

OPH DE DORDOGNE –« DORDOGNE
HABITAT »

Périgueux (24)



RAPPORT DE CONTRÔLE 2016

N° 2016-084

RAPPORT DE CONTRÔLE 2016

N° 2016-084

OPH DE DORDOGNE –« DORDOGNE HABITAT »

Périgueux (24)

Document confidentiel

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2016-084

OPH DE DORDOGNE –« DORDOGNE HABITAT » – (24)

N° SIREN : 502754179

Raison sociale : Office Public d'Habitat de Dordogne

Président : Michel TESTUT

Directrice générale : Séverine GENNERET

Adresse : CREAVALLEE Nord – 212 bd des Saveurs - 24660 COULOUNIEUX CHAMIER

Collectivité de rattachement : Conseil Départemental de Dordogne

AU 31 DÉCEMBRE 2016

Nombre de logements familiaux gérés	5 235	Nombre de logements familiaux en propriété:	5 313	Nombre d'équivalents logements (logements foyers...) :	15
-------------------------------------	--------------	---	--------------	--	-----------

Indicateurs	Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source
PATRIMOINE (2)				
Logements vacants	4,9	4,8	4,8	
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacances technique)	1,5	1,8	1,6	
Taux de rotation annuel (hors mises en service)	13,2	11,1	9,7	
Evolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	0,6			
Âge moyen du parc (en années)	29	33	38	
POPULATIONS LOGÉES (1)				
Locataires dont les ressources sont :				
- <20 % des plafonds	24,8	22,6	21,2	
- <60 % des plafonds	70,1	62,2	59,4	
- > 100 % des plafonds	5,7	9,1	11,2	
Bénéficiaires d'aide au logement	61,2	51,4	47,4	
Familles monoparentales	23,8	21,7	20,1	
Personnes isolées	43,2	41,7	38,6	
GESTION LOCATIVE				
Médiane des loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	4,9	5,5	5,5	(2)
Taux de créances inscrit au bilan (% des loyers et charges)				(3)
STRUCTURE FINANCIERE ET RENTABILITE				
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	4,2			
Fonds de roulements net global (mois de dépenses)	4,4		4,4	(3)
Autofinancement net / chiffre d'affaires	10,4 %		12,2 %	(3)

(1) Enquête OPS 2014

(2) RPLS au 1/1/2016

(3) Bolero 2015 : ensemble des OPH de province

POINTS FORTS :

- ▶ Un rôle social avéré
- ▶ Loyers adaptés à la demande locative très sociale
- ▶ Patrimoine constitué pour moitié de logements individuels, adaptés à la demande locale
- ▶ Une structure financière saine et un équilibre d'exploitation nettement amélioré

POINTS FAIBLES :

- ▶ Système d'information et contrôle interne insuffisamment développés
- ▶ Une vacance encore importante en secteur rural
- ▶ Des impayés élevés
- ▶ Rattrapage de la remise à niveau du patrimoine non achevé
- ▶ Gestion erratique de la comptabilité d'investissement

IRRÉGULARITÉS :

- ▶ Conventions APL à régulariser pour 24 opérations
- ▶ Absence d'analyse et d'information des locataires en sous-occupation
- ▶ Cinq logements attribués en dépassement des plafonds de ressources réglementaires
- ▶ Facturation irrégulière du contrat d'entretien des appareils de chauffage individuel
- ▶ Insuffisance du repérage de l'amiante et de l'information des tiers
- ▶ Prix de cession trop élevé pour deux logements

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

Précédent rapport de contrôle : n° 2007-041 de septembre 2007
Contrôle effectué du 14 juin 2017 au 16 novembre 2017
RAPPORT DE CONTRÔLE : octobre 2018

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2016-084

OPH DE DORDOGNE –« DORDOGNE HABITAT » – 24

Synthèse	7
1. Préambule	8
2. Présentation générale de l'organisme	8
2.1 Contexte socio-économique	8
2.2 Gouvernance	9
2.2.1 Le conseil d'administration	9
2.2.2 La direction générale	10
2.3 Stratégie de l'organisme	10
2.4 organisation et management	11
2.4.1 Évaluation de l'organisation et du management	11
2.4.2 Evaluation des moyens de fonctionnement	12
2.4.3 Commande publique	14
2.5 Conclusion	15
3. Patrimoine	15
3.1 Caractéristiques du patrimoine	15
3.2 Accessibilité économique du parc	16
3.2.1 Loyers	16
3.2.2 Supplément de loyer de solidarité	17
3.2.3 Charges locatives	18
3.3 Conclusion	19
4. Politique sociale et gestion locative	19
4.1 Caractéristiques des populations logées	19
4.2 Accès au logement	20
4.4 Traitement des impayés	22
4.5 Conclusion	24
5. Développement et gestion patrimoniale	24
5.1 Évolution du patrimoine	24
5.2 Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage	25
5.3 Maintenance du parc	26
5.3.1 Evaluation	26

5.3.2	Réhabilitation.....	26
5.4	Ventes de patrimoine à l'unité.....	27
5.5	Impact de la politique patrimoniale sur la situation financière de l'organisme.....	29
5.6	Conclusion	29
6.	Tenue de la comptabilité et analyse financière.....	30
6.1	Tenue de la comptabilité	30
6.2	Analyse financière	32
6.2.1	Analyse de l'exploitation	32
6.2.2	Structure financière	34
6.3	Analyse prévisionnelle.....	35
6.4	Conclusion	36
7.	Annexes.....	37
7.1	Informations générales	37
7.2	Organigramme général de l'organisme.....	38
7.3	Cartographie du patrimoine.....	39
7.4	loyers conventionnes – régularisation des conventions APL.....	40
7.4.1	Liste des conventions manquantes fournie par l'office	41
7.5	attribution des logements sociaux.....	42
7.6	Hypothèses et résultats de l'analyse prévisionnelle.....	43
7.7	Sigles utilisés.....	44

SYNTHESE

L'office public de l'Habitat de la Dordogne (« Dordogne Habitat ») est propriétaire de 5 313 logements, individuels pour la moitié du parc et disséminés sur 170 communes du département. Il est le premier bailleur social parmi les six opérateurs que compte le département à dominante rurale, dont le marché local de l'immobilier est peu porteur, y compris dans les deux unités urbaines de Périgueux et Bergerac, voire très détendu au nord du département.

L'office a engagé une réorganisation de ses services dans un souci de rationalisation de ses moyens, et, en parallèle, l'amélioration de ses procédures internes et outils de pilotage. Toutefois, il lui reste à optimiser son système d'information, notamment la communication interservices, et à conforter le contrôle interne.

Il remplit correctement son rôle social avec des loyers adaptés aux revenus des ménages, particulièrement modestes dans un contexte socio-économique fragile. La qualité de service apparaît satisfaisante.

La stratégie patrimoniale, plutôt prudente, vise à adapter l'offre à la demande locale, en particulier pour diminuer la vacance. Elle a consisté sur les cinq dernières années en un développement limité de l'offre nouvelle (347 logements en 5 ans) de manière à pouvoir conduire la remise à niveau du patrimoine existant (3 M€ par an). La réhabilitation est orientée sur la performance énergétique, une part importante des logements étant classée en catégorie énergivore (étiquettes E, F, G). L'office s'est également engagé dans le renouvellement d'une partie du parc (démolition-reconstruction) dont l'obsolescence est avérée : 340 logements ont été démolis entre 2010 et 2017 dont 162 avec les aides de l'ANRU. Les ventes locatives concernent une dizaine de logements individuels par an.

Le plan de lutte contre la vacance (baisse de loyers, travaux, commercialisation) a produit pleinement ses effets en 2016. En revanche, le plan de maîtrise des impayés tarde à produire des résultats. La réorganisation entreprise en 2017, associée au passage en comptabilité commerciale au 1^{er} janvier 2018, avec le transfert de l'ensemble des procédures de recouvrement à l'office, devrait confirmer l'amélioration amorcée.

Les mesures prises pour contenir les coûts de gestion et augmenter les produits locatifs ont permis d'améliorer nettement les performances de l'exploitation en 2016 qui se confirment en 2017. La situation bilancielle de l'office est satisfaisante, les aides apportées par sa collectivité de rattachement ayant limité jusqu'à présent la consommation de ses fonds propres.

La simulation financière pour la période 2017-2025 fait apparaître une dégradation de l'autofinancement à terme en raison de l'évolution de l'annuité. Toutefois, le potentiel financier évolue favorablement du fait du maintien des aides du Conseil départemental, ce qui devrait fournir quelques marges de manœuvre à l'office. Cette situation est un atout pour une éventuelle fusion avec l'OPH de la communauté d'agglomération « Grand Périgueux Habitat », en cours de discussion entre les dirigeants des deux entités.

Le Directeur général


Pascal Martin-Gousset

1. PREAMBULE

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

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

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

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

Le précédent rapport d'inspection, datant de 2007 avait relevé une situation financière de l'office fragile, en raison d'une forte vacance du patrimoine implanté dans de nombreuses communes en déclin économique. Par ailleurs, le rattrapage amorcé de la maintenance ne pouvait être effectif qu'à échéance lointaine alors que les objectifs de développement étaient à revoir à la baisse eu égard au contexte socio-économique et à sa capacité de production. Quelques irrégularités étaient relevées en matière de loyers et de facturations forfaitaires aux locataires.

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Propriétaire de 5 313 logements, l'office public de l'habitat est le premier bailleur social du département, parmi les six principaux opérateurs intervenant en Dordogne : « Grand Périgueux Habitat », OPH de la communauté d'agglomération, les SA d'HLM « Clairienne », « DomoFrance », et « Mésolia », opérateurs girondins, la société d'économie mixte Urbalys à Bergerac (soit 13 867 logements au total). Face aux difficultés financières de « Grand Périgueux Habitat », les présidents des deux offices se sont rencontrés pour envisager la fusion des deux organismes.

Au centre de la Nouvelle Aquitaine, la Dordogne compte 418 200 habitants au 1er janvier 2015 et la population s'accroît faiblement ses dernières années (+0,2 % par an entre 2009 et 2014¹) et ceci grâce à un flux migratoire positif constitué majoritairement de personnes sans enfant (400 à 600 places de collège en moins par an ces dernières années, 700 en 2018). Elle pâtit du taux de chômage le plus élevé de la région (14,5 %¹) et d'un fort taux de pauvreté (16,4 % contre 13,6 % pour la région¹), avec des revenus faibles (médiane du revenu disponible par unité de consommation de 18 971 € contre 19 992 € pour la région¹). Dans ce territoire à dominante rurale, l'agriculture et le tourisme sont prépondérants.

Le parc de logements se caractérise par une faible part des logements sociaux (6,5 % des résidences principales¹), une vacance forte (10,1 %¹) et une part importante de résidences secondaires (13,9 %¹).

Deux pôles urbains principaux structurent le département : la communauté d'agglomération du Grand Périgueux (CAGP, 103 499 habitants) et la communauté d'agglomération Bergeracoise (CAB, 62 913 habitants), toutes deux soumises à l'article 55 de la loi « solidarité et renouvellement urbains » (SRU). Le programme local de l'habitat de la CAGP est en cours de validation et celui de la CAB reste à engager. Depuis le 30 janvier 2006, le Conseil départemental de la Dordogne dispose de la délégation de compétences en matière d'aides à la pierre.

La CAGP est plutôt bien pourvue en logements sociaux. Sur les cinq villes concernées par la loi SRU, deux atteignent le taux de 20 % de logements sociaux en 2016 (Périgueux, 22,8 % et Coulounieix-Chamiers, 24,1 %) et une s'en approche (Boulazac Isle-Manoire, 18,1 %). Néanmoins deux communes, Chancelade (11,1 %) et Trélissac (6,5 %) font l'objet d'un constat de carence avec des prélèvements conséquents surtout pour Trélissac (105 K€ payés en 2015).

Enfin aucune des 2 communes concernées de la CAB ne satisfait aux exigences de l'article 55 de la loi SRU (Bergerac, 17,7 % et Prigonrieux, en constat de carence avec 6,9 %). Sur la période 2017-2019, les objectifs pour ces deux communes seront calculés sur une obligation de production à 25 % des résidences principales. La représentante de l'Etat est intervenue auprès du ministère afin d'obtenir un maintien du taux initial, dans la mesure où le passage à 25 % de LLS se traduirait par un objectif de construction de 1 488 logements supplémentaires pour les deux communes, soit près des 2 tiers du parc public existant, ce qui ne semble pas pertinent dans un contexte de marché du logement détendu avec une pression de la demande devant être fortement relativisée. La demande de logement social est en effet caractérisée par une recherche qualitative de confort, avec un taux de refus important (62 % pour l'office en 2016), liée en particulier à la construction récente de pavillons HLM attractifs alors que le parc privé, fortement dégradé, connaît une vacance importante (11,7 %) et que sa réhabilitation constitue l'enjeu majeur des politiques publiques.

2.2 GOUVERNANCE

2.2.1 Le conseil d'administration

Le conseil d'administration (CA) a été renouvelé le 30 avril 2015, consécutivement aux élections départementales. Il est présidé par M. Michel Testut, conseiller départemental, maire de la commune de Chancelade depuis 2009. Son prédécesseur, M. Jean-Paul Lotterie, est également membre du CA.

Conformément aux articles R. 421-5 et R. 421-8 du CCH, la collectivité de rattachement a fixé à 23, le nombre d'administrateurs. Toutefois, au moment du contrôle, il est réduit à 19 membres, en l'absence de désignation ou à la suite de démissions non encore remplacées. Plus aucun représentant des organisations syndicales locales ne siège après la démission du représentant de la seule organisation représentée; les représentants des

¹ Source Insee 2014

locataires ne sont plus que trois, le quatrième n'ayant jamais siégé ni été remplacé malgré les relances de l'office ; deux nominations proposées par le Conseil départemental pour le remplacement de la personne qualifiée et du représentant des associations œuvrant pour l'insertion ou le logement des personnes défavorisées devraient être validées lors du CA de décembre 2017.

Sur l'ensemble de la période de contrôle, le CA s'est réuni en moyenne six fois par an. Les procès-verbaux témoignent d'un bon niveau d'information fournie aux administrateurs et de l'implication de ces derniers dans la stratégie de l'office. Toutefois, dans la mesure où la totalité des marchés de travaux, passée hors procédures formalisées, échappe à son contrôle, l'information fournie lors des clôtures d'opérations gagnerait à expliciter davantage, le cas échéant, les écarts significatifs constatés entre le prix de revient prévisionnel validé à l'origine par le CA et le prix de revient définitif de l'opération (ex. : prix bâtiment opérations St-Front la Rivière et Chancelade-les Majourdis).

Le bureau du CA, composé du président et de six autres membres élus du CA, s'est réuni 7 à 10 fois par an. Il dispose de délégations formelles étendues dans les limites des dispositions de l'article R. 421-16 du CCH. Les procès-verbaux de séance rendent compte de son activité au CA. La composition des commissions statutaires et leurs modalités de fonctionnement n'appellent pas d'observation. Elles ont été mises en conformité à chaque évolution des dispositions réglementaires.

Conformément à la loi n° 2013-907 du 11 octobre 2013 (article 11-III) relative à la transparence dans la vie publique, les présidents successifs et la directrice générale ont transmis leurs déclarations patrimoniales et d'intérêts à la Haute Autorité pour la transparence de la vie publique (HATVP).

2.2.2 La direction générale

Par délibération du 17 septembre 2015, le CA a confié la direction générale à compter du 1^{er} octobre 2015 à Mme Séverine Genneret, précédemment directrice générale adjointe et salariée de l'office depuis le 20 juin 2005. Après une période d'intérim, elle a succédé à M. Serge Marcilly, fonctionnaire d'Etat en détachement depuis le 1^{er} novembre 2008 jusqu'à sa réintégration dans son corps d'origine à compter du 1^{er} mai 2015. Elle bénéficie des délégations de compétences fixées par délibération du CA lors de son installation le 30 avril 2015 ; de même les délégations de signature du DG aux chefs de service ont été reconduites.

