

OPH Gier-Pilat Habitat

Saint-Chamond (42)



RAPPORT DE CONTRÔLE 2016

N° 2016-101

RAPPORT DE CONTRÔLE 2016
N° 2016-101
OPH Gier-Pilat Habitat

Saint-Chamond (42)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2016-101 OPH Gier-Pilat Habitat – (42)

N° SIREN : 344279161
Raison sociale : Gier-Pilat-Habitat
Président : M. Hervé Reynaud
Directeur général : M. Jean Vallati
Adresse : 9 rue Jean Antoine Vial BP 83 - 42402 Saint-Chamond Cedex

AU 31 DECEMBRE 2015

Nombre de logements familiaux gérés : 6 458		Nombre de logements familiaux en propriété : 6 458		Nombre de places en résidences spécialisées en propriété : 75	
Indicateurs		Organisme	Référence région	France métropolitain e	Source
PATRIMOINE					
Logements vacants (hors vacance technique)		9,1 %	3,6 %	3,2 %	RPLS au 01/01/2016
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacance technique)		6,8%	1,9 %	1,6 %	
Taux de rotation annuel (hors mises en service)		9,6 %	10,6 %	9,7 %	
Evolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)		0,4%	%	%	
Age moyen du parc (en années)		46	%	%	
POPULATION LOGEES					
Locataires dont les ressources sont :		%	%	%	Enquête OPS 2014 (analyse régionale Arra Habitat)
• < 20 % des plafonds		16,4 %	17 %	%	
• < 60 % des plafonds		57,2 %	58 %	%	
• > 100% des plafonds		8,4 %	10 %	%	
Bénéficiaires d'aide au logement		nc	nc	nc	
Familles monoparentales		15,6 %	19 %	%	
Personnes isolées		45,8 %	38 %	%	
GESTION LOCATIVE					
Médiane des loyers mensuels (€/m² de surface habitable)		4,6	5,5	5,5	RPLS au 01/01/2015)
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)		11,4 %	/	14,3	(1)
STRUCTURE FINANCIERE ET RENTABILITE					
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)		3,7	/	/	(1)
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)		4,0		4,2	(1)
Autofinancement net / chiffre d'affaires		3,2 %	%	12,6 %	(1)

(1) Bolero 2014 : ensemble des offices publics de l'Habitat

POINTS FORTS :

- ▶ Fonctionnement satisfaisant de la gouvernance
- ▶ Stratégie patrimoniale adaptée aux mutations territoriales
- ▶ Implication satisfaisante dans l'accueil des publics prioritaires
- ▶ Bon niveau de recouvrement des créances locatives

POINTS FAIBLES :

- ▶ Vacance élevée et en croissance
- ▶ Dégradation de l'autofinancement qui atteint quasiment le seuil d'alerte pour l'année 2015

IRRÉGULARITÉS :

- ▶ Non-respect des plafonds de ressources pour l'attribution de 29 logements entre 2013 et 2015
- ▶ Non réalisation des dossiers amiante des parties privatives

Inspectrices-auditrices ANCOLS :

Délégué territorial, chargé de mission d'inspection :

Précédent rapport de contrôle : n° 2010-139 de juillet 2011

Contrôle effectué du 6 janvier 2017 au 14 juin 2017

Diffusion du rapport de contrôle : Mai 2018

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2016-101

OPH Gier-Pilat Habitat – 42

Synthèse	6
1 Préambule	8
2 Présentation générale	8
2.1 présentation de l'organisme.....	8
2.2 Contexte socio-économique	9
2.2.1 Caractéristiques du territoire.....	9
2.2.2 Offre locative.....	9
2.3 Gouvernance.....	10
2.3.1 Le conseil d'administration	10
2.3.2 La direction générale.....	10
2.4 Stratégie et moyens mis en œuvre	10
2.4.1 Convention d'utilité sociale.....	10
2.4.2 Organisation.....	11
2.4.3 Ressources humaines	11
2.4.4 Le GIE Synergie Habitat	12
2.5 Politique d'achat.....	13
2.5.1 Organisation et procédures	13
2.5.2 Contrôles spécifiques réalisés sur un échantillon de marchés.....	14
2.6 Conclusion	14
3 Patrimoine.....	15
3.1 Caractéristiques du patrimoine	15
3.1.1 Description et localisation du parc	15
3.1.2 Données sur la vacance et la rotation.....	15
3.2 Accessibilité économique du parc.....	17
3.2.1 Loyers.....	17
3.2.2 Supplément de loyer de solidarité.....	18
3.2.3 Charges locatives	19
3.3 Conclusion	20
4 Politique sociale et gestion locative	20
4.1 Caractéristiques des populations logées.....	20
4.2 Accès au logement	21

