



RAPPORT DE CONTRÔLE 2020

RAPPORT DE CONTRÔLE 2020
N° 2020-030
OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU GERS

Auch (32)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2020-030 OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU GERS – 32

N° SIREN : 273 200 014

Raison sociale : Office public de l'habitat du Gers

Président du conseil d'administration : M. Bernard Ksaz

Directrice générale : Mme Karine Bousquail

Adresse : 71 rue Jeanne d'Albret 32000 AUCH

Collectivité de rattachement : Département du Gers

PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018

Nombre de logements familiaux gérés	3 233	Nombre de logements familiaux en propriété	3 233	Nombre d'équivalents logements (logements foyers...)	123
-------------------------------------	--------------	--	--------------	--	------------

Indicateurs	Organisme	Région	France métropolitaine	Source
Logements vacants (%)	9,4	4,8	4,6	(2)
Logements vacants de plus de 3 mois (% hors vacance technique)	4,1	1,4	1,3	(2)
Taux de rotation annuel (% hors mises en service)	12,3	11,1	9,3	(2)
Evolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	0,1	-	1,5	(3)
Age moyen du parc (en années)	41	31	39	(2)
Locataires dont les ressources sont (en %)				(1)
< 20 % des plafonds	28,6	29,3	22,2	
< 60 % des plafonds	74,3	69,6	60,7	
> 100% des plafonds	4,6	7,0	10,6	
Bénéficiaires d'aide au logement	60,9	60,4	45,6	
Familles monoparentales	19,7	23,0	21,2	
Personnes isolées	49,3	40,6	39,5	
Médiane des loyers mensuels (EUR/m ² de surface habitable)	4,4	5,6	5,9	(2)
Taux de créances locatives inscrites au bilan (% des loyers et charges)	16,49		14,71	(4)
Taux de recouvrement (% des loyers et charges)	97,76		98,30	(4)
Effectif total en ETP	58,2	-		
Excédent Brut d'Exploitation en % du chiffre d'affaires	41,2		41,6	(4)
Capacité d'autofinancement PCG en % du chiffre d'affaires	42,18		39,46	(4)
Taux de rentabilité économique (EBE+Transfert Subv Rt.)/Immobilisations brutes)	2,86		3,37	(4)
Taux de rentabilité (Résultat/Immobilisations brutes - endettement)	2,26		1,36	(4)
Fonds de roulements net global (montant en euros au logement)	1 922,95		2 489,04	(4)
Fonds de roulement net global à terminaison (montant en euros au logement)	1 611,63		2 218,19	
Capacité de désendettement : Dette / CAF courante (en nombre d'années)	18,76		15,58	(4)
Ratio d'autofinancement net HLM (R 423-9 du CCH)	10,3		10,87	(4)

(1) Enquête OPS 2018

(2) RPLS au 1/1/2019

(3) Evolution entre 01/01/2013 et 01/01/2018 pour les références nationales selon les données SOeS

(4) Diagfin 2018, Oph et SA HLM France entière, hors Ile de France

POINTS FORTS :

- ▶ Accessibilité économique du parc
- ▶ Mission sociale assurée
- ▶ Opportunité de remise à niveau d'un tiers du patrimoine dans le cadre du projet ANRU
- ▶ Situation financière saine, malgré le niveau restreint des produits, permettant d'envisager un programme d'investissement significatif à l'échelle de l'office

POINTS FAIBLES :

- ▶ Vacance forte dans un contexte de marché détendu
- ▶ Affichage d'une politique de ventes sans résultats jusqu'en 2019
- ▶ Outil de travail insuffisamment développé
- ▶ Quelques programmes anciens en retard d'entretien dans le périmètre du QPV

IRRÉGULARITÉS :

- ▶ Durée annuelle du temps de travail pour les agents publics ne respectant pas les dispositions légales
- ▶ Obligations réglementaires sur les risques liés à l'amiante non totalement appliquées
- ▶ Politique d'attribution des logements insuffisamment formalisée et diffusée

Inspecteurs-auditeurs ANCOLS :
Directeur du contrôle et des suites :
Précédent rapport de contrôle : RD 2015-138
Contrôle effectué du 28 janvier 2020 au 6 novembre 2020
RAPPORT DE CONTRÔLE: février 2021

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2020-030

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU GERS – 32

Synthèse	6
1. Préambule	8
2. Présentation générale de l'organisme	9
2.1 Contexte socio-économique	9
2.2 Descriptif du parc	10
2.2.1 Structure et localisation	10
2.2.2 Situation de la vacance et de la rotation	10
3. Gouvernance et management	11
5. politique patrimoniale	23
5.1 Analyse de la politique patrimoniale	23
5.2 Analyse de la mise en œuvre de la politique patrimoniale	24
5.2.1 Offre nouvelle	24
5.2.2 Interventions sur le parc existant	24
5.2.3 Sécurité dans le parc	26
5.2.4 Ventes	27
5.3 Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage	28
6. Politique sociale et gestion locative	29
6.1 Caractéristiques des populations logées	29
6.2 Politique d'attribution	29
6.2.1 Orientations générales	29
6.2.2 Connaissance et gestion de la demande	29
6.2.3 Gestion des attributions	30
6.3 Accessibilité économique du parc	31
6.3.1 Politique de Loyers	31
6.3.2 Niveau des loyers	31
6.3.3 Supplément et réduction de loyer de solidarité	32
6.3.4 Charges locatives	32
6.4 Qualité du service rendu et relations avec les locataires	33
6.4.1 Qualité du service rendu aux locataires	33
6.4.2 Politique de suivi des créances et des impayés	33

7.	Analyse prévisionnelle.....	35
7.1	Investissements et modalités de financement	35
7.2	Analyse de l'exploitation	36
7.3	Analyse de la situation financière	37
7.4	Analyse de la dette	38
8.	Annexes.....	39
8.1	Informations générales, capital et répartition de l'actionnariat de l'organisme.....	39
8.2	Hypothèses et résultats de l'analyse prévisionnelle.....	40
8.3	Sigles utilisés.....	41

SYNTHESE

Constitué en 1929, l'OPH du Gers est le principal bailleur social du département. Au 31 décembre 2019, l'office est propriétaire de 3 233 logements familiaux, tous conventionnés et collectifs à 68 %, et de trois foyers représentant 123 équivalents-logements. L'âge moyen du parc est de 41 ans, légèrement supérieur à la moyenne nationale des bailleurs sociaux.

L'implantation du patrimoine est diffuse, sur 67 communes, majoritairement en secteur détendu. Toutefois, plus du tiers du parc (42 %) se concentre sur Auch, principale ville du département. En particulier, le quartier du « grand Garros » à Auch (997 logements représentant 31 % du patrimoine), est classé en quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV). Il fait l'objet d'une convention avec l'ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine) dans le cadre du « NPNRU » (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain) en phase de démarrage.

Le rôle de bailleur social est globalement satisfaisant. L'occupation du parc est très sociale, composée d'une proportion de ménages, disposant de très faibles ressources ou bénéficiaires de l'APL, plus élevée que celle constatée pour l'ensemble des bailleurs du département du Gers ou de la région Occitanie. Les loyers restent économiquement très accessibles pour cette population avec un choix de l'office de limiter au maximum les hausses de loyers.

Confronté à un contexte peu favorable (*marché détendu et forte proportion du parc en QPV*) et après des années d'une gestion marquée par des choix d'une gouvernance permissive¹ l'organisme rationalise peu à peu son organisation et ses procédures de travail, se conformant ainsi aux diverses obligations légales auxquelles il est soumis.

La vacance du parc se situe à des niveaux importants et ce, malgré la politique volontariste mise en place. Les nouvelles orientations stratégiques (*recentrage de la production sur les territoires les plus tendus, impact du PRU, développement de la vente HLM*) devraient sensiblement améliorer la situation pour les années à venir. Face à des niveaux d'impayés historiquement élevés, l'office a mis en œuvre une politique de suivi et de recouvrement à la hauteur des enjeux. Le patrimoine fait l'objet de réhabilitations thermiques et de changements de composants cohérents avec l'âge du parc.

Quelques points devront être améliorés tels que le respect des obligations réglementaires qui visent à garantir la protection des personnes contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante. Si l'attribution des logements respecte le cadre réglementaire, la politique d'attribution doit être plus transparente, à travers la rédaction d'une charte d'attribution définissant les principes d'attribution et sa diffusion en ligne.

L'examen de la situation financière est satisfaisant : les différents indicateurs sont corrects. La rentabilité d'exploitation est convenable, en tenant compte du niveau modéré des produits. L'efficacité de gestion est satisfaisante et l'endettement est modéré.

La préparation du passage en comptabilité commerciale, prévu au 1^{er} janvier 2021, se fait sans difficulté.

¹ Cf Rapport de contrôle 2015-138 (non-engagement de poursuite pour loyers impayés, politique patrimoniale erratique)

L'analyse prévisionnelle est fortement impactée par le projet de renouvellement urbain du quartier du « Grand Garros » à Auch. L'enjeu est déterminant pour l'organisme puisqu'il concerne 31 % de son patrimoine et polarise les problématiques sociales, de vacance, d'impayé et d'occupation les plus aigües. Il est attendu une situation financière renforcée avec une amélioration de la capacité d'autofinancement et un maintien de la capacité de désendettement.

Dans le cadre de la loi Elan, l'organisme s'est engagé dans une démarche de regroupement avec quatre autres organismes publics. La société de coordination ainsi constituée apparaît, à ce stade, comme un organe de mutualisation des bonnes pratiques. Le partage d'objectifs communs (*CUS, politique de vente et de développement*) et d'échanges financiers (*capitaux, avances, prêts participatifs*) sont pour l'instant, en retrait.

La Directrice générale



Rachel CHANE-SEE-CHU

1. PREAMBULE

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

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

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

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

En application de la délibération 2019-09 du conseil d'administration de l'ANCOLS du 23 janvier 2019, l'organisme n'a pas été identifié comme devant faire l'objet d'un diagnostic approfondi pour la vérification de l'absence de surcompensations. Cette délibération prescrit un examen approfondi lorsque l'organisme se situe cumulativement dans le quatrième quartile pour les deux indicateurs mentionnés dans ladite délibération. Calculés en valeurs moyennes sur les trois dernières années pour lesquelles les données exhaustives sont disponibles au moment de l'arrêt de la programmation par le conseil d'administration de l'Agence, le seuil du quatrième quartile s'établit à 50,84 % pour le ratio d'excédent brut d'exploitation sur le chiffre d'affaires et à 2,39 % pour celui de résultat net comptable sur les immobilisations brutes nettes de l'endettement. Les valeurs calculées pour l'organisme à partir de ses données déclarées sur Harmonia sont respectivement de 40,9 % et de 1,26 %.

Le précédent contrôle RD-2015-138 avait relevé la nécessité de renforcer l'attractivité commerciale de l'ensemble du parc locatif afin de lutter contre une certaine désaffectation du patrimoine engendrant une forte vacance. Les modalités d'attribution des logements devaient être revues dans l'objectif de lutter plus efficacement contre la vacance et de proscrire certaines irrégularités. Sur le plan financier, il était préconisé que le suivi et le recouvrement des impayés soit pleinement exécuté et que la mise en œuvre d'une étude prévisionnelle actualisée apporte la visibilité financière et patrimoniale nécessaire à la bonne gouvernance de l'organisme.

Le contrôle s'est déroulé dans les conditions sanitaires particulières liées au Covid-19. De ce fait, les diligences sur place réalisées par l'équipe de contrôle ont été réduites au strict nécessaire. Par conséquent, certains aspects non déterminants n'ont pas été approfondis.

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

L'OPH du Gers avec 3 223 logements en propriété est le principal bailleur social du département où il détient 61 % du parc social, le deuxième étant la SA Gascogne d'HLM qui compte environ 1 800 logements. La Société Anonyme d'HLM « Altéal », basée à Colomiers dans la Haute-Garonne, détient environ 350 logements dans la partie Est du département (*secteur de L'Isle-Jourdain*).

Situé au Sud-ouest de la nouvelle région « Occitanie », le Gers est un département majoritairement rural, peu peuplé avec 190 664 habitants au 1er janvier 2016 (*source INSEE – RP 2016*) et une densité faible (30,5 hab/km²). Ces dernières années, il a cependant gagné des habitants (+ 0,2 % par an de 2011 à 2016), le flux migratoire (+ 0,5 % par an) permettant de compenser un solde naturel déficitaire (- 0,3 %). Le vieillissement de la population se poursuit avec 34 % de gersois âgés de 60 ans et plus en 2016 (28 % pour l'ensemble de la région Occitanie) contre 32 % en 2011.

Le parc de logements se caractérise par une part importante de logements individuels (81 % des résidences principales), de propriétaires (69 %) et par la faible part des logements sociaux (5,2 %). Le marché locatif est détendu avec une forte vacance, en augmentation depuis cinq ans (10,8 % en 2016 contre 9,7 % en 2011).

Auch reste le principal pôle urbain, organisé dans une intercommunalité, la « communauté d'agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne » (CAGACG), créée le 1er janvier 2017, dans le cadre de l'application de la loi « NOTRE », portant nouvelle organisation territoriale de la République. Elle rassemble 34 communes et plus de 40 000 habitants, dans une logique de bassin de vie autour d'Auch. Un autre secteur se distingue par son dynamisme économique et sa croissance démographique, la communauté de communes de la Gascogne Toulousaine (CCGT) composée de 14 communes et comptant plus de 20 000 habitants. Située à l'extrémité Est du département, elle bénéficie de la proximité avec la métropole Toulousaine (*L'Isle-Jourdain, son pôle majeur, est à moins d'une demi-heure de Toulouse par la RN 124*). Avec 5 % de logements sociaux par rapport au nombre de résidences principales, la CCGT est sous équipée compte tenu de l'évolution démographique, d'où la nécessité de développer l'offre nouvelle dans ce secteur.

Aucune commune n'est soumise à l'article 55 de la loi SRU (respect d'un taux de 20 % de logements sociaux) et, en l'absence de délégation, les services de l'Etat sont responsables de la répartition des aides à la pierre.

L'office est engagé dans un projet de requalification urbaine du quartier du « Grand Garros » qui représente 60 % de son parc sur la ville d'Auch. Retenu au titre des nouveaux quartiers prioritaires de la politique de la ville identifiés par le décret n° 2014-1750 du 30 décembre 2014, ce projet constitue un enjeu majeur du contrat de ville 2015-2020 signé le 7 mai 2015 et dont l'office est l'un des principaux acteurs. Le projet va entrer en 2020 dans une phase plus opérationnelle dans le cadre de la convention passée avec l'ANRU, signée en 2019 au titre du NPNRU (*cf. § 5.2.2.2*).

2.2 DESCRIPTIF DU PARC

2.2.1 Structure et localisation

Au 31 décembre 2019, l'office est propriétaire de 3 233 logements familiaux, collectifs à 68 %, tous conventionnés. L'âge moyen du parc est de 41 ans, ce qui est supérieur à la moyenne nationale des bailleurs sociaux (39 ans, source RPLS au 1er janvier 2019).

L'implantation du patrimoine est diffuse, 67 communes, majoritairement en secteur détendu (*tout le parc est en zone C et 48 % en ZRR*). Néanmoins, plus du tiers du parc (42 %) se concentre sur Auch, principale ville du département, dont la communauté d'agglomération ne dispose pas de son propre office. Le classement en QPV (*quartiers prioritaires de la politique de la ville*) concerne les 997 logements du quartier du « grand Garros » à Auch, qui représente à lui seul 31 % du patrimoine et qui fait l'objet d'une convention avec l'ANRU dans le cadre du NPRU en phase de démarrage (cf. §.5.2)

L'office est également propriétaire de trois foyers et résidences gérés par des tiers qui représentent 123 équivalents-logements au 31 décembre 2019.

