 %	2,8 %

64,7 % des demandes sont satisfaites dans un délai inférieur à un an et 85,0 % dans un délai inférieur à 24 mois, délai anormalement long dans le département des Pyrénées Orientales. Concernant les demandes relevant du dispositif DALO sur les trois années 2013-2015, 58,7 % des logements attribués par la CAL ont conduit à la signature d'un bail et 41,3 % des demandeurs qui s'étaient vu attribuer un logement, l'ont refusé car les logements n'étaient pas en adéquation avec leurs attentes (*pas de visite préalable à la CAL systématiquement organisée*).

De l'examen des 4 304 attributions portant sur la période 2013-2015, il a été extrait 73 dossiers portant sur 31 CAL. L'examen détaillé de ces 73 dossiers ciblés d'attribution de logements a mis en évidence sept attributions irrégulières passibles des sanctions pécuniaires prévues à l'article L. 342.14-I-1 du CCH (*non conforme aux articles R. 441-1 et suivants du CCH*).

- Cinq logements ont été attribués en l'absence de justificatif de revenus relatifs à l'année N-2 : de plus, l'un des dossiers ne comportait pas de justificatif de l'identité des enfants et un autre pas de justificatif d'identité du demandeur ;

²¹ Alors que le règlement intérieur de la CAL daté de 2011 prévoit déjà trois candidats au minimum.

- Un logement a été attribué en 2012 en l'absence d'ordonnance de non-conciliation prononcée en 2015 (*attestation d'hébergement justifiant l'attribution dans le procès-verbal de CAL également manquante*) ;
- Un logement a été attribué en dépassement de 54 % du plafond de ressources PLUS et en l'absence de justificatif d'identité de l'un des deux conjoints.

Ces sept attributions irrégulières (*cf. annexe 7.4*) rendent l'organisme passible d'une sanction pécuniaire prévue à l'article L. 342.14-I-1°a du CCH, d'un montant qui ne peut excéder l'équivalent de dix-huit mois de loyer en principal de chaque logement irrégulièrement attribué.

Gestion des contingents

Au 31 décembre 2015, le parc de de logements réservés de l'OPH est détaillé dans le tableau ci-après.

Réservataires	Nombre de logements réservés	Logements réservés (% du parc total)
Etat	2 638	28,1 %
Collecteur 1% CILEO	812	8,6 %
Autres (<i>Association des paralysés de France</i>)	26	0,3 %
Total	3 476	37,0 %

La procédure d'attribution prévoit la consultation des réservataires à chaque libération d'un logement réservé. La gestion est effectuée en flux pour le contingent préfectoral, et en stock pour le CILEO. L'absence de réponse des réservataires vaut mise à disposition du logement à l'office.

Il est précisé que suite à un relevé de décision de la préfecture en date du 7 janvier 2008 les demandes sont retirées de la liste d'attente de la réservation préfectorale après refus sans motif jugé valable de deux propositions ou non réponse de l'intéressé aux propositions.

L'équipe de contrôle a relevé que les codes de financement des logements et les contingents réservataires auxquels ils sont rattachés n'ont pas été renseignés dans le fichier de l'organisme portant sur le répertoire de son parc de logement social (*RPLS*).

4.3 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

Trois types d'intervenants assurent plus particulièrement le lien avec les locataires :

- les trois conseillères en économie sociale et familiale (*CESF*) positionnées dans le pôle social de la direction de la clientèle ; les nouveaux locataires sont suivis pendant une période de quatre mois après leur entrée dans les lieux afin de s'assurer de leur bonne intégration dans leur nouvel environnement ; l'une d'entre elles assure le cas échéant des visites à domicile ;
- les chargées de clientèle dans les agences ;
- l'ensemble des gardiens des résidences qui sont les premiers interlocuteurs des locataires dans leur gestion quotidienne ainsi que 24 ouvriers de régie ou de maintenance polyvalents situés au siège.

Certaines familles font l'objet d'un suivi transversal entre le siège (*pôles social et contentieux*) et les agences.

Par ailleurs, l'OPH dispose d'un site internet convivial, tant pour les demandeurs de logement que pour les locataires qui disposent d'un espace personnel : plus de 10 % des locataires l'utilisent.

Une démarche a été entreprise en 2016 par l'office pour obtenir la certification Qualibail afin d'améliorer la visibilité de sa démarche qualité et renforcer la confiance de ses locataires.

4.3.1 Accompagnement social

Le cas échéant, les locataires en difficulté sont orientés vers les travailleurs sociaux des structures municipales. Au titre de l'année 2015, 83 dossiers ont été présentés au fonds de solidarité pour le logement (*chiffre en augmentation de 46 % par rapport à 2013*), dont 57 ont été accordés, soit un taux de 69 %. A ce titre, l'OPH a perçu 32 144 € de subventions : entre 2013 et 2015, le montant moyen de subvention par dossier est passé de 525 € à 564 €.

4.3.2 Concertation locative

L'ancien OPAC avait validé en 2001 un premier plan de concertation locative (PCL). Le CA de l'OPH a validé le 18 décembre 2014 la 3^{ème} révision du PCL pour une durée de trois ans renouvelable par tacite reconduction. Cette révision complète le dernier plan en précisant notamment l'objet, le fonctionnement, la composition du conseil de concertation locative (CCL) et le compte rendu de ses travaux au CA. Celui-ci a donné acte du premier bilan du PCL lors de sa séance du 18 décembre 2015. Le CCL est régulièrement réuni (*six réunions en 2014, neuf en 2015*) en présence des représentants des associations de locataires (CNL, CLCV, Indecosa CGT) : ces réunions sont délocalisées dans les agences. Outre les thématiques classiques concernant l'augmentation des loyers, les projets de réhabilitation, travaux ou réparations et les troubles de voisinage, des CCL avant construction ont été mis en place avec les maires et les riverains des futurs projets en présence des associations de locataires afin de créer un espace de dialogue, de favoriser la mixité sociale, mais également dans l'optique de réduire le nombre de recours contentieux sur les permis de construire.

4.3.3 Enquête de satisfaction

L'enquête de satisfaction de l'OPH est réalisée chaque année dans l'une des trois agences, et les résultats sont globalisés en fin de période triennale pour constituer l'enquête globale. La dernière enquête 2013-2015 affiche un taux de satisfaction globale des locataires de 80,8 %, soit une régression de 4,4 points par rapport à l'enquête 2009. Cependant, certains items de l'enquête, notamment ceux qui portent sur les documents de communication de l'OPH (*avis d'échéance, décompte des charges, information fournie par le bailleur*) affichent un bon score : l'avis d'échéance emporte l'adhésion de 91,4 % des locataires, dont 16,1 % sont très satisfaits. Concernant les réclamations techniques, l'indice de satisfaction sur la rapidité du traitement de la demande est également en hausse de huit points, mais ce poste constitue encore l'indice de satisfaction de l'enquête le moins élevé avec 41,2 % de locataires non satisfaits.

4.3.4 Gestion des réclamations

Les réclamations (*transmises par les gardiens, adressées au siège ou exprimées par messengerie sur le site de l'office,...*) sont suivies au sein du pôle Entretien du patrimoine de la direction du patrimoine par un assistant technique dédié qui centralise les appels et effectue leur enregistrement sur le logiciel de gestion locative. Les demandes sont traitées soit par le responsable, soit par le technicien en bâtiment du pôle. La régie, directement rattachée au directeur du patrimoine²², ou les entreprises spécialisées interviennent en fonction de la nature des travaux. Les bons de travaux sont clôturés directement sur le logiciel, soit avec la sortie de matériel (*régie*), soit avec la facturation (*entreprise*). L'enregistrement de la réclamation prévoit le délai d'intervention et la date effective de la clôture de la réclamation. Le directeur du patrimoine assure une exploitation bimestrielle des listings de travaux non clôturés. Les trois quarts des réclamations techniques font l'objet d'un bon à la régie ou d'un ordre de service à l'entreprise spécialisée. Le bilan 2015 fait ressortir un taux de prise en compte (99 %) supérieur à l'engagement de la CUS (*nombre de réclamations prises en compte dans*

²² Il distribue chaque matin des bons de travaux et organise chaque soir une réunion avec les deux chefs d'équipe de la régie

un délai de 30 jours = 93 %). Il n'est donc plus suivi. Les clôtures de réclamations interviennent pour 53 % d'entre elles dans un délai inférieur à 60 jours.

Le taux de réclamations pour troubles de voisinage concerne en premier lieu le bruit (35 %).

4.3.5 Gestion de proximité

La gestion de proximité est assurée par 61 gardiens répartis sur l'ensemble du patrimoine, soit une moyenne de 154 logements par gardien. Ce nombre relativement faible de logements par gardien leur permet de bien suivre à la fois les programmes dont ils ont la charge, mais également leurs occupants. Cependant, le patrimoine ne comptant que quatre résidences de plus de cent logements, leur activité peut être partagée, en fonction de la taille de groupes, entre six communes (*dans les Albères*) ou jusqu'à douze résidences suivies sur une même commune (*cf. § 5.4.1 relatif à la visite de patrimoine*). Leurs loges sont en cours d'informatisation (*celle-ci devrait être achevée avec les nouveaux périmètres définis par le schéma de coopération intercommunale – cf. § 2.2.1*), mais tous disposent d'un téléphone portable avec accès internet qui leur permet de communiquer sans délai avec le siège. Leur appareil permet notamment de signaler en temps réel les incivilités constatées et leur objet (*dégradation, vandalisme, agression, injure, ...*). Le CHSCT est impliqué sur ce sujet, et l'OPH participe à l'enquête nationale de l'USH dans le cadre de l'observatoire des incivilités. Pour les quatre dernières années 2013-2016, la majorité des situations relevées concerne les dégradations : les mandats pour dépôt de plainte représentent entre 50 et 88 % des dossiers instruits.

4.4 TRAITEMENT DES IMPAYÉS

Le traitement des impayés est réalisé par la direction de la clientèle au travers d'un pôle social de quatre agents, d'un pôle juridique avec deux agents traitant du pré contentieux (*pour les dossiers relevant des agences, le précontentieux est traité par les chargés de clientèle*) et d'un pôle contentieux de quatre personnes sous la responsabilité du comptable public. La partie contentieuse relative au bail est traitée par deux personnes intégrées au pôle de la gestion locative. La direction de la clientèle dispose également de quatre CESF (*conseillères en économie sociale et familiale*), dont trois sont au siège et une en agence pour les visites à domicile.

Un point est effectué mensuellement sur les dossiers importants. Le traitement informatisé automatise la saisine de la CAF et une convocation systématique du locataire. Sans réaction, le dossier est transmis à la CESF qui peut le mettre à l'ordre du jour de la commission des impayés.

Le 23 mai 2011, l'office a mis en place une commission de prévention des expulsions qui, en 2016, est devenue la commission de prévention des impayés et des expulsions (*CPiE*). Composée de dix membres administrateurs, elle a pour objectif un travail de prévention en amont afin de limiter l'aggravation des impayés et le recours à l'expulsion. Elle s'assure que toutes les voies de traitement social ont été exploitées et prend en considération le montant de l'impayé et les manquements des locataires à leurs obligations. Cette commission se réunit dix fois par an, pour moitié au siège et pour moitié dans les agences.

Au 31 décembre 2015, l'office comptabilisait 2 110 locataires en situation d'impayé présents et 797 partis. Ces derniers ne sont suivis que par le comptable public. En 2014, les objectifs sur les impayés de la CUS²³ ont quasiment été tous atteints.

²³ Les objectifs des années 2013 et 2015 n'ont pas été définis dans la CUS

La liste détaillée des créances irrécouvrables établie par le comptable public est examinée par l'office et soumise ensuite à la validation du CA qui dispose d'informations sur le montant de la créance et le motif d'admission en non-valeur.

Sur les années 2013 à 2015, 68 expulsions ont été prononcées dont 31 effectives. Un seul dossier a fait l'objet d'un refus de concours de la force publique.

Sur ces trois années, l'office n'a signé que 5 protocoles de cohésion sociale alors que le nombre de dossiers en indemnités d'occupation était de 37 à fin 2015.

Le nombre d'annulation totale ou partielle de la dette suite à un jugement de rétablissement personnel a doublé entre 2013 et 2014 (23 et 53 dossiers) pour 51 dossiers en 2015.

Deux salariés de l'office ainsi qu'un administrateur sont en situation d'impayés. L'examen des dossiers locataires de l'office a caractérisé quelques situations d'impayés. Certains dossiers font l'objet de plans amiables ou d'une opposition à tiers détenteur. La CPIE du 14 septembre 2016 a examiné deux dossiers de salariés de l'office présentant les plus fortes créances dont un devra faire l'objet d'une procédure d'expulsion. Par ailleurs, un administrateur de l'office est en situation récurrente d'impayés. En juin 2016, sa dette représente quatre mois de loyers. Un plan prévoyant un remboursement de 50 € par mois a été établi en accord avec le comptable public mais il est insuffisant pour résorber rapidement la dette. Il faut noter également qu'une société louant un local commercial est dans une situation importante et récurrente d'impayés. La dette représente 8,6 mois de loyers. Le dossier vient d'être pris en charge par le contentieux. Un récapitulatif des éléments de ces dossiers est joint en annexe 7.8. Dans sa réponse, l'office indique que le traitement des impayés est maîtrisé avec une augmentation faible par rapport à l'augmentation plus conséquente de son patrimoine. Ce point n'est pas remis en cause puisque le niveau d'impayés, malgré une évolution légèrement supérieure à la médiane en 2014 reste contenu au niveau des stocks et en deçà de la médiane des offices. Concernant les quatre dossiers relevés, l'office indique que la dette de l'administrateur et celle du commerce ont diminué grâce aux plans de paiement mis en place et respectés. Pour les deux autres dossiers qui font l'objet d'une attention particulière de la CPIE, le premier locataire a repris le paiement de son échéancier et fera l'objet d'une expulsion au premier manquement, quant au deuxième, la procédure d'expulsion a été enclenchée.

Le tableau ci-dessous retrace la situation des impayés sur la période contrôlée (cf. annexe 7.6).