4.2.1	Connaissance de la demande	21
4.2.2	Politique d'occupation du parc de l'organisme	21
4.2.3	Gestion des attributions	21
4.3	Qualité du service rendu aux locataires	23
4.4	recouvrement des créances locatives	23
4.4.1	Prévention et gestion des impayés	23
4.4.2	Éléments financiers	24
4.4.3	Gestion des créances irrécouvrables	25
4.5	Conclusion	25
5	Stratégie patrimoniale	25
5.1	Analyse de la politique patrimoniale	25
5.2	Évolution du patrimoine	26
5.2.1	Offre nouvelle	26
5.2.2	Réhabilitations	27
5.2.3	Rénovation urbaine	28
5.3	Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage	28
5.3.1	Engagement et suivi des opérations	28
5.3.2	Analyse d'opérations	29
5.4	Maintenance du parc	29
5.4.1	Entretien du patrimoine	29
5.4.2	Exploitation du patrimoine	30
5.4.3	Sécurité dans le parc	30
5.5	Ventes de patrimoine à l'unité	31
5.6	Autres activités : Lotissement et aménagement	31
5.7	Conclusion	32
6	situation financière	33
6.1	Tenue de la comptabilité	33
6.1.1	Fiabilité des comptes	33
6.1.2	Budget annexe d'aménagement	33
6.2	performances d'exploitation	34
6.2.1	Formation du chiffre d'affaires	34
6.2.2	Formation de l'excédent brut d'exploitation HLM	35
6.2.3	Structure des charges locatives	36
6.2.4	Formation du résultat net	38
6.3	Les flux financiers réels	38
6.3.1	Annuités d'emprunt	38

6.3.2	Formation de l'autofinancement net HLM.....	39
6.3.3	Modalités de financement des investissements	40
6.4	Situation bilancielle	40
6.4.1	Encours de dettes net de la trésorerie.....	40
6.4.2	Bilan fonctionnel.....	41
6.4.3	Situation à terminaison.....	43
6.5	Éléments prévisionnels.....	43
6.5.1	Hypothèses retenues.....	43
6.5.2	Formation de l'autofinancement prévisionnel.....	44
6.5.3	Evolution de la structure financière	45
6.6	Conclusion	45
7	Annexes.....	47
7.1	informations generales	47
7.2	Annexe au rapport sur les dépassements de plafonds de ressources.....	48
7.3	Tenue de la comptabilité	51
7.4	Sigles utilisés.....	52

SYNTHESE

L'office public de l'habitat (OPH) Gier-Pilat-Habitat compte 6 458 logements familiaux, très majoritairement collectifs, d'un âge moyen élevé (46 ans) mais dont la performance énergétique est correcte, ainsi que deux foyers représentant 75 équivalents-logements qui sont gérés par des tiers. Près de 90 % du parc est situé sur la commune de Saint-Chamond et 16 % sont en quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV).

Depuis le 1^{er} janvier 2017, l'office est rattaché à la communauté urbaine de Saint-Etienne, à l'instar de trois autres bailleurs. Sa gouvernance fonctionne bien et l'assiduité des administrateurs est élevée. Néanmoins le conseil d'administration (CA) est invité à compléter le guide interne relatif à sa politique d'achat en précisant davantage les procédures de mise en concurrence applicables en deçà du seuil de 25 k€.

Le contexte socioéconomique local est difficile, la vallée du Gier rencontrant encore de grandes difficultés de reconversion économique et un taux de chômage élevé. Malgré un marché local de l'immobilier très peu porteur, le département de la Loire compte 17 bailleurs sociaux, dont cinq sont présents sur une partie du territoire d'intervention de l'office. Bien qu'en situation de quasi-monopole sur Saint-Chamond, l'office n'est donc pas à l'abri de la concurrence des bailleurs privés et publics, dont l'offre peut notamment attirer les ménages géographiquement mobiles dans l'aire urbaine stéphanoise.

L'évolution de la vacance de l'office sur les cinq dernières années est préoccupante : elle s'élève, en 2015, à 11,3 % et engendre une perte financière de 2,9 M€ représentant 14 % des loyers. Compte tenu de l'ampleur de ce phénomène et de l'atonie de la demande, l'office ne peut plus faire l'économie d'une politique de démolitions ciblées des groupes où la vacance est structurellement élevée.