La rémunération prévue au contrat de travail en date du 1^{er} octobre 2015 (fixée en deçà du montant maximum) n'est assortie d'aucune part variable. Elle acte la prise en charge des cotisations patronales aux régimes collectifs de prévoyance et de retraite complémentaire mis en œuvre au sein de l'office. Elle a fait l'objet d'un avenant en date du 11 mai 2017, autorisé par le CA par délibération du 27 avril 2017, pour revaloriser la rémunération brute annuelle de 5,1 % et inclure le bénéfice de l'intéressement mis en œuvre pour les salariés de droit privé à compter du 1^{er} janvier 2017. Un dernier avenant du 26 octobre 2017, autorisé par le CA (délibération du même jour) a régularisé l'usage du véhicule de fonctions dont bénéficiait Mme Genneret depuis ses précédentes fonctions.

2.3 STRATEGIE DE L'ORGANISME

Face à l'évolution socio-économique du département et à la réorientation des politiques publiques nationales sur les zones les plus tendues, à l'occasion de la contractualisation de la convention d'utilité sociale (CUS) 2011-2016, l'office s'est positionné avec l'aide de sa collectivité de rattachement sur un développement mesuré (80 logements/an à l'origine dont 60 % en financement très social), également centré sur les besoins des deux agglomérations de Périgueux et Bergerac tout en maintenant une réponse au cas par cas en milieu rural. Parallèlement, il poursuit non seulement la remise à niveau de son patrimoine existant (1 500 logements, à raison de 3 M€ par an d'investissements –remplacements de composants et réhabilitations - moyenne 2012 -

2017) mais également le renouvellement de son offre en milieu rural : démolition des programmes les plus obsolètes et/ou éloignés des centres-bourg (396 logements à terme fin 2017), sans pour autant reconstituer une offre à même hauteur, cession aux occupants des logements individuels (20 logements mais 10 en moyenne réalisés sur la période). Seule la démolition-reconstruction du programme de Naillac (162 logements) à Bergerac a bénéficié des aides de l'Anru (cf. § 5.1.2).

En 2014, lors de la mise à jour annuelle du plan stratégique de patrimoine (version 2016 validée par le CA le 17 décembre 2015), il a revu à la baisse ses objectifs de développement (60/70 logements neufs par an), en vue de soutenir le plan d'entretien ambitieux (17 M€) cumulant un rattrapage de la maintenance ainsi qu'une optimisation de la performance énergétique des bâtiments et de son accessibilité aux personnes à mobilité réduite. Le Conseil départemental accompagne l'office à hauteur d'une enveloppe annuelle de 1,2 M€ selon la convention d'objectifs triennale signée le 17 mars 2014 et reconduite en 2017 (350 k€ pour le développement de l'offre nouvelle, 750 k€ pour la rénovation énergétique et 100 k€ pour la rénovation urbaine).

L'office n'a pas développé de politique d'accession à la propriété autre que par la vente HLM. La relative facilité d'accès au foncier, y compris dans les deux agglomérations du département, l'a plutôt orienté sur la vente de lots à bâtir (La Coquille, Coulounieix-Chamiers, Saint-Pierre d'Eyraud, Trélissac), activité récente qui trouve son public.

Enfin il s'est désengagé progressivement de l'activité d'hébergement en vendant les foyers à leur gestionnaire ou en les transformant en logements familiaux pour les deux qu'il gérait directement. Le dernier a été vendu en 2017 (résidence de personnes âgées –RPA- du plantier à Sarlat, 15 équivalents logements).

2.4 ORGANISATION ET MANAGEMENT

2.4.1 Évaluation de l'organisation et du management

Une réorganisation d'envergure a été entreprise en 2016 pour une mise en œuvre au 1^{er} janvier 2017 (cf. annexe 7.2) afin d'adapter la structure à l'évolution des besoins des territoires et aux nouvelles obligations réglementaires, en particulier sur la gestion de la demande de logement social. A l'issue de cette réorganisation effective au 1^{er} janvier 2017, l'office s'est structuré autour de quatre directions fonctionnelles : « maîtrise d'ouvrage et patrimoine », « clientèle », « moyens financiers », « ressources humaines » et deux pôles : les « ressources internes » (contrôle de gestion, achats, juridique, informatique) et l'« assistance aux directions » (pool des quatre assistantes de direction antérieurement affectées aux services opérationnels, moyens généraux et communication). Les agences territoriales ont été réduites de cinq à quatre « territoires » ; elles sont désormais rattachées à une direction « des territoires », sous le pilotage de la DG. Les ouvriers de maintenance et les agents d'entretien des espaces verts, préalablement affectés dans les agences, ont été regroupés dans un pôle technique installé dans les locaux de l'ancien siège sous la responsabilité d'un agent de maîtrise au sein de la direction des territoires. Les chargés de clientèle ont été rapatriés au siège pour pallier une trop grande sectorisation préjudiciable au plan de lutte contre la vacance. Les conseillers en prévention des impayés (CPI) ont également rejoint le siège afin d'améliorer les résultats du plan de maîtrise des impayés (cf. § 4.4). Au final, cette réorganisation élargit les territoires d'intervention des agences. En revanche, elle concentre une grande partie des missions au siège (commercialisation, recouvrement, maintenance), de même que la gestion budgétaire. Les agences restent l'interlocuteur local et le gestionnaire de proximité. Huit permanences hebdomadaires (chargés de clientèle et CPI), réparties sur le territoire départemental, viennent compléter la présence sur le terrain.

Cette réorganisation s'accompagne d'une démarche d'amélioration du système d'information, en cours au moment du contrôle (optimisation du logiciel de gestion intégrée). La majorité des procédures a été réécrite en concertation avec les services et agences de proximité. De même, de nombreux tableaux de bord édités par le contrôleur de gestion permettent à la direction générale de suivre les performances de l'organisme, notamment sur les enjeux relatifs à la lutte contre la vacance et les impayés.

Pour autant, des anomalies anciennes ou persistantes (exposées dans les différents chapitres) témoignent d'un contrôle interne défaillant, d'une circulation de l'information insuffisante entre services, en particulier entre les directions « maîtrise d'ouvrage et patrimoine » et « moyens financiers », et d'une sous-utilisation de l'outil de gestion intégré en interface avec les logiciels métier. Le pilotage financier en particulier en pâtit (cf. § 6). L'office s'est engagé à intégrer les process de la direction de la maîtrise d'ouvrage dans le logiciel métier de manière à améliorer la circulation de ses informations en temps réel avec la direction financière.

Par ailleurs, l'office a intégré un nouveau siège social le 15 juin 2015 (locaux neufs en location) qui permet de réunir sur un même site l'ensemble des personnels des directions fonctionnelles dans des conditions de travail plus confortables (direction de la maîtrise d'ouvrage précédemment installée dans des locaux proches mais séparés du reste des services). Les anciens locaux, propriété de l'office, ont été dédiés à l'agence du Grand Périgueux et la régie ainsi qu'au stockage des archives.

L'office a délibéré le 15 décembre 2016 pour un passage à la comptabilité commerciale à compter du 1^{er} janvier 2018. Un audit de l'organisation, réalisé par la fédération des Offices, a confirmé la capacité de la structure à procéder au changement de système comptable avec les moyens et compétences existants. Un protocole de migration a été signé entre l'office et la direction des finances publiques locales le 29 août 2017. En prévision de cette échéance, en 2017 la direction des moyens financiers a toutefois été dotée de compétences financières avec le recrutement d'un directeur financier. Le recrutement d'un responsable de la trésorerie prévu en fin d'année a été suspendu.

2.4.2 Evaluation des moyens de fonctionnement

2.4.2.1 Le personnel

La réorganisation permet d'optimiser les moyens de la structure, en nette diminution sur le dernier exercice :

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Direction	6,0	6,0	6,0	5,0	5,0	5,0	5,0
Cadres	14,8	15,9	16,9	14,6	14,6	17,6	17,6
Agents de maîtrise	48,6	47,4	42,4	45,4	40,4	40,4	40,4
Employés	47,3	48,9	48,8	47,8	44,8	42,8	38,8
<i>Dont ouvriers et agent d'entretien</i>	30,8	30,9	30,8	30,2	28,8	28,8	25,8
TOTAL	116,7	118,2	114,1	112,8	104,8	105,8	101,8

Au 31 décembre 2016, les effectifs totaux (y compris CDD) s'élèvent à 104,8 ETP, les 11 départs n'ayant été qu'en partie compensés (3 recrutements) et le recrutement du directeur financier ayant été reporté en 2017. Les agents relevant de la fonction publique territoriale (FPT) restent majoritaires (54 % contre 46 % sous contrat de droit privé). Ramenés au logement géré, l'effectif représente 19,7 ETP/1 000 logements gérés (y compris foyers), ratio légèrement supérieur à celui des OPH de taille comparable (19,2 ETP). Déduction faite des ouvriers (régie travaux et entretien des espaces verts) et des agents d'entretien ménager, l'effectif technique et administratif (76 ETP) représente 14,5 ETP/1 000 logements, ratio encore élevé au regard de la moyenne des

OPH (12,2 ETP)². Les recrutements opérés en 2017, quasi-compensés par les départs, restent contenus. Selon les prévisions de 2018 (5 départs pour un recrutement), l'effectif total devrait encore se restreindre, l'effectif technique et administratif restant stable. L'évolution de l'effectif cadres en 2017 s'explique par 3 recrutements, jusqu'alors différés, en renfort de la direction financière suite au passage en comptabilité commercial (1 directeur, 1 responsable comptable, 1 trésorier).

Parallèlement, la politique menée en matière de ressources humaines sur la période de contrôle a apporté diverses améliorations : assouplissement de l'accord sur l'aménagement du temps de travail (abandon des RTT fixes, report total des heures supplémentaires dans la limite de 8 jours par an), mise en place de tickets restaurants et d'un compte épargne temps, extension aux personnels relevant du statut de la FPT qui le souhaitent du dispositif de complémentaire santé et de prévoyance obligatoire pour les salariés de droit privé, assorti d'une prise en charge à hauteur de 50 % des cotisations individuelles. A l'attention des seuls salariés de droit privé, l'office a instauré en 2015 une prime liée au résultat de l'évaluation annuelle et un intéressement à compter du 1^{er} janvier 2017 (distribution en 2018) ; plus surprenant, un système de « prime à l'expérience » basé sur l'ancienneté et les compétences acquises (proche du système d'avancement à l'ancienneté des fonctionnaires) a été mis en place à l'initiative du précédent directeur général. Le nouveau régime indemnitaire des agents relevant de la FPT (RIFSEEP) a été mis en œuvre au 1^{er} septembre 2017, assorti d'une modulation en fonction de l'absentéisme (au-delà des 15 premiers jours d'absence, hors accidents du travail et maternité). Sur la période, plusieurs démarches participatives ont été engagées, dont une réévaluation de la classification des emplois (réécriture des fiches de poste, métier et mission), la généralisation de l'entretien professionnel, la réactivation du CHSCT et la réalisation du document unique (prévention des risques professionnels dont les risques psycho-sociaux).

Bien qu'il ait diminué sur les deux derniers exercices, l'absentéisme reste très élevé : 13,4 % des jours travaillés dont 10,1 % hors longue maladie et maternité/paternité en 2016 contre respectivement 17,6 % et 12,8 % en 2014. Il représente en moyenne 19,7 jours d'arrêt par agent (24,3 jours en 2014). Hors régie de travaux, le taux d'absentéisme redescend à 8,2 % des jours travaillés pour une moyenne nationale à 6,3 %. Alors qu'elle ne représente que 10,5 % des effectifs, la régie de travaux (11 ouvriers) enregistre un taux d'absentéisme de 26,2 % des jours travaillés, soit près de 3 ETP, malgré les mesures de prévention des risques mises en œuvre par l'office (équipements individuels, répartition et limitation des charges, formation aux gestes et postures, ...).

Au final, les charges de personnel, en hausse jusqu'en 2014, ont été minorées sur les deux derniers exercices mais dans une proportion moindre que les effectifs, impactées des décisions prises en matière de politique de rémunérations :

Evolution charges de personnel en k€	2012	2013	2014	2015	2016
charges R+NR+régie travaux	4 030	4 303	4 434	4 346	4 256
<i>évolution annuelle</i>		6,8 %	3,1 %	-2,0 %	-2,1 %
Charges de personnel non récupérables	3 185	3 539	3 768	3 577	3 462
en €/logement géré	621	687	718	690	661

Retraitées des charges récupérables ou affectables en maintenance (régie de travaux), et rapportées aux logements gérés, elles restent contenues et représentent 661 €/logement géré (médiane 2015 des offices de province : 770€). Quelques marges d'optimisation (lutte contre l'absentéisme, reconfiguration des territoires) restent encore possible.

² Rapport de branche 2016 des OPH (données 2015)

2.4.2.2 Frais généraux et d'exploitation

Evolution des frais généraux en k€	2012	2013	2014	2015	2016
Frais généraux non récupérables	1 317	1 315	1 877	2 369	2 115
en €/logement géré	257	255	358	457	403
Redevances CGLLS + mutualisation	170	80	265	326	408
en €/logement géré	33	16	50	63	78

L'augmentation des frais généraux est due en partie à l'évolution des cotisations à la Caisse de Garantie du logement locatif social (CGLLS) auxquelles s'ajoute la mutualisation des fonds propres, se traduisant par un décaissement pour l'office sur les trois exercices de sa mise en œuvre (171 k€ par an en moyenne) :

D'autres éléments impactent à la hausse le coût de fonctionnement : le doublement des primes d'assurances consécutif à la renégociation des contrats en 2016, la réalisation des diagnostics techniques (amiante, plomb, électricité, gaz, ...) qui induit un doublement des dépenses d'honoraires sur les deux derniers exercices. En revanche, les bons résultats de la lutte contre la vacance ont permis de réduire les pertes sur charges récupérables également intégrées dans le ratio (166 k€ en 2016 contre 240 k€ en 2014).

2.4.2.3 Le coût de fonctionnement

Au final, malgré l'évolution notable des frais généraux sur les deux derniers exercices, le coût de fonctionnement de la structure (charges de personnels + frais généraux non récupérables –cf. tableaux ci-dessus) tend à diminuer sur le dernier exercice :

Evolution du coût de fonctionnement en k€	2012	2013	2014	2015	2016
Coût de fonctionnement	4 502	4 854	5 645	5 946	5 577
en €/logement géré	878	943	1 075	1 146	1 065
<i>p.m. nombre de logements gérés</i>	<i>5 126</i>	<i>5 149</i>	<i>5 250</i>	<i>5 187</i>	<i>5 245</i>

2.4.3 Commande publique

Le rapport d'observations définitives de la chambre régionale des comptes publié en février 2016 portait entre autre sur les marchés contractés de 2010 à 2013 et relevait plusieurs anomalies dans les procédures de mise en concurrence. L'organisation de la commande publique a donc fait l'objet d'une évaluation, suivie d'un contrôle des procédures de mises en concurrence sur quatre dossiers : le marché d'entretien des appareils individuels de chauffage en cours d'attribution et trois marchés de maîtrise d'œuvre. L'office a corrigé les principales anomalies : la réception des plis, la vérification des candidatures, l'analyse des offres et les demandes de précisions techniques sont correctement tracées et formalisées via le profil acheteur (dates et heures, attestations et registre des dépôts générés par l'outil informatique).

Le responsable des achats, jusqu'alors intégré à la direction de la maîtrise d'ouvrage, est désormais placé sous l'autorité directe de la DG, ce qui améliore le contrôle interne. Il vérifie les procédures mises en œuvre par les services, assure leur dématérialisation et la veille juridique en la matière. Depuis le contrôle, l'office s'est engagé dans la dématérialisation de toute la commande publique : en l'absence de gestion automatisée des documents, les marchés, une fois scannés, sont assortis de mails automatisés à tous les services concernés avec liens intégrés d'accès direct aux procédures mises en œuvre. Ces mesures doivent faciliter la circulation de l'information entre la direction financière qui saisit les marchés à leur notification et les services opérationnels en charge de l'exécution.