En % des loyers et charges récupérées	2011	2012	2013	2014	2015	Médiane nationale*
Evolution des créances locataires	/	1,2	0,9	1,4	1,2	1,2
Créances locataires	12,7	12,2	11,7	12,2	12,2	14,4
Créances corrigées du terme échu	6,9	6,2	5,6	6,3	6,5	nc

* offices HLM 2014

4.5 LOCATION A DES TIERS OU OCCUPATIONS IRRÉGULIÈRES

Deux logements d'un programme conventionné à l'APL (*résidence « Les Myosotis » de quatorze logements sur la commune de Formigères*) ont été transformés de longue date en locaux commerciaux. Par ailleurs, l'office a signé le 24 novembre 2015 avec son comité d'entreprise une convention de mise à disposition à titre gracieux de deux logements de ce programme. Cette convention est prévue pour une durée d'un an renouvelable par tacite reconduction. La convention APL avait été signée le 30 juillet 1982. L'occupation irrégulière de ces quatre logements a été relevée par l'équipe de contrôle. Un avenant à la convention APL régularisant la situation a été signé par le préfet le 5 octobre 2016.

4.6 ACCUEIL DES REFUGIES

A la suite de la demande de la préfecture du 9 septembre 2015 concernant la mise à disposition de 51 logements pour accueillir des migrants issus du Calais ou de Dunkerque, et conformément à la circulaire interministérielle du 22 juillet 2015²⁴, l'OPH a mis à disposition depuis février 2016 cinq logements de son patrimoine vacants depuis plus de quatorze mois situés en zone détendue à Vernet-les Bains. Les sous-locations consenties à ces migrants, d'une durée d'un mois renouvelable par tacite reconduction, interviennent par le biais de l'Association Catalane d'Actions et de Liaisons (ACAL)²⁵ dans le cadre de ses prérogatives de centre d'accueil et d'orientation. Quatre autres logements à Vernet-les-Bains et quatre nouveaux logements à Saint-Paul-du-Fenouillet devraient être occupés en juillet 2016.

4.7 CONCLUSION

L'OPH démontre sa vocation sociale, notamment dans sa démarche affichée de satisfaction du service rendu aux demandeurs de logement et aux locataires. En matière d'information, l'organisme doit néanmoins parfaire son organisation en remettant aux nouveaux locataires un décompte détaillé de surface de leur logement. En matière d'attributions de logements, il devra s'astreindre à vérifier la complétude des dossiers avant passage en CAL afin d'éviter des attributions irrégulières. Enfin, il devra résoudre les situations particulières d'impayés relevées lors du contrôle.

5. STRATEGIE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

Au 31 décembre 2015, l'office est propriétaire d'un patrimoine de 9 406 logements familiaux dont 9 296 sont conventionnés. 108 des 110 logements non conventionnés²⁶ sont répartis dans neuf gendarmeries. L'âge moyen du patrimoine est de 22 ans. Il est situé à 76 % en zone 3 et constitué à 70 % de logements collectifs. 351 logements (4 % du patrimoine) sont situés en zone de revitalisation rurale (ZRR) et 198 logements (2 % du patrimoine) à Perpignan, dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). L'office est également propriétaire de 898 équivalents logements répartis dans quinze résidences et foyers gérés par des associations, ou par le CROUS pour les résidences universitaires.

Le parc est situé à 78 % sur les secteurs les plus tendus du département (*littoral et plaine du Roussillon*). Ces zones sont actuellement gérées par le siège et l'agence de Céret. Compte tenu des nouveaux périmètres définis par le schéma de coopération intercommunale, l'OPH a engagé une réflexion sur la territorialisation de ses missions : actuellement doté de trois agences (*Céret, Prades et Saint-Paul-de-Fenouillet*) et de quatre antennes (*Banyuls-sur-Mer, Thuir, Rivesaltes et la Cabanasse*), il prévoit d'ouvrir deux nouvelles agences : une agence à Perpignan en 2017 compétente sur l'ensemble des communes de la communauté urbaine et une agence à Argelès-sur-Mer en 2018.

²⁴ Et notamment son annexe 3 relative à la mobilisation d'immeubles ou de fonciers à des fins d'hébergement temporaire

²⁵ Agrément préfectoral en date du 31 décembre 2015

²⁶ Les deux locaux restants ont été mis à la disposition du comité d'entreprise

L'OPH s'est doté en 2003 d'un premier plan stratégique de patrimoine (PSP). Par délibération du 22 décembre 2009, ce PSP a été complété pour évaluer l'ensemble du patrimoine, mais il ne permettait pas de définir une stratégie patrimoniale globale, comme l'a souligné le précédent rapport de la MILOS. Ce PSP n'a pas été actualisé malgré la croissance soutenue du parc (*non conforme à l'article L. 411-9 du CCH*). Depuis ce dernier contrôle, une collaboratrice référente rattachée au directeur du patrimoine est en charge à plein temps de la capitalisation des différents paramètres du patrimoine existant en termes historiques et prospectifs : l'OPH dispose ainsi de tableaux très détaillés du patrimoine par programmes. Lors de sa séance du 26 juillet 2016, le bureau a pris une délibération validant le principe de l'actualisation du PSP et la mise en place d'un comité de pilotage - associant les services de l'Etat - dont l'installation a eu lieu le 28 septembre 2016. A l'issue des travaux d'actualisation du PSP, le CA délibérera pour valider le nouveau plan. La dernière programmation prévisionnelle de construction de logements 2015-2016 a été validée par le CA le 18 décembre 2014 pour 53 opérations représentant 848 logements, et une programmation 2016 validée le 17 décembre 2015 pour 35 opérations représentant 564 logements.

En matière de développement durable, l'OPH construit des programmes avec label BBC depuis 2013. Il a également réalisé une construction à ossature bois en 2013 à Villeneuve de la Raho (*programme « Mas Sauvvy » - 42 logements collectifs*). Quatre groupes (*86 logements*) seront livrés en 2016 et 2017 avec des panneaux photovoltaïques assurant l'électricité des communs. L'eau chaude solaire est également fournie dans quinze programmes réalisés depuis 2014 (*197 logements*). Enfin, la gestion des déchets par compostage et tri sélectif des produits est organisée avec la communauté de communes du Vallespir et le SYDETOM ²⁷ : Elle concerne dix résidences (*320 logements*). Dans le cadre des réhabilitations de logements, trois programmes (*26 logements*) font ou ont fait l'objet d'une subvention FEDER dans le cadre des réhabilitations basse consommation d'énergie pour un montant global de 40 938 €.

5.2 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

5.2.1 Offre nouvelle

L'organisme a connu une croissance forte de son patrimoine au cours des cinq dernières années, comme le montre le tableau ci-dessous, même si le taux de croissance a diminué. Les objectifs de la convention d'utilité sociale (CUS) signée le 30 juin 2011, portant sur six ans (*2011-2016*), ont été dépassés puisqu'ils prévoyaient 290 logements nouveaux livrés par an, soit 1 450 au total, alors que le total des seules cinq premières années de livraisons (*2011-2015*) affiche un nombre de 1 620 nouveaux logements (*constructions neuves + VEFA*) :

Année	Parc au 01/01	Construction	VEFA	Acquisition amélioration ou en bloc	Vente	Transformation d'usage	Réhabilitation	Démolition	Parc au 31 décembre	Évolution
2011	7 705	327	72	14	(1) 7	-1		6	8 104	5,18 %
2012	8 104	244	73	38	(2) 5			4	8 450	4,27 %
2013	8 450	264	20	42	5	(3) +57			8 828	4,47 %
2014	8 828	(4) 179	131	26	12		(3) -37	0	9 115	3,25 %
2015	9 115	207	103	8	(5) 24	-2		1	9 406	3,19 %
Total	-	1 221	399	128	53	54	- 37	11	-	-

(1) dont 4 PSLA (2) dont 1 PSLA (3) logements étudiants anciennement gérés par le CROUS, réintégrés et réhabilités en logements locatifs sociaux (4) dont 3 PSLA (5) dont 1 PSLA

²⁷ SYDETOM : syndicat départemental de transport, de traitement et de valorisation des ordures ménagères

La typologie des logements attribués en 2014 par l'OPH (*livraisons ou relocations*) est comparée à la demande de logement social exprimée dans le département dans le tableau ci-après :

Typologie des logements en 2014	T2	T3	T4
OPH 66 :			
- Logements livrés*	21,4 %	26,5 %	26,1 %
- Logements reloués**	19,9 %	37,5 %	31,7 %
Demandes dans le département*** ²⁸	28,0 %	37,0 %	22,0 %
*En % des logements livrés ** En % des logements reloués *** En % de la totalité des typologies de logements demandés			

5.2.2 Rénovation urbaine

L'office a été partenaire du programme de rénovation urbaine « Perpignan la Catalane ». Il a ainsi été cosignataire de la convention partenariale signée entre la Ville de Perpignan et l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) le 9 juillet 2005. 150 logements avec un financement PLAI ont été programmés en centre ancien de la ville dans le cadre de programmes de restauration ou de restructuration immobilière à l'échelle d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles et confiés en maîtrise d'ouvrage à trois organismes de logement social, dont l'OPH des Pyrénées Orientales pour 50 logements répartis sur quatorze sites. Le coût actuel de l'opération de 5,8 M€ (*montant prévisionnel de 6 M€*) a été financé à 50 % par des emprunts PRU, à 20,6 % par des subventions ANRU, à 28 % par des subventions de collectivités et le reste en fonds propres. Le coût moyen au logement s'élève à 116 217 €. L'avenant de clôture, actant la construction de ces logements, a été signé en juin 2015. Au moment du contrôle, trois logements situés rue de l'Anguille restaient à construire.

L'office participe également à deux opérations THIRORI (*traitement de l'habitat insalubre remédiable ou dangereux, ou sous opération de restauration immobilière*) sur les communes de Prades et de Toreilles (*20 logements subventionnés par l'ANAH*).

5.2.3 Réhabilitations

Sur les années 2011 à 2016, 203 réhabilitations ont été conduites, couvrant dix programmes et portant à 94 % sur des logements collectifs. Le suivi précis du patrimoine permet de détailler les renouvellements de composants et les réhabilitations thermiques réalisées. Un programme prévisionnel (2017-2021) détaille les réhabilitations et le coût estimé à 8 284 k€. L'OPH est très attaché dans ces opérations à faire coïncider les besoins des personnes à mobilité réduite et vieillissantes avec des logements situés en cœur de village.

5.3 EXERCICE DE LA FONCTION MAITRISE D'OUVRAGE

5.3.1 Engagement et suivi des opérations

L'engagement et le suivi des opérations sont partagés entre deux directions :

- la direction du développement, composée de douze salariés, dont l'un dédié aux acquisitions foncières, trois à la conception et aux études de faisabilité des projets et cinq au montage des opérations ; cette direction est compétente jusqu'au stade de l'appel d'offres qui est réalisé par le pôle Marchés publics au sein de la direction financière ;

²⁸ Source DDTM 66 : Atlas du logement social des Pyrénées Orientales 2014

- la direction de la construction, composée de quinze salariés, qui réalise le suivi des chantiers et en assure le suivi juridique.

La programmation pluriannuelle est préparée en fonction des territoires (*communauté d'agglomération de Perpignan ou communautés de communes sur le reste du département*) les plus demandés (cf. § 4.2.1), avec la difficulté en matière foncière de réaliser des projets sur les communes carencées en logements sociaux : l'OPH détient un patrimoine dans quatorze des seize communes concernées dans le département, dont Perpignan. Dans sa recherche de foncier, l'OPH travaille en étroite collaboration avec l'établissement public foncier local de Perpignan et les communes du département ; il s'intéresse également aux biens faisant l'objet d'une déclaration d'intention d'aliéner. Enfin, l'office souhaite diminuer sa production en VEFA : les projections actuelles indiquent une baisse de 3,2 points par rapport à la période 2011-2015. Le tableau ci-dessous récapitule l'ensemble des projets de construction de l'OPH lors du contrôle.

Livraisons programmées	2016	2017	2018 et au-delà	TOTAL
Ensemble département	380	449	596	*1 425
Dont communes carencées	160	49	** 247	456

*Dont 19,6 % en VEFA ** 247 logements représentant 19 programmes pour lesquels 16 décisions de financement ont été prises et 7 appels d'offres ont été lancés

Convention cadre entre la ville de Perpignan et l'OPH

Cette convention, signée le 11 décembre 2014, a pour objet de définir pour la production de logements locatifs sociaux sur le territoire de la commune les engagements réciproques des deux partenaires afin de faire bénéficier l'OPH du Fonds d'Aide pour le Logement Social (FALS). La convention couvre la période 2014-2018 et définit des objectifs annuels au travers d'avenants à la convention. Le tableau ci-dessous récapitule l'état d'avancement des opérations programmées au 1^{er} juillet 2016 :

Année	Identification programme	Objectifs production	Opérations en cours	Opérations livrées
2014	5,7 rue des Jardins	12	12	
	7 rue Maurin	8	-	8
	Patio de Nytia	12	-	12
2015	2 rue Jean Rochefort	8	-	8
	Lincoln	6	6	-
	24 av. Victor Dalbiez	15	15	-
Total		61	33	28

A cette date, l'OPH a rempli ses objectifs à 46 %. Les opérations non encore achevées ont toutes obtenu une décision de financement.

5.3.2 Analyse d'opération

L'opération « Annabella » à Saint-Féliu d'Avall pour 27 logements (13 en PLUS et 14 en PLAI) a été livrée en 2014. Le projet s'élevait à 3 373 809 € TTC. Compte tenu du fait que cette opération avait été montée pour construire un foyer pour personnes âgées et qu'elle a fait l'objet d'un changement de destination (*résidence seniors*), le plan de financement définitif de l'opération affichait un total de dépenses inférieur au montant initial (2 881 450,60 € TTC) en raison des options spécifiques pour un EHPAD qui n'ont pas été réalisées. En raison du changement de destination du programme, le permis de construire initial déposé en 2010 a conduit à une livraison en 2014.

5.4 MAINTENANCE DU PARC

5.4.1 Entretien du patrimoine

L'entretien du patrimoine (*gros entretien et entretien courant*) fait l'objet d'un recensement très précis par résidence qui en prévoit les dates théoriques d'obsolescence et le coût, ce qui permet au

CA d'effectuer les arbitrages chaque année à l'occasion de la validation de l'état prévisionnel des recettes et des dépenses. Le budget d'entretien a connu une évolution notable au cours des quatre dernières années, puisqu'il est passé de 2 981 k€ en 2013 à 3 835 k€ en 2016 (+ 28,9 %).