2.2.2 Situation de la vacance et de la rotation

Tableau n°1 : Evolution du taux de vacance

Vacance au 31 décembre	2015	2016	2017	2018	2019	Occitanie	France
Taux de vacance global	9,8%	10,1%	7,6%	7,3%	9,4%	4,8%	4,6%
Taux de vacance de plus de 3 mois (<i>hors vacance technique</i>)	4,9%	4,4%	4,1%	4,6%	4,1%	1,7%	1,4%
Taux de vacance de moins de 3 mois (<i>hors vacance technique</i>)	2,8%	2,8%	2,1%	1,8%	2,8%	1,7%	1,5%
Taux de vacance technique	2,1%	2,9%	1,4%	0,8%	2,6%	1,9%	1,9%

Source : RPLS au 1er janvier 2019 pour les données régionales et métropolitaines

Le taux de vacance global est élevé par rapport aux références régionales et nationales, il représente près du double fin 2019 (9,8 % contre 5,1 % pour l'Occitanie et 4,7 % pour la France). L'observation de l'évolution de la vacance sur les cinq dernières années montre néanmoins l'impact positif de la politique de renouvellement patrimonial menée par l'office (cf. § 5.2). Le taux de vacance global, très élevé jusqu'en 2016 (10,1 %) est ensuite en nette décroissance jusqu'en 2018 (7,3 %) même s'il reste relativement élevé, mais à un niveau plus raisonnable s'agissant d'un secteur détendu. Ce phénomène s'explique par le « gel » d'un nombre substantiel de logements, non remis sur le marché locatif et comptabilisés en vacance technique, dans le cadre d'un programme de démolitions important (cf. § 5.1.2). Ce qui a pour effet de réduire rapidement la vacance commerciale, le gel de logements concernant des immeubles fortement touchés par la vacance commerciale et à terme la vacance globale, une fois ces logements démolis. Ainsi la première vague de démolition de 2017 (96 logements) a eu un fort impact sur le taux global. De même, le niveau élevé de vacance fin 2019 est en partie lié au gel de logements du Garros, d'où la forte hausse de la vacance technique (2,6 %) permettant les futures démolitions qui une fois réalisées ramèneront le taux de vacance globale à environ 7 %.

Outre la politique de renouvellement du parc, un plan d'action de lutte contre la vacance est mis en œuvre pour renforcer l'attractivité des logements par un renforcement des travaux à la relocation, une approche plus commerciale à la fois dans la location (visite plus systématique des logements et effort de publicité (*diffusion sur le site « Le bon coin », dans les mairies, le site internet de l'office*). Toutes ces mesures conjuguées sont indispensables pour éviter une explosion de la vacance, mais atteignent leur limite dans un contexte peu favorable.

3. GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

3.1 ÉVALUATION DE LA GOUVERNANCE

3.1.1 Conseil d'administration

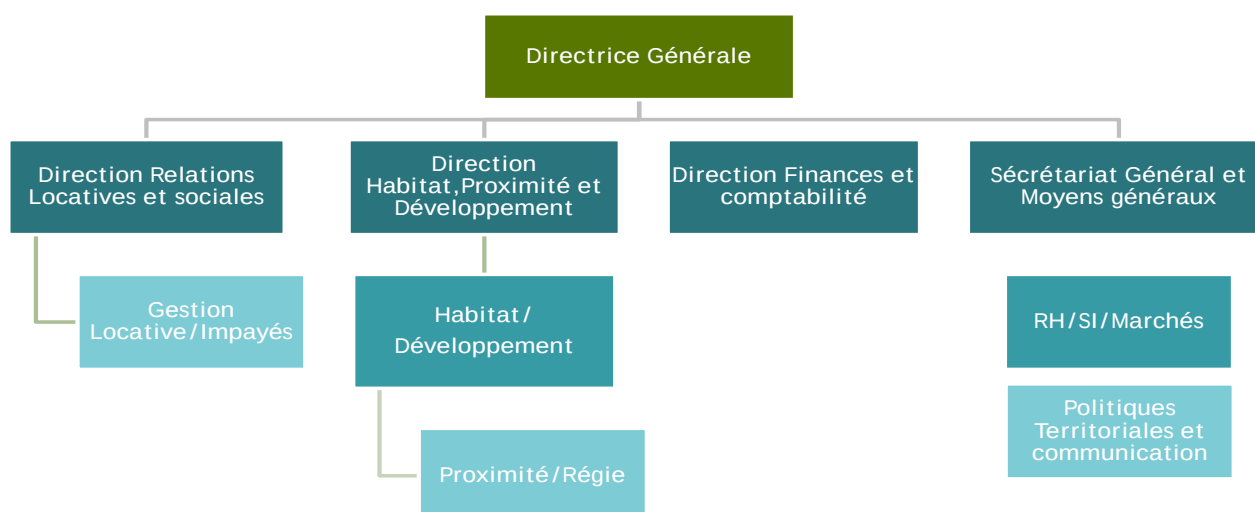
L'office est administré par un conseil d'administration (CA) de 23 membres, présidé depuis mai 2015 par M. Bernard Ksaz, conseiller départemental.

Le CA se réunit quatre à cinq fois par an avec une très bonne assiduité (*une présence des administrateurs de quasi 90% sur la période de revue*). Il dispose d'informations satisfaisantes et les débats sont retranscrits dans les procès-verbaux. Un bureau composé de 7 membres se réunit une à deux fois par an pour traiter de l'ensemble des délibérations de gestion courante qui seront présentés en CA (*autorisations d'emprunts, ventes, programmes de réservation foncières, de construction et de réhabilitation, ...*).

3.1.2 Direction générale

Précédemment directrice financière de l'office, Mme Karine Bousquail assure les fonctions de directrice générale (DG) depuis le 1er février 2011. Elle assurait également la charge du pôle maîtrise d'ouvrage, responsable de la construction neuve et des réhabilitations, jusqu'au recrutement en 2016, du directeur du service Habitat proximité et développement et ainsi faire face aux enjeux majeurs de réhabilitation de l'office et plus particulièrement à l'importante opération de renouvellement urbain à venir.

Le recrutement en 2016 de la directrice des Finances et Comptabilité provenant d'une importante SA d'HLM apporte un surcroît de sécurité et de maîtrise financière dans la perspective notamment du passage à la comptabilité privée prévue pour janvier 2021. Fin 2019, l'organigramme en « râteau » est le suivant.



Des évolutions sont attendues en fonction notamment du départ à la retraite de la directrice du secrétariat général et des moyens généraux ou de l'avenir de la régie.

Régulièrement approuvée par le CA, la rémunération de la DG a été fixée par contrat du 19 janvier 2011 modifié (*dernier en date 10 juillet 2019*). Elle est composée uniquement d'une part forfaitaire correspondant à 85 % du plafond réglementaire. La part variable est fixée à un euro symbolique.

Au 31 décembre 2019, l'office emploie 58,2 agents en équivalents temps plein (ETP) dont 51 % salariés de droit privé. Il dispose d'une régie de quatre agents. Principalement chargée des travaux de remise en état des logements, son fonctionnement est recentré sur la zone d'Auch afin de limiter les coûts d'intervention, les interventions territorialement éloignées du siège étant externalisées. À la suite de départs (*retraite, changement professionnel*), la régie n'a plus d'effectif à ce jour. L'office procède à l'évaluation de la situation afin de choisir entre les options de maintien d'une régie ou suppression de la régie avec externalisation des prestations (*cf. § 6.4.1*)

L'évolution des effectifs est en diminution constante (*soit 14% sur la période 2015-2019 pour une diminution de 2% du patrimoine*).

Tableau N°2: Evolution des effectifs et de sa composition sur la période 2015-2019

En ETP

Catégories	2015	2016	2017	2018	2019
Direction	4,8	6,0	6,0	6,0	5,0
Cadres	18,4	20,5	19,4	18,4	17,4
Agents de maîtrise	4,0	3,0	4,0	3,0	4,0
Employés	21,6	20,6	19,6	19,7	16,7
gardiens	7,0	7,0	7,0	7,0	8,0
employés d'immeuble	6,1	4,1	4,1	3,1	3,1
régie	6,0	5,0	5,0	5,0	4,0
Total	67,9	66,2	65,1	62,2	58,2

Cette diminution des effectifs porte essentiellement sur les métiers de « proximité » tels que ceux de la régie ou employés d'immeubles dont les missions sont réévaluées, réparties ou « externalisées » au départ des collaborateurs.

Le dossier individuel de situation 2018 (*DIS 2018*) indique que l'office présente un effectif par ETP rapporté à 1 000 logements supérieur aux ratios dits de « branche » pour les catégories « personnel administratif, technique et social » et « personnel affecté à l'entretien du bâti et des logements ». En effet, le personnel administratif de l'office pour 1 000 logements est de 11,9 ETP pour un ratio de branche à 9,8. Le personnel de l'office affecté à l'entretien du bâti pour 1000 logements est 3,5 pour un ratio de branche à 2,2. En revanche, le personnel de proximité de l'office pour 1000 logements est inférieur au ratio de branche (*4,1 pour l'office contre 6,4*).

Pour 2019, le DOB (*débat d'orientation budgétaire*) prévoit une baisse des frais de personnel avec le remplacement de trois emplois sur les sept départs programmés, s'inscrivant ainsi au niveau des ratios de « branche ». L'organisme recherche les pistes de meilleure organisation afin d'optimiser le coût de gestion tout en assurant la qualité du service rendu (*cf. § 3.3*).

Il est relevé que les durées hebdomadaire et annuelle du temps de travail pour les agents publics de l'office ne respectent pas le décret n° 2000-815 du 25 août 2000 relatif à l'aménagement et à la réduction du temps de travail.

Depuis 2005 pour les agents publics, le temps de travail est fixé à 1 607 heures annuelles sauf sujétion particulière. Actuellement, le temps de travail estimé, au sein de l'office, est de 1 528 heures. L'application par l'office du régime de la réduction du temps de travail n'est pas réglementaire : pour rappel, la réduction du temps de travail (RTT) est un dispositif qui permet d'accorder des heures de repos à un agent dont la durée de travail effectif est comprise entre 35 et 39 heures par semaine. D'une part, la durée du temps de travail de l'office est de 40 heures par semaine de cinq jours travaillés, soit une heure de plus que le plafond légal et, d'autre part, le règlement adopté par le comité d'entreprise (CE), le 29 mai 2017, fixe le nombre de jours de RTT à 26 (*pour rappel, le maximum réglementaire est de 23 jours pour 39 heures par semaine*). Ces points relatifs au décompte du temps de travail hebdomadaire et du nombre de jours d'ARTT sont irréguliers. De plus, le régime des congés contient des dispositions plus favorables que celles prévues par la réglementation : pour mémoire, tout agent en activité ou en détachement a droit, pour une année de service accompli, du 1^{er} janvier au 31 décembre, à un congé annuel rémunéré d'une durée égale à cinq fois le nombre de jours travaillés par semaine. Dès lors, le nombre de jours de congés des 29 agents publics de l'office devrait être de 25 jours et non de 33 jours de congés.

Par conséquent, les non-respects du cadre réglementaire relatif au temps de travail doivent être rectifiés.

En réponse, l'organisme reconnaît que le temps de travail est inférieur à la durée légale et estime que le régime du temps de travail constitue une dérogation aux règles de droit commun permise à l'article 71 de la loi 84-53 du 29.01.1984 ». Toutefois, aucune spécificité particulière ouvrant droit au bénéfice d'une dérogation ne sont explicitées.

L'organisme annonce son intention d'entamer des négociations avec les partenaires sociaux afin de se conformer aux obligations réglementaires prévues par la loi 2019-828 du 6 août 2019 supprimant les régimes dérogatoires et ce dans le délai légal.

3.2 PROCEDURES DE RESTRUCTURATION ET REORGANISATION

Le CA du 16 avril 2019 a décidé à l'unanimité d'adhérer à une association de préfiguration d'une société de coordination dite « HASO » (>25 000 logements fin 2019).

Sur le département du Gers, deux bailleurs sociaux ont élu leur siège social : la SA Gasconne du Gers (2 000 lgts) et l'OPH 32.

Outre l'OPH 32, les membres en seront l'OPH Tarn et Garonne (4 100 logements), l'OPH Tarn (8 431 logements), l'OPH de Rodez Agglomération (2 267 logements), l'OPH du Lot (4100 logements), soit 22 367 logements sur cinq départements (*chiffre d'affaires total de 89 millions d'euros en 2018*). L'OPH Castres Mazamet Agglomération s'est retiré du projet. Ils en ont en commun de partager un statut juridique identique et, à l'exception de l'OPH de Rodez Agglomération, d'être des organismes départementaux.

La société coopérative départementale d'HLM du GERS (*devenu SCIC*) et sa filiale, la SA Gasconne du Gers travaillent sur des rapprochements différents. Les OPH des départements limitrophes des Hautes Pyrénées et de l'Ariège n'ont pas d'obligations légales à se regrouper et n'auraient pas entamé de démarches particulières.

Une étude préalable à la constitution de la société de coordination a été produite en décembre 2019. Elle établit une cartographie des acteurs, de leurs attentes, recensant les performances patrimoniales et financières.

Une approche financière consolidée montre le poids prépondérant de l'OPH Tarn Habitat en terme de potentiel financier. Des échanges entre bailleurs ont portés sur le niveau d'intégration ou de différenciation souhaitée.

Ces organismes ont à commun une assez bonne capacité financière et d'exercer leur mission sur des territoires « détendus » avec des problématiques relativement similaires de vacances et de vieillissement des locataires. De plus, conserver une gouvernance locale adaptée à des politiques territorialisées est un objectif partagé par les divers membres. L'agrégation des données financières des cinq OPH (*à partir des comptes 2018*) fait ressortir théoriquement des ratios financiers situés au niveau des valeurs de référence des organismes de plus de 20 000 logements.

Par délibération du 29 septembre 2020, le CA de l'organisme a voté la création d'une SAC exerçant les compétences prévues par loi (*pour rappel : Elaborer un cadre stratégique, assumer le contrôle de gestion, définir une politique d'achat, définir une identité commune, publier des comptes combinés, garantir la soutenabilité du groupe et de ses membres*) et d'autoriser la DG de requérir l'agrément auprès de l'Etat tel qu'il est défini par l'article L 423.1.1 du CCH au nom des cinq organismes. Le capital social de la SAC s'élèverait à 115 milliers euros et le conseil d'administration sera constitué de 11 membres à voix délibératives choisis par les OPH, trois représentants des locataires à voix délibératives ainsi que cinq représentants des collectivités locales avec voix consultatives.

Il apparaît que la dynamique de constitution de cette société de coordination s'inscrit dans le cadre prudentiel d'un organe de mutualisation des bonnes pratiques professionnelles (*partage d'expériences et de pratiques sur des sujets "métiers" comme les impayés ou gestion des copropriétés par exemple*). Le partage d'objectifs communs (*CUS, politique de vente et de développement*) et d'échanges financiers (*capitaux, avances, prêts participatifs*) sont pour l'instant, en retrait.

L'office entend mettre à profit cette mutualisation de bonnes pratiques pour approfondir son organisation (*contrôle interne par exemple*) et améliorer ses performances de gestion.

3.3 ÉVALUATION GENERALE DE L'ORGANISATION ET DU MANAGEMENT

Le mangement s'organise selon des schémas conventionnels. Des instances internes de pilotage (Comité de direction, espaces de travail thématiques avec des administrateurs sur les impayés, la vacance, le renouvellement urbain), permettent d'assurer la diffusion des informations et le contrôle de la réalisation des décisions du CA.

Toutefois, les débats récents en CA font état d'un constat « introspectif » sur l'organisation générale de l'organisme et affichent un objectif de plus grande efficacité dans la qualité du service rendu au locataire

Lors de son passage dans les locaux de l'office (*en raison de la crise sanitaire du Covid-19, les déplacements sur site ont été ajournés*), l'équipe de contrôle a pu observer certains éléments pouvant corroborer ces propos.

L'outil de travail par exemple apparaît daté, tant dans ses locaux (*des logements sociaux réaménagés en bureaux, sur 3 niveaux*), ou une dématérialisation embryonnaire des dossiers locataires.

Le système d'information est adapté à l'échelle de l'organisme. Il évoluera vers plus d'efficacité avec la réorganisation progressive de l'organisme.

La gouvernance « sociale » est soutenue avec de nombreuses réunions dans le cadre des instances sociales.

Le déploiement des suivis des indicateurs (*progiciels ARAVIS et OTR*) suit son cours. Pour utiliser ce logiciel, l'office adhère au GIE « ACG Synergies » (*mutualisation, éditeur de logiciel de puis 1971*) depuis juin 2015.

Le passage en comptabilité privée est utilisé comme levier de management par un examen complet du circuit financier, tout particulièrement des procédures d'impayés et de la répartition des tâches afférentes. Les dépenses liées au fonctionnement général de l'office sont maîtrisées et conformes à l'objet social.