Les règles internes en matière de commande publique sont pertinentes, conformes aux dispositions d'ordre public et clairement exposées. Leur mise à jour est réactive. A l'entrée en vigueur, de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 et de son décret d'application n° 2016-360 du 25 mars 2016, l'office a procédé à la mise

en conformité de son règlement intérieur des achats (RIA) et de la composition de la commission d'appel d'offres, validée par délibération du CA du 30 juin 2016. Puis, consécutivement à la publication du dernier décret n° 2017-516 du 10 avril 2017, le CA a validé la nouvelle composition de la CAO, réduite à 3 membres (hors la DG) parmi lesquels est désigné le président, ainsi que la mise à jour du RIA (délibération du 29 juin 2017).

2.5 CONCLUSION

L'office dispose d'une gouvernance impliquée qui s'emploie à optimiser son organisation au regard de l'évolution du contexte socio-économique local. Il a par ailleurs renforcé la transparence de ces procédures d'achats. Le changement de régime comptable à intervenir au 1^{er} janvier 2018 constitue un enjeu fort d'amélioration du système d'information et de contrôle interne qu'implique la mise en œuvre d'une comptabilité commerciale.

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

3.1.1 Description et localisation du parc

Au 31 décembre 2016, l'office est propriétaire de 5 313 logements (et d'une résidence de personnes âgées de 15 logements cédée en début d'année 2017), tous conventionnés à l'exception de 13 logements, dont 5 235 gérés directement et 78 logements de gendarmes. L'âge moyen du parc est de 29 ans, ce qui est inférieur à la moyenne nationale des bailleurs sociaux (39 ans source RPLS au 1^{er} janvier 2016). Ce parc est caractérisé par la part importante de logements individuels (près de la moitié), par la petite taille des résidences (11 logements en moyenne) et par son implantation très diffuse (sur 170 communes). 39 % des logements sont situés en zone de revitalisation rurale (ZRR) et 4 % dans les trois quartiers en QPV (297 logements, la quasi-totalité à Bergerac).

3.1.2 Données sur la vacance et la rotation

Vacance au 31 décembre (en % du parc)	2012	2013	2014	2015	2016	2016 Dordogne*
vacance commerciale	3,2	3,6	3,0	3,8	2,0	5,5
Dont vacance commerciale >3 mois	2,1	2,6	2,2	2,9	1,5	2,7
vacance technique	4,7	3,8	5,4	4,1	2,9	2,4
vacance globale	7,9	7,4	8,4	7,9	4,9	7,9

* ensemble du parc social du département de la Dordogne (source RPLS au 1^{er} janvier 2016)

L'observation de l'évolution de la vacance sur les cinq dernières années montre la permanence d'une vacance très élevée jusqu'en 2015 (autour de 8 %) avec une baisse importante constatée en 2016 et expliquant en grande partie l'embellie financière récente (cf. § 6.2.1). La vacance technique organisée dans le cadre d'un programme de démolitions important (cf. § 5.1.2) a permis de réduire progressivement la part de la vacance commerciale. Le gel de logements pour démolition concernait en effet principalement les immeubles les plus touchés par la vacance commerciale. Fin 2016 la vacance globale (4,9 %) se situe nettement en dessous la moyenne départementale (7,9 %, source RPLS 2016) avec une forte proportion de vacance commerciale de plus de trois mois (1,5 %) et une vacance technique en baisse.

Cette vacance est très contrastée selon les territoires : la vacance globale est faible sur le territoire centre correspondant à l'agglomération de Périgueux (1,6 %), et modérée pour le territoire sud-ouest comprenant l'agglomération de Bergerac (4,6 %), alors qu'elle atteint des niveaux encore élevés dans les secteurs les plus ruraux comme le sud-ouest (secteur Sarlat Terrasson avec 6,1 %) et surtout le Nord (secteur de Nontron, 8,2 %).

Outre le renouvellement du parc, un plan d'action de lutte contre la vacance est mis en œuvre pour renforcer l'attractivité des logements par des travaux d'amélioration, des baisses ciblées de loyers, un effort de publicité auprès des mairies, une recentralisation du processus d'attribution (cf. § 4.2.3). Par ailleurs le plan de vente porte sur des logements individuels dont la localisation peu favorable rend la relocation difficile. Toutes ces mesures conjuguées ont permis de contenir la vacance, mais ces efforts sont à poursuivre, le contexte local restant peu favorable.

Le taux de rotation (13,2 %) est également en baisse depuis deux ans puisqu'il atteignait 14,7 % fin 2014, mais reste légèrement supérieur à la moyenne départementale (12,6 %).

3.2 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

3.2.1 Loyers

	2012	015	2014	2015	2016	2017
Augmentation annuelle	1,73 %	2,15 %	0,90 %	0,47 %	0,00 %	0,00 %
Taux légal	1,90 %	2,15 %	0,90 %	0,47 %	0,02 %	0,00 %

De 2012 à 2017, l'office a pratiqué des augmentations annuelles égales au taux maximum légal (variation de l'IRL du 3^{ème} trimestre de l'année n-1) à l'exception de 2012 et 2016, où elles ont été légèrement inférieures. En 2016, le CA a décidé de ne pas augmenter les loyers, le taux légal étant très faible. Enfin en 2017, l'office a appliqué la loi modifiant le trimestre de référence, 2^{ème} au lieu du 3^{ème}, soit 0 % de variation. De ce fait, les loyers n'ont pas été augmentés depuis 2 ans, à l'instar de beaucoup de bailleurs HLM. L'office applique une augmentation annuelle uniforme sur tout son patrimoine. Il n'a pas souhaité procéder à une remise en ordre des loyers en fonction du service rendu dans le cadre de la première convention d'utilité sociale (CUS). Cependant, l'office pratique depuis 2011 des augmentations à la relocation différenciées, essentiellement dans un objectif de lutte contre la vacance. Le parc est réparti en trois catégories : pour la majorité des résidences aucune modification du loyer n'est pratiquée à la relocation. Les logements dont le loyer est jugé cher par rapport aux caractéristiques du bien ou au prix du marché et de ce fait difficiles à relouer (30 résidences en 2017, comptant 418 logements, soit 8 % du parc) font l'objet de relocation à la baisse. En contrepartie certains logements, essentiellement des pavillons attractifs, sont reloués à la hausse, avec un loyer calé au maximum conventionnel (60 résidences, comptant 551 logements, soit 11 % du parc). Cette politique a un coût apparent, les baisses de loyers étant plus fortes que les hausses et plus fréquentes (rotation élevée sur les résidences « à la baisse », près de 19 % en 2016 par exemple). Mais les bons résultats constatés en matière de lutte contre la vacance compense largement cet investissement (Cf. § 3.1.2 et § 6.2.1).

Les réhabilitations jusqu'en 2016 n'ont pas donné lieu à des augmentations de loyer. Pour les réhabilitations énergétiques, les plus nombreuses, la société n'utilise pas non plus la 3^{ème} ligne de loyer. Pour les réhabilitations à venir, dans le but de faciliter leur financement, l'office table sur des augmentations de loyers, sur la base d'une négociation avec les locataires davantage formalisée, avec notamment un vote individuel sur le programme de travaux envisagé.

Loyer mensuel 2017 au m² de SH en € :

<i>Comparaison des loyers 2017 au m² de SH avec les valeurs de référence*</i>	<i>Nombre de logement</i>	<i>1^{er} quartile</i>	<i>médiane</i>	<i>3^{ème} quartile</i>	<i>Moyenne</i>
OPH Dordogne habitat	5 145	4,2	4,9	5,6	4,9
OHLM Dordogne	12 569	4,3	5,2	5,7	5,1
OHLM Aquitaine	147 251	4,8	5,5	6,2	5,6
OHLM France Métropolitaine	4 113 103	4,8	5,5	6,4	5,7

*Référence : SOeS, RPLS au 01/01/2016

Loyer mensuel en euro par type de financement :

Type Financement	Nombre de Logements*	SH Médiane	1 ^{er} Quartile	Médiane	3 ^{ème} Quartile
Anciens financements	2251	72,0	258	289	326
PLA	1 398	75,0	379	423	466
PLUS	876	75,3	363	401	447
PLAI/TS	460	74,5	301	356	394
PLS	147	52,2	314	394	483
Non conventionnés	13	77,2	453	453	500
Ensemble	5 145	68,00	286	343	418

*logements conventionnés livrés au 1^{er} janvier 2017.

La politique de modération des hausses de loyer permet de maintenir le loyer médian (4,9 €/m² de SH) en dessous de la médiane départementale (5,2 €/m² de SH). Avec 53 % de loyers bas (anciens financements et PLA), l'office dispose d'un parc accessible aux plus modestes. Les PLS sont en majorité des petits logements destinés aux étudiants d'où un loyer mensuel médian inférieur aux PLUS et PLA.

Le contrôle des conventions APL a fait apparaître 33 dépassements des taux maxima de loyers autorisés pour une opération comptant 37 logements. Les dépassements pris en compte se situaient entre 0,65 % et 0,71 %. Ils concernaient la « résidence du Mail » à Bergerac, 37 logements mis en service récemment (2014) et provenaient d'une erreur due à un mauvais paramétrage du logiciel. L'office a régularisé la situation au cours du contrôle sur place en baissant les loyers des locataires concernés et en leur remboursant sur trois ans les montants indûment perçus (2 753 € au total).

Lors du contrôle sur place, le respect des taux de loyer maximum autorisés appliqués aux logements a été vérifié à partir des informations inscrites dans la base informatique de l'office. Il n'a pas été constaté de dépassement sur cette base, à l'exception d'une opération régularisée pendant le contrôle. En revanche, la vérification par échantillonnage de la base de données par rapport aux conventions APL, a révélé l'absence de certaines conventions ou avenants, ce qui prive de base légale le loyer maximum auquel se réfère l'office. L'Ancols a repéré 5 avenants manquants, datant de 2004, et à sa demande, l'office, à partir d'une première recherche, a produit une première liste de 24 avenants ou conventions manquantes (cf. annexe n° 7.4). A l'issue du contrôle, l'office déclare avoir retrouvé l'ensemble des conventions APL manquantes.

3.2.2 Supplément de loyer de solidarité

L'office applique le barème de droit commun et est peu concerné par le SLS du fait de l'occupation très sociale et de l'exonération d'une bonne partie du parc (44 % en ZRR ou QPV). Le produit du SLS perçu en 2016 s'élève à 45 k€. Au 1^{er} janvier 2017, 22 locataires (0,4 %) sont assujettis en raison de leurs revenus, pour un montant mensuel moyen de 47 €.

3.2.3 Charges locatives

Le contrôle a été réalisé sur la régularisation des charges récupérables de l'exercice 2016. L'office n'a pas été en mesure de fournir le détail des écritures permettant de réconcilier les données analytiques par résidence avec les données du bilan.

Le contrôle de l'ajustement des acomptes par résidence (hors résidences livrées dans l'année et vacance technique) montre une bonne réactivité des services. Les écarts importants sont corrigés en cours d'année, dès les résultats de la régularisation de l'exercice précédent connus. La configuration du parc (50 % de logements individuels) facilite la gestion des charges locatives. Les seuls écarts persistants concernent le chauffage collectif (21 % des logements) et les consommations individuelles d'eau (13 % des logements), très variables d'une année sur l'autre. Les locataires partis bénéficient d'une pré-régularisation à leur départ, qui est le plus souvent traitée avec la liquidation du dépôt de garantie. Les décomptes suffisamment détaillés permettent une bonne information des locataires.

Le contrôle de la régularité des dépenses mises à la charge des locataires a relevé quelques anomalies :

- des conventions d'entretien des espaces verts avec les mairies insuffisamment détaillées dans la mesure où les montants facturés cumulent l'élagage non récupérable avec l'entretien,
- une taxe d'enlèvement des ordures ménagères non facturée aux locataires (résidence 618) car imputée depuis 3 ans à un programme démolit

Les dépenses récupérables sont dans l'ensemble contenues. Elles sont réparties à la surface habitable pour le chauffage, au type de logement pour les charges générales et au logement pour l'entretien des équipements individuels. Quelques coûts élevés ont été relevés : chauffage pour 2 résidences (l'une a fait l'objet d'une remise commerciale, l'autre supporte le coût du gaz Propane stocké en citerne), entretien ménager pour 2 résidences à St-Astier (sites sensibles) en raison de cadences renforcées, entretien des espaces verts sur 5 résidences (dont résidence La Tricherie : dépenses reportée sur les 4 logements restants sur 12 suite aux ventes locatives), entretien des climatisations réversibles (près de 200 € pour le P2), ramonage des poêles à pellet (140 €/logement à raison de 2 passages réglementaires au lieu d'un), assainissement (135 à 150 €/logement).

Le contrat d'entretien des appareils à gaz est imposé à l'ensemble des locataires, sans accord collectif, et facturé à tous de manière forfaitaire, y compris à ceux qui n'ont pas bénéficié de la visite annuelle.

Alors que l'observation avait déjà été formulée lors du contrôle de 2007, l'office n'a pas modifié sa pratique. Celle-ci consistant à ce que l'office se substitue à ses locataires dans son obligation d'entretien annuel des appareils à gaz (et autre système de chauffage) est plutôt pertinente (optimisation des prix pour les locataires, suivi de la sécurité dans les logements) ; en revanche, les modalités de facturation du contrat restent contestables. Le contrat d'entretien confié à un prestataire pour l'ensemble du patrimoine fait l'objet d'une facturation trimestrielle avec une réfaction intervenant sur le dernier trimestre à hauteur des pénalités infligées (montant peu significatif). Le coût du contrat ainsi obtenu est réparti sur l'ensemble des locataires, pour la partie récupérable (P2) soit forfaitairement à hauteur de 70 % du coût total, 30 % restant à la charge de l'office au titre du P3. Or, à défaut d'accord collectif permettant de déroger au décret de charges récupérables au titre de la sécurité, le paiement par avance forfaitaire des réparations locatives reste illégal (art. 4 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989). Qui plus est, pour les locataires qui n'en ont pas bénéficié, la facturation est indue. D'ailleurs, l'office a remboursé le montant correspondant aux quelques locataires qui ont contesté. En 2016, 168 logements n'ont pas bénéficié de la visite annuelle, ce qui alerte également sur la sécurité de ces logements. Le produit indûment perçu en 2016 par l'office se situe, selon les équipements concernés, entre 15 et 23 k€. L'office est invité à mettre sa pratique en conformité avec les dispositions d'ordre public.

Depuis lors, l'office a présenté l'ensemble des contrats au conseil de concertation locative.

L'absence d'entretien de 168 chaudières à gaz présente des risques pour la sécurité des personnes et des biens.

L'office prend en charge l'entretien de ces appareils individuels (chaudière à gaz, chauffe eaux et VMC) dans le cadre d'un contrat confié à un prestataire. Pour 2016, ce dernier a fourni un rapport indiquant que 168 chaudières à gaz sur 2 261 prévues au contrat n'avaient pas fait l'objet d'un entretien annuel, soit un taux de pénétration de 93 % à l'issu des deux visites contractuelles lui incombant.

L'office manque de rigueur dans la suite de la procédure : absence d'envoi de courriers recommandés aux locataires récalcitrants et de suivi spécifique des appartements n'ayant pas été visités 2 ans de suite. Il n'utilise pas non plus la procédure contentieuse à l'encontre des locataires (dépôt de requête en injonction de faire devant le TGI). Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour assurer l'entretien effectif de tous les appareils.

Dans sa réponse, l'office s'est également engagé à renforcer le suivi d'exécution des contrats avec un meilleur contrôle trimestriel du prestataire et des relances gérées par le service Contentieux.

3.3 CONCLUSION

Dans un contexte de marché détendu, l'office parvient depuis peu à maîtriser la vacance, notamment grâce à une politique d'adaptation des loyers en fonction de l'attractivité des résidences. Les anomalies constatées dans la gestion des conventions APL doivent être régularisées. Le suivi de l'entretien des appareils de chauffage individuel à gaz doit être amélioré pour garantir au mieux la sécurité des locataires.