La visite de patrimoine a porté sur 1 609 logements collectifs, semi-collectifs ou individuels répartis sur 17 communes et cinq foyers (*EHPAD, CHRS et maison relais*) représentant 242 équivalents logements. Elle a permis de vérifier le bon état général du parc de l'OPH et la propreté des parties communes et espaces extérieurs arborés, même si certaines résidences anciennes, dont les portes d'entrée des halls ne sont pas toujours sécurisées, ne sont pas résidentialisées. L'entretien des espaces verts est le plus souvent partagé entre la commune (*élagage*) et les gardiens (*petit cantonnage*). Celui des parties communes est tantôt réalisé par les gardiens ou les employés d'immeubles, tantôt par des entreprises de nettoyage, tantôt par les locataires. Les parties communes des résidences Glacis I à Port-Vendres et Saint-Pierre à Argelès-sur-Mer n'étaient pas correctement entretenues par les locataires : une entreprise de nettoyage va être contactée par l'office pour prendre le relais. Les parties communes des caves sont en général très bien entretenues. Plusieurs résidences sont pourvues de conteneurs à ordures enterrés (*en milieu urbain et rural*) et, dans certaines, de composteurs (*en milieu rural : Céret, Port-Vendres...*) pour lesquels le SYDETOM 66 a dispensé une formation aux usagers qui se sont bien habitués à cette pratique écorespectueuse. Certains bâtiments anciens comportent des paraboles individuelles en façade qui sont supprimées à l'occasion des réhabilitations. Les halls sont pourvus de panneaux d'affichage qui souvent ne comportent que peu d'informations. Plusieurs appartements vides ou en travaux ont pu être visités. L'équipe de contrôle a pu relever l'implication des gardiens. Seize d'entre eux, plus expérimentés, sont référents auprès de leurs collègues.

Gardiennage

Le gardiennage du parc de l'OPH est assuré par une équipe de 61 gardiens et 21 employés d'immeubles rattachés aux agences. Les gardiens peuvent effectuer des tâches d'employés d'immeubles. L'organisme satisfait aux obligations de gardiennage pour les quatre résidences concernées de son patrimoine (*Coma Sadules et Le Glacis I à Port-Vendres, La Cantaranne à Thuir et Las Bruixes à Cabestany*).

5.4.2 Exploitation du patrimoine

Diagnostics techniques

Les repérages des matériaux de liste A dans les parties privatives (*DAPP*) des logements n'ont pas tous été réalisés (*non conforme au décret n° 96-97 du 07 février 1996*). Au 31 décembre 2015, les dossiers techniques « amiante » (*DTA*) ont été constitués sur l'ensemble du patrimoine concerné (*4 566 logements*) à partir de repérages des matériaux des listes A et B des parties communes des immeubles dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997. En revanche, les repérages des matériaux de liste A sur les parties privatives et la constitution des *DAPP* ne sont pas tous réalisés : 335 l'ont été et 4 516²⁹ restent à effectuer. Une consultation était en cours lors du contrôle³⁰ afin de faire réaliser des repérages et couvrir l'ensemble du parc concerné. La consultation concernait également les diagnostics amiante avant travaux. Le montant prévisionnel du marché était évalué à 1,65 M€. Dans sa réponse, l'organisme indique que le marché a été attribué et que l'ensemble des dossiers seront constitués sur une période de quatre ans.

²⁹ Bien qu'ils n'y soit pas soumis par la réglementation, l'Office a prévu de faire réaliser les *DAPP* également dans les pavillons.

³⁰ Prévision de lancement de l'appel public en novembre 2016

Diagnostics de performance énergétique

Une partie des diagnostics de performance énergétique n'a pas été réalisée (*non conforme à l'article L. 134-3 du code de la construction et de l'habitation*). Les diagnostics de performance énergétique qui n'ont pas été réalisés (4,8 % des logements), concernent 45 résidences. Quatre d'entre elles comprenant plus de 25 logements ont été livrées entre 2012 et 2014 (« *Camp de Mouly* », « *Les Sources* », « *Impasse Trois Soleils* » et « *Les Neoulous* »). Sur les années 2013-2015 pour lesquelles les attributions ont été examinées, neuf locataires répartis dans huit des 45 résidences mentionnées ci-dessus ne se sont pas vu remettre le DPE du logement loué. Dans sa réponse, l'organisme s'engage à les avoir terminés à la fin du 1^{er} semestre 2017.

5.5 VENTES DE PATRIMOINE

5.5.1 Ventes à l'unité

Sur la période 2011-2015, l'OPH a vendu 46 logements à des locataires, dont trois à des salariés de l'organisme, portant sur deux pavillons. Pour l'année 2016, la vente de vingt pavillons et de cinq logements collectifs est programmée. Jusqu'à fin 2013, les ventes ont été effectuées sans délibération annuelle du CA sur la politique de vente (*non conforme aux dispositions de l'article L. 443-7 du CCH*). Sur la période 2011-2013, l'office a vendu onze logements sans qu'aucune politique de vente n'ait été définie annuellement par le CA. Ce dernier a délibéré, pour la première fois le 28 novembre 2013 sur une politique de vente de logements à l'unité pour l'année 2014.

La vente d'un logement à deux salariés de l'organisme a été réalisée sans respecter l'évaluation faite par France Domaine (*non conforme à l'article L. 443-12 - 2ème alinéa du CCH*). Cette vente est intervenue selon acte notarié du 4 décembre 2013 pour un montant de 132 000 € au profit de deux salariés de l'OPH en l'absence de politique de vente définie préalablement par le CA. Le montant initial communiqué par France Domaine le 14 novembre 2011 s'élevait à 263 000 € pour l'ensemble de deux villas jumelles. Il a été complété par un nouvel avis en date du 19 juillet 2013 précisant que la valeur vénale de chacune des deux villas était estimée à 260 000 €. Le bureau n'a cependant pas tenu compte de ce nouvel avis dans sa délibération n° 2013-215 du 25 juillet 2013 autorisant la signature de l'acte notarié sur la base de la première estimation (263 000 €/2).

Dans sa réponse, l'organisme indique avoir fait procéder à une nouvelle évaluation du bien qui confirme une sous-estimation du bien lors de la vente. Le bureau examinera les éventuelles suites judiciaires à engager lors de sa séance du 14 mars 2017. Par ailleurs, suite à un questionnement par courriers, les deux acquéreurs ont répondu qu'ils avaient acheté le bien au prix qui leur était proposé et l'ancienne DG a indiqué qu'elle n'avait pas connaissance de la nouvelle estimation des domaines à la date du bureau (25 juillet 2013).

5.5.2 Vente en prêt social location accession (PSLA)

L'OPH a réalisé quinze ventes en PSLA entre 2011 et 2015. Pour quatorze d'entre elles, il s'agit de relogement de locataires dont les pavillons étaient situés en zone inondable qui avaient perçu une indemnité de dépossession couvrant l'achat d'un nouveau pavillon en PSLA. Compte tenu des conditions pénibles ayant entouré l'inondation survenue, l'Etat a accepté à titre dérogatoire que les accédants ne soient pas tenus par le délai obligatoire (*trois mois au minimum*) à respecter entre l'acte d'achat en location-accession et l'acte de transfert de propriété, tel que prévu par la loi 84-595 du 7 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière.

5.6 CONCLUSION

Au moment du contrôle, l'OPH n'avait toujours pas complété et réactualisé son plan stratégique de patrimoine alors que le précédent contrôle avait déjà relevé ce manquement. Un comité de pilotage a été mis en place par l'office pendant le contrôle afin de produire ce document en fin d'année. Concernant les diagnostics techniques, une grande partie des dossiers « amiante » des parties privatives doivent impérativement être lancés sans tarder. Enfin, concernant les ventes de patrimoine aux locataires ou en PSLA, l'office doit se conformer strictement à la réglementation.

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

La direction financière est composée de quatre pôles assurant l'ensemble des tâches à caractère financier. Le pôle fonctionnement, outre les recettes et dépenses, traite les dépenses et régularisations des charges locatives. Les trois autres sont les pôles investissement, emprunts et subvention et marchés publics. Le personnel suit régulièrement des formations.

L'office est sous le régime de la comptabilité publique. Une charte de partenariat avec la direction des finances publiques organise la collaboration entre les deux structures. L'office met à disposition quatre personnes auprès du comptable public pour la gestion des impayés et autres travaux comptables en échange du non-paiement de la contribution au fonctionnement du service du comptable public. Le calcul comparatif entre le coût des agents et la redevance qui devrait être payée est en défaveur de l'office. Pour l'année 2015, les coûts salariaux s'élèvent à 196 198 € alors que la redevance due serait de 54 375 €.

Les recettes et dépenses d'investissement et de fonctionnement, ainsi que la vacance, sont suivies mensuellement à l'aide de tableaux de bord.

Le délai global de paiement des fournisseurs (*délai office + comptable public*), de 14,30 jours en 2015, est correct. Il est de 14,22 jours en moyenne sur les trois dernières années.

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

La comptabilité est globalement bien tenue. L'assurance dommage ouvrage n'est plus immobilisée mais inscrite en charges à répartir et étalée sur une période de 10 ans.

Concernant la provision pour gros entretien, l'office ne planifie que les remises en peinture des parties communes dans son plan de travaux et crée une provision à cet effet. L'ensemble des autres travaux n'est pas planifié, il est comptabilisé directement en charges de gros entretien de l'exercice.

Depuis le dernier contrôle, l'office a mis en place une procédure de comptabilisation des coûts internes de production. Le calcul n'est pas effectué au temps réellement passé par le personnel sur chaque opération. Toutefois, les calculs effectués tentent à se rapprocher de ce temps. En effet, l'office a évalué pour chaque personne impliquée un pourcentage de travail consacré aux opérations. Dans un deuxième temps, il applique aux opérations des coefficients correcteurs, selon la nature (*VEFA, construction en propre...*) et un coefficient dégressif selon la taille de l'opération. Il convient de noter que la conduite d'opération relative aux opérations stockées est comptabilisée à tort en compte 72. Or, ce compte ne peut être alimenté que pour les opérations entrant dans le patrimoine propre de l'office. Du fait de cette comptabilisation, les coûts internes de constitution de

stocks viennent, à tort, en déduction des coûts de gestion. Toutefois, l'impact pour l'office est minime (*après retraitement les coûts de gestion seraient supérieurs de 7 € au logement en 2015*) et n'a concerné que l'opération en PSLA. Les coûts internes de production représentent moins de 3 % des coûts d'immobilisation. En cas de sous-activité du service, l'office devra être vigilant et réduire en conséquence le pourcentage d'activité du personnel affectable à la conduite d'opération.

6.2 ANALYSE FINANCIERE

Les différents ratios analysés sont comparés à la médiane nationale 2014 des OPH établie par le ministère du logement.

6.2.1 Analyse de l'exploitation

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Marge sur accession	84	21	136	20	58
Loyers	37 429	39 887	42 003	43 612	45 326
Coût de gestion hors entretien	-7 161	-7 360	-8 202	-9 099	-10 199
Entretien courant	-976	-1 077	-1 161	-1 350	-1 785
GE	-2 764	-2 768	-3 353	-3 652	-4 125
TFPB	-3 248	-3 406	-3 611	-3 668	-3 865
Flux financier	-340	-314	-261	-285	-284
Flux exceptionnel	-143	155	213	4	138
Autres produits d'exploitation	445	196	188	431	792
Pertes créances irrécouvrables	-433	-371	-245	-373	-421
Intérêts opérations locatives	-10 048	-11 510	-11 026	-8 592	-7 821
Remboursements d'emprunts locatifs	-12 406	-11 734	-12 001	-13 990	-15 346
Autofinancement net³¹	439	1 719	2 680	3 058	2 468
% du chiffre d'affaires	1,12	4,28	6,14	6,94	5,37

Évolution de l'autofinancement net de l'organisme

L'activité de l'office produit un autofinancement faible sur la période contrôlée. En 2014 et 2015, l'autofinancement calculé selon l'article R. 423-1-4 du CCH, respectivement de 6,94 % et 5,37 % du chiffre d'affaires, est très inférieur à la médiane constatée des offices de 12,58 %. Toutefois, l'autofinancement de l'exercice 2013, calculé selon le nouveau calcul de l'autofinancement, serait de 5,44 %, et la moyenne sur les trois derniers exercices de 5,92 %, donc supérieure à la moyenne prudentielle de 3 %.

L'accession sociale ne procure que peu de marge. Elle provient essentiellement de la vente de 15 logements en PSLA sur la période 2011-2015 (*cf.* § 5.5.2).

Les flux exceptionnels, hors ventes, bénéficient, hors l'année 2011, de régularisations ou de dégrèvements d'impôts.

Les autres produits sont plus irréguliers et progressent sensiblement dans les deux dernières années contrôlées, bénéficiant en 2015 d'une prime à la construction de 280 k€ allouée par la CDC et en 2014 et 2015 de la mutualisation du secteur HLM.

Les produits :

³¹ L'autofinancement net est la mesure pour un organisme des ressources tirées de son activité d'exploitation au cours d'un exercice (*excédents des produits encaissables sur les charges décaissables*) restant à sa disposition après remboursement des emprunts liés à l'activité locative (*à l'exclusion des remboursements anticipés*) hors opérations démolies, cédées ou sorties de composants. A partir de 2014, prise en compte de tous les emprunts locatifs, les remboursements anticipés étant toujours exclus.

Les loyers sont en augmentation régulière sous l'effet des nouvelles mises en service. Le niveau des loyers annuels quittancés au logement (4 214 € et 4 233 € en 2014 et 2015) est supérieur à la médiane (3 725 €). L'office accuse un taux de vacance, hors technique, très élevé (4,88 %) qui relève d'une vacance structurelle sur les zones Fenouillèdes et Haut Conflent, en forte décroissance démographique et économique. En 2014, les pertes dues à la vacance globale sont estimées selon la fédération des offices à plus de 2 M€ pour les loyers hors charges. Le coût des impayés est calculé à 584 k€, soit 1,3 % des loyers.