3.4 POLITIQUE D'ACHAT ET COMMANDE PUBLIQUE

L'Office public est soumis au contrôle de légalité pour tous ces actes administratifs (*dont les marchés publics*). Le CA a mis en place une commission d'appel d'offres régulièrement composée. Un guide de procédures internes pour les marchés en-dessous des seuils de procédures formalisées, validé par le CA, a été mis en place en 2016. Ce document, très complet, précis et opérationnel est régulièrement mis à jour.

4. DIAGNOSTIC FINANCIER RETROSPECTIF

4.1 REVUE DE L'INFORMATION COMPTABLE

L'organisme est soumis aux règles de la comptabilité publique. Le service comptable et financier se compose actuellement de six personnes.

La préparation du passage en comptabilité commerciale en cours pour 1^{er} janvier 2021 semble bien appréhendée par l'organisme et le Trésor public. Une des conséquences en est la réorganisation des services avec un resserrement des procédures « charges », « impayés » etc. Le recrutement en 2016 d'une cadre financière expérimentée provenant d'une SA importante sécurise ce passage délicat.

L'analyse financière qui suit porte sur les états réglementaires des exercices 2014 à 2018. Quelques éléments des comptes provisoires 2019 seront utilisés à titre illustratif.

4.2 ANALYSE DE L'EXPLOITATION

L'office exerce sa mission de service public sur un territoire détendu. En dépit d'un coût de gestion maîtrisé, l'importante vacance (technique et commerciale) et les ressources économiques faibles de la population logée dans un parc ancien nécessitant de la maintenance se traduisent par une performance d'exploitation rétrospectivement fragile.

L'essentiel des activités de l'office relève du service d'intérêt économique général (*98,8 % des charges relève de l'activité du SIEG. 98,7 % des produits relève de l'activité SIEG*).

La crise sanitaire liée au Covid-19 et la promulgation de l'état d'urgence sanitaire par la loi n° 2020-290 du 23 mars 2020 auront vraisemblablement un impact significatif sur l'activité à partir de l'exercice 2020. Les conséquences de l'épidémie pourraient être le report des chantiers avec un retard des livraisons attendu, la hausse des impayés locataires liés à la précarité des locataires, la hausse de la vacance liée à la suspension provisoire des commissions d'attribution de logement pendant la période de confinement, la non atteinte des objectifs annuels des ventes HLM, la hausse des dépenses d'entretien et des achats liés à la protection des salariés. A ce stade, l'organisme n'est pas en mesure de chiffrer l'impact de la crise sur la situation financière et le résultat 2020.

Les tableaux financiers ci-après sont issus de l'outil d'analyse de l'ANCOLS, établis à partir des comptes de la période 2014-2018 de l'organisme diffusés sur la base de données publiques gouvernementale dite

"Harmonia". Les valeurs de références sont élaborées à partir des données financières 2014-2018 de 86 organismes type SA-OPH au parc locatif inférieur à 5 000 logements (soit 224 152 logements).

4.2.1 Excédent brut d'exploitation

L'excédent brut d'exploitation est le solde généré par l'activité courante de l'organisme sans prendre en compte sa politique d'investissement ni sa gestion financière. Cet indicateur permet de déterminer la rentabilité de son exploitation courante.

Tableau N°3 Performance d'exploitation : *Excédent brut d'exploitation*

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014		Exercice 2015		Exercice 2016		Exercice 2017		Exercice 2018	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Loyers	12 062,41	100,79%	11 973,63	100,85%	11 795,34	101,64%	11 936,25	101,35%	11 534,43	98,72%
Écart de récupération de charges	- 208,24	1,74%	- 228,04	1,92%	- 326,31	2,81%	- 283,49	2,41%	- 195,56	1,67%
Produits des activités annexes	113,83	0,95%	127,56	1,07%	135,50	1,17%	124,82	1,06%	149,83	1,28%
Péréquation RLS									195,63	1,67%
Chiffre d'affaires	11 968,00	100,00%	11 873,15	100,00%	11 604,54	100,00%	11 777,57	100,00%	11 684,34	100,00%
Ventes d'immeubles	0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
Production stockée	0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
Production immobilisée (stocks transférés à l'actif)	9,70		1,60		10,64		1,84		0,93	
Coûts promotion immobilière	0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
Marge sur activité de promotion	9,70		1,60		10,64		1,84		0,93	
Production immobilisée	0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
Produit des activités	11 977,70		11 874,75		11 615,18		11 779,41		11 685,27	
Coût personnel (hors régie)	- 2 239,32	18,71%	- 2 343,05	19,73%	- 2 319,94	19,99%	- 2 342,30	19,89%	- 2 343,04	20,05%
Autres charges externes (hors CGLLS)	- 591,56	4,94%	- 686,43	5,78%	- 636,40	5,48%	- 594,52	5,05%	- 252,86	2,16%
Coût de gestion	- 2 830,88	23,65%	- 3 029,48	25,52%	- 2 956,35	25,48%	- 2 936,82	24,94%	- 2 595,90	22,22%
Charges de maintenance (y.c régie)	- 1 329,12	11,11%	- 1 695,44	14,28%	- 1 702,88	14,67%	- 1 764,09	14,98%	- 1 739,65	14,89%
Cotisation CGLLS			- 87,07	0,73%	- 106,02	0,91%	- 81,73	0,69%	- 150,39	1,29%
Taxes foncières sur les propriétés bâties	- 2 040,05	17,05%	- 2 082,00	17,54%	- 1 908,52	16,45%	- 1 896,73	16,10%	- 1 867,23	15,98%
<i>Valeurs de référence</i>		12,09%		12,21%		12,55%		12,63%		13,35%
Créances irrécouvrables	- 214,83	1,79%	- 223,39	1,88%	- 212,14	1,83%	- 293,74	2,49%	- 526,08	4,50%
Excédent brut d'exploitation	5 562,83	46,48%	4 757,27	40,07%	4 729,27	40,75%	4 806,29	40,81%	4 806,02	41,13%
<i>Valeurs de référence</i>		45,40%		44,23%		44,72%		44,74%		41,60%

Sur la période, les loyers fléchissent, en raison des démolitions et de la vacance (cf. 2.2.2). En 2019, malgré un léger accroissement de la vacance, le produit des loyers est légèrement supérieur à 2018.

L'écart de récupération de charges se réduit, illustrant le recul progressif de la vacance, renforçant le chiffre d'affaire.

Le montant de la réduction de loyer de solidarité pour 2018 est de 623 milliers €. L'office a reçu 195 milliers euros de la part de la CGLLS au titre du dispositif de péréquation. Pour 2019, ces chiffres s'établissent respectivement à 692 milliers euros et 216 milliers euros. Par rapport à l'année 2018, le chiffre d'affaires 2019 se renforce à 11 750 milliers euros.

En dépit de cette légère amélioration conjoncturelle, le chiffre d'affaire est en diminution de plus de 2% sur la période.

Le coût du personnel se maintient alors que le poste « autres charges externes » est en diminution, contrebalançant ainsi la perte de produits locatifs.

Supérieure aux valeurs de référence, la part de la TFPB par rapport au chiffre d'affaires diminue sur la période mais reste significative alors que 32 % du parc se situe en QPV bénéficiant d'un abattement de 30 % de la base d'imposition de TFPB. L'organisme optimise les mécanismes permettant d'obtenir des dégrèvements (183 milliers euros en 2019 de dégrèvement de taxe foncière pour logements vacants). Le poids de la TFPB est un sujet à enjeux pour l'organisme (7.2)

Le montant des créances irrécouvrables s'accroît en 2018 : il s'agit d'une revue en profondeur des situations individuelles des locataires débiteurs avant passage en prévision du passage en comptabilité commerciale. En 2019, ce montant se situe à 339 milliers euros.

L'EBE se maintient ainsi à niveau correct sur l'ensemble de la période de revue. Pour 2019, il devrait s'améliorer en raison d'une dépense de fonctionnement moindre et d'un maintien des produits.

4.2.2 Coûts de gestion

L'efficacité de gestion s'apprécie en partie au regard des coûts de gestion, qui comprennent les charges de personnel et les frais généraux net des diverses cotisations obligatoires et de la TFPB.

Tableau N°4 Performance d'exploitation : Coût de gestion

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Charges de personnel	2 490,38	2 628,44	2 625,23	2 670,23	2 689,09
Personnel extérieur à l'organisme	3,70	0,00	18,05	11,35	0,15
Déduction pour coûts internes de la production immobilisée et stockée	- 28,33	- 31,08	- 76,03	- 104,98	- 113,53
Déduction pour coût du personnel de maintenance en régie	- 226,44	- 254,31	- 247,30	- 234,31	- 232,67
Transferts de charges d'exploitation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Coûts de personnel (1)	2 239,32	2 343,05	2 319,94	2 342,30	2 343,04
Approvisionnements (stocks et variation)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Achats non stockés de matériel et fournitures	154,82	147,11	163,44	160,39	132,76
Déduction pour consommations pour maintenance en régie	- 116,57	- 103,06	- 97,46	- 93,98	- 84,79
Crédit baux et baux à long terme	0,28	0,28	0,27	0,27	0,27
Primes d'assurances	127,75	127,58	157,73	136,60	113,22
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	130,50	200,48	227,13	260,42	193,01
Publicité, publications, relations publiques	17,86	20,85	13,94	16,23	15,49
Déplacements, missions et réceptions	22,03	22,37	25,17	22,51	22,29
Redevances de sous-traitance générale	3,39	26,28	68,17	65,30	61,58
Autres services extérieurs	232,63	372,36	508,51	607,91	557,16
Sous total charges externes	572,68	814,26	1 066,91	1 175,67	1 010,99
Déduction pour cotisations CGLLS		- 87,07	- 106,02	- 81,73	- 150,39
Déduction pour mutualisation FNAP-CGLLS		- 72,18	- 189,98	- 288,27	0,00
Impôts, taxes et versements assimilés (hors rémunérations)	18,88	31,42	- 134,52	- 211,14	- 607,75
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun - Charges	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun - Produits	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres charges externes (2)	591,56	686,43	636,40	594,52	252,86
Coût de gestion normalisé (3) = (1) + (2)	2 830,88	3 029,48	2 956,35	2 936,82	2 595,90
Nombre de logements et équivalent logement gérés (4)	3 407	3 367	3 388	3 318	3 352
Coût de gestion normalisé au logement et équivalent logement gérés = (3)/(4)	830,90	899,76	872,59	885,12	774,43
<i>Valeurs de référence</i>	939,85	898,30	931,61	943,22	976,31
Loyers (5)	12 062,41	11 973,63	11 795,34	11 936,25	11 534,43
Coût de gestion normalisé / Loyers = (3)/(5)	23,47%	25,30%	25,06%	24,60%	22,13%
<i>Valeurs de référence</i>	24,96%	24,30%	24,47%	24,57%	25,97%
Coût de personnel normalisé / Loyers = (1)/(5)	18,56%	19,57%	19,67%	19,62%	19,97%
<i>Valeurs de référence</i>	15,32%	15,72%	15,42%	16,42%	16,60%
Coût des autres charges normalisé / Loyers = (2)/(5)	4,90%	5,73%	5,40%	4,98%	2,16%
<i>Valeurs de référence</i>	8,51%	8,16%	7,96%	8,25%	8,56%

Sur la période de revue, le coût de gestion normalisé² se situe à une moyenne de 853 € au logement, en deçà de la moyenne des valeurs de référence sur la période. Le coût de gestion normalisé de l'office diminue de 7 %

² Le coût de gestion normalisé comprend les charges d'exploitation non récupérables, les impôts et les taxes. Ne sont pas retenus les dépenses de maintenance, les écarts de récupération de charges, les charges de mutualisation et les cotisations CGLLS (Source RPAC)

alors que la valeur de référence augmente de 4 %. Le coût de personnel est stable sur la période pour une diminution du parc de 2 %. Le gain de charges tiré de la réduction de l'effectif (- 14 %) compense en partie l'accroissement des charges issu des évolutions de rémunérations corrélatives aux avancements de carrières et avantages sociaux négociés. Toutefois, le coût de personnel rapporté au loyer se situe à un niveau légèrement supérieur aux valeurs de référence de la strate.

Les divers ratios comparatifs montrent une certaine linéarité. Pour 2019, l'effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice est en diminution (60 ETP), réduisant mécaniquement la masse salariale, contribuant à maintenir le coût de gestion dans un contexte de charges maîtrisés.

L'efficacité de gestion est correcte. Son amélioration est recherchée par une meilleure transversalité, une optimisation des procédures de travail, sous réserve de contenir l'évolution des charges à venir, inhérente à la mise en service des nouveaux programmes.

4.2.3 Maintenance

Tableau N°5 Performance d'exploitation : Maintenance

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Charges d'exploitation liée aux immeubles	133,11	215,29	119,01	154,48	143,90
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	243,03	196,93	192,62	146,14	136,43
Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	609,97	925,83	1 046,50	1 135,18	1 141,87
Maintenance locative en régie - Coût du personnel	226,44	254,31	247,30	234,31	232,67
Maintenance locative en régie - Consommations	116,57	103,06	97,46	93,98	84,79
Coût de la maintenance (1)	1 329,12	1 695,44	1 702,88	1 764,09	1 739,65
Additions et remplacement de composants	2 338,74	1 097,52	825,54	2 830,98	3 392,19
Coût total entretien du parc (2)	3 667,86	2 792,96	2 528,42	4 595,07	5 131,84
Nombre de logements et équivalent logement gérés (3)	3 407	3 367	3 388	3 318	3 352
Coût de la maintenance au logement en euros (4) = (1) / (3)	390,11	503,55	502,62	531,67	518,99
Valeurs de référence	596,22	628,68	602,99	594,44	553,25
Loyers (5)	12 062,41	11 973,63	11 795,34	11 936,25	11 534,43
Coût de la maintenance / Loyers (6) = (1) / (5)	11,02%	14,16%	14,44%	14,78%	15,08%
Valeurs de référence	15,03%	15,94%	16,43%	15,54%	15,18%
Coût total d'intervention sur le parc au logement (7) = (2) / (3)	1 076,56	829,51	746,29	1 384,89	1 530,98
Valeurs de référence	920,57	932,36	995,15	966,60	1 028,40

L'entretien du parc en exploitation représente 11 % des charges totales de l'office. Mesuré par rapport au nombre de logements, le niveau de maintenance se situe légèrement en dessous de la médiane. Il faut toutefois nuancer ce propos en relevant que l'effort de maintenance se porte essentiellement sur l'ensemble du parc locatif à l'exception des logements du groupe Garros voués à démolition ou réhabilitation dans le cadre du programme de renouvellement urbain (cf. § 5). Les travaux effectués par la régie (Coût du personnel + consommations) représentent 20% du coût de la maintenance.

La visite du patrimoine en raison du contexte sanitaire a été restreinte à la visite du patrimoine d'Auch, plus précisément à l'ensemble des résidences du QPV concernées par le PNRU ainsi qu'en dehors de ce périmètre le quartier du Barron, qui concentre à la fois une réhabilitation récente (61 logements) ainsi que des constructions neuves (38 logements, reconstitution du parc à la suite des démolitions ANRU dont 12 en acquisition-amélioration). Cette visite restreinte (34 % du parc) a néanmoins permis de constater la qualité du niveau de maintenance global. Pour certaines résidences l'intervention dans le cadre du PNRU devient urgente vu leur état dégradé (nombreuses épaufrures sur les façades, gardes corps des balcons et structures extérieures

2017).

rouillés...) l'office ayant quelque peu négligé l'entretien courant dans l'attente d'un projet global. Par ailleurs, il a été constaté des remises en état de logements à la relocation assez sommaires pour un quartier souffrant d'un déficit d'attractivité. Certains équipements des pièces humides (*baignoires, cabines de douche...*) datent un peu et mériteraient d'être remplacés. Une fois les réhabilitations réalisées, l'office doit être attentif à la remise à niveau des cellules pour ne pas créer un contraste trop marqué entre l'enveloppe des bâtiments remise à neuf et l'intérieur des logements qui resteraient en l'état. Les premières réhabilitations livrées (« *La Hourre* », 217 logements), très réussies, donnent une idée assez précise de l'aspect que présenteront les immeubles à l'issue du projet dans le reste du QPV. Il s'agit d'un indéniable saut qualitatif pour un quartier en souffrance mais qui ne manque pas d'atouts (immeubles à tailles humaines, beaucoup d'espaces verts...). L'aspect gestion de proximité a été peu investigué du fait de la crise sanitaire et de l'impossibilité de réunir du personnel sur place. Même si les incivilités et les dégradations sont courantes, la situation semble globalement maîtrisée par les services de l'office et de la collectivité. Contrairement à d'autres quartiers ANRU, les commerces de proximité fonctionnent correctement, ce qui est un point fort sur lequel peut s'appuyer le projet de renouvellement urbain.