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

En %	Nbre locataires	Pers. isolés	Ménages 3 enfants et +	Familles monoparentales	Revenu < 20%	Revenu < 40%	Revenu < 60%	Revenu > 100%	Bénéficiaires d'APL + AL
Enquête OPS 2016	4 119	40,7	7,9	27,9	24,8	47,9	70,1	5,7	61,2
OPS 2016 emménagés récents ¹	1 069	30,2	9,6	37,7	30,9	59,1	80,6	1,0	69,6
Attributions office 2016-2017	1 224	35,3	9,6	34,5	42,1	61,7	81,0	2,7	nc
Département de La Dordogne ²	13 422	43,2	6,6	23,8	23,9	45,2	67,2	6,7	56,8
Région Aquitaine ²	267 214	41,7	6,9	21,7	22,6	41,1	62,2	9,1	51,4

¹ locataire ayant aménagé depuis 2014

² Source OPS 2016 : ensemble des ménages du parc HLM/SEM

L'enquête OPS 2016 (réalisée auprès de l'ensemble des locataires avec un taux de réponse de 80 %) révèle une occupation plus sociale que celle constatée pour l'ensemble des bailleurs sociaux du département et de la région : 47,9 % des locataires disposent de ressources inférieures à 40 % du plafond PLUS contre 45,2 % au niveau départemental et 41,1 % au niveau régional. La part de familles monoparentales (27,9 %) et de familles nombreuses (7,9 % de familles de 3 enfants et plus) se situe également au-dessus des normes locales.

Le caractère social est encore plus affirmé pour les ménages ayant emménagé récemment avec un taux de locataires disposant de ressources inférieures à 40 % qui monte à 59,1 % et un taux de locataires disposant de ressources inférieures à 60 % atteignant 80,6 %. Les attributions des deux dernières années (§ 4.2.3), confirment cette tendance et montrent une paupérisation préoccupante de la population accueillie, en cohérence avec l'évolution de la demande de logement social (cf. § 4.2.1).

Le 31 décembre 2016, 3 134 locataires soit 62,8 % perçoivent l'APL d'un montant mensuel moyen de 245 €, soit 71 % du loyer moyen des bénéficiaires.

L'office a procédé à l'identification des locataires susceptibles d'être touchés par la perte du droit au maintien dans les lieux en raison de la sous-occupation de leur logement [art. L. 442-3-1 du CCH]³. Il en ressort que le nombre de locataires potentiellement concernés est important : 552 locataires soit 11 % fin 2016 et 2 130 locataires soit 43 % dans le cadre de la nouvelle réglementation applicable en 2017 qui élargit la notion de sous-occupation (logement dont « le nombre de pièces habitables est supérieur de plus d'un au nombre de personnes qui y ont leur résidence »). Il n'y a pas eu d'analyse précise de la situation de ses locataires, ni d'information sur leurs droits à mutation, et aucune proposition de relogement n'a été effectuée.

Cette pratique prive les locataires de la possibilité d'une meilleure adaptation du logement à leur situation, dans le cadre d'un dispositif dérogatoire, notamment en matière de plafond de ressources et d'aide à la mobilité. Par ailleurs, la récupération de ces grands logements (T4 et T5), pourrait permettre à l'office de mieux prendre en compte les demandes en attente, dont 21 % concernent ces typologies. Dans sa réponse au rapport provisoire, l'office s'est engagé à informer les locataires concernés, à étudier la possibilité d'une mutation s'ils le souhaitent, en fonction des disponibilités, et à travailler avec eux sur leur parcours résidentiel.

4.2 ACCES AU LOGEMENT

4.2.1 Connaissance de la demande

Au 31 décembre 2016, le stock de demandes en attente identifiées sur le système national d'enregistrement (SNE) en Dordogne est de 4 526 demandes dont 29 % sont des demandes de mutation de locataires du parc social.

L'office s'inscrit pleinement dans l'objectif de mutualisation de la demande de logement. En effet, la sélection des candidats s'effectue à partir des dossiers enregistrés sur le SNE et il ne constitue plus de fichier propre. De plus l'office, du fait de sa forte présence territoriale, constitue le principal « guichet » d'enregistrement du département, y compris au bénéfice des autres bailleurs. L'enregistrement des demandes et leur renouvellement respectent les dispositions réglementaires.

La population des demandeurs est caractérisée par la faiblesse de ses revenus : la majorité se situe en deçà du plafond PLAI (76 %). La part des demandes anciennes est faible (22 % de plus d'un an, 4 % de plus de deux ans) et la majorité des demandeurs anciens ont refusé une à plusieurs propositions (83 %). Ce constat doit conduire à considérer avec réserve la pression de la demande en Dordogne, en présence d'une forte demande dite « de confort ».

³ Sont concernées les communes comprises, au sens du recensement général de la population, dans une agglomération de plus de 50 000 habitants et comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants ainsi que dans les communes de plus de 20 000 habitants (cf. 7° de l'art 10 de la loi n° 48-1360 modifié).

4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

Avec seulement 489 logements réservés par « Action logement » au 31 décembre 2016 (9 % du parc), l'office dispose d'une large marge de manœuvre dans la gestion de ses attributions.

En Dordogne le contingent préfectoral destiné au public prioritaire est géré en flux et la gestion est déléguée à chaque bailleur sans suivi formalisé. Le dispositif DALO est rarement mobilisé, ce qui reflète à la fois l'absence de véritable problématique d'accès au logement et également l'efficacité du dispositif partenarial de droit commun. Une commission partenariale dénommée « commission de relogement adaptée » (CORA) statue sur le relogement des ménages les plus en difficulté. L'office prend largement sa part dans ce dispositif : il a assuré 4 des 12 relogements examinés par la CORA en 2015 et 2016.

4.2.3 Gestion des attributions

4.2.3.1 Analyse de la gestion des attributions

La commission d'attribution des logements (CAL), composée réglementairement, se réunit deux fois par mois et a attribué 809 logements par an en moyenne sur les trois dernières années. Elle présente chaque année un bilan d'activité très complet au CA.

L'office est confronté à un nombre de refus après attribution élevé (32 % en 2016) mais qui reste contenu dans le contexte d'un marché détendu et plutôt en baisse (36 % en 2013). L'analyse des motifs de refus montre que les demandeurs sont assez exigeants du fait qu'ils ont le choix. D'ailleurs la majorité des refus sont enregistrés dans les secteurs de Périgueux et de Bergerac, où l'offre de logement est abondante. La principale cause de refus est qu'ils ont déjà trouvé un logement (13 % des cas). La règle des trois candidats pour chaque logement est appliquée quand la demande est suffisante et en moyenne, la norme est plutôt de deux candidats par logement.

Les attributions ont un caractère très social puisqu'elles ont été prononcées en 2016 à 42,1 % au bénéfice de ménages dont les ressources sont inférieures à 20 % des plafonds et à 61,7 % au bénéfice de ménages dont les ressources sont inférieures à 40 % des plafonds. Leur examen révèle la faible ancienneté moyenne de la demande des attributaires au moment de l'entrée dans les lieux (5 mois) et la part élevée des attributions à des demandeurs de moins d'un an (83 %).

Le contrôle des 1 237 attributions réalisées du 1^{er} janvier 2016 au 31 mai 2017 a révélé 5 dépassements de plafonds de ressources (art. L. 441-1 du CCH). Les dépassements constatés (7, 9, 12, 34 et 73 %) relèvent soit d'erreurs matérielles, soit de prises d'initiatives inopportunes des agences et montrent une insuffisance du contrôle interne. Ils concernent 3 logements PLUS et deux PLAI, majoritairement situés dans le territoire nord du département, qui connaît la vacance la plus importante. Vu la difficulté à relouer les logements, le service peut être tenté d'aménager la règle en présence de candidats dépassant légèrement les plafonds de ressource. Cette pratique est exclue, ces décisions ne pouvant relever de la seule appréciation de l'office, surtout qu'il existe des dispositifs réglementaires permettant des dérogations aux plafonds de ressource auquel il doit se conformer (arrêté dérogatoire du préfet, dispositions locales figurant dans le PLH et la CUS, en présence de forte vacance). Le dépassement le plus important (73 %) concerne un logement PLAI.

Depuis 2017 le contrôle interne est renforcé dans la mesure où le service des attributions auparavant dispersé dans les agences est centralisé et placé sous l'autorité d'un seul chef de service (création de poste). Les dépassements sont d'ailleurs tous antérieurs à cette réorganisation (locataires entrés en 2016). D'autre part, la fiche de présentation à la CAL, incomplète, ne permettait pas à cette dernière d'exercer un contrôle réglementaire en l'absence de certaines informations (type de financement du logement, plafond de référence et montant des ressources du demandeur rapporté à ce plafond). En cours de contrôle, l'office a amélioré cette fiche en ajoutant ces informations.

4.3 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

L'office dispose d'un bon maillage territorial avec 4 agences, rebaptisées « territoires » dans la nouvelle organisation et basées dans les principales agglomérations (Périgueux, Bergerac, Sarlat et Nontron). Le dispositif de gestion de proximité repose sur des gestionnaires techniques (suivi des travaux sur les logements et états des lieux) et des assistants polyvalents (gestion des dossiers locataires, traitement des réclamations), répartis sur les 4 territoires. L'office ne dispose pas de gardiens à proprement parler, mais d'une équipe d'agents d'entretien assurant l'essentiel du ménage dans les résidences. La visite de patrimoine a permis de constater la présence affirmée de l'office sur place (chefs d'agence, gestionnaires et agents d'entretien) et la propreté des parties communes.

La dernière enquête de satisfaction réalisée en 2013 est favorable avec un taux de satisfaction globale de 81 %, même si ce taux est en légère baisse par rapport à 2013 (-2 %). Par ailleurs, 79 % des locataires sont satisfaits de leur logement (idem 2013). Le point faible réside dans la propreté des espaces extérieurs (64 % cf. § 5.3.1). L'office obtient un bon score sur le traitement des interventions techniques avec 74 % de satisfait, score en constante amélioration à chaque enquête depuis 2004.

L'office continue de traiter en interne les petites interventions techniques via une régie de travaux qui lui permet une bonne réactivité sur les réclamations techniques. Il s'inscrit dans le label « Qualibail » dans ces relations avec les locataires, ce qui lui impose d'encadrer son activité locative par un certain nombre de procédures formalisées. C'est le cas sur le traitement des réclamations qui fait l'objet d'une procédure écrite avec des délais d'intervention gradués selon l'urgence. Il reste cependant à mettre en place avec une meilleure traçabilité informatique et un contrôle des délais d'intervention a posteriori.

La concertation avec les locataires est développée, dans le cadre d'un plan de concertation locative renouvelé en 2016.

L'office n'a pas été en mesure de fournir des éléments précis sur le délai de remboursement des dépôts de garantie aux locataires, dans la mesure où il ne maîtrise pas les paiements effectués par le comptable public. Dans ces conditions, il n'a pas été possible de vérifier qu'il respecte le délai légal réduit à 1 mois (hors travaux facturés) à compter du 27 mars 2014 (loi Alur). D'autant que ce nouveau dispositif s'applique désormais plus largement puisque la loi Macron l'a étendue à tous les baux, y compris ceux signés avant le 27 avril 2014. Par ailleurs, le bail n'a pas été mis à jour et mentionne encore l'ancien délai de deux mois.

Dans sa réponse au rapport provisoire, l'office a déclaré que le passage à la comptabilité commerciale à compter du 1^{er} janvier 2018 lui permet dorénavant de maîtriser toute la procédure de remboursement des dépôts de garantie et de respecter le délai légal d'un mois.

4.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

Evolution du montant des créances locatives⁴	2012	2013	2014	2015	2016
Total des créances locatives (y compris irrécouvrables)	4 039	4 007	4 202	4 091	4 038
Variation annuelle des «créances locatives» / quittance [*]		1,1 %	2,2 %	2,1 %	1,7 %
Médianes OPH HLM				1,1 %	
Ratio «créances locatives» / quittance [*]	17,0 %	16,6 %	17,3 %	16,8 %	16,0 %
Médianes OPH d'HLM				14,2 %	
En nombre de jours de quittance [*]	62	61	63	61	58

* total annuel loyers et charges locatives y compris terme non échu de décembre

⁴ Total des créances locatives, courantes (y compris le terme de décembre non exigible) et douteuses et créances irrécouvrables de l'exercice moins, le cas échéant, les sommes recouvrées sur les irrécouvrables des exercices précédents.

La performance de l'office en matière de recouvrement, après la mise en œuvre d'un plan de maîtrise des impayés depuis 2013, a tardé à s'améliorer. Les impayés ont continué de croître en 2014 et 2015 (2,2 et 2,1 % des loyers et charges quittancées pour une médiane des offices de province à 1,1 %). La situation s'améliore en 2016 mais reste préoccupante (4 M€, terme de décembre non exigible compris). Le stock de créances douteuses (3,1 M€ provisionnés à 93 %) est un peu surdimensionné sur la totalité de la période, en raison d'un apurement des créances irrécouvrables trop limité (450 k€/an en moyenne des 5 exercices). Les créances les plus anciennes (entre 5 et 10 ans) représentent 17 % du stock. L'office doit procéder à un apurement plus volontariste.

Hors créances des institutionnels, le stock d'impayés au 31 décembre 2016 (3 427 k€) se compose de 2 205 k€ de dettes de locataires partis (1 029, soit un montant moyen de 2 142 € par locataire – équivalent à 2015) et de 1 222 k€ de dettes des locataires présents, plus nombreux qu'en 2015 (1 896 – 1 452) mais avec un montant moyen de dettes un peu plus réduit (644 € contre 724 €).

Les difficultés de gestion du comptable public ont également contribué au manque de réactivité sur les premiers mois d'impayés. En effet, les comptes clients étant très tardivement mis à jour sur le mois courant, l'office a décalé sa première relance à plus de 3 semaines de l'exigibilité, ce qui est beaucoup trop tardif. L'éloignement des conseillers en prévention des impayés (CPI) du service en charge du recouvrement contentieux au siège ne facilitait pas non plus le cadencement optimal des actions amiables puis contentieuses ni une répartition équitable des portefeuilles. Face à ce constat, la DG a réorganisé la filière, et ramené au siège les 5 conseillers (ramenés à 4 en 2017). Ceux-ci maintiennent des permanences hebdomadaires en agences ou antennes délocalisées permettant l'accueil des ménages en difficultés, voire quelques visites à domicile, ainsi que l'échange avec les acteurs locaux (travailleurs sociaux, CCAS, ...). Au vu de la faible solvabilité des derniers entrants dans le parc, l'office s'est également organisé pour un suivi plus réactif avec notamment une concertation régulière entre les chargés de clientèle et les CPI et une première prise de contact avec les locataires dès les jours suivant l'emménagement pour leur rappeler l'importance du règlement du loyer en tout début de mois.

Les prémices d'une amélioration sur les neuf premiers mois de 2017 devraient se confirmer ; toutefois la migration du système comptable, avec l'arrêt des nouvelles poursuites par le comptable public dès la fin septembre, risque d'obérer le résultat du recouvrement sur cet exercice. Par ailleurs, l'insuffisante traçabilité des actions engagées par le comptable public et des résultats obtenus par débiteur risque de faire défaut à l'office lors de la migration des comptes locataires, le comptable public invoquant les règles de la CNIL pour limiter l'accès aux informations nécessaires à l'office pour décider en toute connaissance de cause des suites à donner (poursuite des actions ou constatation de créance irrécouvrable).

L'office recourt à de nombreux moyens de paiement en plus du prélèvement automatique (65 %) : le TIP dans un premier temps suivi et supplanté rapidement par le mandat-cash et la carte bleue sur internet. Il a également opté depuis quelques années pour l'interface IDEAL (intégration des demandes d'aide au logement) lui permettant d'injecter directement dans le système d'information de la Caf les données nécessaires à l'étude des droits du locataire, dès la signature du bail. Cela permet d'accélérer la mise en place de l'aide personnalisée au logement (APL), et en attendant, l'office dispense ses locataires d'en faire l'avance.