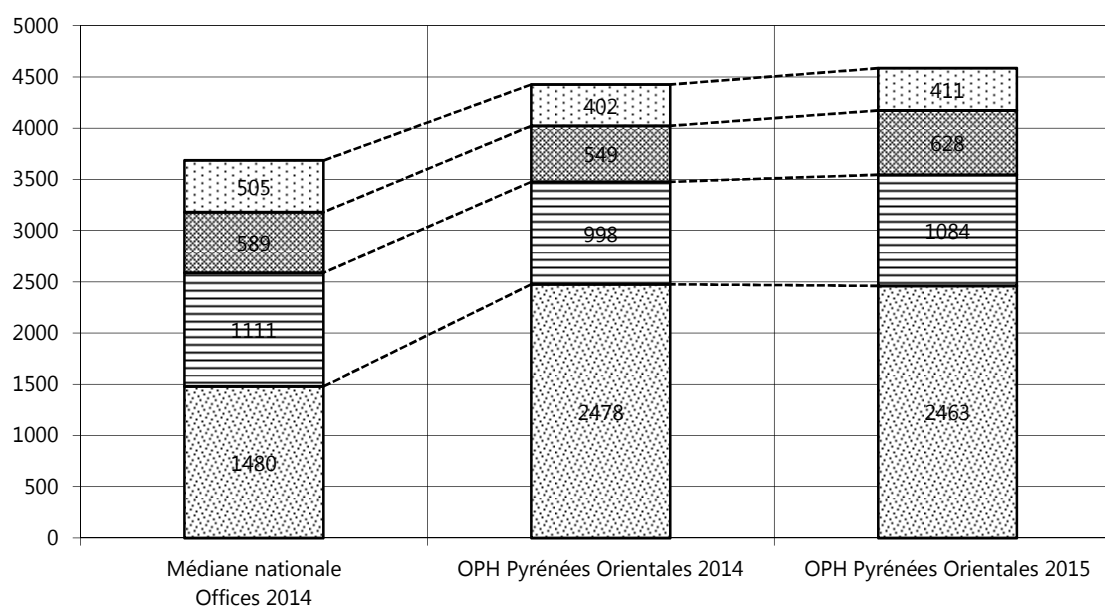
Les produits financiers sont extrêmement faibles avec un montant de seulement 1 € au logement en 2014 (*médiane de 34 €*). En 2015, la trésorerie plus importante a permis un placement sur le livret A dont le produit a représenté 3 € au logement.

Les charges :

Les coûts de fonctionnement (*cf. annexe 7.7*) et l'annuité locative sont détaillés dans le tableau ci-dessous.

En €/logement	Médiane nationale 2014 des offices HLM	OPH des Pyrénées Orientales 2014	OPH des Pyrénées Orientales 2015
Annuité	1 480	2 478	2 463
Coût de gestion	1 111	998	1 084
Maintenance	589	549	628
TFPB	505	402	411

■ Annuité ■ Coût de gestion ■ Maintenance ■ TFPB



Malgré un positionnement correct sur les ratios de TFPB et coûts de gestion, l'annuité locative, très élevée, positionne globalement l'organisme à un niveau très défavorable par rapport aux médianes nationales des OPH.

L'annuité :

En 2014, l'annuité locative d'un montant de 2 478 €/logement est très élevée, en comparaison de la médiane de 1 480 €/logement. L'annuité représente 51,8 % des loyers (*médiane de 36,5 %*). Le patrimoine est jeune avec un âge moyen de 24 ans en 2014 pour une médiane de référence de

40 ans. Le faible niveau de l'autofinancement ne permet pas de constituer des fonds propres suffisants. L'organisme emprunte largement, y compris pour les remplacements de composants. Les plans de financement des opérations terminées soldées font ressortir un recours à l'emprunt de 82 % du montant des prix de revient et de 80 % sur les opérations terminées non soldées. Pour les opérations en cours, ce taux remonte à 87 %.

En conséquence, les intérêts locatifs, de 986 €/logement en 2014, sont sensiblement supérieurs à la médiane des offices de 489 €. Le portage foncier constitue une charge supplémentaire d'intérêts venant grever l'autofinancement. Fin 2015, l'office détient 13 M€ de réserves foncières. Ce portage a généré 366 k€ d'intérêts sur la période contrôlée. Par contre, les intérêts accusent une légère baisse en 2015 (871 €/logement) grâce à la baisse de taux du livret A et à une dotation relative au paiement des intérêts compensateurs moins élevée.

Les coûts de gestion :

Hors maintenance, les coûts de gestion 2014 de 998 €/logement sont corrects et inférieurs à la médiane (1 111 €/logement). Ils augmentent en 2015 pour atteindre 1 084 €/logement tout en restant en deçà de la médiane. Pourtant les frais relatifs au personnel sont quant à eux plus élevés.

Les frais de personnel de l'office sont très élevés, participant au faible niveau d'autofinancement. La composante des coûts de personnel (991 €/logement en 2014 et 1 085 €/logement en 2015) est très supérieure à la médiane nationale 2014 des OPH (785 €/logement). Ces montants pourraient être revus à la hausse en considération du point relevé dans le paragraphe 3.2.3 relatif aux récupérations salariales des gardiens. Comme énoncé au paragraphe 2.2.1, l'effectif de l'office est bien supérieur à la médiane. Son taux d'encadrement³² de 33 % est également plus élevé que la médiane de référence de 17 %. Par contre en catégorie 2 (*maîtrise*), l'effectif de 18 % est plus faible que la médiane (33 %). Entre 2011 et 2015, les charges de personnel ont augmenté de 41 % alors que dans le même temps le patrimoine s'est développé de 16 %.. Dans sa réponse, l'office reconnaît que la question du volume de la masse salariale a été identifiée dès la prise de fonction de la nouvelle direction générale qui a décidé de mettre en place un plan de gestion prévisionnelle des emplois et des carrières afin de parvenir à une meilleure maîtrise des effectifs.

La maintenance :

L'effort de maintenance de 549 €/logement est inférieur à la médiane (589 €). Par contre, il augmente en 2015 en passant à 628 €/logement (*cf. § 5.4.1*).

Les dépenses d'entretien courant représentent environ un tiers des dépenses totales de maintenance et sont réalisées à 97 % par les équipes de régie.

La taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) :

Le coût de la TFPB n'est que de 402 €/logement en 2014 (*médiane 505 €/logement*). Il augmente légèrement en 2015 (411 €/logement) mais reste inférieur à la médiane. La jeunesse du patrimoine permet de profiter d'exonérations. A fin 2015, 6 328 logements y étaient soumis, soit 67,28 % du parc (*médiane de 86,4 %*).

Gestion de la dette

A fin 2015, l'encours de la dette était assis sur le livret A pour 95,87 %, à taux fixe pour 3,61 % et 0,52 % à taux structuré (*classement en 1-A selon la charte « Gissler »*). Aucun encours n'est couvert

³² Source DIS 2014 : catégories 3 et 4

par des swaps. En 2014, l'office a réalisé un réaménagement de sa dette auprès de la CDC, portant sur un encours de 141 M€ soit 36,52 % des emprunts.

Gestion de la trésorerie

Afin d'assurer ses besoins de trésorerie à court terme, l'office a disposé tout au long de la période de contrôle de différents crédits de trésorerie : ligne de crédit à court terme utilisée jusqu'en 2012 et découvert sur compte courant. Le total des intérêts payés pour leur utilisation a été de 27 k€ entre 2011 et 2013. Aucun intérêt n'a été dû au titre des deux années suivantes.

6.2.2 Résultats comptables

Les plus-values de cessions ont fortement impacté les résultats de l'office.

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Résultats comptables	2 503	1 349	1 622	5 842	6 740
Plus-values de cessions en %	30,38	28,31	24,83	13,81	23,18

Hormis l'année 2014, les plus-values de cessions abondent pour plus de 20 % le résultat comptable. En 2011, la vente d'un foyer a dégagé une plus-value de 644 k€. La vente de 23 pavillons aux locataires en 2015 a généré une plus-value de 1 509 k€. La vente du foyer Jean Madern au CCAS de Toulouges en 2012 a été réalisée pour le montant du capital restant dû avec transfert de l'emprunt au cessionnaire. Il n'y a pas eu de plus-value comptable sur cette opération ni de flux de trésorerie. L'office a même remboursé au preneur le montant de la provision pour gros entretien (7 k€).

6.2.3 Structure financière

Bilans fonctionnels (*cf. annexe 7.9*)

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Capitaux propres	93 752	102 595	112 405	124 009	135 844
Provisions pour risques et charges	559	760	801	910	1 059
Dont PGE	307	387	309	348	345

Amortissements. et provisions (<i>actifs immobilisés</i>)	142 735	153 062	164 654	175 336	187 165
Dettes financières	370 579	392 567	407 694	438 143	463 545
Actif immobilisé brut	-601 906	-646 873	-686 525	-734 863	-773 232
Fonds de Roulement Net Global	5 719	2 111	-971	3 535	14 381
FRNG à terminaison des opérations³³					9 624
Stocks (<i>toutes natures</i>)	885	2 072	1 148	691	720
Autres actifs d'exploitation	21 338	18 818	20 881	20 975	20 525
Provisions d'actif circulant	-1 783	-1 592	-1 681	-1 897	-2 055
Dettes d'exploitation	-9 415	-11 254	-12 546	-12 303	-12 605
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	11 025	8 045	7 802	7 466	6 585
Créances diverses (+)	390	2 394	1 005	1 285	1 714
Dettes diverses (-)	-9 182	-10 015	-11 245	-10 839	-8 642
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	-8 792	-7 621	-10 240	-9 554	-6 928
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	2 233	424	-2 438	-2 088	-343
Trésorerie nette	3 486	1 687	1 467	5 623	14 724

Indépendance financière

En 2014, le conseil départemental a autorisé une augmentation de capital de l'office par abandon d'une créance de 1 147 k€. Cette dette a été transférée en capitaux propres, contribuant ainsi à une légère augmentation des ressources internes sur les capitaux permanents en 2015 (*année de comptabilisation de l'opération*). Toutefois, ces ressources, même en progression, ne représentent qu'un peu plus de 20 % des ressources permanentes. L'office, en plein développement, recourt largement aux financements externes. Les dettes financières sont plus de trois fois supérieures aux capitaux propres.

Fonds de roulement net global et à terminaison

Le fonds de roulement net global reste très faible malgré une progression importante sur la période contrôlée, notamment entre 2014 et 2015, où il atteint 14,4 M€, soit 1,8 mois de dépenses (*médiane 4,2 mois*), dont 7,7 M€ de subventions à recevoir qui manquent actuellement en trésorerie.

Les capitaux propres progressent régulièrement sous l'effet de résultats bénéficiaires, de l'amortissement dérogatoire (*intégré au report à nouveau en 2014*) et de l'augmentation de capital par abandon de créance de la collectivité, le capital restant dû intégrant les capitaux propres.

De même les autres éléments de ressources stables (*provisions pour risques et charges, amortissements, dettes et dépôts*) sont en progression régulière.

La sollicitation anticipée des ressources sur les dépenses participe en partie à la hausse du fonds de roulement. A terminaison des opérations, le fonds de roulement ne devrait plus être que de 9,4 M€ (*1,2 mois de dépenses*). Fin 2015, les fonds propres disponibles (*fonds de roulement – provisions pour risques – dépôts*) s'élèvent à 10,4 M€. A terminaison (*fonds de roulement à terminaison – provisions – dépôts – ACNE*), ils ressortent à -2 331 k€. L'organisme les estime à 2 254 k€ car il neutralise les dépenses déjà effectuées et les fonds encaissés des opérations préliminaires. Il ressort une insuffisance de fonds propres (*ou des fonds propres à terminaison très faibles, selon la méthode utilisée*). D'ailleurs, l'organisme, conscient d'une situation bilancielle fragile, et afin de dynamiser son développement, a fait une demande d'un « prêt haut de bilan bonifié » proposé par la CDC pour les organismes HLM. Un accord de principe a été obtenu pour un montant de 2,8 M€. L'office envisage

³³ Fonds de roulement net global à terminaison : mesure de l'excédent en fin d'exercice des ressources stables de l'organisme (*capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts...*) sur ses emplois stables (*immobilisations corporelles et financières essentiellement*) y compris les amortissements courus non échus (*ACNE*) en se plaçant comme si les opérations engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant réglées et toutes les recettes étant encaissées.

également, une augmentation de ses capitaux propres par des dotations de la collectivité en remplacement de subventions sur les opérations. Les plans des futures opérations devront alors être équilibrés par d'autres subventions et ajustement des emprunts.

Variations du FRNG

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

En k€	Flux de trésorerie	Fonds de roulement
Fonds de roulement fin 2011		5 719
Autofinancement de 2012 à 2015	9 925	
Dépenses d'investissement	-186 648	
Financements comptabilisés	183 680	
Autofinancement disponible après investissements	6 957	
Remboursement anticipé d'emprunts locatifs	0	
Cessions d'actifs	6 305	
Remboursement anticipé d'emprunts (<i>démolitions...</i>)	0	
Autres ressources (+) ou emplois (-)	-4 600	
Flux de trésorerie disponible	8 662	
Fonds de roulement fin 2015		14 381

Les dépenses d'investissement de la période contrôlée sont couvertes à 98,3 % par des financements externes. Un tiers du cumul d'autofinancement de cette période couvre le restant des dépenses. Le reliquat d'autofinancement disponible auquel s'ajoutent les produits de cession d'actifs est diminué essentiellement du remboursement d'emprunts non locatifs (*dont 2,9 M€ pour les réserves foncières et 1,8 M€ jusqu'en 2014 pour les remboursements d'emprunts sur opérations démolies, cédées et les remplacements de composants*). Les cycles d'exploitation et d'investissement ont amélioré le fonds de roulement de 8,7 M€.

Besoins ou ressources en fonds de roulement

Le cycle d'exploitation génère un besoin en fonds de roulement tout au long de la période contrôlée. Hors exploitation, les dettes diverses sur immobilisation et les intérêts courus non échus constituent une ressource importante à court terme, les créances hors exploitation ne représentant que 20 % de ces dettes. A partir de 2013, l'ensemble de l'activité produit une ressource à court terme qui s'additionne au fonds de roulement et améliore la trésorerie. Ainsi sur les années 2013 et 2014, la ressource en fonds de roulement abonde le fonds de roulement d'environ 2 M€ par année. En 2015, les dettes diverses accusent une baisse de 1,7 M€ tandis que les créances de même nature augmentent en parallèle de 429 k€, réduisant la ressource à court terme. La contribution de celle-ci au fonds de roulement n'est plus que de 343 k€.