Pour 2019, le coût de la maintenance et le coût total d'intervention sur le parc au logement se maintiennent au niveau des chiffres de 2018.

4.2.4 Capacité d'autofinancement

Tableau N°6 Performance d'exploitation : Capacité d'autofinancement

Rubriques	Exercice 2014		Exercice 2015		Exercice 2016		Exercice 2017		Exercice 2018	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
CAF brute	4 421,02	36,94%	3 851,72	32,44%	3 853,69	33,21%	4 434,26	37,65%	4 928,54	42,18%
Remboursement des emprunts locatifs	3 401,83	28,42%	3 710,18	31,25%	3 757,40	32,38%	3 843,68	32,64%	3 721,67	31,85%
Variation des intérêts compensateurs (si non différés)	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Autofinancement net HLM	1 019,19	8,52%	141,55	1,19%	96,30	0,83%	590,59	5,01%	1 206,87	10,33%
Valeurs de référence		11,80%		10,34%		11,86%		11,72%		11,21%
Total des produits financiers (compte 76) (b)	80,85		81,13		80,31		75,14		30,49	
Total des produits d'activité (comptes 70) (c)	14 761,88		14 492,08		14 183,84		14 059,43		13 812,42	
Charges récupérées (comptes 703) (d)	2 585,64		2 390,89		2 252,99		1 998,37		2 128,16	
Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM (e) : (b + c - d)	12 257,09		12 182,32		12 011,15		12 136,21		11 714,76	
Ratio d'autofinancement net HLM (en %) : (a) / (e)		8,32%		1,16%		0,80%		4,87%		10,30%
Valeurs de référence		11,72%		10,08%		11,55%		11,59%		10,87%

Malgré un EBE en contraction sur la période de revue, la CAF brute se renforce structurellement en raison de la diminution des charges d'intérêts annuels liée à la baisse du taux de livret A et, conjoncturellement en 2018, par le versement d'un complément de subvention ANRU de 759 milliers euros (*taux majoré de subventionnement à la démolition passant de 70% à 100 % avec effet rétroactif -démolition des résidences « Porthos » et « d'Artagnan »*).

Avec un montant quasi stable du remboursement des emprunts, l'autofinancement fluctue sur la période parallèlement aux évolutions de la CAF brute avec un point bas en 2015 et 2016, puis se redresse en 2017 et 2018.

Le ratio d'autofinancement net HLM (*cf. R 423 -9 CCH*) se situe au-dessus du niveau d'alerte.

Pour 2019, la capacité d'autofinancement est attendue à 4 279 milliers euros avec un autofinancement net de 583 milliers euros, soit un ratio d'autofinancement de 5 %.

4.3 ANALYSE DE LA SITUATION FINANCIERE

Le FRNG de l'organisme se maintient autour de 3,5 % des ressources stables (*pour une référence autour de 5 % en moyenne*) légèrement en deçà des valeurs de références. Si les capitaux propres augmentent en 2019, le FRNG 2019 (*calcul provisoire ANCOLS*) devrait se réduire pour se situer à 5 millions euros.

Tableau N°7 : Situation financière : le Fonds de Roulement Net Global

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014		Exercice 2015		Exercice 2016		Exercice 2017		Exercice 2018	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Capital et réserves nets des participations (a)	8 465,64	5,05%	9 190,10	5,38%	9 892,33	5,67%	10 852,37	6,07%	11 369,15	6,06%
Résultat de d'exercice (b)	724,46	0,43%	656,59	0,38%	960,04	0,55%	516,78	0,29%	2 363,69	1,26%
Autres capitaux (c)	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Subventions nettes d'investissement (d)	9 578,54	5,72%	9 441,13	5,53%	9 348,02	5,36%	9 257,00	5,18%	9 312,61	4,97%
Capitaux propres (e)=(a)+(b)+(c)+(d)	18 768,65	11,20%	19 287,83	11,29%	20 200,39	11,58%	20 626,16	11,54%	23 045,45	12,29%
Valeurs de référence		21,90%		22,04%		22,05%		22,64%		23,24%
Provisions pour gros entretien (f)	1 475,00	0,88%	1 475,00	0,86%	838,22	0,48%	758,98	0,42%	847,65	0,45%
Autres provisions pour risques et charges (g)	283,77	0,17%	175,39	0,10%	447,84	0,26%	834,47	0,47%	587,58	0,31%
Amortissements et dépréciations (h)	74 518,95	44,47%	78 163,04	45,75%	81 758,25	46,87%	82 967,52	46,40%	86 545,85	46,16%
Ressources propres (i)=(e)-(f)+(g)+(h)	95 046,37	56,72%	98 101,26	58,00%	103 244,70	59,18%	105 187,13	58,83%	111 026,53	59,21%
Dettes financières (j)	72 530,11	43,28%	71 755,47	42,00%	71 205,20	40,82%	73 607,26	41,17%	76 471,90	40,79%
Ressources stables (k)=(i)-(j)	167 576,48	100,00%	170 856,73	100,00%	174 449,90	100,00%	178 794,38	100,00%	187 498,44	100,00%
Immobilisations d'exploitation brutes (l)	162 240,32	96,82%	164 167,96	96,09%	168 623,79	96,66%	172 347,57	96,39%	181 030,01	96,55%
Fonds de roulement économique (m)= (k)-(l)	5 336,16	3,18%	6 688,78	3,91%	5 826,10	3,34%	6 446,81	3,61%	5 980,22	3,45%
Immobilisations financières (n)	361,38	0,22%	228,09	0,13%	137,46	0,08%	61,07	0,03%	28,48	0,02%
Fonds de roulement net global (FRNG) = (m)-(n)	4 974,78	2,97%	6 460,69	3,78%	5 688,64	3,26%	6 385,74	3,57%	5 951,74	3,43%
Valeurs de référence		5,14%		5,19%		5,25%		4,98%		4,97%
Stocks et encours liés à la promotion immobilière (o)	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Emprunts promotion immobilière (p)	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
SCI, SCCV et SCC - produits constatés d'avances sur cessions (q)	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Portage accession et opérations d'aménagement (r)=(o)-(p)+(q)	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Créances locataires et acquéreurs (s)	432,13	0,26%	383,31	0,22%	365,66	0,21%	171,43	0,10%	493,46	0,26%
Subventions à recevoir (t)	66,06	0,04%	23,70	0,01%	45,15	0,03%	43,34	0,02%	2,40	0,00%
Autres actifs réalisables (u)	157,04	0,09%	189,38	0,11%	291,89	0,17%	1 388,53	0,78%	3 550,40	1,89%
Dettes sur immobilisations (v)	131,78	0,08%	82,40	0,05%	94,70	0,05%	288,40	0,16%	362,10	0,19%
Dettes d'exploitation et autres (w)	1 509,95	0,90%	1 498,36	0,88%	1 310,22	0,75%	1 349,55	0,75%	1 417,89	0,76%
Besoin de Fonds de Roulement (BFR) = (r)+(s)+(t)+(u)-(v)-(w)	- 986,51	- 0,59%	- 984,37	- 0,58%	- 702,23	- 0,40%	- 34,65	- 0,02%	2 266,28	1,21%
Valeurs de référence		0,21%		0,41%		0,23%		0,19%		0,15%
Valeurs mobilières de placement et disponibilités (x)	6 728,33	4,02%	8 205,43	4,80%	7 173,25	4,11%	7 223,87	4,04%	4 999,71	2,67%
Concours bancaires courants et découverts (y)	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Dépôts et cautionnements reçus (z)	767,04	0,46%	760,37	0,45%	782,38	0,45%	803,47	0,45%	826,04	0,44%
Trésorerie nette (A) = (x)-(y)-(z)	5 961,29	3,56%	7 445,06	4,36%	6 390,87	3,66%	6 420,40	3,59%	4 173,67	2,23%
Valeurs de référence		4,13%		4,14%		4,61%		4,73%		4,56%
Report immobilisations financières (B)	361,38	0,22%	228,09	0,13%	137,46	0,08%	61,07	0,03%	28,48	0,02%
Trésorerie potentielle (A) + (B)	6 322,67	3,77%	7 673,15	4,49%	6 528,33	3,74%	6 481,47	3,63%	4 202,14	2,24%
Valeurs de référence		4,68%		4,58%		5,11%		4,91%		4,61%
Contrôle de la trésorerie (FRNG-BFR)	5 961,29	3,56%	7 445,06	4,36%	6 390,87	3,66%	6 420,40	3,59%	4 173,67	2,23%

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

Tableau N°8 : Situation financière : le Fonds de Roulement Net Global à terminaison des opérations

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Fonds de roulement net global (FRNG)	4 974,78	6 460,69	5 688,64	6 385,74	6 439,95
Subventions restant à notifier		7,80	97,80	318,60	410,16
Emprunts restant à encaisser		2 771,40	2 789,62	3 305,20	2 024,19
Dépenses restant à comptabiliser		6 071,07	6 084,93	6 131,09	1 943,70
Neutralisation emprunts relais	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Neutralisation opérations préliminaires	- 186,35	- 210,47	100,89	248,56	- 1 533,26
Fonds de roulement à terminaison des opérations en cours	4 788,43	2 958,34	2 592,03	4 127,01	5 397,33
Fonds de roulement à terminaison en nombre de jours de charges courantes	221,98	128,23	115,56	179,58	252,17
Valeurs de référence	357,57	356,61	264,99	330,44	327,18
Nombre de logements et équivalent logement en propriété	3 403	3 363	3 384	3 315	3 349
Fonds de roulement à terminaison en nombre de logements et équivalent en propriété	1 407,12	879,67	765,97	1 244,95	1 611,63
Valeurs de référence	2 404,23	2 260,90	1 867,75	2 137,71	2 218,19

Le FRNG à terminaison, obtenu par déductions des dépenses restant à payer et des recettes restant à comptabiliser sur les investissements en cours, correspond à plus de huit mois de dépenses mensuelles. La

situation financière permet une allocation de fonds propres à des projets structurants sur le parc. Les éléments financiers 2019 confirment la tendance.

4.3.2 Besoin ou ressource en fonds de roulement et trésorerie

L'organisme dégage une ressource en fonds de roulement modeste de 2014 à 2018 constituée essentiellement par un excédent de dettes fournisseurs sur les créances locataires. En 2018, une importante créance (*subventions ANRU de 1 469 milliers euros*) dégage à l'inverse un besoin en fonds de roulement.

La trésorerie en nombre de jours de charges courantes s'élevait à neuf mois en début de période pour s'établir en 2018 à plus de 6 mois. Elle se maintient à ce niveau en 2019.

4.3.3 INVESTISSEMENTS ET MODALITES DE FINANCEMENT

Après trois années de désendettement (*ligne variation de l'endettement*), l'OPH renoue avec l'emprunt à partir de 2017 pour financer ses investissements en constructions neuves et rénovation du patrimoine existant. Pour l'année 2018, les nouveaux prêts de 6 811 milliers euros sont affectés aux opérations neuves pour 2 644 milliers euros et aux réhabilitations et renouvellement de composants pour 4 167 milliers euros.

L'année 2019 est une année de désendettement et d'investissements moindre, entraînant une variation négative (*emploi net*) du FRNG de 1 644 milliers euros soit un FRNG attendu en fin d'exercice de 4 795 milliers euros (*calcul ANCOLS*).

Le tableau ci-après retrace les éléments du tableau de financement en données cumulées sur la période 2014-2018.

Tableau N°9 : Situation financière : Evolution du Fonds de Roulement Net Global sur la période 2014-2018

En milliers d'€		
Fonds de roulement net global (FRNG) à l'ouverture	4 435,7	
CAF Globale 2014-2018		22 242,28
<i>subv d'investissement 2014-2018</i>		2 008,24
Capitaux propres (A)		24 250,52
<i>Emprunts encaissés 2014-2018</i>		22 273,84
<i>Emprunts remboursés 2014-2018</i>		- 18 713,44
<i>Remboursements anticipés d'emprunts</i>		- 161,84
Variation de l'endettement (B)		3 398,56
Ressources durables période 2014-2018 C=A+B		27 649,08
<i>Foncier 2014-2018</i>		796,99
<i>Constructions neuves 2014-2018</i>		14 456,94
<i>Additions et remplacements de composants 2014-2018</i>		10 484,96
<i>Autres investissements (hors logements locatifs) 2014-2018</i>		394,15
Investissements réalisés (D) 2014-2018		26 133,04
Variation du FRNG F=C-D		1 516,04
Fonds de roulement net global (FRNG) à la clôture		5 951,74

Il apparaît un excédent de ressources durables sur les investissements réalisés de 1 516 milliers euros (*ligne variation du FRNG*), renforçant ainsi le fonds de roulement net global à la clôture des comptes en 2018.

4.4 ANALYSE DE LA DETTE

Tableau N°10 : Situation financière : Analyse de la dette

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Endettement ouverture	73 061,93	72 171,97	71 530,61	71 084,79	73 563,24
Nouveaux emprunts	2 546,43	3 160,81	3 349,38	6 406,11	6 811,11
Remboursement en capital	3 436,39	3 802,17	3 795,20	3 927,65	3 913,87
Endettement clôture	72 171,97	71 530,61	71 084,79	73 563,24	76 460,48
Variation capital restant dû	- 889,96	- 641,35	- 445,82	2 478,45	2 897,24
Ressources Stables clôture	167 576,48	170 856,73	174 449,90	178 794,38	187 498,44
Variation capital restant dû / Ressources stables	- 0,53%	- 0,38%	- 0,26%	1,39%	1,55%
<i>Valeurs de référence</i>	0,50%	0,00%	0,24%	-0,14%	-0,03%
Remboursement des emprunts locatifs (1)	3 401,83	3 710,18	3 757,40	3 843,68	3 721,67
Charges d'intérêts (2)	1 578,03	1 335,65	1 139,49	1 059,35	990,65
Annuités emprunts locatifs (1)+(2)	4 979,86	5 045,82	4 896,89	4 903,03	4 712,32
Loyers de l'exercice	12 062,41	11 973,63	11 795,34	11 936,25	11 534,43
Annuités emprunts locatifs / Loyers	41,28%	42,14%	41,52%	41,08%	40,85%
<i>Valeurs de référence</i>	37,06%	36,36%	35,92%	35,50%	34,88%

La structure de la dette se répartit en 89% d'emprunts à taux indexés sur le livret A et de 11% à taux fixe. Sur la période de revue, la dette augmente de 4,6%. Après une période de désendettement (*de 2014 à 2016*), l'office recourt à nouveau à l'emprunt en 2017 et 2018 pour financer les opérations neuves et de réhabilitation de son parc (*2,6 millions euros en 2018*) et de changements de composants (*4,2 millions euros en 2018*).

L'annuité d'emprunt locatif reste stable en valeur. Sa composition varie en fonction de la diminution des taux d'intérêt : la part du capital passe de 68 à 79% de l'annuité alors que la charge d'intérêt passe de 32 % à 21 % de l'annuité.

Enfin, la part des annuités par rapport aux loyers reste stable autour de 41 %, légèrement supérieur aux valeurs de référence. Cette « cible » autour de 40% est maintenue dans les trajectoires financières prévisionnelles (*cf. Prévisionnel*), ce qui « sécurise » la capacité de remboursement de la dette de l'organisme.

En 2019, le niveau de la dette diminue pour se fixer à 73 632 milliers euros.