Les procédures contentieuses sont menées par deux agents qui par ailleurs représentent l'office à la barre du tribunal, le recours aux avocats restant limité à des cas très particuliers. Les dispositifs sont tous mobilisés jusqu'à l'expulsion, en concertation étroite avec la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) : en moyenne annuelle des trois derniers exercices, 70 commandements de quitter les lieux ont été délivrés et 5 expulsions ont été exécutées. En revanche, comme pour l'ensemble de la

profession, les effacements de dettes tendent à se multiplier (173 k€ en 2016 pour 63 locataires contre 123 k€ en 2013 pour 52 locataires). L'office les conteste peu.

4.5 CONCLUSION

La mission sociale est affirmée et l'office loge une population modeste. La gestion locative fonctionne bien dans l'ensemble, même si quelques irrégularités ont été relevées. Le niveau des impayés reste préoccupant, même si la tendance s'améliore depuis peu.

5. DEVELOPPEMENT ET GESTION PATRIMONIALE

5.1 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

5.1.1 Offre nouvelle

	Parc au 1 ^{er} janvier (1)	Construction	VEFA	Acquisition amélioration (2)	Vente(3)	Restructuration(4)	Démolition	Parc au 31 décembre (1)	Évolution
2012	5 075	101		7	-17		-40	5 126	+51
2013	5 126	33			-6	59	-63	5 149	+23
2014	5 149	105			-5	1		5 250	+101
2015	5 250	31			-6	2	-90	5 187	-63
2016	5 187	70			-9	11	-24	5 235	+48
Total		340	0	7	-43	73	- 217		+160 (3,2%)

(1) Logements familiaux et étudiant, hors foyers, gendarmeries et PSLA

(2) Y compris rachat de patrimoine occupé sans travaux

(3) Y compris vente en bloc de patrimoine

(4) Augmentation du parc du fait de la transformation de grands logements en petits logements et de commerces en logements

De 2012 à 2016, l'office a livré 347 logements familiaux, soit 69 par an en moyenne. Auxquels s'ajoutent 73 logements supplémentaires issus de la transformation de deux foyers en logements familiaux (59 logements supplémentaires), de la conversion de gendarmeries en logements ordinaires (11 logements) et de la restructuration de grands logements en petites typologies plus adaptées (3 logements). En tenant compte de la démolition sur la période de 7 immeubles comprenant 217 logements et à la vente de 43 logements, le parc a augmenté de seulement 3,2 % depuis 5 ans, soit une croissance annuelle faible (0,6 %), mais qui semble adaptée aux besoins, dans le contexte d'un marché globalement détendu.

Dans la production nouvelle, la part d'acquisition-amélioration est très faible (une seule opération de 7 logements (soit 2 %)). Les prévisions de livraison sont de 103 logements en 2017 et 156 logements à l'horizon 2018-2019. Les objectifs de la CUS pour la période 2012-2016 ne sont pas atteints avec 361 logements financés (72 logements par an pour un objectif fixé à 80, soit 90 %) mais ce niveau de production moindre est cohérent avec les besoins. La part de PLAI dans les logements financés (44 %) est élevée mais reste en deçà des engagements de la CUS (60 %). Dans la prochaine CUS, il est envisagé d'inscrire un objectif plus réaliste : 50 % de PLAI.

La visite de patrimoine a permis de confirmer les qualités techniques et architecturales des opérations livrées, avec en particulier l'exploitation opportune de dents creuses dans les centres urbains pour insérer des petites résidences. La typologie privilégiant les petits logements est également cohérente par rapport à la demande et aux caractéristiques du parc existant. Enfin leur localisation dans les principales agglomérations est adaptée, même si la principale opération livrée sur la période (« Les Pinots » à Trélissac en 2017, 24 collectifs et 40 individuels) paraît un peu extérieure à la ville. Ce programme, construit sur des terrains rachetés à un opérateur HLM bordelais qui n'a pas souhaité mener à terme son projet, n'a pas posé de problèmes de

commercialisation. Confié à quatre architectes différents, il est plutôt réussi. Néanmoins cet éloignement peut poser des problèmes à plus long terme (absence de transport en commun, coûts pour les locataires, vacance...).

5.1.2 Renouvellement patrimonial

L'office a engagé depuis quelques années un programme ambitieux de renouvellement patrimonial : 396 logements ont été démolis dans le cadre du PSP 2010/2017 dont 162 financés par l'ANRU. Ce programme se poursuit sur le PSP 2018/2023, mais à un volume moindre puisqu'il s'agit d'opérations plus petites (150 logements prévus) sans financement de l'ANRU. Sur la période de 2012/2016 les opérations suivantes ont été finalisées :

Opérations de démolition-reconstruction			Nombre de logements	
Année	Opération	Localisation	démolis	reconstruits
2013	<i>Les Eglises</i>	Savignac	9	8
2013	<i>Les Fours 1</i>	Saint-Astier	22	12
2013	<i>Champ de Foire</i>	Nontron	30	10
2014	<i>Naillac 3*</i>	Bergerac	90	37
2015	<i>La Piste</i>	Le Bugue	24	8
2015	<i>Les Fours 2</i>	Saint-Astier	18	0
2016	<i>Le Château</i>	Le Pizou	24	10
Total			217	85

*financée par l'ANRU dans le cadre du projet urbain de Bergerac

La reconstitution de l'offre a été très partielle (43 %) ce qui contribue à limiter la vacance (cf. § 3.1) d'autant que les logements reconstruits sont plus adaptés à la demande locale : davantage de logements individuels et de petite taille (T2 et T3). Il est prévu de poursuivre ce programme avec la démolition fin 2017 de deux opérations d'ores et déjà vides : Les Farjettes à Terrasson (35 logements) fin 2017 et Piégut-Pluviers 2 (10 logements). Dans d'autres résidences, les logements libérés ne sont pas reloués dans la perspective de démolitions futures (par exemple l'opération Le Moulin de Ripaille 2 à Vergt (17 logements dont 9 vacants).

5.2 EXERCICE DE LA FONCTION MAITRISE D'OUVRAGE

Le pôle maîtrise d'ouvrage est rattaché à la direction de la maîtrise d'ouvrage et du patrimoine. Il a la responsabilité du suivi des opérations de construction neuve, de réhabilitation et de grosse démolition. Outre le responsable du pôle, il est composé de deux autres chargés d'opérations, qui prennent en charge l'ensemble des phases, de l'étude de faisabilité jusqu'à la livraison des programmes, ainsi que la consultation et la rédaction des marchés. L'un des deux est par ailleurs responsable du pôle patrimoine, rattaché à la même direction, en charge de la maintenance du parc (3 techniciens), (cf. organigramme en annexe 7.2).

Depuis deux ans un comité d'investissement a été mis en place, qui valide le déroulement de l'opération à chaque phase structurante du projet.

L'analyse des opérations fait apparaître une bonne maîtrise des coûts, avec un prix de revient final conforme au prévisionnel et des délais de réalisation contenus (moins de deux ans en moyenne). Le prix de revient moyen des opérations livrées, y compris le foncier, est de 1 568 €/m² de SH, ce qui est conforme à la norme en secteur détendu. Sur la période 2012/2016 la part des fonds propres est très faible : 2,2 % en moyenne par opération, la politique de l'office étant de mettre un maximum de 5 % par opération, sauf cas particulier. L'apport de fond propre intervient pour boucler le financement et est utilisé comme « variable d'ajustement ». Sur la période plus de la moitié des opérations ont été financés sans fonds propres.

5.3 MAINTENANCE DU PARC

5.3.1 Evaluation

Malgré une faible performance de l'exploitation (cf. § 6.2.1), l'office a maintenu son effort de maintenance sur la période. Les moindres dépenses d'exploitation sur 2016 sont en parties compensées par la mise en œuvre de diverses réhabilitations thermiques

Dépenses de maintenance/logements	2012	2013	2014	2015	2016
<i>p.m. nombres de logements gérés (hors foyers)</i>	5 126	5 149	5 250	5 187	5 235
Charges d'entretien courant et gros entretien	611 €	648 €	619 €	578 €	536 €
Dépenses de réhabilitation ou remplacement de composants	291 €	244 €	359 €	246 €	741 €
Total maintenance (charges + investissements)	902 €	892 €	978 €	824 €	1 277 €

La visite du patrimoine a porté sur 79 opérations représentant 1 670 logements (32 % du parc). Elle a permis de constater le bon état global du patrimoine, la qualité de l'entretien des espaces communs et la pertinence des travaux mis en œuvre. L'entretien des espaces verts et de la voirie, généralement rétrocédée aux communes, est dans l'ensemble moins performant et constitue un point faible à améliorer, ce qui est également pointé par la dernière enquête de satisfaction (cf. § 4.3).

La stratégie d'intervention de l'office consiste généralement à réaliser des changements de composants accompagnés de gros entretien. Les résidences font ainsi l'objet d'une requalification progressive au fil des années. Cette politique d'interventions limitées, mais dans un maximum de sites, qui a le mérite à la fois de ne délaissier aucune résidence et de rattraper progressivement le retard accumulé sur l'ensemble du parc, ne doit pas être remise totalement en question. Néanmoins elle ne permet pas de bénéficier de certains financements, réservés à des projets de réhabilitation plus importants, notamment en matière de réhabilitation énergétique (fonds européens, éco-prêt, augmentations des loyers conventionnés, partage des économies de charges, ...). L'office a commencé à prendre ce tournant à travers son programme de réhabilitations énergétiques, mais qui reste pour l'instant modeste.

5.3.2 Réhabilitation

Sur la période 2012-2016, l'office a mis en œuvre un programme de réhabilitations conforme aux engagements de la CUS : 8 résidences comptant 91 logements pour un montant global de 1,5 M€ et un montant moyen au logement de 14 748 €, ont été réhabilités.

Ces opérations sont orientées principalement sur la performance énergétique dans l'objectif d'améliorer le classement énergétique du parc (objectif de ramener les logements vers une étiquette B ou C). Elles permettent également de diminuer les charges de chauffage des locataires et de réduire sensiblement la quittance globale. Ces opérations n'ont pas donné lieu à des augmentations de loyer, à l'exception d'une résidence de 12 logements en 2013 (+4,5 %).

5.3.3 Diagnostics techniques

a) Diagnostics de performance énergétique (DPE)

Les DPE sont réalisés à chaque relocation dans le cadre d'un marché à bons de commande et joints au bail du nouveau locataire conformément à la réglementation qui l'impose depuis 2007 pour toute nouvelle location. Fin 2016, l'office dispose de DPE pour 3 299 logements soit 67 % du parc. Ils ne constituent pas une image fiable du classement du parc dans la mesure où beaucoup de logements individuels potentiellement mal classés, du fait d'une rotation faible, n'ont pas fait l'objet de DPE. Dans ces conditions, l'office aurait pu procéder à une évaluation exhaustive de son patrimoine.

Selon la mise à jour fin 2017, dans le cadre du nouveau PSP, d'une étude de l'Arosha réalisée en 2009, la majorité des logements sont classés en catégorie C (32 %) ou D (36 %), ce qui est cohérent avec l'âge et l'entretien du parc. Peu de logements sont très bien classés (2 % en A et B) ou très mal classés (3 % en F et aucun en G). En revanche le recours au chauffage électrique pour 41 % des logements conduit à une part de logements énergivores classés en catégorie E assez importante (27 % soit 1 390 logements).

Le traitement thermique de ce parc, pour le faire passer à minima à l'étiquette C ou D, est un chantier prioritaire pour l'office, inscrit dans le PSP 2018/2023 mais qui représentera un coût important au logement, s'agissant en majorité de logements individuels (74 %) et de petites opérations permettant peu d'économies d'échelle.

b) Diagnostics « amiante »

Les obligations réglementaires qui visent à garantir la protection des personnes contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante ne sont pas totalement respectées (art. R. 1334-17, R. 1334-20, R. 1334-29-5 du code de la santé publique).

Le repérage des flocages, calorifugeages et faux plafonds dans les parties privatives (diagnostics amiante sur les parties privatives, DAPP) n'a pas été engagé alors qu'il est obligatoire depuis février 2012 (cf. décret n° 2011-629 du 3 juin 2011). Il n'est pas non plus réalisé en même temps que les repérages avant travaux (RAAT) réalisés à chaque relocation des logements dans le cadre d'un marché à bon de commande. L'office a intégré la réalisation des DAPP dans ce marché mais n'a pas pour l'instant utilisé cette option, dans l'attente d'évolutions réglementaires qui étendrait le champ d'application du repérage aux matériaux de la liste B.

Par ailleurs, la communication aux entreprises comme aux ouvriers de la régie, n'est pas suffisamment formalisée. Or, la réglementation exige une communication de la fiche récapitulative à toute personne, physique ou morale, amenée à effectuer des travaux dans l'immeuble bâti ou à intervenir à proximité d'équipements contenant de l'amiante, une attestation écrite de cette communication devant être conservée.

L'office indique à l'issue du contrôle qu'il intégrera désormais la remise en main propre du diagnostic amiante contre signature dans le formulaire fiche travaux remis à chaque ouvrier avant chaque intervention.

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

L'office a rattrapé son retard sur la réalisation des constats de risque d'exposition au plomb (CREP) dans le cadre d'un marché lancé en 2016 et allant au-delà des obligations légales : diagnostics élargis à tous les logements potentiellement concernés (233 construits avant 1949 soit 4,5 % du parc), y compris occupés et pas seulement à la relocation. A la fin du contrôle, la majorité des CREP a été réalisée. Sur les 37 restants, certains devront faire l'objet d'une procédure d'ouverture des portes par huissier, face au refus des locataires de laisser entrer le diagnostiqueur. Les CREP ont été notifiés aux locataires et sont joints aux nouveaux baux conformément à la réglementation.

5.4 VENTES DE PATRIMOINE A L'UNITE

Sur la période de contrôle, l'office n'atteint pas tout à fait l'objectif de vente de parc locatif HLM inscrit dans la CUS (72 logements sur la période 2011/2016, soit 12 ventes par an en moyenne) puisqu'elle n'a vendu que 45 logements de 2012 à 2016, soit une moyenne de neuf ventes par an. Cela s'explique à la fois par l'insuffisance de ressources financières d'une majorité de locataires pour accéder à la propriété ainsi que par un volume de logements ouverts à la vente un peu faible par rapport aux objectifs de vente (20 sites comprenant 139 logements restaient à vendre en début de période). Aucune nouvelle résidence n'a été ouverte depuis, mais l'office envisage un nouveau plan de vente en 2018 (7 nouveaux sites envisagés) et de porter l'objectif annuel à 20 ventes.

L'analyse des 45 ventes de logements réalisées de 2012 à 2016 montre que les prix sont bas, avec un prix de vente moyen de 43 k€ (580 € au m² de SH) pour un patrimoine individuel (T3, T4) répondant aux besoins de ménages disposant de ressources modestes.

Pourtant l'office vend assez peu à ses locataires : seulement 8 ventes, soit 17 %, ont bénéficié à des occupants et 22 % à d'autres locataires de l'office contre 60 % à des acquéreurs extérieurs, résultats très éloignés des moyennes nationales⁵. L'un des objectifs de la vente de patrimoine locatif, outre le dégagement de moyens financiers pour le développement, est d'offrir un parcours résidentiel aux locataires en leur permettant d'accéder à la propriété. Or l'office vend quasiment toujours au-dessus (62 % des ventes) de l'évaluation de « France domaine » ou à minima au prix de « France domaine » (24 % des ventes). Certes l'évaluation de France domaines semble souvent sous-cotée par rapport au marché, ce qui explique cette politique de majoration. Mais l'office pourrait encore mieux solvabiliser ses locataires par une décote par rapport à l'estimation de « France domaine », la ristourne pratiquée en leur faveur (-15 %) s'appliquant sur un prix en général majoré par rapport à l'estimation.

Deux prix de ventes dépassent l'estimation réalisée par France domaine de plus de 35 % en infraction à l'article L. 443-12 du CCH.