Trésorerie

En 2015, la trésorerie couvre 1,86 mois de dépenses en amélioration par rapport à l'année précédente (*0,66 mois pour une médiane des offices de 3,5 mois*). Au regard des années antérieures contrôlées, elle est en nette progression. Elle bénéficie à la fois de la progression de l'excédent des ressources à long terme sur les dépenses d'investissement et d'un excédent de ressources à court terme du cycle d'exploitation à partir de 2013. Elle est constituée à 98 % par des ressources à long terme. Toutefois, elle reste très tendue.

6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

Malgré la faiblesse de la situation bilancielle à terminaison et une dynamique de développement, l'office n'a pas d'étude prévisionnelle complète permettant d'avoir une visibilité suffisante sur

l'évolution de ses fonds propres disponibles. Chaque année l'office présente au CA une analyse prévisionnelle portant sur une période de six années. Cette analyse calcule l'évolution de l'autofinancement sans traiter des variations du fonds de roulement. L'examen a porté sur l'analyse 2016-2021 (*cf. annexe 7.10*). Le PSP n'ayant pas encore été actualisé (*cf. § 5.2.1*), la validation du CA porte sur un montant d'investissement global et un nombre de logements à mettre en service. La répartition annuelle des investissements n'est pas indiquée dans les différents tableaux. Les charges et produits afférents sont étalés sur la période au travers des différents postes du compte de résultat. La politique de financement consiste à ne pas mettre de fonds propres sur les opérations, tant en constructions neuves et acquisitions-améliorations qu'en réhabilitations. Pour les changements de composants, environ la moitié du coût est financé par emprunts. Dans sa réponse, l'office indique que « l'analyse financière comportait l'essentiel des éléments permettant d'en déduire les conséquences sur la capacité d'autofinancement et celle des fonds propres » mais que dorénavant l'étude prévisionnelle comportera une analyse bilancielle. Ce document complet permet en effet au conseil d'administration d'avoir en lecture plus aisée les conséquences de sa stratégie de développement. L'activité intense de construction engendre effectivement une fragilité financière mais à long terme doit améliorer l'autofinancement. Une analyse prévisionnelle complète incluant les éléments de bilan permet de mieux apprécier et maîtriser le rythme de développement afin qu'il demeure soutenable.

Les hypothèses d'évolution ont été choisies par l'organisme en fonction des critères de gestion constatés et non selon celles préconisées par la CGLLS. Toutefois les écarts prudentiels entre différents postes sont respectés ne remettant pas en cause les résultats de l'analyse. La hausse des loyers est calculée à + 0,10 % (+ 0,6 % pour l'analyse précédente), la hausse des charges de personnel est de 4 %, celle des autres charges de 2 %. L'évolution des charges est supérieure à l'écart préconisé de 0.5 points par rapport à celle des produits. L'écart de taux entre le livret A (0,75 %) et l'augmentation des loyers est de 0.65 point.

L'analyse prévoit une mise en location de 350 logements par an, ce qui paraît conforme au réalisé avec une moyenne de 340 logements annuels sur la période 2011-2015. Elle prévoit la vente de dix logements par an, prévision assez conforme au constaté de 47 logements vendus sur les cinq dernières années.

Il résulte de cette étude que l'autofinancement dégagé après remboursement de l'annuité reste compris entre 2,7 et 5,8 % des loyers, à un niveau toujours très en-deçà de la médiane des offices et l'endettement est toujours important puisqu'il progresse, atteignant 578,6 M€ en 2021. L'équilibre entre les marges dégagées par l'activité et les besoins en investissement demeure très fragile.

6.4 CONCLUSION

L'exploitation dégage un autofinancement très faible à cause du niveau d'endettement de l'office et de ses charges de personnel. Cependant, sur la période contrôlée, la situation financière est dans une trajectoire positive avec l'amélioration du fonds de roulement et un développement générateur de recettes. Au plan bilanciel, l'office est soutenu dans sa politique de développement par la collectivité de rattachement et par les possibilités d'emprunt lui permettant d'entretenir et de développer son patrimoine.

Malgré l'amélioration financière, la situation bilancielle reste encore fragile et dépendante des conditions de financement et de soutien public. L'office met en œuvre une gestion active de sa dette et prévoit d'optimiser ses conditions de financement. Il espère ainsi réduire à moyen terme son endettement et améliorer son autofinancement grâce aux recettes locatives supplémentaires.

7. ANNEXES

7.1 INFORMATIONS GENERALES

RAISON SOCIALE : OPH des Pyrénées Orientales			
SIEGE SOCIAL :			
Adresse du siège :	7 carrer Frédéric Valette	Téléphone :	04 68 55 33 30
Code postal:	66044	Télécopie :	04 68 08 23 31
Ville	Perpignan Cedex	Internet :	http://www.office66.fr/
PRESIDENTE : Madame Hermeline Malherbe			
DIRECTEUR GENERAL : Monsieur Aldo Rizzi			
Collectivité de rattachement : Conseil départemental des Pyrénées Orientales			
CONSEIL D'ADMINISTRATION AU : 05/06/2016			
<i>En application de l'article R. 421-4 du CCH : 17, 23 ou 27 membres</i>			
	Membres	Désignés par :	Professions
Présidente	Hermeline Malherbe	Pdte Conseil départemental	
Vice-président	Robert Olive	Conseil départemental	Retraité
Administratrice	Ségolène Neuville	Conseil départemental	Médecin
Administratrice	Françoise Fiter	Vice-présidente conseil départemental	Retraîtée
Administrateur	José Puig	Conseil départemental	Agriculteur
Administratrice	Toussainte Calabrese	Conseil départemental.	Clerc de notaire
Administrateur	Georges Armengol	Personne qualifiée	Retraité
Administrateur	Henri Pujol	Personne qualifiée	Retraité
Administrateur	Jean-Paul Métois	Personne qualifiée	Retraité
Administratrice	Yvonne Fournol	Personne qualifiée	Retraîtée
Administrateur	Michel Froger	Personne qualifiée	Retraité
Administrateur	Bernard Hillenmeyer	Personne qualifiée	Retraité
Administratrice	Marie-Cécile Pons	Personne qualifiée	Retraîtée
Administrateur	Jean Guarrigue	Personne qualifiée	Retraité
Administratrice	Valérie Delahaye-Lambert	UDAF	Avocate
Administrateur démissionnaire	Serge Fa	CILEO	
Administrateur	Alexis Melidonis	CAF	Agent immobilier
Administrateur	Jean-Yves Pages	Organisations syndicales	Technicien
Administrateur	Mathieu Tassel	Organisations syndicales	Inspecteur DDTM
Représentants des locataires	Jean-Paul CLEVY	Élu	Agent d'entretien
	Irène Soto	Élu	Caissière
	Jean-Paul Roulard	Élu	Retraité
	Conchita Ortega	Élu	Fonctionnaire territoriale
Commissaire du Gouvernement : Préfet			
EFFECTIFS DU PERSONNEL AU : 31/12/2015	Cadres :	77	Total administratif et technique : 143
	Maîtrise :	46	
	Employés :	20	
	Gardiens :	61	Effectif total : 249
	Employés d'immeuble :	21	
	Ouvriers régie :	24	

7.3 LISTE DES LOGEMENTS CONVENTIONNES EN DEPASSEMENT DE LOYER

Nombre de logements conventionnés : 9 296

Nombre de dépassements : 13

Sanction maximale applicable : 40 609,53 euros

Programme	Logements			Convention			Quittancement mensuel au 1er janvier 2016					Sanction maximale
Nom	N°	SH m ²	SC m ²	Date d'effet ou signature	Financement	Taux mensuel maxi initial (€)	Taux de loyer pratiqué	Taux de loyer maximal actualisé	Montant principal quittancé	Montant disponible (taux maxi)	Dépassement (€)	
Pl. de la République	0001	53,28	87,00	22/01/2003	PALULOS	2,22	3,12	2,88	271,44	250,71	20,73	250,56
Pl. de la République	0002	59,40	88,00	22/01/2003	PALULOS	2,22	3,12	2,88	274,56	253,30	21,26	253,44
Oms	0005	49,82	138,00	25/03/1993	PLA	2,43	3,63	3,57	500,54	492,41	8,13	492,66
Oms	0006	44,04	122,00	25/03/1993	PLA	2,43	3,66	3,57	446,42	435,32	11,10	435,54
Oms	0007	44,04	122,00	25/03/1993	PLA	2,43	3,64	3,57	444,24	435,32	8,92	435,54
Oms	0008	44,04	122,00	25/03/1993	PLA	2,43	3,66	3,57	446,42	435,32	11,10	435,54
Les Fleurs	0113	61,05	105,00	10/02/1993	PLAI	1,94	3,15	2,85	330,53	299,73	30,80	299,25
29 route Nationale	0001	52,36	85,00	09/05/1995	PLAI	1,97	3,55	2,86	301,84	243,05	58,78	243,10
Les Calanques	0024	67,85	112,00	23/05/1996	PLA	2,11	3,54	3,06	396,79	342,22	54,57	342,72
1 rue du Dr Rives	0001	87,61	121,00	02/03/1994	PLAI	1,95	3,60	2,86	435,93	346,18	89,75	346,06
Rue de la Poste	0002	55,14	92,00	19/10/1995	PLATs	1,97	3,42	2,85	314,77	262,34	52,42	262,20
5 Bd Mar. Joffre	0001	76,04	-	08/11/2002	PLAI	3,44	4,95	4,46	376,71	339,16	37,55	339,14
L'Ouillastre	0005	79,96	-	30/11/2005	PLAI	3,81	4,51	4,46	380,67	377,11	3,56	356,62

7.4 TABLEAU DES SANCTIONS CONCERNANT LES INFRACTIONS AUX REGLES D'ATTRIBUTION DE LOGEMENTS

Nombre de dossiers étudiés : 73

Nombre de dossiers irréguliers constatés : 7

Sanction financière maximale (art. L.342-14 du CCH) : 41 141 euros

N° logt	Nom du programme	Financement d'origine	Date de la CAL	Date du bail	N° unique	Nature de l'infraction	Loyer mensuel (€)	Sanction pécuniaire maximale (€)
0001	0453	PLATS	07/06/2012	07/06-2012	066071100234011336	Ordonnance de non conciliation en date du 10/02/2015 (absence attestation hébergement)	316,29	5 693,22
0001	0350	PLA	14/11/2013	20/11/2013	066101302017011336	Absence revenus année N-2	430,76	7 753,68
0002	0788	PLUS	09/04/2015	13/04/2015	066031503110411336	Absence revenus année N-2	240,28	4 325,04
0001	0567	PLUS	13/02/2014	24/02/2014	066121402875111336	Absence revenus année N-2	320,65	5 771,70
0021	0490	PLUS	14/06/2012	01/08/2012	066041200906711404	Dépassement plafond de ressources (54%) - Absence CNI Madame	517,81	9 320,58
0057	0100	PLA	21/06/2012	23/07/2012	0660612009070566b01	Absence identité enfants	488,37	8 790,66
0003	0114	PLA	16/01/2014	23/01/2014	066011402152511336	Absence CNI et revenus année N-2	415,92	7 486,56

Montant total de la sanction pécuniaire maximale	49 141,44
---	------------------

7.5 PROGRAMME DE LA VISITE DE PATRIMOINE

Echantillonnage : 1 851 logements représentant % du parc total et % du parc conventionné.