Tableau N°11 : Situation financière : Analyse de la capacité de désendettement

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Endettement (1)	72 171,97	71 530,61	71 084,79	73 563,24	76 460,48
CAFC	4 184,49	3 478,08	3 636,69	3 986,27	4 074,92
Endettement / CAFC	17,25	20,57	19,55	18,45	18,76
<i>Valeurs de référence</i>	15,23	15,14	15,01	13,65	15,58
Trésorerie (2)	5 961,29	7 445,06	6 390,87	6 420,40	4 173,67
Endettement net de trésorerie (3)=(1)-(2)	66 210,67	64 085,55	64 693,92	67 142,85	72 286,82
Endettement net de trésorerie / CAFC	15,82	18,43	17,79	16,84	17,74
<i>Valeurs de référence</i>	13,51	13,25	13,10	12,55	13,32

Le ratio endettement rapporté à la capacité d'autofinancement mesure le nombre d'années théorique de remboursement de la dette. Le nombre d'années se situe en moyenne à 19 ans pour ce ratio et à 17 ans lorsqu'il est retenu en endettement net de trésorerie, au-dessus des valeurs de référence.

Cet écart s'explique par le fait que l'office présente un endettement un peu plus soutenu que les valeurs de référence, rapporté à une capacité d'autofinancement légèrement plus faible.

Tableau N°12 : Situation financière : Confrontation entre capacité de désendettement et ratio VNC /amortissements

Valeur nette comptable du parc locatif	73 986,11	72 104,15	70 321,91	72 766,26	79 747,36
Dotations Amortissements du parc locatif	3 314,95	3 281,43	3 168,50	3 185,13	3 329,86
VNC / Amortissement du parc locatif	22,32	21,97	22,19	22,85	23,95
Valeurs de référence	22,13	22,07	21,85	22,60	22,02

Le ratio VNC rapporté aux amortissements bruts du parc locatifs mesure le nombre d'années d'amortissements techniques à échoir.

Pour l'office, il se situe à 22 ans en moyenne, conformément situé au-dessus du ratio endettement/ CAFC.

5. POLITIQUE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

Les grandes lignes de la stratégie patrimoniale ont été définies dans le cadre de la convention d'utilité sociale (CUS) signée en 2011 et qui contractualisait les engagements de l'office pour la période 2011-2016. Cette convention d'utilité sociale a été prolongée en 2017 par la loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017. En matière de développement, dans un contexte de marché détendu, l'office avait opté pour des objectifs modérés (*350 nouveaux logements livrés en six ans dont 130 PLAI soit 37 %*).

La mise à jour du plan stratégique de patrimoine en 2020 a permis de réactualiser ces orientations pour la période 2020-2029. Il servira de base pour la négociation de la nouvelle CUS qui a fait l'objet de plusieurs reports et dont la signature est prévue en 2021. Le PSP est fortement impacté par le Programme de Renouvellement Urbain qui porte sur plus de 30 % du patrimoine et qui fait l'objet d'une présentation détaillée plus bas (*cf. § 5.2.2.2*).

Hors ANRU, les objectifs de développement sont nettement revus à la baisse, en cohérence avec les besoins locaux : 225 logements neufs produits sur 10 ans pour 37 millions d'euros. L'offre sera orientée sur les secteurs géographiques les plus tendus (essentiellement l'est du département qui bénéficie de l'attractivité de l'agglomération toulousaine) ainsi que sur les produits spécifiques (personnes âgées, personnes handicapées, logements groupés seniors, résidences sociales jeunes). Par ailleurs l'office souhaite aider les collectivités pour des programmes de requalification de Bourgs Centres, dans le cadre d'opérations d'acquisition-amélioration. Cette production pourrait être de l'ordre d'une vingtaine de logements en moyenne par an.

Sur la remise à niveau du parc existant, en complément du PRU, l'office compte poursuivre des interventions en investissement pour améliorer le patrimoine, notamment en direction des résidences les plus énergivores et les plus anciennes (*cf. § 5.2.2.1*), afin d'en améliorer le confort et d'en renouveler l'image (*gain d'attractivité en secteur détendu*). Ces réhabilitations porteront sur plus de 835 logements pour près de 30 millions d'euros. Une opération de démolition de logements collectifs (*16 logements à Miélan*) est également prévue (*266 milliers d'euros dont 208 milliers d'euros de subventions*).

En matière de vente de patrimoine, l'office a peu vendu sur la période de contrôle (6 ventes), et seulement des logements individuels à leurs occupants. Il a lancé en 2016 une politique de vente plus active, en mettant en vente des logements vacants dans plusieurs résidences. Cette nouvelle politique a tardé à se concrétiser mais le nombre de ventes semble enfin décoller en 2020 (*cf. § 5.2.5*).

5.2 ANALYSE DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

5.2.1 Offre nouvelle

Tableau n°13 : Évolution du patrimoine de logements familiaux									
Année	Parc au 1er janvier	Construction	VEFA	Acquisition amélioration	Vente	Transformation d'usage	Démolition	Parc au 31-déc	Évolution
2015	3 220	0	0		0	0	0	3 220	0,0%
2016	3 220	7	0	7	0	0	0	3 234	0,4%
2017	3 234	31	0	4	-1	0	-96	3 172	-1,9%
2018	3 172	26	0	10	-3	0	0	3 205	1,0%
2019	3 205	0	17	13	-2	0	0	3 233	0,9%
Total		64	17	34	-6	0	-96		0,4%

Sources : données transmises par l'organisme (DHPD, 24/01/2020)

De 2015 à 2019, l'office a mis en service 115 logements familiaux. En tenant compte de la démolition sur la période de 96 logements et la vente de 6 autres, le parc n'a augmenté que de 13 logements depuis cinq ans, soit une croissance très faible (0,4 %).

La production représente 23 logements par an en moyenne ce qui est très inférieur aux engagements de la CUS (50 à 60 logements par an sur la période) mais semble adapté aux besoins dans un marché globalement détendu. Une part non négligeable de l'offre nouvelle correspond à des opérations d'acquisition-amélioration (34 logements, 14 % de la production) l'office participant à des programmes de revalorisation des centres anciens. La part de logements très sociaux (PLAI), est élevée (38 %) conformément aux engagements de la CUS.

Les prévisions de livraison en logements neufs montrent une hausse de la production avec 30 logements en 2020 dont une opération de 24 logements dont l'OS a été donnée et 100 logements à l'horizon 2021-2022. Le rythme de développement ne repart cependant pas à la hausse, une bonne partie de cette offre nouvelle (3 opérations comptant 92 logements) correspondant à la reconstitution de l'offre dans le cadre des opérations de démolitions du quartier du grand Garos (cf. § 5.2.2.2).

L'office privilégie la construction de logements individuels (74 % des livraisons) répondant ainsi à une forte aspiration locale. En revanche, l'analyse de la typologie de l'offre nouvelle montre que la production de petits logements est insuffisante par rapport à la demande exprimée (aucun T1 et 17 % de T2 livrés contre 43 % des demandes). Dans la production en cours, essentiellement dédiée à la reconstitution de l'offre dans le cadre du PRU, la part de petits logements est nettement plus conséquente (36 %) y compris dans les logements individuels (22 %), moins adaptés à ce type de produits. Cependant, cela ne permettra pas de compenser le déficit de ces typologies dans le parc (13 % de T1 et T2) et à l'avenir l'office devra continuer à prioriser la production de petits logements.

5.2.2 Interventions sur le parc existant

5.2.2.1 Réhabilitations

En 2015 et 2016, les interventions ont consisté à réaliser des changements de composants accompagnés de gros entretien, avec parfois quelques éléments d'amélioration. A partir de 2017, l'office a enclenché un programme de réhabilitation plus ambitieux : 13 résidences (492 logements, soit un quart du parc construit avant 1990) ont fait l'objet de réhabilitations lourdes pour une enveloppe totale de 15,2 millions d'euros et un montant moyen au logement de 31 000 euros.

Ces chantiers ont permis de remettre à niveau le parc le plus ancien qui présentait le retard le plus important. Ces opérations, orientées principalement sur la performance énergétique (changement des menuiseries extérieures, isolation thermique par l'extérieur, remplacement des chaudières, isolation des combles et

planchers, ...) visent une forte réduction des consommations d'énergies des locataires. L'office, au-delà des calculs théoriques, ne pratique pas de mesure a posteriori, arguant qu'il s'agit en quasi-totalité de chauffage individualisé avec de fortes variantes individuelles dans les pratiques. Néanmoins, il devrait trouver un système, basé sur le volontariat et l'échantillonnage, pour être en mesure de mieux évaluer le gain réel pour le locataire. L'intérieur des logements est également remis à niveau avec changement des équipements : cuisine, salle de bain, chaudières, VMC, électricité ainsi qu'embellissement des parties communes. Vu la faiblesse des loyers concernés et les marges importantes par rapport aux maximums des conventions APL, l'office a souhaité récupérer une partie de l'investissement auprès des locataires en pratiquant des augmentations de loyers (cf. § 6.3.1).

A partir de 2019 les réhabilitations concernent le quartier du grand Garros (229 logements) avec des financements de l'ANRU dans le cadre de la convention de renouvellement urbain (cf. § 5.2.2.2.) Ces opérations ont fait l'objet d'un marché de Conception Réalisation.

5.2.2.2 Renouvellement urbain

Sur la période à venir, l'OPH est engagé sur un projet de renouvellement urbain qui concerne le quartier QPV du « Grand Garros » à Auch dont l'enjeu est crucial pour lui puisqu'il concentre 30 % de son patrimoine et cumule les problématiques sociales, de vacance, d'impayé et d'occupation les plus aigües. Ce projet a fait l'objet d'une convention avec l'ANRU signée en 2019 dans le cadre du NPRU.

Situé sur l'autre rive du Gers par rapport au centre ancien, le Grand Garros accueille un peu moins de 2000 habitants et est quasiment totalement constitué de logements sociaux. L'un des objectifs du projet est de tendre vers un taux de 50% de logements locatifs sociaux d'ici 10 ans sur ce périmètre.

L'OPH est le principal bailleur social présent puisqu'il détient 94 % du patrimoine, composé de trois *ensembles* :

- « le Garros » (876 logements sociaux dans 45 immeubles datant des années 60-70) et « la Hourre » (217 logements sociaux dans 15 immeubles datant des années 50), gérés par l'OPH,
- « les Tuileries » (64 logements sociaux dans 5 bâtiments) géré par la SA Gasconne d'HLM.

Le programme porté par l'OPH, dont le calendrier prévisionnel est prévu jusqu'en 2026, consiste à démolir 321 logements sociaux (*dont 96 déjà démolis et 225 à venir*) et à reconstituer partiellement l'offre hors site (161 logements, dont 96 PLAI et 65 PLUS, en partie sur le centre ancien d'Auch). Les produits prévus ciblent les typologies manquantes (T1, T2 et T3) avec une préférence en faveur de l'individuel, répondant ainsi à la demande actuelle. 742 logements conservés seront réhabilités par tranche et 705 résidentialisés. Enfin le projet prévoit la mise en vente de 101 logements sociaux d'ici à 2024 par les 2 bailleurs sociaux, dont 37 par l'OPH, et la construction de logements privés neufs au sein du périmètre QPV.

Certaines opérations de ce programme étaient déjà réalisées ou en cours au moment du contrôle :

- une 1ère phase de démolition en 2017 de 96 logements sociaux des résidences « Porthos » (36 logements) et « d'Artagnan » (60 logements), sur avis du comité d'engagement du protocole de préfiguration du projet ANRU ;
- une opération participant à la reconstitution de l'offre livrée en octobre 2019 (*acquisition-amélioration de 12 logements situés chemin du Barron, en centre-ville d'Auch*) ;
- une première tranche de réhabilitation du Garros (229 logements) en cours au moment du contrôle (cf. § 5.2.2.1.).

5.2.3 Sécurité dans le parc

5.2.3.1 Contrats d'entretien des ascenseurs

L'office dispose d'un parc d'ascenseur très restreint (*9 appareils desservant 237 logements*). Les contrôles techniques quinquennaux ont été réalisés et ne font pas l'objet de remarque. La mise aux normes et l'entretien de ces ascenseurs font l'objet d'un contrat d'entretien, confié à un prestataire pour une durée de 4 ans (2018-2021).

5.2.3.2 Contrats d'entretien des appareils individuels à gaz

L'office a signé pour le compte de ses locataires un contrat d'entretien des appareils individuels à gaz pour lequel il a conclu en décembre 2012 un accord collectif conforme à l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 modifiée qui lui permet de se substituer aux locataires. Il a mis en place une procédure rigoureuse de suivi de ce contrat, avec des reportings réguliers du prestataire et des relances des locataires en recommandé avec AR, d'abord par le prestataire puis par l'office. A l'issue de la campagne 2018-2019 le rapport global annuel des prestataires indiquait que sur 1903 appareils concernés, 25 n'avaient pas été contrôlés, soit un taux de visites de 99 %.

L'office se concentre ensuite sur les logements restants, dans le cadre d'une procédure contentieuse conduite avec un huissier de justice. Ce dernier organise des relances téléphoniques auprès des locataires réticents. Il informe et explique le caractère obligatoire et sécuritaire de la démarche d'entretien. Au terme de ces échanges, dans la plupart des cas, l'huissier obtient une date de rendez-vous sous 10 jours. Si la visite n'est pas réalisée, il demande auprès du juge une ordonnance afin de pouvoir pénétrer chez le locataire accompagné d'un serrurier et du prestataire.

5.2.3.3 Diagnostics de performance énergétique (DPE)

Les DPE ont été réalisés en 2012 pour l'ensemble du patrimoine. Depuis ils ont été actualisés au fur et à mesure des relocations et à l'occasion des travaux de rénovation. Ils sont remis aux locataires lors de la signature du bail conformément à la réglementation.

Le parc est plutôt performant malgré son ancienneté avec une majorité des logements présentant des performances bonnes à moyennes (*85 % des logements classés de A à D*). Les réhabilitations énergétiques récentes ont impacté très favorablement le classement énergétique du parc puisque la part de logements performants (*classés en A, B ou C*) est passé de 37 % en 2017 à 52 % en 2020. Le projet ANRU va encore améliorer ce score puisque l'un de ses objectifs est de ramener l'ensemble des bâtiments du quartier du Garos au niveau B. A l'issue de ce projet, l'office devrait disposer d'un patrimoine très performant avec 75 % des logements classés en A, B ou C.

5.2.3.4 Dossiers techniques amiante (DTA)

Le repérage étendu de l'amiante sur les parties communes des logements collectifs réalisé en 2012 a identifié 2 188 logements pour lesquels la présence de matériaux amiantés en bon état de conservation a été relevée. Des diagnostics avant travaux sont systématiquement réalisés dans les logements avant relocation dès lors que leur remise en état est nécessaire. Le contrôle de l'état de ces matériaux devra être effectué au plus tard fin 2015.

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 étendu 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*). Les DAPP sont réalisés au fur et à mesure des changements de locataires ou en même temps que les repérages avant travaux (RAAT). Cette méthode réduit notablement le risque, mais n'est pas totalement conforme aux obligations réglementaires qui imposent un repérage étendu. A ce jour, l'office n'est pas en mesure d'indiquer précisément le nombre de logements ayant fait l'objet d'un DAPP.

L'office ne conserve pas suffisamment de traces de ces actions en matière de prévention du risque amiante, s'exposant ainsi à une certaine insécurité juridique. Ainsi par exemple les évaluations périodiques sur l'état de dégradation, réalisées en interne par ces techniciens (*tous formés en sous-section 3 ou 4*) ne font pas l'objet d'un rapport écrit. Il ne garde pas non plus d'attestation écrite de la communication de la fiche récapitulative aux prestataires amenés à effectuer des travaux dans un immeuble bâti présentant de l'amiante ou à intervenir à proximité d'équipements en contenant.

En réponse, l'office s'est engagé à réaliser l'ensemble des DAPP restants dans les meilleurs délais (30 % des logements restants à diagnostiquer). Il indique également qu'il compte améliorer la traçabilité du porté à connaissance aux entreprises, en mettant en place un système de « *bordereaux de remise* » que ces dernières signeront lors de la communication des rapports de diagnostic pour le plomb et l'amiante. Ce système sera mis en place à la fois pour les marchés de bordereaux à prix unitaires pour l'entretien et la maintenance du patrimoine, les interventions ponctuelles dans le cadre de marchés à bon de commande ou pour les travaux d'amélioration.

Enfin il explique qu'afin de rendre lisible et traçable les évaluations périodiques réalisées, il s'engage à mettre en place une procédure plus formalisée. Dorénavant, en complément des visites régulières d'entretien et de maintenance, il indique qu'un rapport annuel écrit sera produit et intégré dans la base patrimoine. Dans ce rapport, il pourra être préconisé soit le maintien de la surveillance périodique, soit, en cas d'évolution négative de la dégradation, un retrait suivant le protocole réglementaire en vigueur. En cas de doutes, l'office sollicitera un prestataire diagnostiqueur et son rapport guidera les actions à entreprendre.