La réglementation sur la vente des logements HLM oblige le vendeur à faire évaluer le bien vendu par le service des domaines préalablement à toute vente. Ensuite il peut pratiquer « un prix inférieur ou supérieur de 35 % à l'évaluation faite par le service des domaines en prenant pour base le prix d'un logement comparable libre d'occupation » [art. L. 443.12 du CCH]. Or deux ventes ont été conclues pour un prix supérieur à la fourchette admise :

- vente en 2012 à un propriétaire occupant d'un T3 au prix de 23 000 €, pour une estimation des domaines de 16 800 €, soit +36,9 % ;
- vente en 2012 à un extérieur d'un T3 au prix de 37 000 €, pour une estimation de 21 000 €, soit +76,2 %.

L'office n'a pas été en mesure d'expliquer ces irrégularités en l'absence de traces écrites dans les dossiers ou dans les PV de CA, s'agissant d'une période où ni le juriste foncier en charge des ventes ni la directrice n'étaient en poste. Dans la procédure en vigueur actuellement un contrôle est exercé par la directrice qui signe tous les actes de vente.

Par ailleurs deux ventes sur les 45 examinées concernent des acquéreurs membres du personnel. Ces ventes ne présentent pas de caractères discriminants par rapport aux autres ventes réalisées et on fait l'objet d'une décision préalable du bureau. Néanmoins pour plus de sécurité juridique, les ventes consenties aux salariés de l'office devraient faire l'objet de l'autorisation préalable du CA conformément aux dispositions de l'article L. 423-10 du CCH.

Avec une plus-value moyenne au logement qui varie annuellement entre 8 k€ et 45 k€, selon l'état des logements vendus avec ou sans travaux préalables, qui plus est dans un marché sans tension, les ventes locatives alimentent peu le résultat de l'exercice.

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Résultats comptables	1 579	2 082	1 950	1 621	2 810
Dont part des plus-values de cessions en %	36 %	8 %	9 %	12 %	14 %
Plus-value nette moyenne par logement	25	27	8	33	45

⁵ Mission d'évaluation du CGEDD de septembre 2014, données 2012 : 36 % de ventes aux occupants soit deux fois plus que l'office, et 2/3 au total aux locataires du parc social

5.5 IMPACT DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE SUR LA SITUATION FINANCIERE DE L'ORGANISME

Conformément à ses orientations, les fonds propres de l'office ont été essentiellement consacrés à la remise à niveau de son patrimoine. En effet, les fonds propres, contribuent en moyenne à hauteur de 2 %, au plan de financement des opérations neuves. L'impact de cette mobilisation est appréhendé au travers de la variation du fonds de roulement net global (FRNG) entre 2012 et 2016 :

En k€	Flux de trésorerie	Fonds de roulement
Fonds de roulement fin 2012		16 463
Autofinancement de 2013 à 2016	4 002	
Dépenses d'investissement	-45 195	
Financements comptabilisés	38 748	
<i>Dont subventions d'investissement</i>	7 514	
Autofinancement disponible après investissements	-2 444	
Remboursements d'emprunts non locatifs	-1 017	
Cessions d'actifs	1 402	
Remboursement anticipés d'emprunts locatifs (démolitions, cessions...)	-1 258	
Autres ressources (+) ou emplois (-)	238	
Flux de trésorerie disponible	-3 080	
Fonds de roulement fin 2016		13 598

L'office a puisé dans ses fonds propres, l'autofinancement dégagé sur la période et le produit des ventes étant insuffisants pour couvrir le besoin de financement de ses récents investissements. La minoration importante, de près de 3 M€, est à relativiser au vu de la faiblesse des excédents dégagés par l'exploitation jusqu'en 2015, tandis que la performance constatée en 2016 (2 M€) se confirme sur 2017 (cf. § 6.2).

L'aide de sa collectivité de rattachement, contractualisée par une « convention d'objectifs et de moyens » pour 3 ans (2014-2016) et reconduite en 2017 et 2018, participe tant au financement de l'offre nouvelle, qu'à la réhabilitation énergétique et le renouvellement du parc (1,2 M€ par an).

5.6 CONCLUSION

L'office a été très actif sur la période en menant à bien à la fois la remise à niveau du parc, une offre nouvelle adaptée et un programme volontariste de renouvellement patrimonial. Les objectifs de développement sont en cohérence avec les besoins dans le cadre d'un marché détendu. Les irrégularités relevant de la sécurité dans le parc devront être corrigées sans délai.

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

Jusqu'au 31 décembre 2016, la « direction des moyens financiers », composée de 12 salariés, s'est articulée classiquement autour de trois pôles : comptabilité, finances et exploitation locative. L'agent de recouvrement mis à disposition du Trésorier depuis le 1^{er} février 2012 (convention du même jour avec la direction départementale des Finances publiques), réintégrera la direction financière en fin d'année, consécutivement à la migration en comptabilité de commerce. La trésorerie municipale cumule la gestion des deux OPH (Dordogne Habitat et Grand Périgueux Habitat). Le départ du trésorier (et de son adjoint), remplacé le 1^{er} octobre 2017, risque d'ajouter aux difficultés rencontrées par l'office, particulièrement au moment de la mise en œuvre du changement de système comptable.

Le passage à la comptabilité commerciale est fixé au 1^{er} janvier 2018. Dans cette perspective, l'office a recruté un directeur financier qui encadre l'ensemble de l'équipe et le recrutement d'un trésorier en fin d'année 2017 a été suspendu dans l'attente de l'impact des récentes mesures gouvernementales et celles à venir au moment du contrôle. Une remise à plat de l'organisation a été engagée avec notamment pour objectif d'optimiser l'utilisation de l'outil de gestion intégré en interface avec les logiciels métiers, de manière à renforcer le contrôle interne. Le système d'information devra également être mieux partagé avec le service de maîtrise d'ouvrage notamment, afin de permettre à la direction générale de disposer d'outils de pilotage financiers à jour en temps réel.

La tenue des comptes est perfectible

Un certain nombre d'anomalies ont été détectées durant le contrôle. Elles nuisent à la qualité de l'information délivrée à la gouvernance. Elles témoignent d'un contrôle interne défaillant, d'un manque de transversalité entre services et d'une mauvaise compréhension par le service comptable et financier de la finalité des états réglementaires. Les principales anomalies portent sur les points suivants :

- Les défaillances de la comptabilité d'investissement :
 - o les fiches de situation financière et comptable sont tenues manuellement sur un tableur Excel, avec au mieux une mise à jour annuelle. L'absence d'interface avec le logiciel de gestion intégré nuit à la fiabilité des informations et leur mise en jour en temps réel. Les financements mal imputés au fur et à mesure des interventions sur le patrimoine génèrent de multiples anomalies, dont des surfinancements en grande partie non avérés, et ne permettent pas d'évaluer précisément la réelle consommation de fonds propres. La remise en ordre a été engagée mais non achevée durant le contrôle,
 - o des terrains rétrocédés aux collectivités à l'euro symbolique, suite à démolition, n'ont pas été sortis de l'actif,
 - o des réductions d'emprunts à la clôture des opérations n'ont pas été exécutées malgré les décisions du CA,
 - o les emprunts correspondant à la vente en bloc des gendarmeries et RPA (1,9 M€), pour leur capital restant dû, ont été maintenus, de même que ceux consécutifs aux ventes de logements, sans réelle décision de l'office, ni sollicitation des collectivités concernées sur le maintien de leur garantie,
 - o des emprunts à taux élevés non garantis (89 k€) et non affectés à des opérations perdurent depuis plusieurs années,

- le suivi des subventions notifiées est peu réactif et souffre d'une insuffisante mise à jour alors que le quart des soldes restant à encaisser est ancien (cf. § 7.2).
- L'absence de gestion comptable des stocks de lots à bâtir comptabilisés à tort en classe 2 jusqu'en 2015 : cependant, ils représentent moins de 1 M€. La régularisation a été faite sur les comptes 2016 sans toutefois utiliser les comptes de variation de stocks, ni fournir d'information précise dans l'état réglementaire correspondant.

L'absence de mise en œuvre à la clôture des comptes des nouvelles modalités de justification des provisions pour gros entretien et des dépréciations des créances locatives, introduites par les règlements n° 2015-04 et 2014-03 de l'Autorité des normes comptables (ANC). Avec l'arrivée d'un nouveau directeur financier, la plupart des anomalies constatées ont été corrigées ou sont en cours de résolution. Ainsi, dans sa réponse, l'office apporte les précisions suivantes :

- Une mise à jour complète des FSFC a été conduite sur le 1^{er} semestre 2018 ;
- Les clôtures d'opération, recensées annuellement, couvriront désormais l'intégralité des dépenses d'investissements (réhabilitations, remplacements de composants et constructions neuves) avec une attention particulière pour l'affectation des assises foncières et la comptabilisation des cessions gratuites de terrains communaux (subventions en contrepartie), ainsi que pour l'encaissement des soldes de subventions afin de limiter le risque de forclusion ;
- L'office s'est engagé à opérer le remboursement des emprunts relatifs aux ventes en bloc (gendarmeries et RPA) sur le second semestre 2018.
- La comptabilisation des stocks a été corrigée pour les comptes 2017 (utilisation des comptes de variation) et l'état réglementaire correspondant renseigné.
- La mise en œuvre des nouvelles règles comptables est effective pour ce qui concerne la PGE : l'ancien stock a été repris à hauteur de 2,4 M€ et une nouvelle PGE calculée selon la nouvelle norme a été comptabilisée à hauteur de 513 k€. Pour ce qui concerne la dépréciation des créances locatives, les difficultés rencontrées pour la récupération des informations détenues par le Trésor public n'ont pas permis la mise en œuvre des nouvelles normes dans les délais. En revanche, les dispositions ont été prises pour leur régularisation sur les comptes de l'exercice 2018.

6.2 ANALYSE FINANCIERE

6.2.1 Analyse de l'exploitation

Evolution de l'autofinancement en k€	2012	2013	2014	2015	2016
Marge sur accession	2	1	0	0	14
Marge sur prêts	0	0	0	0	0
Loyers	20 638	21 147	21 539	21 573	22 144
Coût de gestion hors entretien	-4 502	-4 854	-5 645	-5 946	-5 577
Entretien courant	-868	-806	-895	-775	-779
GE	-2 421	-2 659	-2 583	-2 511	-2 179
TFPB	-2 387	-2 488	-2 526	-2 621	-2 679
Flux financier	11	175	32	46	43
Flux exceptionnel	-124	155	381	-359	-46
Autres produits d'exploitation	237	383	179	266	260
Pertes créances irrécouvrables	-308	-349	-622	-494	-494
Intérêts opérations locatives	-4 490	-4 173	-3 445	-2 713	-2 495
Remboursements d'emprunts locatifs	-5 845	-6 051	-6 270	-5 830	-5 877
Autofinancement net ⁶ (1)	-56	480	145	636	2 334
% du chiffre d'affaires (1)	-0,27 %	2,24 %	0,67 %	2,94 %	10,44 %
Chiffre d'affaires	20 707	21 212	21 571	21 602	22 303

(1) calcul réalisé sur les 5 exercices selon la règle intervenue en 2014 pour les besoins de l'analyse financière

Fragile jusqu'en 2014, l'autofinancement s'améliore sur les deux derniers exercices et particulièrement en 2016, ce qui permet à l'office d'afficher un ratio supérieur aux ratios prudentiels en moyenne des trois derniers exercices.

ratios d'autofinancement net HLM (art. R. 423-9 du CCH)	2012	2013	2014	2015	2016	
Capacité d'autofinancement	6 162	6 835	6 803	6 660	8 365	Moyenne auto financement des 3 derniers exercices
variation intérêts compensateurs	-374	-304	-388	-194	-154	
remboursements d'emprunts locatifs	-5 845	-6 051	-6 270	-5 830	-5 877	
Autofinancement net HLM	-56	480	145	636	2 334	
Total produits d'activité (hors charges récupérables) et financiers	20 718	21 387	21 603	21 648	22 345	
ratios d'autofinancement net HLM (art. R. 423-9 du CCH)	-0,27 %	2,24 %	0,67 %	2,94 %	10,44 %	4,68 %

Ces résultats, en forte progression sur 2016, sont le fruit de différentes mesures :

Outre la maîtrise des charges de structure permettant d'en contenir l'impact au fur et à mesure de l'augmentation du patrimoine (cf. 2.4), le plan de lutte contre la vacance a permis d'améliorer nettement le

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

produit des loyers (+420 k€ hors livraisons de l'exercice). Les pertes de loyers et charges ne représentent plus que 5,7 % du total des loyers contre 8,2 % en 2015.

Sur la période contrôlée, le chiffre d'affaires, quasi exclusivement constitué des loyers (99 %), a progressé de 7,7 % pour atteindre 22 303 k€ à fin 2016, avec une variation nette du patrimoine de 37 logements supplémentaires (81 mises en service dont 11 issues de restructurations – 24 démolitions et 9 ventes). La gestion pour compte de tiers (rémunérée à hauteur de 7 % des loyers encaissés), juste amorcée en 2016 (10 logements), se poursuit en 2017 (conventions signée avec 2 autres collectivités locales), l'office affichant sa volonté de développer cette prestation auprès des collectivités propriétaires de logements issus de financements dédiés (« Palulos communales »).

S'y ajoute une moindre maintenance portée par l'exploitation sur les deux derniers exercices, compensée par l'investissement (cf. § 5.4).

Les mesures de réaménagement de la dette financière ont été contractualisées avec la Caisse des dépôts et consignations (CDC) en 2015. Elles portent sur un encours de 37,6 M€ (209 prêts), représentant 27 % de l'endettement total. Elles ont consisté en un allongement de 4 ans de la durée de 172 prêts et une baisse de marge de 10 points de base sur 26 M€ d'encours. Les marges de manœuvre dégagées pour l'office ont été évaluées à 986 k€ sur les 5 prochaines années (-170 k€ en 2016) et 603 k€ sur les 10 suivantes. Conjugué à la baisse de rémunération du livret A sur lequel est indexé 82 % de la dette, l'ensemble des mesures a réduit le poids de l'annuité qui à fin 2016 représente 38 % des loyers (contre 40 % en 2015 et 47 % en 2014).

En 2017, l'office a de nouveau contractualisé avec la CDC un réaménagement sur un encours de 17 M€ (78 prêts) dans le cadre de l'aide mise en œuvre pour accompagner la démolition ou la reconfiguration du parc social en zone détendue. Le dispositif national repose sur le principe d'une remise d'intérêts actuariels de 5 000 € par logement démolit en 2016 ou 2017 (69 logements pour l'office). Au final, le réaménagement devrait générer sur la durée de vie des emprunts concernés un gain d'intérêts de plus de 600 k€ dont 400 k€ sur les 10 prochaines années. Quelques emprunts à taux élevés d'autres organismes bancaires (2 M€) restent à renégocier.

La taxe foncière sur les propriétés bâties consomme 12,1 % des loyers avec un parc assujéti à 79 %. Elle représente 511 € par logement géré, ratio légèrement au-dessus de la médiane 2015 des offices (480 €). Par ailleurs, les dépenses consacrées à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et à l'amélioration thermique génèrent des dégrèvements de TFPB (800 k€ sur la période).