Logements familiaux

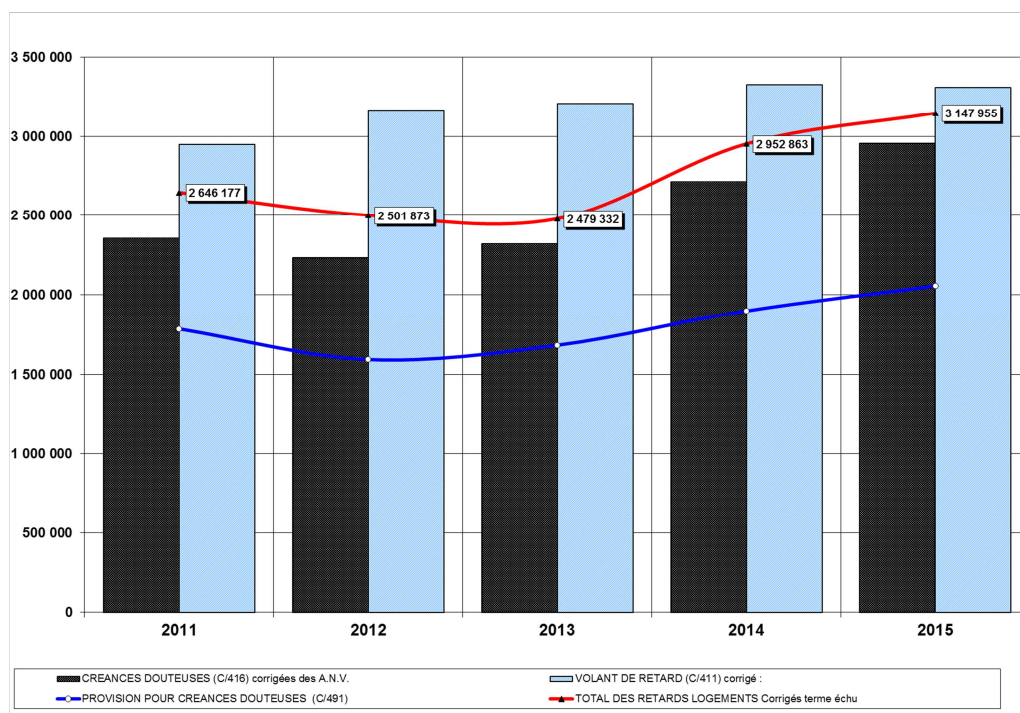
							1609	150	1759	
Nom programme	Commune	Dépt	ZUS ZRR	Nature du programme (N - AA - Acq - VEFA)	Conventionné OUI/NON	Nature du financement	Nbre logts en collectif	Nbre logts en individuel	Nbre logts total	Année mise en service
CERET ARENES-GUITAR	CERET	66		Construction	OUI	H.L.M.O.	78	0	78	1972
CERET SOLEIL LEVANT	CERET	66		Construction	OUI	H.L.M.O.	32	0	32	1975
PORT VENDRES COMA SADULE	PORT VENDRES	66		Construction	OUI	H.L.M.O.	150	0	150	1972
LE PERTHUS LE BELLEGARDE	LE PERTHUS	66		Construction	OUI	H.L.M.O.	54	0	54	1972
ST PAUL LES CORTALS	ST PAUL DE FENOUILLET	66	ZRR	Construction	OUI	H.L.M.O.	48	0	48	1968
THUIR LES ALBERES	THUIR	66		Construction	OUI	H.L.M.O.	96	0	96	1971
THUIR LA CANTARRANNE	THUIR	66		Construction	OUI	P.L.R.	169	0	169	1972
THUIR LES ASPRES 1	THUIR	66		Construction	OUI	P.L.R.	78	0	78	1973
CERET LA PADRAGOUSE DU PONT	CERET	66		Construction	OUI	H.L.M.O.	51	0	51	1976
PORT VENDRES LE GLACIS I	PORT VENDRES	66		Construction	OUI	H.L.M.O.	102	0	102	1976
CABESTANY LAS BRUXES	CABESTANY	66		Construction	OUI	P.L.A.	109	0	109	1981
ST PAUL ST EXUPERY	ST PAUL DE FENOUILLET	66	ZRR	Acquisition - Amélior.	OUI	P.L.A.	9	0	9	1983
CANET LA FIGARASSE PAVILLONS	CANET EN ROUSSILLON	66		Construction	OUI	P.L.A.	0	78	78	1985
CERET BENTE FARINES	CERET	66		Construction	OUI	P.L.A.	56	3	59	1987
ST CYPRIEN LAS MASSANES	ST CYPRIEN	66		Construction	OUI	P.L.A.	66	0	66	1989
PEYRESTORTES RES LES ORANGE	PEYRESTORTES	66		Construction	OUI	P.L.A.	0	18	18	1993
BOMPAS RESIDENCE DAUPHINE	BOMPAS	66		Construction	OUI	P.L.A.	52	0	52	1994
VILLENEUVE RAHO RESIDENCE DU	VILLENEUVE DE LA RAHO	66		Acquisition PLAI	OUI	P.L.A.I.	13	0	13	1993
PERPIGNAN LE VALLESPER	PERPIGNAN	66	QPV	Construction	OUI	P.L.A.	24	0	24	1996
VILLENEUVE RAHO RES LES GENE	VILLENEUVE DE LA RAHO	66		Construction	OUI	P.L.A.	19	0	19	1995
CERET LES TINS	CERET	66		Construction	OUI	P.L.A.I.	0	1	1	2002
CERET LES TINS	CERET	66		Construction	OUI	PLUS	0	6	6	2002
CERET LES TINS	CERET	66		Construction	OUI	P.L.A.I.	5	0	5	2004
CERET LES TINS	CERET	66		Construction	OUI	PLUS	11	0	11	2004
CABESTANY ALS HORTS	CABESTANY	66		Construction	OUI	P.L.A.I.	4	0	4	2003
CABESTANY ALS HORTS	CABESTANY	66		Construction	OUI	PLUS	10	0	10	2003
CABESTANY LE MOULINAS	CABESTANY	66		Construction	OUI	P.L.A.I.	2	2	4	2007
CABESTANY LE MOULINAS	CABESTANY	66		Construction	OUI	PLUS	18	19	37	2007
ARGELES SUR MER LOTISSEMENT ST P	ARGELES SUR MER	66		Construction	OUI	PLUS	44	11	55	2009
BOMPAS RESIDENCE RUSCINO	BOMPAS	66		Construction	OUI	P.L.A.I.	3	0	3	2007
BOMPAS RESIDENCE RUSCINO	BOMPAS	66		Construction	OUI	PLUS	15	0	15	2007
ST ESTEVE LES MIRES II	ST ESTEVE	66		Construction	OUI	P.L.A.I.	16	0	16	2011
ST ESTEVE LES MIRES II	ST ESTEVE	66		Construction	OUI	PLUS	40	0	40	2011
CABESTANY TERRE ROUGE II	CABESTANY	66		Construction	OUI	P.L.A.I.	13	0	13	2013
CABESTANY TERRE ROUGE II	CABESTANY	66		Construction	OUI	PLUS	39	0	39	2013
ST FELIU D'AVALL ANABELLA	ST FELIU D'AVALL	66		Construction	OUI	P.L.A.I.	13	0	13	2014
ST FELIU D'AVALL ANABELLA	ST FELIU D'AVALL	66		Construction	OUI	PLUS	14	0	14	2014
VILLENEUVE RAHO RES PUIG BERGE	VILLENEUVE DE LA RAHO	66		Construction	OUI	P.L.A.I.	13	0	13	2013
VILLENEUVE RAHO RES PUIG BERGE	VILLENEUVE DE LA RAHO	66		Construction	OUI	PLUS	30	0	30	2013
PERPIGNAN RES LES GLYCINES	PERPIGNAN	66	QPV	Construction	OUI	P.L.A.I.	3	0	3	2014
PERPIGNAN RES LES GLYCINES	PERPIGNAN	66	QPV	Construction	OUI	PLUS	7	0	7	2014
ESTAGEL RES LA TRAMONTANE	ESTAGEL	66	ZRR	Construction	OUI	P.L.A.I.	2	1	3	2015
ESTAGEL RES LA TRAMONTANE	ESTAGEL	66	ZRR	Construction	OUI	PLUS	4	4	8	2015
ILLE SUR TET LE VERGER	ILLE SUR TET	66	ZRR	VEFA	OUI	P.L.A.I.	12	0	12	2014
ILLE SUR TET LE VERGER	ILLE SUR TET	66	ZRR	VEFA	OUI	PLUS	36	0	36	2014
ARGELES SUR MER RES DO	ARGELES SUR MER	66		AA	OUI	P.L.A.	7	0	7	1999
ARGELES SUR MER RES TAMARIGUER	ARGELES SUR MER	66		Construction	OUI	P.L.A.	42	7	49	1999

Résidences sociales et foyers

Commune	Nom du groupe	Catégorie (FPA, FJT, rés. Univer., résid. Sociales)	Gestionnaire	Nombre de chambres	Nombre de lits	Equivalents logements	Année de mise en service
PIA	PIA BHPAD	BHPAD	CCAS de PIA	76	76	76	2009
CERET	CERET HOTEL SOCIAL	Maison relais	Association etape Solidarité	16	16	16	2014
PIA	PIA BHPAD	BHPAD	CCAS de PIA	76	76	76	2009
ST PAUL DE FENOUILLET	ST PAUL DE FENOUILLET	BHPAD	ADPEP 66	60	60	60	2014
BOMPAS	BOMPAS	CHRS	CHRS	14	14	14	2014
				242	242	242	

7.6 EVOLUTION DES IMPAYES DE 2011 A 2015

EVOLUTION DU MONTANT DES IMPAYES LOCATIFS DE 2011 A 2015					
IMPRIMER	GRAPHIQUE				
OPH Pyrénées Orientales	2011	2012	2013	2014	2015
Loyers et charges logements quittancés : (A)	42 579 492	45 273 091	47 803 651	49 633 188	51 366 417
Correction éventuelle (à saisir avec son signe):	0	0	0	0	0
MONTANT DES CREANCES DOUTEUSES (C/416 brut)	2 018 743	1 990 401	2 117 549	2 340 110	2 534 749
Ajouter montant des admissions en non valeur (C/654)	341 935	248 815	209 644	373 131	420 548
Déduire recouvrements sur admissions en non valeurs (C/7714) (à saisir ligne 118 des Produits)	5 311	3 798	6 599	0	0
CREANCES DOUTEUSES (C/416) corrigées des A.N.V.	2 355 367	2 235 418	2 320 594	2 713 241	2 955 297
En jours de quittance	20,2 jours	18,0 jours	17,7 jours	20,0 jours	21,0 jours
% locataires douteux par rapport aux produits (A)	5,53%	4,94%	4,85%	5,47%	5,75%
P.M.:					
DOTATION A LA PCD	29 457	57 587	300 863	442 479	463 667
REPRISE SUR LA PCD	341 935	248 940	211 790	226 110	306 001
PROVISION POUR CREANCES DOUTEUSES (C/491)	1 783 283	1 591 930	1 681 003	1 897 372	2 055 038
MONTANT DES LOCATAIRES SIMPLES (C/4111)	2 948 506	3 167 326	3 209 300	3 327 783	3 309 115
Correction éventuelle (à saisir avec son signe):	0	0	0	0	0
VOLANT DE RETARD (C/411) corrigé :	2 948 506	3 167 326	3 209 300	3 327 783	3 309 115
En jours de quittance	25,3 jours	25,5 jours	24,5 jours	24,5 jours	23,5 jours
% locataires simples par rapport aux produits (A)	6,92%	7,00%	6,71%	6,70%	6,44%
TOTAL RETARDS LOGEMENTS (C/411+C/416+ C/654-C/7714) :	5 303 873	5 402 744	5 529 894	6 041 024	6 264 412
Terme échu total de décembre (créances non exigibles) : (C/4112 Annexe Ventilation des C/ locataires, à saisir ligne 136 de l'Actif)	2 657 696	2 900 871	3 050 562	3 088 161	3 116 457
Correction éventuelle (à saisir avec son signe):					
TOTAL DES RETARDS LOGEMENTS Corrigés terme échu	2 646 177	2 501 873	2 479 332	2 952 863	3 147 955
En jours de quittance (corrigé terme échu)	24,2 jours	21,6 jours	20,2 jours	23,2 jours	23,8 jours
% retards totaux par rapport aux produits (A) (corrigé terme échu)	6,63%	5,90%	5,54%	6,34%	6,52%
FLUX ANNUEL DES RETARDS corrigé:		192 320	222 476	676 576	568 223



7.7 COUTS DE FONCTIONNEMENT DE 2011 A 2015

COUT DE FONCTIONNEMENT DE 2011 à 2015						
OPH Pyrénées Orientales						
	RATIOS AU LOGEMENT	2011	2012	2013	2014	2015
	P.M.: NOMBRE DE LOGEMENTS GERES (Hors Foyers)	8 104	8 450	8 828	9 115	9 406
	FRAIS GENERAUX (SANS CHARGES PERSONNEL)	94	70	73	131	118
	CHARGES DE PERSONNEL NR (hors personnel régie)	776	787	841	859	941
(A)	COUT DE GESTION HORS ENTRETIEN ET HORS TFPB (FG + IMPOTS + PERSONNEL)	870	857	913	990	1 059
(B)	ENTRETIEN COURANT (NR) COMPRIS REGIE	134	141	147	156	216
(A+ B)	COUT DE GESTION AVEC ENTRETIEN (LOLA) (FG + IMPOTS + PERSONNEL + ENTRETIEN COURANT)	1 004	998	1 061	1 146	1 274
(C)	GROS ENTRETIEN ET GROSSES REPARATIONS COMPRIS REGIE	341	328	380	401	439
(D)	TAXES FONCIERES NR	401	403	409	402	411
	COUT DE FONCTIONNEMENT TOTAL AVEC TFPB	1 746	1 729	1 849	1 949	2 124
P.M.	Total charges personnel comptabilisées (R+NR) par Lgt	1 054	1 088	1 140	1 172	1 257
P.M.	Coût total maintenance NR (EC + GE + GR + Régie) par Lgt	475	469	527	557	654
P.M.	Coût Total Régie (NR) par Lgt	152	168	169	179	207
P.M.	Coût Total Personnel Régie (NR) par Lgt	109	121	120	132	144
COMPTES	POSTES DE CHARGES NON RECUPERABLES	2011	2012	2013	2014	2015
	FRAIS GENERAUX					
602	Achats stockés approvisionnements	0	0	0	0	0
6032	Variation de stocks approvisionnements	0	0	0	0	0
606	Achats non stockés de matières et fournitures	497 249	532 483	586 066	557 527	727 785
F.Maintenance	Moins consommations de la Régie	-230 925	-279 377	-312 575	-314 358	-465 171
	Moins amort. et frais généraux Régie	-113 324	-118 595	-114 546	-114 546	-124 546
611-628	Travaux relatifs à l'exploitation	9 526	-5 406	13 715	58 574	12 520
612	Crédit bail mobilier et immobilier	0	5 839	10 010	4 659	0
6155/56/58	Autres travaux d'entretien (biens mobiliers, informatiques)	115 540	120 025	127 207	190 309	225 543
616	Primes d'assurances	246 077	267 033	453 434	590 236	520 422
622	Rémunération d'intermédiaires et honoraires	197 085	203 994	224 224	304 532	313 901
623	Publicité, publications, relations publiques	34 726	24 023	25 279	26 245	38 920
625	Déplacements missions et réceptions	76 001	83 189	58 961	71 000	71 486
6285	Redevances (SA)	0	0	0	0	0
Autres 61-62	Autres services extérieurs	486 920	385 367	399 425	496 683	456 752
651-658	Redevances et charges de gestion courante	0	0	0	0	0
Autres 722	Moins Autres productions immobilisées	-857 846	-970 000	-1 191 000	-1 114 534	-1 230 300
Ecart de récup.	Ecart. de Récupération des Charges récupérables (+/-)	291 121	314 413	326 655	405 527	460 744
	Corrections éventuelles à saisir avec son signe	0	0	0	0	0
	TOTAL FRAIS GENERAUX	752 150	562 988	606 855	1 161 854	1 008 056
	IMPOTS ET TAXES					
Autres 625/638	Impôts (hors TFPB et hors taxes sur salaires)	10 227	30 034	33 485	32 691	101 052
	TOTAL IMPOTS TAXES (Hors TFPB et Taxes sur salaires)	10 227	30 034	33 485	32 691	101 052
	CHARGES DE PERSONNEL					
621	Personnel extérieur à la société	0	0	0	0	0
7086	Moins Récup. de charges imput. à d'autres organ. HLM (SA)	0	0	0	0	0
641-648-6481	Rémunérations	4 903 852	5 380 982	5 881 772	6 240 766	6 577 149
645-647-6485	Charges sociales	1 702 230	1 678 862	1 882 846	2 093 646	2 712 154
631-633	Sur rémunérations	545 023	594 788	719 643	702 098	913 942
69	Participation des salariés	0	0	0	0	0
F.Maintenance	Moins total charges de personnel de la Régie	-884 564	-1 025 149	-1 062 899	-1 207 116	-1 355 975
	Corrections éventuelles à saisir avec son signe	0	0	0	0	0
	TOTAL DES CHARGES DE PERSONNEL	6 266 541	6 629 483	7 421 362	7 829 394	8 847 270
	Ajouter charges régie amélioration et divers non affectables	21 624	20 985	0	0	0
A	COUT DE GESTION HORS ENTRETIEN	7 050 542	7 243 490	8 061 702	9 023 939	9 956 378
	ENTRETIEN COURANT					
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers	42 039	37 723	41 832	38 231	33 484
F. Maintenance	Dépenses assimilables à l'entretien courant	110 731	116 424	140 087	75 075	242 175
F.Maintenance	Plus charges de la régie affectables à l'entretien courant	934 189	1 039 600	1 119 158	1 311 348	1 751 692
B	TOTAL ENTRETIEN COURANT	1 086 959	1 193 747	1 301 077	1 424 654	2 027 351
A + B	COUT DE GESTION AVEC ENTRETIEN (LOLA) (FG + IMPOTS + PERSONNEL + ENTRETIEN COURANT)	8 137 501	8 437 237	9 362 779	10 448 593	11 983 729
	EFFORT DE MAINTENANCE GE + GR					
6152	Gros entretien sur biens immobiliers	2 490 769	2 405 775	2 981 889	3 327 776	3 931 213
F.Maintenance	Plus charges de la régie affectables au GE	273 000	362 536	370 862	324 672	194 000
F. Maintenance	Dépenses assimilables au GE	0	0	0	0	0
6153	Grosses réparations sur biens immobiliers	0	0	0	0	0
F.Maintenance	Plus charges de la régie affectables aux GR	0	0	0	0	0
C	TOTAL GE + GR	2 763 769	2 768 311	3 352 751	3 652 448	4 125 213
A + B + C	COUT DE FONCTIONNEMENT hors TFPB (FG + IMPOTS + PERSONNEL + EC + GE + GR + Régie)	10 901 270	11 205 548	12 715 530	14 101 041	16 108 942
	TAXES FONCIERES					
63512	Taxes Foncières sur les Propriétés Bâties	3 247 975	3 405 664	3 610 930	3 667 574	3 865 489
D	Corrections éventuelles à saisir avec son signe	0	0	0	0	0
	TOTAL TFPB	3 247 975	3 405 664	3 610 930	3 667 574	3 865 489
A + B + C + D	COUT DE FONCTIONNEMENT TOTAL avec TFPB	14 149 245	14 611 212	16 326 460	17 768 615	19 974 431