L'effectif de l'office, quoiqu'en léger recul depuis 2013, est élevé au regard de son parc de logements en raison de l'ampleur du personnel de gardiennage et de nettoyage, dont les charges sont partiellement récupérées auprès de locataires. L'office recourt également aux services du groupement d'intérêt économique (GIE) Synergie Habitat constitué avec les offices intercommunaux et celui de la Loire pour réaliser des prestations de commercialisation de biens, d'études et de conseil en aménagement et en performance énergétique.

Les loyers pratiqués par l'office permettent l'accueil de familles modestes. En particulier, la couverture par l'aide au logement est satisfaisante. L'office participe activement à l'accueil des publics prioritaires et les familles confrontées à des difficultés particulières bénéficient d'un accompagnement adapté. Cependant, l'office a attribué 29 logements en méconnaissance des plafonds de ressources.

L'office dispose d'un plan stratégique de patrimoine (PSP) pour la période 2015-2024, qui est globalement adapté en dépit d'un effort de production d'offre nouvelle trop concentré sur les années 2016 à 2018, et qui est articulé à la prévisionnelle financière. Compte tenu de la faiblesse de la demande, le PSP privilégie le renouvellement du parc à sa croissance. Il retient notamment des démolitions ciblées et intègre un important programme d'intervention en centre-ville, dont le coût global est estimé à 17 M€, dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU).

Bien que l'office accuse un important retard dans les réhabilitations initialement programmées dans son précédent PSP, qui couvrait la période 2008-2017, son parc apparaît en bon état. En particulier, sa maintenance et son entretien font l'objet d'un plan pluriannuel d'entretien (PPE) régulièrement actualisé. Les contrats d'exploitation sont rigoureusement suivis et renouvelés en tant que de besoin. En revanche, l'office doit combler le retard pris dans la réalisation des dossiers amiante des parties privatives de ses immeubles et poursuivre les efforts entrepris pour améliorer l'efficacité du contrôle et de l'entretien de ses chaudières individuelles au gaz.

En dépit de charges de gestion contenues et maîtrisées, la performance d'exploitation de l'office s'est fortement dégradée depuis 2012. L'excédent brut d'exploitation (HLM) a été divisé par 2,4 sur la période pour ne représenter plus que 5,1 % du chiffre d'affaires en 2015. De même, l'autofinancement net HLM est faible : il ressort à 720 k€ fin 2015, soit 3,2 % du chiffre d'affaires. En revanche, l'office dispose d'une situation bilancielle saine, caractérisée par un fonds de roulement net global et une trésorerie satisfaisants représentant respectivement 4,0 et 4,4 mois de dépenses moyennes au 31 décembre 2015.

La projection financière, qui est articulée au PSP mais qui n'a pas été actualisée en 2017 en raison des importantes incertitudes portant notamment sur l'étendue des opérations potentiellement éligibles au NPNRU et sur l'impact des nouvelles dispositions législatives, fait apparaître, avant prise en compte des données comptables de l'exercice 2016, une trajectoire de redressement progressif avec toutefois une situation financière fragile jusqu'en 2019 inclus.

Compte tenu des faibles perspectives de croissance dont il dispose, l'office est contraint de contenir l'ensemble de ses charges avec la plus grande rigueur, ce qu'il n'a pas manqué de faire en 2016 en diminuant notamment son effort de maintenance et en renégociant une partie de son encours de dettes. Il lui faut en effet impérativement redresser son autofinancement net pour rétablir les marges de manœuvre nécessaires en l'absence desquelles il ne pourra mener à bien son programme d'investissement. Un appui des collectivités, sous la forme par exemple d'une acquisition du foncier à sa valeur brute procurerait à l'office des marges de manœuvre complémentaires pour mettre en place le programme de démolitions et de réhabilitations nécessaire à la restauration de son attractivité et à l'inversion de la hausse tendancielle de la vacance.

Le Directeur Général,

Pascal Martin-Gousset



1 PREAMBULE

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

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

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

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

Le précédent contrôle de la Miilos de juillet 2011 (rapport n° 2010-139) présenté au conseil d'administration (CA) du 20 octobre 2011 constatait une bonne gestion de l'organisme et une situation financière saine. L'office disposait d'une offre importante de logements à loyers bas et assurait son rôle social de façon satisfaisante en s'attachant notamment à garantir un équilibre de peuplement et la mixité sociale de son parc. Cependant, la Miilos avait relevé une dizaine d'attributions irrégulières et enjoignait à l'office de revoir ses procédures pour respecter strictement la réglementation. Le parc de l'office, quoiqu'ancien, était bien entretenu et se caractérisait par une vacance et une rotation faibles. Le plan stratégique de patrimoine privilégiait des actions d'adaptation, notamment énergétiques, plutôt que des opérations de démolition et de renouvellement du parc.