6.2.2 Structure financière

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Capitaux propres	51 097	54 437	57 112	59 905	63 726
Provisions pour risques et charges	3 050	2 960	2 680	2 425	2 954
- Dont PGE	2 920	2 830	2 550	2 300	2 401
Amortissements et provisions (actifs immobilisés)	91 295	96 360	101 224	105 742	109 019
Dettes financières	138 402	134 697	139 675	138 078	143 081
Actif immobilisé brut corrigé	266 492	277 924	286 602	294 140	305 181
Fond de Roulement Net Global	17 351	10 531	14 089	12 010	13 598
FRNG à terminaison des opérations⁷					12 965
Stocks (toutes natures)	888	866	843	843	1 116
Autres actifs d'exploitation	11 769	13 435	10 568	8 802	10 110
Provisions d'actif circulant	3 045	2 924	2 911	2 961	2 884
Dettes d'exploitation	991	3 204	1 731	1 485	1 348
Besoin (+) ou Ressources (-) en FR d'exploitation	8 622	8 173	6 769	5 200	6 995
Créances diverses (+)	647	951	1 270	842	450
Dettes diverses (-)	2 798	2 218	2 060	2 294	1 744
Besoins (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	-2 150	-1 267	-790	-1 452	-1 294
Besoin (+) ou Ressources (-) en FR⁸	6 471	6 906	5 979	3 747	5 701
Trésorerie nette	10 880	3 625	8 110	8 263	7 897

Les capitaux propres se renforcent sur la période des résultats positifs engrangés (10 M€). La provision pour gros entretien est en légère diminution sur les deux derniers exercices. Elle est adossée à un plan prévisionnel de travaux un peu surdimensionné au vu de la capacité de l'office à exécuter la programmation annuelle sur la période (70 % des prévisions en moyenne).

Malgré la faible incidence, l'actif brut a été minoré sur les quatre exercices concernés de la valeur des stocks de lots à bâtir comptabilisés à tort en classe 2 (cf. 6.1).

Les dettes financières constatées à fin 2016 pourraient être minorées de 2 M€ (cf. 6.1). En effet, aucune des ventes en bloc intervenues entre 2007 et 2014 (gendarmeries et résidences pour personnes âgées) n'a donné lieu à remboursement du capital restant dû pour un montant total de 1 958 k€, dont 1 622 k€ d'emprunts garantis par les collectivités (RPA de Brantôme et Montpon) qui n'ont pas été consultées sur le maintien de leurs engagements. Il appartient à l'office d'engager la démarche sans délai s'il souhaite conserver cette ressource. S'y ajoute 180 k€ de minoration d'emprunts décidée en CA lors de la clôture d'opérations mises en service entre 2011 et 2014 qui n'avaient pas été exécutées par la direction financière à fin 2016. Les ventes de

⁷Fonds 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.

⁸ La ressource ou le besoin en fonds de roulement résulte d'un décalage temporel entre les paiements et encaissements. Un montant en attente de paiement supérieur à celui des encaissements en attente crée une ressource, situation qui renforce la trésorerie de l'organisme. L'inverse crée un besoin en fonds de roulement, situation tendant à pénaliser le niveau de la trésorerie.

logement qui n'ont pas toutes donné lieu à remboursement de la quote-part d'emprunt en cours correspondante n'ont pas d'incidence dans la mesure où les emprunts ont été amortis depuis pour une partie d'entre elles.

Le fonds de roulement net global atteint 13 958 k€ à fin 2016 et représente 4,4 mois de dépenses, ratio stable sur l'ensemble de la période. Le remboursement complet des emprunts non affectés, soit 2 086 k€, ramènerait le FRNG à 11 512 k€, représentant 3,7 mois de dépenses moyennes mensuelles (médiane 2015 : 4,4 mois). Par ailleurs, près d'un quart des subventions comptabilisées au bilan et restant à encaisser concernent des décisions d'agrément anciennes (3 à 6 ans) non encore soldées, dont certaines n'auraient pas encore donné lieu à un commencement de travaux. A fin 2016, elles représentent environ 1,4 M€ (sur un total de 5,5 M€), apurés de seulement 300 k€ sur les 9 premiers mois de 2017 (sous réserve de la fiabilité des données). Bien que l'office se montre confiant dans le règlement de ces soldes, le risque de forclusion n'est pas à écarter.

A terminaison, sous réserve de la fiabilité des fiches de situation financière et comptable (cf. § 6.1) et déduction faite des remboursements d'emprunts cité supra, il s'élèverait à 12 965 k€, soit 4,2 mois. Les fonds propres disponibles s'élèveraient, déduction faite des amortissements courus non échus (ACNE) à 5 033 k€, ce qui reflète une situation un peu tendue pour assurer le développement projeté. Cette situation apparaît soutenable avec une mise de fonds propres très limitée dans les opérations neuves, dans la mesure où le Conseil départemental reconduit son dispositif d'aides financières (cf. § 6.6). L'estimation faite à partir des opérations préliminaires identifiées comme certaines, à raison de 5 % de fonds propres sur les constructions neuves et 30 % sur la réhabilitation et changement de composants aboutit à une consommation de 1,1 M€.

6.2.2.1 Indépendance financière

L'office a dégagé en moyenne des trois derniers exercices une capacité d'autofinancement de 7 276 k€. Rapportée à son endettement, net de la trésorerie disponible, elle représente 18 années, avec une tendance à la baisse (16 ans en 2016 contre 19 en 2014), ce qui traduit une situation plutôt maîtrisée.

6.2.2.2 Trésorerie

La trésorerie nette s'élève à fin 2016 à 7 897 k€ et représente moins de 3 mois de dépenses mensuelles. Les subventions d'investissement à recevoir obèrent singulièrement la trésorerie dont pourrait effectivement disposer l'office :

	2012	2013	2014	2015	2016
Trésorerie nette	10 880	3 625	8 110	8 263	7 897
subventions à recevoir	7 175	7 042	5 438	4 686	5 520
en % trésorerie nette	66 %	194 %	67 %	57 %	70 %

Le stock de lots à bâtir constaté en fin d'exercice (25 lots dont 3 vendus sur l'exercice) pèse également sur la trésorerie pour 1 116 k€.

6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

La mise à jour de la simulation financière 2015-2024 a été finalisée en fin du contrôle sur place mais n'avait pas encore donné lieu à une validation du CA. Elle porte sur la période 2016-2025 et a été établie au moyen de l'outil Visial. Les orientations stratégiques retenues au-delà des opérations déjà engagées sont :

- une production nouvelle de 91 logements livrés en 2017 (8 opérations en cours) puis 50 logements par an (20 PLUS et 30 PLAI) consommant 2 % de fonds propres (opérations en cours) puis 5 %,
- la vente locative de 10 logements par an au prix de 40 k€ par logement,
- la démolition de 28 logements par an pour un coût de 15 k€ par logement,

- la réhabilitation thermique de 37 logements livrés en 2017 (676 k€) puis 40 logements par an jusqu'à 2020 (1°M€), financée sur fonds propres à hauteur de 30 %,
- le renouvellement de composants pour un montant de 500 k€ par an, financés à 40 % sur fonds propres,
- la marge sur la vente de lots n'a pas été prise en compte (faible incidence).

L'évolution des paramètres d'exploitation repose sur les hypothèses économiques recommandées par la profession et la Caisse des dépôts et consignations (inflation et ICC : 1,4 % - IRL : 1,2 % à/c de 2019 – livret A : 1,7 % à compter de 2019). Le taux de vacance a été lissé sur l'ensemble du parc existant à 5 % et à 1,4 % sur les opérations neuves. Les frais de gestion, charges de personnel et de maintenance évoluent de 2 % par an et la TFPB de 2,5 %.

en k€	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Produits courants	22 362	23 219	23 357	23 427	23 496	23 566	23 632	23 698	23 763	23 827
- Annuités d'emprunts	-8 353	-8 622	-8 901	-8 946	-9 031	-9 001	-9 322	-9 595	-9 643	-9 654
- TFPB	-2 679	-2 871	-3 017	-3 201	-3 289	-3 355	-3 421	-3 489	-3 558	-3 629
- Maintenance	-2 976	-2 900	-2 805	-2 809	-2 865	-2 923	-2 981	-3 041	-3 101	-3 163
- Autres charges nettes	-6 224	-6 122	-6 265	-6 227	-6 342	-6 462	-6 582	-6 706	-6 832	-6 960
+/- flux financier	43	50	55	60	60	60	60	60	60	60
+/- flux exceptionnel	160	200	50	50	50	50	50	50	50	50
= Autofinancement net	2 333	2 954	2 474	2 354	2 079	1 935	1 436	977	739	531
en % des loyers	10,5 %	12,7 %	10,6 %	10,0 %	8,8 %	8,2 %	6,1 %	4,1 %	3,1 %	2,2 %
Fonds propres investis	-655	-835	-1 154	-1 171	-1 187	-882	-894	-907	-921	-933
Potentiel financier	5 168	7 867	9 912	11 523	12 848	14 019	15 002	15 520	15 793	15 850
Par logement	988 €	1 488 €	1 871 €	2 170 €	2 414 €	2 628 €	2 806 €	2 897 €	2 941 €	2 945 €

L'autofinancement tend à se réduire dès 2020 pour atteindre le seuil d'alerte en fin de période, impacté de l'évolution de l'annuité d'emprunts. En revanche le potentiel financier se renforce, les investissements consommant peu de fonds propres, au vu du maintien des aides du Conseil départemental, ce qui procure des marges de manœuvre à l'office. Dans ces conditions, la projection présentée paraît soutenable.

6.4 CONCLUSION

Les efforts réalisés tant pour lutter contre la vacance et les impayés que pour contenir les charges de structure ont permis à l'office de renouer avec une performance correcte de l'exploitation, malgré un contexte socio-économique très fragile. Cependant, l'évolution modeste de son patrimoine, impactée des démolitions et cessions, conjuguée au poids des annuités et de la TFPB en forte progression, risque de réduire fortement la rentabilité à moyen terme. Le renforcement de sa structure financière, facilité par les aides de sa collectivité de rattachement, devrait lui permettre d'agir en conséquence. La mise en œuvre de la réduction de loyer de solidarité pour les logements familiaux ouvrant droit à l'APL n'a pas été intégrée à la simulation en l'absence de visibilité sur les mesures de compensation.

7. ANNEXES

7.1 INFORMATIONS GENERALES

RAISON SOCIALE : **Dordogne Habitat** (office public de l'Habitat de la Dordogne)

SIÈGE SOCIAL :
Adresse du siège : Créavallée Nord – Créapark bât. 2 – 212 bd des saveurs Téléphone : 05.53.02.15.00
Code postal, Ville : 24660 Coulounieix-Chamiers Télécopie :

PRÉSIDENT : Michel TESTUT

DIRECTRICE GÉNÉRALE : Séverine Genneret

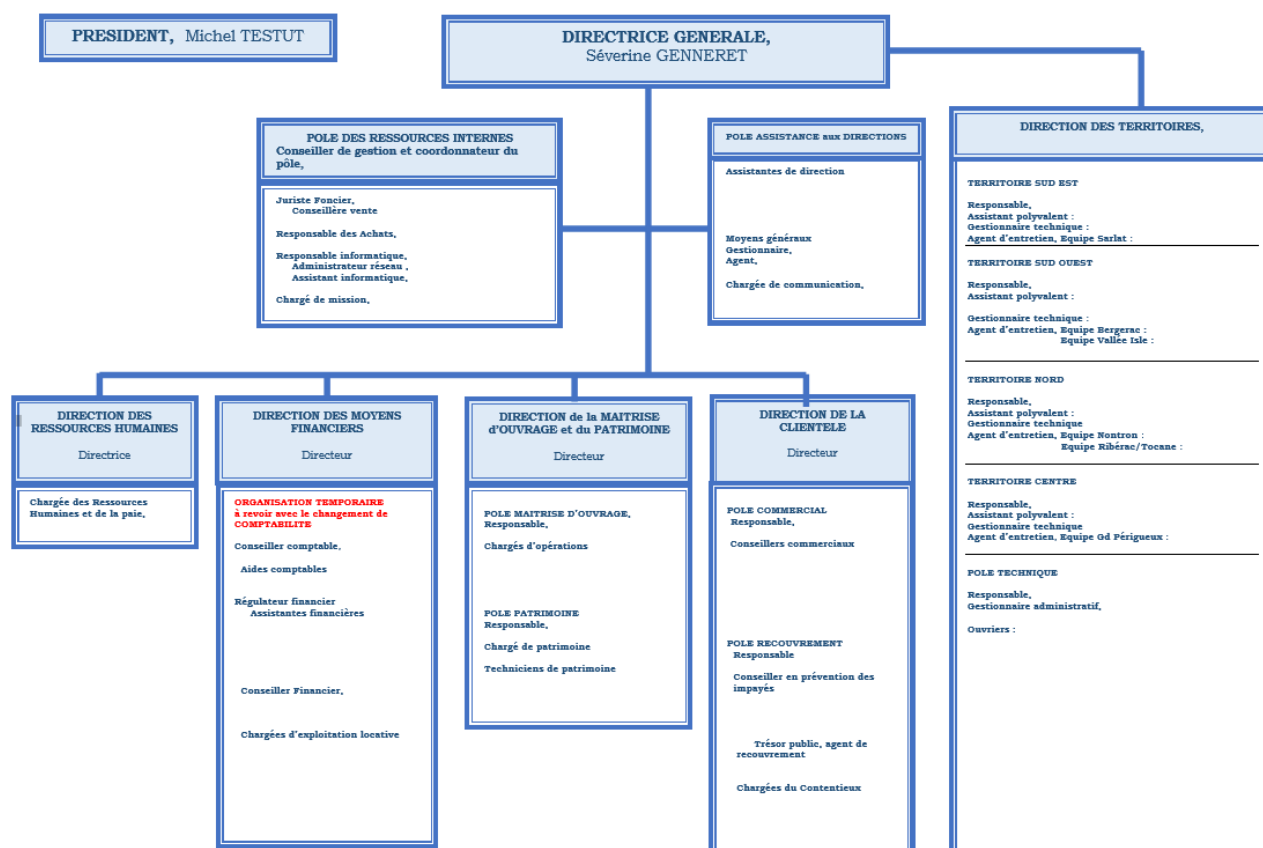
COLLECTIVITÉ DE RATTACHEMENT : **Conseil départemental de la Dordogne**

CONSEIL D'ADMINISTRATION au 31/12/2016			
<i>En application de l'article R. 421-4 du CCH : 17, 23 ou 27 membres</i>			
	Membres	Désignés par :	Professions
Président	Michel Testut	Conseil départemental	Retraité
Vice-président délégué	Marie-Pascale Robert-Rollin	Conseil départemental	Retraîtée
	Germinal Peiro	Conseil départemental	Retraité – Pdt CD24
	Jean-Paul Lotterie	Conseil départemental	Retraité
	Marie-Claude Varailas	Conseil départemental	Retraîtée
	Dominique Bousquet	Conseil départemental	Retraité
	Gatienne Doat	Conseil départemental	Retraîtée
	Jacques Menut	Conseil départemental	Retraité
	Fabrice Duppi	Conseil départemental	Commerçant
	Jean-Michel Pérusin	Conseil départemental	Retraité
	Jean Malanne	Conseil départemental	Retraité
	Frédérique Frison-Lefevre	Conseil départemental	Directrice ADIL24
	Bertrand Boisserie	Conseil départemental	Directeur ATD/CAUE
	René Coustou	UDAF	Retraité
	Jean-Bernard Filion	CAF	Retraité
	Pierre Leygonie	Action Logement	Démission 30/06/2017
	Jean-Christophe Silva	CFDT	Fonctionnaire territorial
		Organisations syndicales	
	Didier Gouze	Association Insertion	Démission 28/06/2016
Représentants des locataires	Nathalie Labrunie	Élu	Fonctionnaire territorial
	Micheline Cajot	Élu	Retraîtée
	Louis Lorenzo	Élu	Retraité
		Élu	