7.8 SITUATION DE DOSSIERS D'IMPAYES

Dossier par numéro de locataire	Montant de la dette en octobre 2016	Mesures prises par le comptable public	Mesures prises par l'office
00102736 (administrateur)	1 578 €	Plan de 50 € mensuel de mars 2016, respecté jusqu'en juin, puis lettre de relance	La CESF n'a pas encore rencontré le couple, par téléphone les a incités à mettre en place le prélèvement du loyer
010902579 (salariée)	3 105 €	Opposition salaire dès constitution de l'impayé décembre 2014/30 € Dossier très surveillé par le comptable, personne en difficulté avec salaire de 361€ mensuel. Ensemble des dettes avec dettes extérieures 5 000 €. Aujourd'hui prélèvement de 60 € dont 30 € pour l'office	Dossier examiné en CPIE du 14/9/16 : au premier non-paiement du loyer courant envisager une procédure d'expulsion
020200400 (salarié)	5 742 €	Opposition salaire depuis janvier 2011 sur ancienne dette. L'opposition actuelle ne peut être réalisée car la personne fait l'objet d'opposition d'autres comptes publics notamment une saisie pension alimentaire prioritaire, l'opposition maximale étant de 123 € il ne reste plus rien pour les autres dettes	Dossier examiné en CPIE du 14/9/16 : procédure d'expulsion à déclencher
080700342 (commerce)	8 804 €	Le comptable avait établi deux plans en janvier et septembre 2015 qui n'ont pas été respectés, suivi de lettres de relance.	L'office a obtenu des paiements en septembre pour 3 k€, la dette passant de 12 k€ à 8 k€ Le service contentieux vient de prendre en charge le dossier

7.9 BILANS FONCTIONNELS DE 2011 A 2015

1 - BILAN FONCTIONNEL					
OPH Pyrénées Orientales	2011	2012	2013	2014	2015
Capital et réserves (SA)	0	0	0	0	0
Dotations et réserves (OP)	10 928 978	12 602 364	14 460 786	18 338 419	22 959 338
Report-à-nouveau	974 005	1 803 517	1 293 604	4 335 822	6 704 106
Résultat de l'exercice	2 502 898	1 348 509	1 621 669	5 842 330	6 739 833
Situation nette	14 405 881	15 754 390	17 376 059	28 516 571	36 403 277
Subventions d'investissement	77 841 370	83 478 396	89 730 436	95 492 873	99 441 156
Provisions réglementées	1 505 099	3 362 582	5 298 182	0	0
Titres participatifs (SA)	0	0	0	0	0
Capitaux propres	93 752 350	102 595 368	112 404 677	124 009 444	135 844 433
Provisions pour risques et charges	558 755	759 540	801 223	909 570	1 059 164
Amort. et Provisions pour dépréciation de l'actif immobilisé	142 734 875	153 061 598	164 654 291	175 336 083	187 164 500
Emprunts et dettes financières (hors I.C.N.E, Intérêts compensateurs et dépôts) compris emprunts accession	363 249 737	385 964 128	401 739 844	432 898 348	459 826 546
Dépôts et cautionnements reçus	2 436 843	2 567 519	2 737 096	2 846 561	2 970 128
Droits sur immobilisations	0	0	0	0	0
Emprunts et dettes financières diverses (Hors ICNE)	1 806 579	1 576 273	1 356 337	1 146 873	0
Intérêts compensateurs	3 085 394	2 458 801	1 861 112	1 250 735	748 480
Ressources stables	607 624 533	648 983 227	685 554 580	738 397 614	787 613 251
Immobilisations incorporelles (VB)	284 905	447 858	492 870	623 671	728 147
Immobilisations corporelles (VB)	563 737 153	610 655 087	654 782 927	699 630 020	738 075 852
Immeubles en Location-Vente	0	0	0	0	0
Immobilisations corporelles en cours (VB)	34 788 674	33 301 839	29 378 264	33 349 247	33 670 038
Immobilisations d'exploitation	598 810 732	644 404 784	684 654 061	733 602 938	772 474 037
Immobilisations financières	9 757	9 757	9 757	9 757	9 757
Prêts accession	0	0	0	0	0
Autres prêts, dépôts et caution. versés (sans ICNE Actif)	0	0	0	0	0
Immobilisations financières	9 757	9 757	9 757	9 757	9 757
Autres actifs immobilisés (Charges à répartir hors intérêts compensateurs, primes de remboursement, indexations)	0	0	0	0	0
Charges différées: intérêts compensateurs	3 085 394	2 458 801	1 861 112	1 250 735	748 480
Fonds de roulement net global (FRNG)	5 718 650	2 109 885	-970 350	3 534 184	14 380 977
Stocks d'approvisionnement et autres stocks	885 494	2 071 825	1 148 397	691 359	719 905
Fournisseurs débiteurs	0	0	0	0	0
Créances clients et locataires	4 967 249	5 157 727	5 326 849	5 667 893	5 843 864
Autres créances d'exploitation (avec ICNE Actif)	16 353 699	13 656 548	15 394 724	15 011 519	14 026 241
Charges constatées d'avance d'exploitation	4 952	1 645	0	923 566	984 139
Dépenses à classer ou à régulariser d'exploitation	12 114	2 487	159 121	295 670	594 739
Provisions d'actif circulant (Hors provisions financières)	-1 783 282	-1 591 929	-1 681 002	-1 897 371	-2 055 037
Actifs d'exploitation nets	20 440 226	19 298 303	20 348 089	20 692 636	20 113 851
Avances et acomptes reçus sur commandes	200 906	188 968	100 066	238 797	329 434
Dettes sur achats d'exploitation	571 606	656 051	963 116	960 638	1 047 129
Dettes fiscales et sociales	8 539 545	10 329 742	11 366 466	10 904 299	11 085 130
Produits constatés d'avance d'exploitation	35 248	35 813	35 748	104 436	45 265
Recettes à classer ou à régulariser d'exploitation	67 260	43 157	80 474	94 332	97 813
Emprunts accession relais et préfinancement, opérations d'aménagement	0	0	0	0	0
Dettes d'exploitation	9 414 565	11 253 731	12 545 870	12 302 502	12 604 771
Besoin de Fonds de Roulement d'Exploitation	11 025 661	8 044 572	7 802 219	8 390 134	7 509 080
Créances diverses	390 354	2 394 384	1 004 924	361 500	790 458
Charges constatées d'avance hors exploitation	0	0	0	0	0
Dépenses à classer ou à régulariser hors exploitation	0	0	0	0	0
Créances diverses Hors Exploitation	390 354	2 394 384	1 004 924	361 500	790 458
Dettes diverses sur immobilisations	3 460 517	3 520 765	5 676 596	6 305 794	4 583 130
Autres dettes diverses	0	0	0	0	0
Intérêts courus non échus (sauf compensateurs)	5 721 014	6 493 860	5 568 392	4 532 813	4 058 667
Produits constatés d'avance hors exploitation	0	0	0	0	0
Recettes à classer ou à régulariser hors exploitation	0	0	0	0	0
Différences d'indexation Passif	0	0	0	0	0
Dettes diverses Hors Exploitation	9 181 531	10 014 625	11 244 988	10 838 607	8 641 797
Besoin de Fonds de Roulement Hors Exploitation	-8 791 177	-7 620 241	-10 240 064	-10 477 107	-7 851 339
Besoin en Fonds de Roulement	2 234 484	424 331	-2 437 845	-2 086 973	-342 259
Valeurs mobil. de placement (Nettes des provis. financières)	26 803	0	0	0	0
Disponibilités (Valeur nette)	3 457 366	1 685 552	2 297 494	5 621 156	14 723 236
Trésorerie active	3 484 169	1 685 552	2 297 494	5 621 156	14 723 236
Concours bancaires et soldes créditeurs de banque	0	0	830 000	0	0
Trésorerie passive	0	0	830 000	0	0
Trésorerie nette	3 484 169	1 685 552	1 467 494	5 621 156	14 723 236

7.10 ANALYSE PREVISIONNELLE 2016 - 2021

TABLEAU SYNTHETIQUE DE PRESENTATION DE L'OFFICE 66																
EXERCICE				En K€												
	Logts finances	Logts livrés	Patrimoine	Recettes 704-708	Montant Net dettes	emprunts réalisés hors GAA	Emprunts remboursés hors GAA	En % des loyers	Charges financières (66)	En % des loyers	Taux livret A au 1er février	Hausse des loyers	Evolution de l'actif (211-213-216)	Subventions reçues (brut passif)	Résultat exercice	Capacité autofinancement
2005	492	150	7 365	27 294	240 068	8 310	7 010	28%	9 820	36%	2,00%	2,50%	14 462	8 561	1 587	10 118
2006	395	202	7 566	28 478	255 425	23 536	8 210	29%	9 524	33%	2,23%	2,20%	30 479	3 484	1 684	1 263
2007	301	340	7 929	30 715	273 281	22 394	8 355	27%	10 671	35%	2,75%	2,20%	28 040	5 233	1 596	1 078
2008	374	123	8 052	32 465	290 066	26 648	8 376	26%	11 365	35%	3,50%	2,20%	34 114	9 362	1 556	1 300
2009	286	328	8 380	34 015	318 176	36 832	7 882	23%	13 511	40%	2,50%	2,38%	54 239	12 746	150	8 600
2010	369	281	8 645	35 848	340 645	31 868	11 177	31%	9 785	27%	1,25%	1,31%	42 111	7 095	3 113	14 238
2011	373	413	9 011	37 761	365 056	36 701	12 806	34%	10 739	28%	2,00%	1,10%	38 025	7 841	2 502	13 832
2012	403	378	9 469	39 977	387 540	37 534	12 168	30%	12 388	31%	2,23%	1,90%	45 594	7 106	1 348	14 202
2013	524	326	9 790	42 098	403 098	27 936	12 380	29%	11 595	28%	1,75%	2,15%	40 249	7 917	1 621	15 280
2014	472	426	10 013	43 700	434 045	41 544	14 101	32%	9 276	21%	1,25%	1,20%	48 949	7 430	5 842	17 658
2015	560	318	10 304	45 425	459 381	41 937	16 001	37%	8 503	19%	0,75%	0,57%	39 171	5 853	6 740	18 316
Total sur 11 ans	4 649	3 285		397 776		335 240	119 666	30%	117 177	29%			415 433	82 658	27 739	142 965
Moyenne annuelle	414	299		36 161	-	30 476	10 879		10 652		2,02%	1,79%	37 767	7 514	2 522	12 997
Evolution en 11 ans			2 939	18 131	219 283										5 153	8 198

EXERCICE				En K€												
	Logts finances	Logts livrés	Patrimoine	Recettes 704-708	Montant Net dettes	emprunts réalisés hors GAA	Emprunts remboursés hors GAA	En % des loyers	Charges financières (66)	En % des loyers	Taux livret A au 1er février	Hausse des loyers	Evolution de l'actif (211-213-216)	Subventions reçues (brut passif)	Résultat exercice	Capacité autofinancement
2016	500	343	10 637	47 000	480 809	38 000	16 572	35%	7 846	17%	0,75%	0,00%	41 000	5 000	5 305	1 410
2017	500	350	10 977	49 437	501 256	38 000	17 553	36%	7 926	16%	0,75%	0,10%	41 000	5 000	6 341	1 302
2018	500	350	11 317	50 666	521 316	38 000	17 840	35%	7 901	16%	0,75%	0,10%	41 000	5 000	6 918	2 052
2019	500	350	11 657	52 816	540 372	38 000	18 944	36%	7 920	15%	0,75%	0,10%	41 000	5 000	7 226	2 469
2020	500	350	11 997	54 245	559 668	38 000	18 674	34%	7 957	15%	0,75%	0,10%	41 000	5 000	6 686	3 157
2021	500	350	12 337	56 674	578 663	38 000	19 046	34%	8 006	14%	0,75%	0,10%	41 000	5 000	6 704	3 037
Total sur 6 ans	3 000	2 093		308 898		228 000	108 727		47 557				246 000	30 000	39 480	13 436
Moyenne annuelle	500	349		51 483	-	38 000	18 121		7 926		0,75%	0,08%	41 000	5 000	6 580	2 239
Evolution en 6 ans			1 700	8 613	97 844										1 399	1 618