5.2.3.5 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 contrat portant sur la période 2015-2017. Il a été au-delà des obligations légales en élargissant les diagnostics à tous les logements potentiellement concernés (*97 construits avant 1949*) alors que la réglementation ne l'impose qu'à la relocation. Le prestataire a relevé la présence de plomb dans 25 logements et, en l'absence de dégradation, n'a pas préconisé de travaux mais une surveillance périodique auquel l'office devra s'astreindre sauf à réaliser les opérations de retrait. Les CREP sont notifiés aux locataires et joints aux nouveaux baux conformément à la réglementation.

5.2.4 Ventes

Depuis quelques années, l'OPH ne vendait plus de patrimoine, conformément à la décision du CA du 11 décembre 2005 « *de suspendre toute vente considérant les besoins en logements sociaux et au motif que les faibles ressources des ménages ne leur permettaient pas d'accéder à la propriété* ».

Il a récemment revu sa position et met à nouveau en œuvre une politique de vente, dont les contours ont été définis dans une décision du CA du 11 décembre 2016. Il est prévu de promouvoir la vente aux locataires en place dans neuf résidences ou bien lorsque les logements sont vacants depuis plus d'un an, de les proposer à l'ensemble des locataires puis d'ouvrir à des acheteurs extérieurs. Les ventes sont limitées aux logements individuels, l'OPH ne souhaitant pas qu'elles conduisent à la mise en place de copropriétés. Le volume de vente

doit rester modeste pour, dans la perspective des déconstructions à venir ne pas réduire de façon excessive le parc locatif.

Sur la période 2017/2019 cette volonté s'est peu concrétisée puisque six logements seulement ont été vendus dont 5 à leurs occupants et le dernier à un locataire du parc.

L'examen de ces ventes, à un prix proche des estimations de France domaines (95 % en moyenne), n'a pas révélé d'irrégularité.

La faiblesse des revenus des acquéreurs potentiels explique en partie les difficultés de commercialisation. De plus, il n'avait pas été réellement mis en place une politique de vente active du patrimoine HLM répondant au besoin d'accession des locataires, notamment dans des secteurs plus urbains.

En 2020 le nombre de ventes augmente sensiblement (6 ventes minimum d'ici la fin de l'année soit autant que sur les trois années précédentes) avec des perspectives identiques pour 2021. Ces résultats s'expliquent par une inflexion de la politique de l'office dans le cadre de la loi Elan : le CA a décidé d'autoriser la vente sur demande, y compris pour des résidences non inscrites dans le plan de vente mais en portant à 20 ans l'âge minimum du logement. La fin de l'indexation sur le prix des domaines a également permis de réajuster certains prix à la baisse et l'office commence à adopter une approche plus commerciale : visite immédiate des logements organisée pour les acquéreurs potentiels, davantage de publicité notamment sur le site de l'office et prospection de locataires en capacité d'acheter. Enfin une commission vente a été mise en place, chargée d'examiner les demandes devenues plus nombreuses.

La vente reste en principe limitée aux logements individuels mais une exception a été négociée avec l'ANRU dans le cadre du développement de la mixité d'occupation dans le quartier du Garros, avec la mise en vente de deux immeubles collectifs. La visite du patrimoine a permis de constater qu'il s'agit a priori d'une stratégie adaptée : petits collectifs (37 logements en tout), situés en bordure du QPV, et bénéficiant d'une bonne qualité résidentielle (balcon, tranquillité...).

5.3 EXERCICE DE LA FONCTION MAÎTRISE D'OUVRAGE

Le pôle développement, rattaché à la DHPD, a la responsabilité du suivi des opérations de construction neuve, des acquisitions-améliorations, des réhabilitations lourdes et des démolitions. Il est composé de quatre chargés d'opérations (3,5 en équivalent temps plein) qui prennent en charge l'ensemble des phases, de l'étude de faisabilité jusqu'à la livraison des programmes.

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, de l'ordre de service à la livraison). Le prix de revient moyen des opérations livrées en AMO, y compris le foncier, est de 1 895 euros/m² de SH, ce qui est assez cher pour un marché globalement détendu, mais logique dans la mesure où l'essentiel de la production est situé dans les secteurs les plus tendus, notamment L'Isle-Jourdain, où le coût du foncier est le plus élevé. Le prix de revient des opérations d'acquisition-amélioration est plus faible (1 741 euros/m² de SH et même 1 219 euros/m² si on enlève une opération atypique avec un coût supérieur à 3 000 euros/m²). La part de fonds propres (10,6 % en moyenne par opération) est très variable selon les programmes (de 0,5 à 22,4 %). L'apport de fonds propres est utilisé comme « variable d'ajustement » pour boucler le financement.

6. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

6.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

Tableau n°14 : Analyse sociale de l'occupation au 01 janvier 2020

En %	nombre de locataires	Revenu <20 % *	Revenu <60 % *	Revenu >100 % *	Bénéficiaires d'APL + AL	Familles mono-parentales	Pers. Isolées	Ménages 3 enfants et +
OPH du Gers	2 437	28,6	74,3	4,6	60,9	19,7	49,3	8,4
Département	4 486	27,4	70,3	6,5	56,9	22,8	47,3	8,1
Région	210 711	29,1	69,2	7,2	61,8	23,1	40,8	10,2

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

Sources : Enquête OPS 2020 transmises par l'organisme le 24-02-2020 ; enquête OPS 2018 tous bailleurs sociaux.

L'enquête OPS 2020 (réalisée auprès de l'ensemble des locataires avec un taux de réponse de 83,2 %) révèle une occupation plus sociale que celle constatée pour l'ensemble des bailleurs du département du Gers et de la région Occitanie. Les proportions de locataires disposant de très faibles ressources ou bénéficiaires de l'APL y sont en effet plus élevées. Ce qui est cohérent avec la structure du parc (63 % des logements correspondant à des anciens financements, avec des loyers accessibles) et les caractéristiques socio-économiques de la population du département. Le caractère social est également affirmé dans les attributions les plus récentes (cf. § 4.2.2.1).

6.2 POLITIQUE D'ATTRIBUTION

6.2.1 Orientations générales

L'office n'a pas produit de charte d'attribution contrairement aux dispositions prévues dans l'article R. 441-9 du CCH modifié par le décret n° 2015-522 du 12 mai 2015. Certes, il a actualisé régulièrement le règlement de la CAL et défini dans ce cadre les grandes lignes de sa politique d'attribution, ainsi que des objectifs de mixité sociale. Cependant, les orientations données devraient être précisées et inscrits dans une charte. De plus ces documents (*charte d'orientation, règlement intérieur de la CAL*) doivent être publiés sur le site internet de l'office conformément aux nouvelles règles prévues par le décret n° 2015-522 du 12 mai 2015.

En fin de contrôle, l'office a rédigé un projet de charte d'attribution, qu'il s'engage à faire approuver par le prochain CA. Cette Charte, communiquée à l'Ancols, s'appuie sur les éléments déjà indiqués dans le règlement intérieur de la CALEOL et l'office précise « *qu'elle sera adaptée, pour partie, en fonction des lignes d'orientation adoptées ultérieurement par la conférence intercommunale du logement du Grand Auch Cœur de Gascogne* ». L'office s'engage également, dès validation du Conseil d'Administration, à publier la charte d'attribution et le règlement intérieur de la CALEOL sur son site internet.

6.2.2 Connaissance et gestion de la demande

L'office s'inscrit pleinement dans l'objectif de mutualisation de la demande de logements. En effet, la sélection des candidats s'effectue à partir des dossiers enregistrés sur le SNE et il ne constitue plus de fichier propre. S'il saisit les demandes sur son propre progiciel de gestion, ce dernier permet une synchronisation quotidienne des demandes sur le système national d'enregistrement (SNE). De plus l'office 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.

Au 31 décembre 2019, le fichier du SNE compte 2 562 demandes en attente dont 27 % sont des demandes de mutation de locataire du parc social. L'ancienneté moyenne est peu élevée (11 mois) et 73 % des demandes ont moins d'un an.

La demande de grands logements est faible (23 % pour les T4 et T5) alors que la demande de petits logements est toujours aussi forte (43 % pour les T1 et T2).

La population des demandeurs est caractérisée par la faiblesse de ses revenus : la majorité se situe en deçà des 60 % du plafond PLUS (70 %) leur permettant de prétendre à un logement très social (PLAI).

6.2.3 Gestion des attributions

Le contrôle sur fichier des 1 146 attributions réalisées du 1^{er} janvier 2017 et au 31 décembre 2019, avec un contrôle approfondi d'un échantillon ciblé de 66 dossiers, n'a révélé ni attribution hors CAL ni dépassement des plafonds de ressources.

La dispersion du parc sur l'ensemble du département a justifié la création de deux commissions d'attribution des logements et d'occupation des logements (CALEOL), l'une compétente pour l'arrondissement d'Auch, l'autre pour le reste du département. Les CALEOL composées réglementairement se réunissent une fois par mois et ont présenté 1 161 candidats par an en moyenne sur les trois dernières années (*382 attributions effectives par an en moyenne*). Le rapport annuel présenté au CA fournit une synthèse de l'activité et une analyse pluriannuelle de l'évolution des attributions, de la demande et de la vacance.

Les attributions ont un caractère très social puisqu'elles ont été prononcées à 44,2 % au bénéfice de ménages dont les ressources sont inférieures à 20 % des plafonds et à 67,1 % 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 (*9 mois*) et la part élevée des attributions à des demandeurs de moins d'un an (76 %).

L'office reste confronté à un nombre de refus après attribution très élevé (*51 % en 2018 et 57 % en 2019*). L'augmentation constatée en 2019 est conjoncturelle, du fait des relogements préalables à la 2^{ème} phase de déconstruction du projet de renouvellement urbain du Garros (*proposition de plusieurs offres pour un ménage à reloger*).

Pourtant l'office a pris des nombreuses mesures ces dernières années pour tenter de réduire ce taux de refus. La procédure d'attribution, à la suite des observations du dernier rapport de l'Ancols, a été revue : le service a dorénavant une délégation lui permettant, à partir des critères définis par la CALEOL, d'opérer une réelle présélection des candidats par logement et il s'est doté d'un logiciel métier le lui permettant. De ce fait les conseillers appellent plus régulièrement les demandeurs préalablement aux CAL pour mettre à jour leur dossier et s'assurer que leur demande est toujours effective. La règle de présentation de trois candidats pour chaque logement est appliquée quand la demande est suffisante. L'office a également adopté une logique plus « commerciale » (visites plus fréquentes avant la CAL, efforts sur les travaux de remise en état dans les secteurs les plus tendus, collaboration accrue avec les mairies et annonces sur internet).

Néanmoins cette politique atteint aujourd'hui ses limites, les principales difficultés de l'office en matière d'attribution étant d'ordre structurel : outre la localisation d'une partie des logements dans des secteurs ruraux peu porteurs ou à Auch, dans des grands ensembles peu attractifs, il existe un net décalage entre les logements dont dispose l'office (*12,9 % de petits logements, T1 et T2*) et l'évolution des besoins des demandeurs vers des petites typologies (*38,5 % de demandes de T1 et T2*). Le rapport d'activité, qui analyse ce décalage en fonction des libérations de logement, est encore plus signifiant : en 2018, 41 logements T1 et T2 ont été libérés pour 996 demandes correspondant à cette typologie. De plus, il existe une demande dite de « confort » illustrée par la forte proportion de ménages demandant en priorité ou exclusivement un pavillon (*respectivement 31 et 16 %*).

en 2019). La stratégie patrimoniale mis en œuvre semble plus à même d'apporter des solutions pérennes à moyen-long terme (cf. § 5.1).

6.3 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

6.3.1 Politique de Loyers

Tableau n°15 : Augmentation annuelle des loyers							
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Augmentation annuelle en %	0,90	0,47	0	0	0	1,25	1,50
Taux légal en %	0,90	0,47	0,02	0	0	1,25	1,53

Sources : données transmises par l'organisme (PV de CA, base loyer au 01/01/2019)

Depuis 2014, l'office a pratiqué une augmentation annuelle équivalente ou légèrement inférieure au taux légal à l'ensemble des résidences, à l'exception de 2016, où le CA a décidé de ne pas augmenter les loyers, le taux légal étant très faible. En 2017 (*stagnation de l'indice de référence*) et 2018 (*gel des loyers*) les loyers n'ont pas non plus été augmentés. Pendant trois ans, à l'instar de beaucoup de bailleurs HLM, l'office n'a donc pas augmenté ses loyers.

L'office n'a pas de politique d'augmentation des loyers à la relocation, ce qui est bien sur le plan social dans la mesure où cela permet de préserver l'accessibilité économique des logements. Dans le cas de réhabilitations lourdes (cf. § 5.2.2), contrairement à sa pratique antérieure, il n'utilise plus le recours au partage des économies de charges mais privilégie une hausse modérée des loyers, ce que permet la modicité des loyers et l'existence de marges importantes par rapport aux loyers maximum des conventions APL (15,6 % en moyenne).

6.3.2 Niveau des loyers

Tableau n°16 : Analyse de la distribution des loyers				
Rubriques	Nombre de logements	Loyer mensuel en euros/m ² de surface habitable		
		1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^e quartile
OPH du Gers	3 229	4,1	4,4	5,1
Gers	5 316	4,1	4,9	5,6
Occitanie	269181	4,8	5,6	6,4
France Métropolitaine	4 328 090	4,9	5,7	6,5

Sources : données transmises par l'organisme (base loyer au 01/01/2019); RPLS au 01/01/2019

Tableau n°17 : Loyers mensuels par type de financement					
	Nombre de lgts	Médiane SH	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^{ème} quartile
Anciens financements	2 066	69	261	286	314
PLA	497	70	308	354	393
PLUS	465	75	352	423	448
PLAI/TS	201	75	294	349	400
Ensemble	3 299	71	323	387	467

Sources : données transmises par l'organisme (base loyer, 01/01/2019); RPLS au 01/01/2019

Avec 63 % de loyers bas correspondant à d'anciens financements, l'office dispose d'un parc accessible aux ménages les plus modestes. La politique de modération des hausses de loyer contribue également à maintenir le loyer médian (4,4 euros/m² de SH) en dessous de la médiane départementale (4,9 euros/m² de SH) et régionale (5,6 euros/m² de SH).

Le contrôle des conventions APL a fait apparaître des dépassements des taux maxima de loyers autorisés pour 9 logements. Les dépassements constatés étaient limités à trois programmes récents et restaient modérés (entre 0,68 % et 1,05 %). Ces dépassements s'expliquaient par la non prise en compte d'une partie des dispositions de la loi de finance 2017 sur le gel des loyers HLM en 2018 (LF 2017 : art. 126 III C) qui stipulait que « les loyers et redevances maximaux ainsi que les loyers pratiqués des logements conventionnés ou non des organismes HLM et des logements conventionnés des SEM, dont la révision intervient habituellement le 1^{er} janvier, ne feront pas l'objet d'une révision au cours de l'année 2018. Ces dispositions s'appliquent y compris aux contrats de location en cours ». L'office avait appliqué le gel uniquement sur les loyers pratiqués et pas sur les loyers maximaux.

L'office, en cours de contrôle, a procédé à la régularisation des loyers en dépassement et au remboursement du trop-perçu aux locataires concernés. Il a également remis à jour dans sa base l'ensemble des loyers maxi actualisés afin qu'ils tiennent compte de ce gel exceptionnel pour 2018. Ce qui permettra d'éviter qu'à l'avenir davantage de résidences ne soient concernées par des dépassements, notamment les plus récentes dont les loyers sont proches des maxima actualisés.

6.3.3 Supplément et réduction de loyer de solidarité

L'OPH applique le barème de droit commun. Il est peu concerné par le SLS du fait de l'exonération de la majorité des logements (48 % situés en ZRR et 31 % en QPV) et de l'occupation très sociale. Le produit du SLS perçu en 2019 s'élève à 21 034 euros. Au 1^{er} janvier 2020, 16 locataires (0,5%) sont assujettis en raison de leurs revenus, pour un montant mensuel moyen de 37 euros. Aucun de ces locataires n'entre dans les conditions susceptibles d'entraîner une perte du droit à maintien dans les lieux.