Commissaire du Gouvernement : Préfet

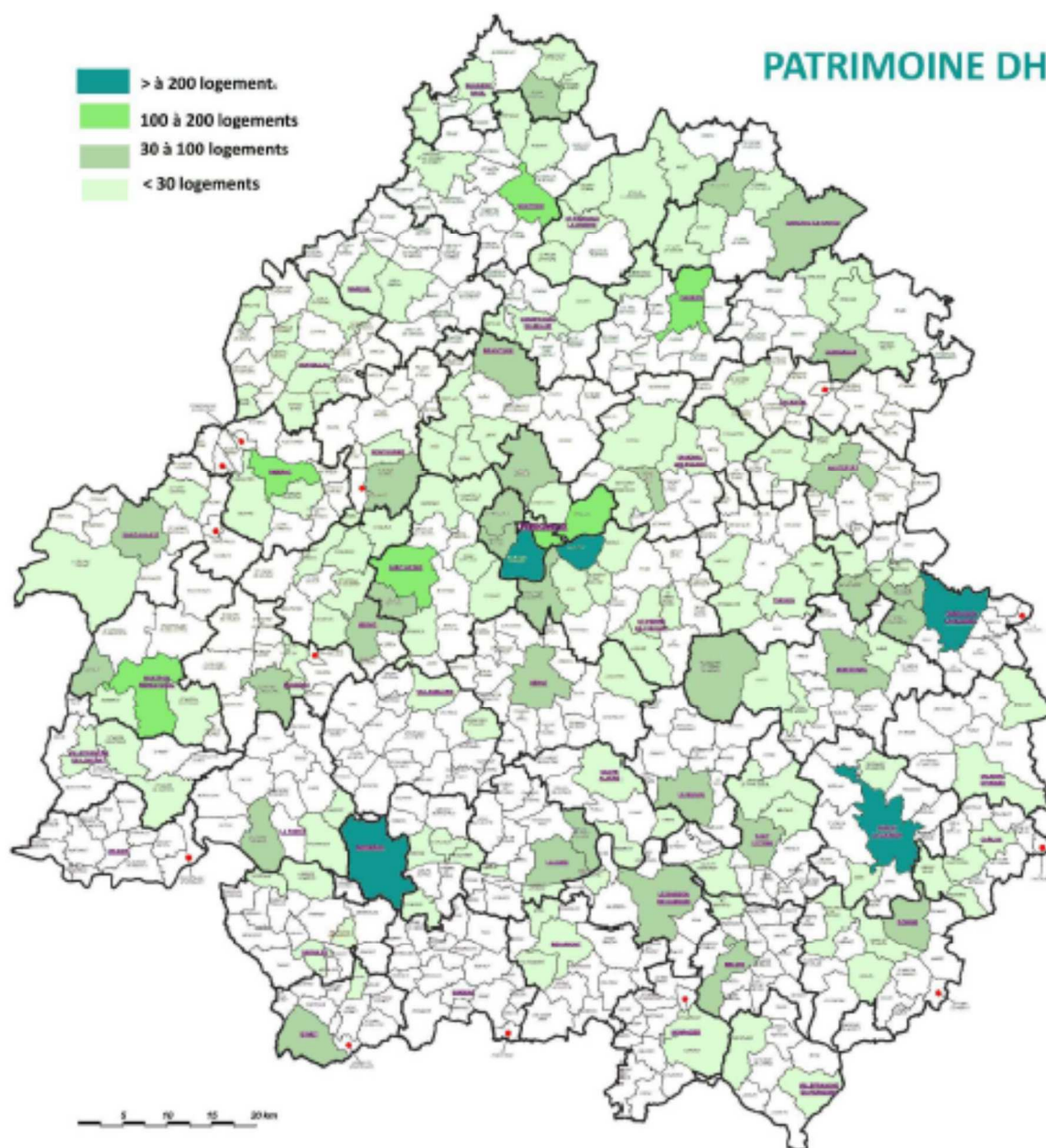
EFFECTIFS DU PERSONNEL au : 31/12/2016	Cadres :	20	Total administratif et technique : 77
	Maîtrise :	41	
	Employés :	16	
	Gardiens :		Effectif total : 107 (104,8 ETP)
	Employés d'immeuble :	17	
	Ouvriers régie :	13	

7.2 ORGANIGRAMME GENERAL DE L'ORGANISME



MAJ le 1^{er} juin 2017

7.3 CARTOGRAPHIE DU PATRIMOINE



7.4 LOYERS CONVENTIONNES – REGULARISATION DES CONVENTIONS APL

Lors du contrôle sur place, l'Ancols a constaté que l'office ne détenait pas les avenants de certaines conventions signées entre les propriétaires et l'Etat ce qui ne lui permet pas de garantir le respect des taux de loyer maxima réglementaires.

Il s'agit des conventions suivantes :

- n° 171 « DUSSOLIER 2 » à RIBERAC (15 logements), loyer maximum de 2,35 € dans la base informatique, correspondant à un avenant manquant du 03 aout 2004 alors que la convention détenue, datée du 15 septembre 1988, indique un loyer maximum de 1,42 € ;
- n°115 « MALLEBAY 1 » à ST ASTIER (10 logements), loyer maximum de 2,28 € dans la base informatique, correspondant à un avenant manquant du 18 mars 2004 alors que la convention détenue, datée du 15 septembre 1988, indique un loyer maximum de 1,22 € ;
- n°116 « MALLEBAY 2 » à ST ASTIER (14 logements), loyer maximum de 2,28 € dans la base informatique, correspondant à un avenant manquant du 18 mars 2004 alors que la convention détenue, datée du 15 septembre 1988, indique un loyer maximum de 1,22 € ;
- n° 157 « LES GLYCINES » à TRELISSAC (24 logements), loyer maximum 2,27 € dans la base informatique correspondant à un avenant manquant du 18 mars 2004, alors que la convention détenue, datée du 7 décembre 1988, indique un loyer maximum de 1,57 € ;
- n° 168 « VERGT 3 LA GARE » à VERGT (10 logements), loyer maximum 2,35 € dans la base informatique correspondant à un avenant manquant du 9 novembre 2004, alors que la convention détenue, datée du 29 mars 1989, indique un loyer maximum de 1,57 €.

En l'absence de disponibilité des avenants, le respect des taux de loyer maximum autorisés appliqués aux occupants n'a pas pu être vérifié sur pièce.

Ensuite, l'office a fourni la liste suivante de 24 conventions manquantes. Il s'agit pour partie de conventions récentes en retard qui ne posent a priori pas de problème (5 conventions de 2016 et 2017). Pour les autres, c'est plus compliqué s'agissant de conventions anciennes nécessitant une recherche conjointe avec la DDT.

7.4.1 Liste des conventions manquantes fournie par l'office

Code programme	Code convention	Número complet	Conventionnement	Date d'effet convention	Index de construction	Valeur de référence	Type de prix	Maxi de base	Date début convention	Date fin convention	verif	verif 2
37	CONV037A1	24/3/04/1989/85.1232.138	Conventionné	17-01-2006	IRL2	111,47 m² mensuel	m² mensuel	2,46	22-06-2006	30-06-2020	156	38890
58	CONV058A1	24/3/11/1988/85.1232.049	Conventionné	17-01-2006	IRL2	111,47 m² mensuel	m² mensuel	2,46	10-01-2007	30-06-2020	358	39092
66	CONV066A1	24.3.03.1989.85.1232-121	Conventionné	23-06-2017	IRL2	125,25 m² mensuel	m² mensuel	31,21	01-07-2017	30-06-2032	8	42917
109	CONV109A2	24.3.01.1989.85.1232-074	Conventionné	08-03-2016	IRL2	125,25 m² mensuel	m² mensuel	31,21	01-12-2016	30-06-2032	268	42705
113	CONV113A1	24/3/10/1988/85.1232.028	Conventionné	17-01-2006	IRL2	111,47 m² mensuel	m² mensuel	2,46	19-09-2006	30-06-2020	245	38979
115	CONV115	24/3/09/1989/85.1232.007	Conventionné	18-03-2004	IRL2	1166 m² mensuel	m² mensuel	27,34	15-09-1988	30-06-2020	-5663	0
116	CONV116	24/3/09/1988/85.1232.008	Conventionné	18-03-2004	IRL2	1166 m² mensuel	m² mensuel	27,34	15-09-1988	30-06-2020	-5663	0
134	CONV134A1	24.3.09.1988.85.1232-005	Conventionné	23-06-2017	IRL2	125,25 m² mensuel	m² mensuel	34,6	01-07-2017	30-06-2037	8	42917
135	CONV135	24.3.06.2009.06-569.449	Conventionné	06-07-2009	IRL2	114,3 m² mensuel	m² mensuel	4,26	30-06-2009	30-06-2026	-6	39994
156	CONV156A1	24/3/03/1989/85.1232.083	Conventionné	17-01-2006	IRL2	111,47 m² mensuel	m² mensuel	2,46	19-07-2007	30-06-2020	548	39282
168	CONV168	24/3/03/1989/85.1232.118	Conventionné	09-11-2004	IRL2	1200,5 m² mensuel	m² mensuel	28,15	29-03-1989	30-06-2020	-5704	0
171	CONV171	24/3/09/1988/85.1232.011	Conventionné	03-08-2004	IRL2	1200,5 m² mensuel	m² mensuel	28,15	15-09-1988	30-06-2020	-5801	0
175	CONV175A1	24/3/12/1988/85.1232.060	Conventionné	17-01-2006	IRL2	111,47 m² mensuel	m² mensuel	2,46	18-08-2006	30-06-2020	213	38947
177	CONV177	24/3/03/1989/85.1232.113	Conventionné	09-11-2004	IRL2	1200,5 m² mensuel	m² mensuel	28,15	29-03-1989	30-06-2020	-5704	0
207	CONV207A1	24.3.06.1983.79.444-073	Conventionné	23-06-2017	IRL2	125,25 m² mensuel	m² mensuel	46,1	01-07-2017	30-06-2032	8	42917
224	CONV224A2	24.3.12.1984.79.44-111	Conventionné	08-03-2016	IRL2	125,25 m² mensuel	m² mensuel	45,99	01-12-2016	30-06-2032	268	42705
273	CONV273A1	24/3/03/1991/85.1231.344	Conventionné	05-08-2009	IRL2	117,54 m² mensuel	m² mensuel	5,17	30-06-2009	30-06-2039	-36	39994
549	CONV549	24.306.2011.99.864.587.A	Conventionné	28-06-2011	IRL2	118,26 m² mensuel	m² mensuel	4,68	02-01-2011	30-06-2060	-177	40545
549	CONV549	24.306.2011.99.864.587.A	Conventionné	28-06-2011	IRL2	118,26 m² mensuel	m² mensuel	4,74	02-01-2011	30-06-2060	-177	40545
579	CONV579A1	24/3/02/2005/02.844.311	Conventionné	13-08-2008	IRL2	114,3 m² mensuel	m² mensuel	5,35	01-10-2009	30-06-2049	414	40087
597	CONV597A1	24/3/02/2008/06-569/399	Conventionné	15-04-2009	IRL2	112,77 m² mensuel	m² mensuel	5,4	27-08-2009	30-06-2048	134	40052
624	CONV624	24/3/04/2009/06.569.447	Conventionné	10-04-2009	IRL2	114,3 m² mensuel	m² mensuel	4,29	30-06-2009	30-06-2049	81	39994
662	CONV662PLU	24.3.04.2014.99.864-008	Conventionné	19-05-2014	IRL2	124,44 m² mensuel	m² mensuel	4,99	18-05-2014	30-06-2064	-1	41777
672	CONV672	24.3.11.2012.99-864.034	Conventionné	09-01-2013	IRL2	120.31 m² mensuel	m² mensuel	4,82	01-01-2013	30-06-2053	-8	41275

7.5 ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX

Tableau récapitulatif des irrégularités relevées

N° logement	Nom du programme	Financement d'origine	Date de la CAL	Date de signature du bail de location	N° unique départemental	Nature de irrégularité	% de dépassement du plafond de ressources	Loyer mensuel (€)
	LA PERDICIE JUMILHAC LE GRAND	PLUS	01/03/2016	01/05/2016	024021602257510997	Dépassement plafond	33,8	420
	LA PERDICIE JUMILHAC LE GRAND	PLUS	08/11/2016	13/12/2016	0241016026607GDPUB	Dépassement plafond	8,6	420
	LE CLOS DE LA LIZONNE ST PAUL LIZONNE	PLUS	27/09/2016	01/11/2016	024041501864410997	Dépassement plafond	11,7	382
	LES MONTES NEUVIC	PLAI	10/05/2016	08/07/2016	024041602376210997	Dépassement plafond	6,7	434
	LE MOULIN DE L'ISLE SAVIGNAC LES EGLISES	PLAI	16/02/2016	01/03/2016	024091502064910997	Dépassement plafond	73,5	439

7.6 HYPOTHESES ET RESULTATS DE L'ANALYSE PREVISIONNELLE

Exploitation en k€ courants	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Patrimoine logements et équiv logements au 31/12	5 233	5 286	5 298	5 310	5 322	5 334	5 346	5 358	5 370	5 382
Loyers théoriques patrimoine de référence	22 359	22 359	22 359	22 359	22 359	22 359	22 359	22 359	22 359	22 359
Foyers	49	12	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres	1 858	1 830	1 830	1 830	1 830	1 830	1 830	1 830	1 830	1 830
Impact des Ventes et Démolitions		-80	-239	-404	-572	-744	-921	-1 101	-1 286	-1 475
Impact des Travaux		0	5	5	5	5	5	5	5	5
Loyers des Opérations nouvelles		213	513	743	975	1 211	1 449	1 689	1 933	2 180
Perte de loyers / vacance logements	-2 122	-1 117	-1 113	-1 108	-1 103	-1 097	-1 092	-1 086	-1 080	-1 074
Total loyers quittancés	22 144	23 217	23 355	23 425	23 494	23 564	23 630	23 696	23 761	23 825
Annuités Patrimoine de référence	-8 353	-8 600	-8 579	-8 418	-8 227	-7 897	-7 907	-7 920	-7 702	-7 444
Incidence des Ventes et Démolitions		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Annuités des Travaux & Renouvl de Composants		-22	-79	-102	-152	-224	-296	-322	-349	-377
Annuités des Opérations nouvelles		0	-243	-426	-652	-880	-1 119	-1 353	-1 592	-1 833
Total annuités emprunts locatifs	-8 353	-8 622	-8 901	-8 946	-9 031	-9 001	-9 322	-9 595	-9 643	-9 654
TFPB	-2 679	-2 871	-3 017	-3 201	-3 289	-3 355	-3 421	-3 489	-3 558	-3 629
Maintenance du parc (y compris régie)	-2 976	-2 900	-2 805	-2 809	-2 865	-2 923	-2 981	-3 041	-3 101	-3 163
Charges non récupérées	-186	-89	-89	-89	-88	-88	-87	-87	-86	-86
Coûts des Impayés	-416	-395	-374	-375	-376	-377	-378	-379	-380	-381
Marge Locative directe	7 534	8 340	8 169	8 005	7 845	7 820	7 441	7 105	6 993	6 912
Marge brute des autres activités	49	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Personnel (corrigé du personnel de régie)	-3 451	-3 468	-3 588	-3 712	-3 786	-3 862	-3 939	-4 018	-4 099	-4 180
Frais de gestion, autres charges et Intérêts autres emprunts	-2 201	-2 200	-2 244	-2 081	-2 122	-2 165	-2 208	-2 252	-2 297	-2 343
Production immobilisée	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
Autres produits courants	169	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cotisations et prélèvements CGLLS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Produits financiers	43	50	55	60	60	60	60	60	60	60
Autofinancement courant	2 173	2 754	2 424	2 304	2 029	1 885	1 386	927	689	481
Eléments exceptionnels d'autofinancement	160	200	50	50	50	50	50	50	50	50
Autofinancement net	2 333	2 954	2 474	2 354	2 079	1 935	1 436	977	739	531

Evolution structure financière en k€ courants	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Autofinancement net		2 954	2 474	2 354	2 079	1 935	1 436	977	739	531
Rembourst emprunts non locatifs		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Produits de cessions		400	406	411	417	423	429	435	441	447
Fonds propres investis en travaux		-200	-203	-514	-521	-529	-214	-217	-220	-224
Fonds propres investis en démolitions		-252	-256	-259	-263	-266	-270	-274	-278	-282
Fonds propres investis en opérations nouvelles		-203	-376	-381	-387	-392	-398	-403	-409	-415
Autres var pot Fi y cis provisions, dette		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Potentiel financier à terminaison	5 168	7 867	9 912	11 523	12 848	14 019	15 002	15 520	15 793	15 850

7.7 SIGLES UTILISES

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

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

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