ANALYSE FINANCIERE PROSPECTIVE au fil de l'eau actualisée avec les résultats de l'exercice 2015										
	Exercice 2014		Exercice 2015		Exercice 2016		Exercice 2017		Exercice 2018	
	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018	Exercice 2019
Hausse des loyers	1,20%	0,57%	0,00%	0,10%	0,00%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%
Livret A au 1er février	1,25%	0,75%	0,75%	0,75%	0,75%	0,75%	0,75%	0,75%	0,75%	0,75%
Rémunération personnel BRUT non récupérable (hors rbt)	5,73%	9,72%	4,23%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Charges patronales personnel non récupérable (hors rbt)	8,08%	19,19%	6,40%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Dépense d'entretien-gros entretien	11,32%	17,79%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%
Frais de gestion			3,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Taux CGLS	1,27%	1,37%	3,00%	1,50%	1,80%	2,00%	2,20%	2,40%	2,60%	2,80%
Charges locatives récupérable	5,51%	0,77%	5,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Pavillons vendus	12	23	10	10	10	10	10	10	10	10
Plus value vente pavillons plus value par logement	808 834 €	1 687 821 €	660 000 €	660 000 €	660 000 €	660 000 €	660 000 €	660 000 €	660 000 €	660 000 €
Logements livrés	67 403 €	73 384 €	66 000 €	66 000 €	66 000 €	66 000 €	66 000 €	66 000 €	66 000 €	66 000 €
	426	318	343	350	350	350	350	350	350	350

	REALISE		EPRD 2016		PREVISIONNEL					
	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018	Exercice 2019	Exercice 2020	Exercice 2021	Exercice 2021	Exercice 2021
7812 Vente immeuble construit	268 700	451 487	1 014 009	1 300 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000
7813 Vente autres immeubles	70 000									
7814 Vente terrains	10 076	25 548								
78471 Loyer logements PSLA										
681 Achat de terrains	10 135									
684-688 Stocks immobiliers	8 388	447 290	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000
7133 Immeubles en cours	127 517	28 546								
7133 Immeubles achevés	183 212		763 876	1 045 000	285 000	285 000	285 000	285 000	285 000	285 000
Marge sur accession	19 523	58 292	50 133	55 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000

	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018	Exercice 2019	Exercice 2020	Exercice 2021
7041 Loyers des logements non conventionnés	700 561	704 710	1 059 932	1 060 992	1 469 803	2 192 953	2 195 146	2 197 341
7043 Loyers des logements conventionnés	37 643 853	38 998 065	40 264 446	41 664 446	43 064 446	44 464 446	45 864 446	47 264 446
Autres 704	5 267 837	5 623 159	5 656 097	5 661 753	6 081 415	6 107 496	6 133 604	6 159 737
742 prime à la construction : prime exceptionnelle CDC	-	280 500	42 900	-	-	-	-	-
743 Subventions d'exploitation	-	-	-	-	-	-	-	-
777 Subventions d'investissement virées au résultat	2 272 661	2 316 827	2 237 250	2 215 831	2 245 026	2 250 201	2 233 903	2 218 064
7222 Production immobilisée - frais financiers	393 257	368 719	276 846	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000
703-7732 Récupération des charges locatives	6 014 905	6 020 399	6 588 500	6 797 125	7 013 039	7 235 430	7 464 493	7 700 428
681123 et 681124 sauf 68125	13 473 135	14 158 583	14 708 009	14 771 098	15 286 738	15 709 126	16 067 236	16 398 897
68125 Amortissements dérogatoires	-	-	-	-	-	-	-	-
6863 Intérêts compensateurs à répartir	610 377	502 255	329 009	140 170	75 567	58 926	49 966	36 787
661122 Intérêts : Opérations locatives - Financements définitifs	7 981 854	7 318 475	6 975 452	7 275 376	7 344 753	7 394 316	7 450 138	7 521 170
661124 Intérêts de préfinancement consolidables	393 257	368 719	276 846	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000
6732 et 6.2 Charges locatives récupérables	6 475 253	6 525 358	6 987 500	7 197 125	7 413 039	7 635 430	7 864 493	8 100 428
Marge sur locatif	23 359 197	25 438 989	26 849 155	28 016 378	29 753 631	31 452 728	32 459 759	33 482 734
72 sauf 7222 et 7232	1 114 534	1 230 300	1 201 200	1 225 224	1 249 728	1 274 723	1 300 218	1 326 222
64-7065-7066-7067-7068	6 876	12 195	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
700 Produits des activités annexes	77 610	73 309	80 000	50 000	50 500	51 005	51 515	52 030
Productions diverses	1 199 020	1 315 804	1 282 200	1 276 224	1 301 228	1 326 728	1 352 733	1 379 252
MARGE BRUTE TOTALE	24 577 748	26 813 085	28 181 488	29 347 602	31 069 859	32 794 456	33 827 491	34 876 986

	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018	Exercice 2019	Exercice 2020	Exercice 2021
744 Subventions pour travaux gros entretien	-	-	-	-	-	-	-	-
606 Achats non stockés de matières et fournitures	557 527	727 785	686 100	699 822	713 818	728 095	742 657	757 510
611 Sous traitance générale	133 649	254 695	222 500	226 950	231 489	236 119	240 841	245 658
612 Redevances de crédit-bail et loyers des baux	4 659	-	-	-	-	-	-	-
6151 Entretien et réparations courants sur biens immobiliers	38 231	33 484	42 000	45 360	48 989	52 908	57 141	61 712
6152 Gros entretien sur biens immobiliers	3 327 776	3 931 213	3 835 000	4 141 800	4 473 144	4 830 996	5 217 475	5 634 873
6156 Maintenance	128 566	185 201	185 000	188 700	192 474	196 323	200 250	204 255
6158 Autres travaux d'entretien	61 743	40 342	53 000	57 240	61 819	66 765	72 106	77 874
620 Divers	204 384	201 734	207 786	211 942	216 181	220 504	224 914	229 413
620 Cotisation CGLLS	-	-	875 000	350 000	460 500	574 315	691 544	812 291
620 Charges mutualisation	-	-	212 219	-	-	-	-	-
Autres 61 et 62	1 284 311	1 199 747	1 128 036	1 150 597	1 173 609	1 197 081	1 221 022	1 245 443
635-637 Autres impôts, taxes et versements assimilés	3 700 266	3 966 541	4 141 000	4 341 000	4 541 000	4 741 000	4 941 000	5 141 000
Consommation	9 441 112	10 540 742	11 587 641	11 413 410	12 113 023	12 844 105	13 608 951	14 410 028
VALEUR AJOUTEE	15 136 628	16 272 343	16 593 847	17 934 192	18 956 836	19 950 351	20 218 541	20 466 958
631-633 Impôts, taxes et versements assimilés sur rémunération	702 098	913 942	896 819	941 660	988 743	1 038 180	1 090 089	1 144 594
641-6481 Rémunérations (ybt déduit)	5 994 269	6 577 149	6 855 155	7 129 361	7 414 536	7 711 117	8 019 562	8 340 344
645-647 et 6485 Charges sociales	2 340 143	2 712 154	2 817 943	2 930 661	3 047 887	3 169 803	3 296 595	3 428 459
Charges de personnel	9 036 510	10 203 245	10 569 917	11 001 682	11 451 166	11 919 100	12 406 246	12 913 396
EXCEDENT BRUT EXPLOITATION	6 100 118	6 069 098	6 023 930	6 932 510	7 505 671	8 031 251	7 812 295	7 553 561
78157 Reprise sur provisions pour gros entretien	94 165	146 233	102 000	104 040	106 121	108 243	110 408	112 616
Autres 7815	81 733	20 523	5 000	15 000	15 300	15 606	15 918	16 236
78174 Reprise sur dépréciations des créances	226 110	306 001	320 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000
75 sauf 755	346 759	426 009	165 000	250 000	250 000	50 000	50 000	50 000
681118 Amortissements des autres constructions	75 509	92 079	95 092	97 092	99 092	101 092	103 092	105 092
35 et 68112415-6811245 Amortissements des autres constructions	85 038	96 291	88 212	90 212	92 212	94 212	96 212	98 212
681125-681128 Amortissements des autres immobilisations	112 822	127 316	136 580	138 580	140 580	142 580	144 580	146 580
68157 Provisions pour gros entretien	133 323	142 450	120 000	129 600	139 968	151 165	163 259	176 319
Autres 6815	150 921	173 901	135 000	140 400	146 016	151 857	157 931	164 248
68174 Dotation pour dépréciation des créances	442 479	463 667	450 000	459 000	468 180	477 544	487 094	496 836
654 Pertes sur créances irrécouvrables/ surendettement	373 131	420 549	420 000	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000
651-658 Redevances et charges diverses de gestion	-	-	-	-	-	-	-	-
Dotations et reprises sur amortissements	624 456	617 487	852 884	785 844	814 627	1 044 000	1 075 842	1 108 435
RESULTAT EXPLOITATION	5 475 662	5 451 611	5 171 046	6 146 666	6 691 044	6 986 051	6 736 453	6 445 126
762-765-766-768	5 233	29 588	1 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
661	290 535	313 613	264 546	212 540	180 364	166 927	156 875	147 563
Résultat financier	285 303	284 025	263 546	202 540	170 364	156 927	146 875	137 563
RESULTAT COURANT	5 190 359	5 167 586	4 907 500	5 944 125	6 520 680	6 829 724	6 589 578	6 307 563

	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018	Exercice 2019	Exercice 2020	Exercice 2021
771-7731 Produits exceptionnels sur opérations de gestion	319 890	438 250	316 500	322 830	329 287	335 872	342 590	349 442
778 Produits des cessions d'éléments d'actifs	1 340 764	2 965 526	1 100 000	1 100 000	1 100 000	1 100 000	1 100 000	1 100 000
779 Autres produits exceptionnels	588 636	929 196	550 000	561 000	572 220	583 664	595 338	607 244
671-6731 Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	12 304	62 529	39 000	39 780	40 576	41 387	42 215	43 059
6752 Valeurs comptables des éléments d'actif cédés - démolition	521 930	1 277 705	440 000	440 000	440 000	440 000	440 000	440 000
6751 Valeurs comptables des éléments d'actif remplacés	216 143	297 372	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000
678 Autres charges exceptionnelles	836 943	1 123 119	840 000	856 800	873 936	891 415	909 243	927 428
Résultat exceptionnel	651 970	1 572 247	397 500	397 250	396 995	396 735	396 470	396 199
RESULTAT EXERCICE	5 842 329	6 739 833	5 305 000	6 341 375	6 917 675	7 226 459	6 986 048	6 703 762
RESULTAT EXERCICE hors cessions de logements	5 033 495	5 052 012	4 645 000	5 681 375	6 257 675	6 566 459	6 326 048	6 043 762
EXCEDENT BRUT EXPLOITATION	6 100 118	6 069 098	6 023 930	6 932 510	7 505 671	8 031 251	7 812 295	7 553 561
35, 68112415 et 6811243 Dotation aux amortissements Constructions locales	13 473 135	14 158 583	14 708 009	14 771 098	15 286 738	15 709 126	16 067 236	16 398 897
68722 Amortissements dérogatoires	-	-	-	-	-	-	-	-
777 Subventions d'investissement vérie	2 272 661	2 316 827	2 237 250	2 215 831	2 245 026	2 250 201	2 233 903	2 218 064
75 sauf 755 Autres produits de gestion courante (mutualisation)	346 759	426 009	165 000	250 000	250 000	50 000	50 000	50 000
762-765-766-768 Autres produits financiers	5 233	29 588	1 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
654 Pertes sur créances irrécouvrables	373 131	420 549	420 000	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000
661 Autres charges d'intérêts	290 535	313 613	264 546	212 540	180 364	166 927	156 875	147 563
16 Rdt emprunt localif 2.21 et 2.22 (depuis 2014)	13 990 209	15 346 048	16 544 841	17 820 037	18 162 128	18 501 278	17 978 273	18 195 767
AUTOFINANCEMENT COURANT HLM	2 998 710	2 286 241	1 431 302	1 315 199	2 064 892	2 481 971	3 170 479	3 051 065
771-7731 Produits exceptionnels sur opérations de gestion	319 890	438 250	316 500	322 830	329 287	335 872	342 590	349 442
778 Autres produits exceptionnels	588 636	929 196	550 000	561 000	572 220	583 664	595 338	607 244
671-6731 Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	12 304	62 529	39 000	39 780	40 576	41 387	42 215	43 059
678 Autres charges exceptionnelles	836 943	1 123 119	840 000	856 800	873 936	891 415	909 243	927 428
AUTOFINANCEMENT NET HLM	3 057 989	2 468 039	1 418 802	1 302 449	2 051 887	2 468 706	3 156 949	3 037 264
En % des loyers	7,01%	5,45%	3,02%	2,69%	4,05%	4,68%	5,83%	5,46%
Evolution	9,85%	-19,29%	-44,54%	-10,87%	50,60%	15,41%	24,51%	-6,26%
						FN MUTUALISATION	FN MUTUALISATION	FN MUTUALISATION
RATIO D'AUTOFINANCEMENT ANNUEL fixé à 0%	6,94%	5,37%	#	2,95%	2,62%	4,01%	4,63%	5,77%
RATIO D'AUTOFINANCEMENT MOYENNE SUR 3 ANS fixé à 3%		5,92%	#	5,09%	3,65%	3,19%	3,75%	4,80%

7.11 SIGLES UTILISES

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