6.3.4 Charges locatives

La maîtrise des charges locatives constitue l'une des priorités affichées par l'office. En effet, les charges représentent 14 % du quittance. La recherche de réduction et de maîtrise des charges locatives au bénéfice du locataire se concrétise par la réhabilitation thermique des résidences dont l'étiquette énergétiques est inférieure ou égale à l'étiquette D, la renégociation des contrats d'entretien des équipements, des contrats de prestation de nettoyage et entretien des espaces verts, par l'adhésion à un groupement pour achat du gaz. Il est fait communication aux locataires de leur consommation d'eau lors de la régularisation des charges, afin de réduire leur consommation et donc le coût. L'office met à disposition de la Régie de Quartier « Garros Services », un appartement « Eco Appart » dans une démarche de sensibilisation des locataires du quartier du Garros à l'amélioration du confort thermique de leur logement par des éco-gestes au quotidien.

La régularisation des charges est effectuée par le service comptabilité finances. L'édition des décomptes de régularisation se déroule généralement en mai et la facturation de la régularisation est produite en juin. La communication aux locataires de la consommation d'eau lors de la régularisation des charges est un bon moyen de sensibilisation afin de réduire la consommation et le coût.

Le contrôle a été réalisé sur la régularisation des charges récupérables de l'exercice 2018 effectué en 2019. L'office a appelé 2 445 567 euros de provisions pour un total de charges récupérables de 2 236 584 euros (soit un écart de provisions de 209 000 euros représentant de 9 %). Les charges récupérables se situent entre de 15 % et 17 % des charges du compte de résultat sur la période de revue. Les délais de régularisation sont satisfaisants et le bon ajustement des provisions de charges communes constitue un progrès depuis le précédent contrôle

même si l'on peut constater encore, quelques résidences dont le surplus de provisions sur les charges réellement exposées est supérieur à 150 euros/an/logement (*soit 200 logements en 2018*).

Les locataires partis bénéficient d'une régularisation réglementaire.

6.4 QUALITE DU SERVICE RENDU ET RELATIONS AVEC LES LOCATAIRES

6.4.1 Qualité du service rendu aux locataires

La dernière enquête de satisfaction réalisée en 2019 est globalement favorable avec 86 % de taux de satisfaction générale et 82 % sur le logement. Le principal point faible réside dans la propreté des parties communes (*73 % de locataires satisfaits*) et des espaces extérieurs (*68 %*). L'office, qui a recours à des entreprises de nettoyage, doit intensifier le contrôle de ses prestataires dans les immeubles concernés.

L'office obtient 74 % de taux de satisfaction sur le traitement des interventions techniques, ce qui est un bon score sur ce sujet sensible. Le service de dépannage sur les équipements individuels assuré par le prestataire du nouveau contrat multi-services est jugé positif par 82 % des locataires. L'office a d'ailleurs revu à la baisse le montant payé par le locataire (*7.58 euros/mois*) qui semble un tarif mesuré et en adéquation avec le niveau des prestations fournies.

Historiquement l'office disposait également d'une régie travaux qui traitait notamment les petites interventions techniques, ce qui lui permettait d'avoir une bonne réactivité sur les réclamations et la remise en état des logements à la relocation, notamment dans les secteurs ruraux éloignés, moins pourvus en entreprises. Aujourd'hui la régie a enregistré de nombreux départs et de ce fait ne compte plus d'effectif (*il n'y a notamment plus de régie peinture*). L'office compte profiter de cette conjoncture favorable (*absence de contrainte sociale forte*), pour se poser la question du maintien d'une régie de travaux à l'avenir.

La concertation avec les locataires est développée, dans le cadre d'un plan de concertation locative renouvelé en 2019 pour la période 2019-2022. Le conseil de concertation locative se réunit régulièrement (*une à deux fois par an*).

6.4.2 Politique de suivi des créances et des impayés

Critiquée dans les derniers rapports, un renforcement du suivi des créances et des impayés est en cours. Jusqu'à la fin de l'année 2012, la politique de recouvrement des créances locatives instaurée en 2007 (*pour rappel : opposition de principe à toute expulsion, peu d'autorisation de poursuite donnée au comptable au trésor public*) a fortement limité l'efficacité des procédures. Face à la forte dégradation du recouvrement, le CA a finalement décidé la mise en œuvre d'un plan d'actions en novembre 2012 et autorisé les poursuites contentieuses jusqu'à leur terme. En 2016 enfin, une autorisation générale de poursuite est accordée par l'ordonnateur au comptable public. La politique de suivi des créances et des impayés est placée sous la responsabilité de cinq personnes (*compris le chef de service pour le contentieux*), renforcé par deux CESF (*Conseillères en Economie Sociale et Familiale*). Un agent de l'office dit « de recouvrement » pour 0,8 ETP est mis à disposition du Trésor Public depuis septembre 2017. La vacance du poste sur une période de plusieurs mois suite au départ du titulaire porte préjudice à l'efficacité du recouvrement en 2019. Une commission « impayés » a été mise en place en 2012, à laquelle participe le comptable public, pour décider des mesures à prendre sur le stock de dossiers contentieux. Les critiques du dernier rapport n'ont pas été totalement intégrées en particulier dans la phase du suivi de l'impayé avec la persistance d'une transmission d'un courrier automatique à la deuxième échéance d'impayé suivi d'un contact téléphonique. Une plus grande réactivité est attendue dans un contexte social marqué par une population aux ressources très modestes.

Tableau N°18 : Politique sociale et gestion locative : Etude du suivi des créances et des impayés

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Produits des loyers (1)	12 062,41	11 973,63	11 795,34	11 936,25	11 534,43
Récupération de charges locatives (2)	2 585,64	2 390,89	2 252,99	1 998,37	2 128,16
Quittancement (3)=(1)+(2)	14 648,05	14 364,52	14 048,33	13 934,61	13 662,59
Locataires présents créances douteuses supérieures à 1 an (4)	640,83	608,12	523,42	335,01	329,64
Locataires présents créances douteuses inférieure à 1 an (5)	18,09	163,50	163,88	159,53	209,63
Total locataires présents créances douteuses (6)=(4)+(5)	658,92	771,61	687,30	494,54	539,27
Locataires partis créances douteuses (7)	1 532,78	1 637,08	1 697,66	1 599,93	1 169,60
Total compte 416 Locataires douteux ou litigieux (8)=(6)+(7)	2 191,70	2 408,69	2 384,96	2 094,47	1 708,87
Autres créances comptes 4162 4164 4165 (9)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ecart bilan annexe (10) = (11)-(8)-(9)	171,58	0,00	0,00	0,00	0,00
Total compte 416 Locataires, acquéreurs et clients douteux ou litigieux (11)	2 363,28	2 408,69	2 384,96	2 094,47	1 708,87
Total compte 411 Locataires et organismes payeurs d'APL (12)	386,81	506,29	519,85	378,61	544,54
Total comptes 411 et 416 Créances locataires et acquéreurs (13) = (11) + (12)	2 750,09	2 914,98	2 904,81	2 473,08	2 253,41
Créances totales comptes 411 et 416 / Loyers et charges (14) = (13) / (3)	18,77%	20,29%	20,68%	17,75%	16,49%
<i>Valeurs de référence</i>	13,68%	13,77%	13,16%	13,08%	14,71%
Montant loyers et charges par jour comptes 703 et 704 (15) = (3) / 365	40,13	39,35	38,49	38,18	37,43
Délai moyen des créances comptes 411 et 416 / Montant loyers et charges en nombre de jours	68,53	74,07	75,47	64,78	60,20
<i>Valeurs de référence</i>	49,92	50,25	48,03	47,76	53,71
Créances locataires partis / Créances totales	55,74%	56,16%	58,44%	64,69%	51,90%
<i>Valeurs de référence</i>	33,76%	36,11%	40,11%	39,74%	38,26%

Les comptes de créances pèsent historiquement sur le bilan. Les modalités de paiement proposés aux locataires peuvent en partie expliquer ceci : le taux de locataires recourant au prélèvement automatique est très faible (48 %), pas de TIP, pas de possibilités de paiement par CB ou internet, paiements limités en espèces au guichet de la trésorerie autorisé au plafond réglementaire de 300 euros. Une amélioration est cependant constatée tant dans la part des créances totales rapportée au quittancement que le délai moyen des créances (*baisse des créances douteuses sur les trois dernières années*).

L'évolution du ratio d'impayés cumulés sur trois ans consécutifs illustre les résultats de la politique de recouvrement offensif (*contentieux et pré contentieux*) instaurée depuis 2016, date à laquelle l'autorisation générale de poursuites par opposition à tiers détenteurs a été octroyée.

La part des locataires partis représente 68% des créances douteuses. Parallèlement, après une baisse significative, les créances douteuses (*au sens comptable*) des locataires présents dans le parc augmente de 8 % en 2018.

Toutefois, les divers indicateurs se situent au-dessus des valeurs de référence.

Le passage en comptabilité commerciale pour janvier 2021 se traduit par une responsabilisation accrue de l'office qui travaille pour mettre en place à disposition des locataires des divers moyens de paiement dématérialisés. Il faut néanmoins constater que ceci était déjà annoncé par l'office lors du contrôle précédent.

Les chiffres provisoires 2019 confirment cette tendance positive (total 2019 comptes 411 et 416 inférieurs à 2 millions euros - *sources : organisme comptes provisoires 2019*). La crise sanitaire de 2020 a eu dans un premier temps, un impact négatif sur le bilan de l'office, avec une dégradation des créances locataires liés à un défaut de paiement de loyer. Depuis, la situation s'est normalisée pour atteindre un point d'équilibre courant.

Tableau N°19 : Politique sociale et gestion locative : Etude du taux de recouvrement

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Créances clients (N-1)	2 673,73	2 750,09	2 914,98	2 904,81	2 473,08
Produits des loyers (1)	12 062,41	11 973,63	11 795,34	11 936,25	11 534,43
Récupération de charges locatives (2)	2 585,64	2 390,89	2 252,99	1 998,37	2 128,16
Quittancement (3)=(1)+(2)	14 648,05	14 364,52	14 048,33	13 934,61	13 662,59
Créances clients (N)	2 750,09	2 914,98	2 904,81	2 473,08	2 253,41
Pertes sur créances irrécouvrables	- 214,83	- 223,39	- 212,14	- 293,74	- 526,08
Total encaissement (N) (4)	14 356,36	13 976,24	13 846,37	14 072,60	13 356,18
Taux de recouvrement (5)=(4) / (3)	98,01%	97,30%	98,56%	100,99%	97,76%
Valeurs de référence	98,47%	98,88%	99,00%	98,76%	98,30%

Le total « encaissement » N (4) se calcule ainsi : Quittancement (3) + Créances Clients (N-1) – Créances Clients N + Pertes sur créances irrécouvrables.

Le taux de recouvrement moyen se situe à 98,5 %. Dans l'optique du passage en comptabilité commerciale, les créances anciennes définitivement non recouvrables sont apurées dans un volume important en 2018 et 2019 (*comptes provisoires 2019 : 339 milliers euros*). Les données chiffrées relatives au contentieux laissent apparaître une vingtaine de *commandements* de quitter les lieux et un accroissement du nombre d'expulsions effectives.

7. ANALYSE PREVISIONNELLE

L'office dispose d'une analyse prévisionnelle mise à jour et présentée en CA. Les hypothèses prospectives (*Taux du livret A, inflation, divers indices, frais de gestion et de maintenance, ...*) sont crédibles et cohérentes avec les données rétrospectives (cf. annexe 8-2). L'analyse prospective présentée ci-après prend en compte le projet ANRU tel que défini dans la convention signée le 24 novembre 2019 et le PSP présenté au CA en septembre 2020. Les tableaux présentés ci-après sont tirés des données transmises par l'organisme.

7.1 INVESTISSEMENTS ET MODALITES DE FINANCEMENT

L'analyse prévisionnelle s'appuie sur le PSP dont l'objectif central est d'offrir une offre de logement abordable et cohérente au regard de la demande, accessible au plus grand nombre, adaptée aux enjeux du territoire gersois. Le développement du patrimoine se concentrera sur des zones attractives proches de l'aire urbaine toulousaine (*L'Isle Jourdain, Lombez*). Les investissements prévus couvrent de manière équilibrée les objectifs de constructions nouvelles, d'amélioration-réhabilitation du parc existant et les démolitions-reconstitution de l'offre locative.

Les démolitions dans le cadre du projet de renouvellement urbain (cf. *tableau 20*) portent sur 225 logements sur la période soit un total de 321 logements démolis (*pour rappel, 96 Logements Bâtiments D'Artagnan et Porthos en 2017*) pour un coût total estimé à 4 937 milliers d'euros (*y compris 68 milliers d'euros sur 2019*) financé à hauteur de 100% par des subventions ANRU.

Pour l'organisme, il se dégage un besoin de fonds propres de 1 026 milliers d'euros constitué des remboursements de capital restant dû des bâtiments démolis.

Tableau N°20 : Analyse prévisionnelle : Etude des investissements et modalités de financement

Evolution du patrimoine ANRU	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Total
- Démolitions ANRU		-116		-68	-41						-225
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-100	-1 808		-851	-838						-3 597
Coût démolition et relogement	-84	-2 367		-1 550	-868						-4 869
Subventions ANRU 100%	184	4 175		2 401	1 706						8 466
FONDS PROPRES - Remboursement CRD		-692		-150	-184						-1 026

Après une forte décroissance en 2021 en raison des démolitions ANRU, l'offre nouvelle de logements reconstitue peu à peu le patrimoine pour atteindre un total attendu de 3 395 logements en 2029.

Tableau N°21 : Analyse prévisionnelle : Etude de l'évolution du parc

Evolution du patrimoine	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Livraisons	8	44	83	109	45	25	25	25	25	25
- Ventes et Démolitions	-89	-121	-21	-73	-46	-5	-5	-5	-5	-5
Patrimoine logts et equiv logts au 31/12	3 275	3 198	3 260	3 296	3 295	3 315	3 335	3 355	3 375	3 395

Le tableau suivant retrace les modalités de financement des investissements estimés à 113,6 millions d'euros, répartis entre 52,5 millions euros de travaux de réhabilitation financés à 42% par l'ANRU (*et porteront sur 1 577 logements soit 33 milliers euros par logement*), 59,8 millions d'euros portant sur le développement du patrimoine (*soit 414 logements attendus avec 189 logements de reconstitution de l'offre*) soit 53 % des investissements, et 1,3 million d'euros de démolition.

Tableau N°22 : Analyse prévisionnelle : Structure du financement des investissements prévisionnels

Modalités des investissements	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	TOTAL
Investissement en k€	4697	23887	27433	13421	11024	7762	7887	5731	5822	5915	113 579
Fonds propres	389	1 828	1 729	1 141	1 353	975	991	665	674	685	10 430
en % de l'investissement	8%	8%	6%	9%	12%	13%	13%	12%	12%	12%	9%
Subventions	556	4 214	4 153	1 769	1 455	558	566	302	306	311	14 190
en % de l'investissement	12%	18%	15%	13%	13%	7%	7%	5%	5%	5%	12%
Subventions Etat	63	0	220	12	60	61	62	63	64	65	670
en % invest.	1%	0%	1%	0%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
Subventions ANRU	0	2082	1941	525	382	0	0	0	0	0	4 930
en % invest.	0%	9%	7%	4%	3%	0%	0%	0%	0%	0%	4%
Subventions Collectivités	296	1120	1299	819	670	496	504	239	242	246	5 931
en % invest.	6%	5%	5%	6%	6%	6%	6%	4%	4%	4%	5%
Subventions 1%	197	0	132	0	0	0	0	0	0	0	329
en % invest.	4%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Autres subventions	0	1012	562	413	343	0	0	0	0	0	2 330
en % invest.	0%	4%	2%	3%	3%	0%	0%	0%	0%	0%	2%
Emprunt	3 752	17 844	21 551	10 511	8 218	6 230	6 329	4 765	4 841	4 919	88 960
en % de l'investissement	80%	75%	79%	78%	75%	80%	80%	83%	83%	83%	78%

Le niveau de subvention est tiré par l'ANRU et les collectivités locales. Les fonds propres constituent 9 % des Investissements. L'emprunt se monte à 89 millions d'euros soit 78% des investissements. La vente prévue de cinquante logements devrait abonder les fonds propres de 3,9 millions d'euros.

7.2 ANALYSE DE L'EXPLOITATION

Les objectifs attendus du PSP (*un parc rénové, bien financé par les subventions ANRU, et des performances de gestion confortées*) ont pour effet d'améliorer les perspectives financières de l'organisme. Le tableau suivant est une présentation synthétique du tableau en annexe 8-2.

Tableau N°23 : Analyse de l'exploitation prévisionnelle : Synthèse des résultats s prévisionnels

Analyse exploitation	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Loyers	11 772	11 469	11 717	11 965	12 395	12 985	13 462	13 870	14 281	14 632	14 986
Annuités	- 4 624	- 4 143	- 4 212	- 4 162	- 4 613	- 5 123	- 5 385	- 5 470	- 5 543	- 5 735	- 5 687
Soit %	-39%	-36%	-36%	-35%	-37%	-39%	-40%	-39%	-39%	-39%	-38%
TFPB	- 1 380	- 1 600	- 2 044	- 2 030	- 2 066	- 2 066	- 2 082	- 2 128	- 2 174	- 2 221	- 2 270
Maintenance	- 1 832	- 1 780	- 1 824	- 1 796	- 1 814	- 1 808	- 1 826	- 1 888	- 1 958	- 2 039	- 2 093
Autres charges directes	- 319	- 526	- 439	- 482	- 461	- 438	- 431	- 427	- 423	- 433	- 443
Autres produits d'exploitation	482	543	501	1 038	1 193	786	698	531	513	354	342
Produits financiers	36	25	26	27	36	40	41	41	43	43	44
Charges de personnel	- 2 041	- 2 444	- 2 438	- 2 414	- 2 461	- 2 508	- 2 557	- 2 606	- 2 656	- 2 708	- 2 760
Frais de gestion et autres charges	- 1 421	- 1 386	- 1 492	- 1 517	- 1 543	- 1 568	- 1 594	- 1 622	- 1 648	- 1 674	- 1 702
Autofinancement Courant	673	158	- 205	629	666	300	326	301	435	219	417
Soit %	6%	-2%	-2%	5%	5%	2%	2%	2%	3%	1%	3%
Éléments exceptionnels	- 90	- 56	2 202	1 075	2 250	1 771	830	468	467	205	203
AUTOFINANCEMENT NET	583	102	1 997	1 704	2 916	2 071	1 156	769	902	424	620
Soit %	5%	1%	17%	14%	24%	16%	9%	6%	6%	3%	4%

Après une perte de loyers en 2019 (*liée aux démolitions des programmes Garros, Lалуque et réhabilitation de travaux*), la trajectoire des loyers se redresse pour augmenter de 27% en fin de période (*prise en compte des évolutions RLS à partir de 2020*). La taxe foncière a un poids relatif important et devrait dépasser en valeur, le montant de la maintenance à partir de 2021 (le montant de la maintenance par logement reste stable et cohérent autour de 540€ par logement). La perte de loyer sur logements vacants se réduit doucement sur la période.

De ce fait, après un point bas attendu en 2021, l'autofinancement courant redevient positif à 5,4 % des loyers en 2023. La tendance à moyen terme (*>5ans*) se situe à moins de 3 % des loyer.

Les éléments exceptionnels d'autofinancement importants (*subvention ANRU, dégrèvement de TFPB pour travaux de réhabilitation QPV et pour travaux en économie d'énergie*) contribuent au bon niveau d'autofinancement net constaté à partir de 2021. La CAF prévisionnelle se renforce pour se situer, en moyenne au-dessus de 5,3 millions euros. Le potentiel financier et les fonds propres nécessaires au financement de la stratégie patrimoniale sont renforcés.

7.3 ANALYSE DE LA SITUATION FINANCIERE

Tableau N°24 : Analyse de la situation financière prévisionnelle : Evolution du fonds de roulement

Analyse Situation financière	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
POTENTIEL FINANCIER début d'exercice à la livraison	4 181	4 254	4 676	4 906	6 938	7 918	8 355	8 420	8 942	9 009
Autofinancement net HLM	101	1 998	1 704	2 917	2 070	1 155	772	901	426	621
Affectation à la PGE et aux autres provisions	-7	-13	-13	-13	-13	-14	-14	-14	-14	-15
Produits nets de cessions sur patrimoine de réf.	321	359	363	367	375	372	401	404	437	438
Fonds propres investis sur travaux	-25	-991	-865	-764	-856	-657	-668	-336	-342	-347
Fonds propres investis sur démolitions	0	-692	-60	-150	-184	0	0	0	0	0
Fonds propres investis sur opérations nouvelles	-364	-146	-804	-228	-313	-318	-323	-328	-333	-338
Fonds propres investis sur interventions foyers	128	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Remboursements en capital emp. non locatifs	-41	-43	-45	-47	-49	-51	-53	-55	-57	-59
Autres variations du potentiel financier et ACNE	-40	-50	-50	-50	-50	-50	-50	-50	-50	-50
Potentiel financier à terminaison (OS) 31/12	4 254	4 676	4 906	6 938	7 918	8 355	8 420	8 942	9 009	9 259
Provision pour gros entretien	800	813	826	839	852	866	880	894	908	923
Autres provisions	827	804	832	852	855	864	873	883	892	902
FONDS DE ROULEMENT LONG TERME (OS)	5881	6293	6564	8629	9625	10085	10173	10719	10809	11084

Les différents ratios utilisés d'analyse financière prospective (*ratios de la Fédération des OPH légèrement différents en contenu que ceux utilisés par l'ANCOLS*) s'améliorent sous l'effet d'un renforcement de de l'autofinancement net conjugué à un apport des produits nets de cessions (*>350 milliers euros/an dont un foyer*). Le cumul de ressources (*autofinancement net plus ventes*) s'élève à 16 630 milliers euros pour 11 552 milliers euros d'emploi des fonds propres, soit un renforcement du potentiel financier de 5 078 milliers euros sur la période.

Augmenté des diverses provisions, le fonds de roulement à long terme est estimé à plus de 11 millions euros en fin de période prospective.

7.4 ANALYSE DE LA DETTE

Sur la période 2020-2029, la dette sur le patrimoine de référence existant (*c'est-à-dire sans les emprunts liés à la construction neuve et à la réhabilitation*) passera de 73 millions d'euros à 43 millions d'euros. Avec les emprunts nouveaux (89 millions euros) et les annuités afférentes (Source de l'organisme : *Tableau Synthèse des résultats prévisionnels : Fonctionnement*), le montant prévisionnel des dettes en 2029 devrait se situer à hauteur de 125 millions euros, avec une bonne capacité de désendettement de 23 années (*rappel : CAF moyenne de 5,3 millions d'euros ; indicateur donné sous réserve des aménagements de dettes futurs, remboursements anticipés d'emprunts et évolutions réglementaires*).

Les annuités futures représentent annuellement moins de 40% des loyers, ce qui indique une bonne capacité de remboursement de l'organisme.

Tableau N°25 : Analyse de la situation financière prévisionnelle : Analyse du ratio annuités/loyers

Analyse Soutenabilité dette	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Loyers	11 469	11 717	11 965	12 395	12 985	13 462	13 870	14 281	14 632	14 986
Annuités	4 143	4 212	4 162	4 613	5 123	5 385	5 470	5 543	5 735	5 687
Soit %	36%	36%	35%	37%	39%	40%	39%	39%	39%	38%

8. ANNEXES

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

INFORMATIONS GENERALES SUR L'OFFICE

RAISON SOCIALE :		OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU GERS	
SIÈGE SOCIAL :			
Adresse du siège :		71 Rue Jeanne d'Albret – BP 60547	Téléphone 0562601450
Code postal :		32021	Télécopie 0562600090
Ville :		AUCH CEDEX 9	
DIRECTEUR GÉNÉRAL : Karine BOUSQUAIL			
COLLECTIVITÉ DE RATTACHEMENT Conseil			
Départemental du Gers (CD32)			
CONSEIL D'ADMINISTRATION au 31/12/2019			
Nombre de membres		23	
	Membres	Désignés par :	Professions
Président	KSAZ Bernard	CD32 – Conseiller Départemental	Contrôleur DGFIP
Vice-président	LAPREBENDE Christian	CD32 – Conseiller Départemental	Retraité
Administrateur	BARROUILLET Nathalie	CD32 – Conseillère Départementale	Directrice Office Tourisme
Administrateur	DEJEAN-DUPEBE Chantal	CD32 – Conseillère Départementale	Psychologue
Administrateur	BOUE Charlette	CD32 – Conseillère Départementale	Retraîtée
Administrateur	LARROQUE Francis	CD32 – Conseiller Départemental	Agriculteur
Administrateur	FUEYO Patrick	CD32 – Membre Elu local	Retraité
Administrateur	DUFFAUT Pierre	CD32 – Membre Elu local	Retraité
Administrateur	BURGAN Michel	CD32 – Membre es-qualité	Retraité DDT
Administrateur	MACABIAU Suzanne	CD32 – Membre es-qualité	Retraîtée
Administrateur	PASSARIEU Marie-Ange	CD32 – Membre es-qualité	Chargée de mission CA Grand Cahors
Administrateur	SABATHE Colette	CD32 – Membre es-qualité	Retraîtée
Administrateur	BIEMOURET Anne	CD32 – Membre es-qualité	Directrice ADIL32
Administrateur	SANSOT Régis	CD32 – Représentant association	Retraité Directeur Insertion
Administrateur	CHARRIE Franck	Socio-professionnel - CAF	Chargé de Clientèle Axa
Administrateur	JEAN-LOUIS Jacques	Socio-professionnel - UDAF	Retraité
Administrateur	LAFFORGUE Philippe	Socio-professionnel – ACTION LOGEMENT	Chef d'Entreprise
Administrateur	RUFFIE Didier	Socio-professionnel - Syndicat	Enseignant Ministère chargé de l'Agriculture
Administrateur	CANTARUTTI Éric	Socio-professionnel - Syndicat	Fonctionnaire territorial
Représentants des locataires	DARAN Danièle	CLCV	Retraîtée
	CASTANET Christian	CLCV	Laborantin Agricole
	JULIAN Nicole	AFOC	Retraîtée
	MOUHOUCHE Ahmed	AFOC	Retraité
Commissaire du Gouvernement : Un représentant DDT Gers – Politique de l'Habitat			

EFFECTIFS DU PERSONNEL au : 31/12/2019	nombre ETP		Total administratif et technique : 60 Effectif total : 60
	Cadres :	23 22,40	
	Maîtrise :	7 7	
	Employés :	14 13,70	
	Gardiens :	8 8	
	Employés d'immeuble	/ /	
	Régie	8 7,1	

8.2 HYPOTHESES ET RESULTATS DE L'ANALYSE PREVISIONNELLE

Hypothèses générales : taux préconisés par la Fédération des OPH

Taux du livret A : 0,50% en 2020 et 0,90% à compter de 2021

Indice du Coût de la Construction : 1,60%

Inflation : 1,50%

Consommation des fonds propres à L'Ordre de Service

Evolution des loyers : 1,50% à compter de 2020

Evolution de la TFPB : 0,80% + inflation 1,50% soit 2,30%

Frais de gestion : 0,40% + inflation 1,50% soit 1,90%

Frais de personnel : 0,40% + inflation 1,50% soit 1,90 %

Maintenance : 0,10%+ inflation soit 1,60%

En milliers d'Euros courants	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Loyers patrimoine de référence	12 240	12 521	12 709	12 900	13 093	13 290	13 489	13 691	13 897	14 105	14 317
Effets des cessions et démolitions	-	-5	-461	-536	-829	-1 029	-1 064	-1 099	-1 134	-1 169	-1 207
Impact des travaux immobilisés	-	1	13	49	102	155	197	228	251	268	279
Loyers opérations nouvelles avec lots annexes	-	25	194	449	928	1 333	1 538	1 696	1 859	2 027	2 199
Loyers théoriques logements	12 240	12 542	12 455	12 862	13 294	13 749	14 160	14 516	14 873	15 231	15 588
Perte de loyers / logements vacants	-979	-1 197	-870	-1 036	-907	-759	-687	-637	-584	-596	-607
Loyers quittancés logements	11 261	11 345	11 585	11 826	12 387	12 990	13 473	13 879	14 289	14 635	14 981
Impact de la RLS	-503,0	-634,0	-633,0	-634,0	-773,0	-794,0	-807,0	-813,0	-820,0	-823,0	-824,0
Loyers quittancés logements nets de la RLS	10 758,0	10 711,0	10 952,0	11 192,0	11 614,0	12 196,0	12 666,0	13 066,0	13 469,0	13 812,0	14 157,0
Redevances foyers (hors interventions foyers)	376	113	113	113	113	113	113	113	113	113	113
Impact des interventions foyers	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres loyers (hors lots annex. op. nouv.)	638	645	652	660	668	676	683	691	699	707	716
Total loyers	11 772	11 469	11 717	11 965	12 395	12 985	13 462	13 870	14 281	14 632	14 986
Production immobilisée	73	150	148	290	310	198	155	128	110	91	79
Autres produits et marges sur autres activités	409	393	353	748	883	588	543	403	403	263	263
Produits financiers	36	25	26	27	36	40	41	41	43	43	44
Total des produits courants	12 290	12 037	12 244	13 030	13 624	13 811	14 201	14 442	14 837	15 029	15 372
Annuités patrimoine de référence	-4 624	-4 259	-4 212	-4 154	-4 124	-4 018	-3 915	-3 655	-3 474	-3 427	-3 213
Effets des cessions et démolitions logements	-	5	8	125	129	158	138	133	115	118	121
Annuités des travaux immobilisés logements	-	-71	-127	-233	-453	-701	-882	-1 074	-1 202	-1 334	-1 391
Annuités des opérations nouvelles logements	-	-65	-124	-140	-386	-779	-940	-1 051	-1 155	-1 262	-1 371
Annuités des interventions foyers	-	247	243	240	221	217	214	177	173	170	167
Total annuités emprunts locatifs	-4 624	-4 143	-4 212	-4 162	-4 613	-5 123	-5 385	-5 470	-5 543	-5 735	-5 687
Taxe foncière	-1 380	-1 600	-2 044	-2 030	-2 066	-2 066	-2 082	-2 128	-2 174	-2 221	-2 270
Maintenance totale (y compris régie)	-1 832	-1 780	-1 824	-1 796	-1 814	-1 808	-1 826	-1 888	-1 958	-2 039	-2 093
Solde après annuités, TFPB et maintenance	4 454	4 514	4 164	5 042	5 131	4 814	4 908	4 956	5 162	5 034	5 322
Frais de personnel (y compris régie)	-2 550	-2 653	-2 650	-2 630	-2 680	-2 731	-2 783	-2 836	-2 890	-2 945	-3 001
- Correction régie d'entretien	209	209	212	216	219	223	226	230	234	237	241
Frais de gestion	-880	-1 090	-1 192	-1 215	-1 238	-1 261	-1 285	-1 310	-1 335	-1 360	-1 386
Cotisation CGLLS	-216	-273	-279	-283	-288	-292	-296	-301	-305	-310	-314
Autres charges et intérêts des autres emprunts	-25	-23	-21	-19	-17	-15	-13	-11	-8	-4	-2
Coût des impayés	-114	-252	-234	-239	-248	-260	-269	-277	-286	-293	-300
Charges non récupérées / logements vacants	-205	-274	-205	-243	-213	-178	-162	-150	-137	-140	-143
AUTOFINANCEMENT COURANT HLM	673	158	-205	629	666	300	326	301	435	219	417
en % des loyers	5,7%	1,4%	-1,7%	5,3%	5,4%	2,3%	2,4%	2,2%	3,0%	1,5%	2,8%
Taux moyen de pertes de loyers dues à la vacance	-8,0%	-9,5%	-7,0%	-8,1%	-6,8%	-5,5%	-4,9%	-4,4%	-3,9%	-3,9%	-3,9%
Eléments exceptionnels d'autofinancement	-90	-56	2 202	1 075	2 250	1 771	830	468	467	205	203
AUTOFINANCEMENT NET HLM GLOBAL	583	102	1997	1704	2916	2071	1156	769	902	424	620
en % des produits des activités et financiers	4,9%	0,9%	16,9%	13,6%	22,4%	15,6%	8,4%	5,5%	6,3%	2,9%	4,1%

8.3 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 à caractère administratif

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

www.ancols.fr