2 PRESENTATION GENERALE

2.1 PRESENTATION DE L'ORGANISME

Fin 2015, l'office public de l'habitat (OPH) Gier-Pilat-Habitat possède 6 458 logements familiaux situés dans 18 communes, dont une grande majorité (88 %) dans la commune de Saint-Chamond¹ ainsi que deux foyers

¹ Les autres communes d'implantation sont L'Horme (473 logements), Rive de Gier (83 logements), St-Paul en Jarez (60 logements), Genilac (31 logements), St-Martin La Plaine (27 logements), Lorette (18 logements), La Grand-Croix (16 logements), Tartaras (16 logements), La Valla en Gier (9 logements), Dozieux (8 logements), Chevières (7 logements), St-Christo (6 logements), St-Médard en Forez (5 logements), Le Bessat (5 logements), La Terrasse sur Dorlay (4 logements), La Tour en Jarez (4 logements) et Dargoire (2 logements).

représentant 75 équivalents logements². Plus de 1 000 logements, représentant 16 % du parc sont situés en quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV). Le chiffre d'affaires, constitué pour l'essentiel de produits locatifs, s'élève à 21,9 M€ et l'effectif est de 160 salariés (hors directeur général).

2.2 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

2.2.1 Caractéristiques du territoire

La commune de Saint-Chamond fait partie de la communauté d'agglomération de Saint-Etienne depuis 2003, qui est devenue une communauté urbaine en 2015, dénommée Saint-Etienne Métropole. Sa population, d'environ 35 300 habitants en 2013, est en légère décroissance depuis 2008 (-0,1 % entre 2008 et 2013 selon l'Insee).

La commune a abrité, jusqu'à sa fermeture en 2006, le centre industriel des aciéries et de Giat Industries, qui occupait une quarantaine d'hectares et comptait jusqu'à 4 500 salariés. La friche industrielle située en centre-ville fait l'objet, depuis 2011, d'un important projet de requalification incluant la construction de logements, de commerces et d'équipements, ainsi que l'aménagement d'un parc de cinq hectares.

Le contexte économique est difficile : la vallée du Gier rencontre encore d'importantes difficultés de reconversion économique et connaît un taux de chômage élevé (17,2 % de la population sur Saint-Chamond en 2013). Le revenu médian des ménages dans la commune est de 18 067 €, contre 19 317 € dans la Loire et 20 731 € dans la région Auvergne-Rhône-Alpes en 2013. Le taux de pauvreté s'élève à 18,3 % en 2013 dans la ville de Saint-Chamond, contre 14,2 % dans le département et 12,5 % dans la région.

2.2.2 Offre locative

Dans le département de la Loire, le marché de l'immobilier est globalement peu attractif et très détendu. En 2016, le loyer du marché privé est de 7,0 €/m² à Saint-Chamond, de 7,7 €/m² à Saint-Étienne Métropole et 7,5 € dans le département. Au 1er janvier 2015, la vacance globale dans l'ensemble du parc public situé à Saint-Chamond s'élève à 10 %, contre moins de 9 % dans la Loire et moins de 5 % dans la région³.

Le département de la Loire compte 17 organismes de logements sociaux, dont 6 offices publics de l'habitat et 8 entreprises sociales pour l'habitat. Cinq d'entre eux interviennent sur le territoire de Gier-Pilat-Habitat (Cité Nouvelle, Néolia, Loire Habitat, Immobilière Rhône-Alpes) avec un parc toutefois limité : ils ne détiennent en effet que 200 logements sur la commune de Saint-Chamond et 180 sur la commune de l'Horme. Gier-Pilat-Habitat totalise 11 % du parc locatif social public de la Loire (qui en compte plus de 56 000 logements).

En vertu de la loi Alur,⁴ l'office est rattaché, depuis le 1^{er} janvier 2017, à la communauté urbaine de Saint-Etienne Métropole au même titre que les trois autres offices de Firminy, de Saint Etienne et de l'Ondaine.

En janvier 2013, le département de la Loire s'est doté d'un plan départemental de l'habitat (PDH) qui définit les priorités suivantes en matière d'habitat : la revalorisation du parc ancien privé et HLM, l'adaptation des logements aux besoins des personnes en perte d'autonomie, la lutte contre la précarité énergétique, l'accès au logement des plus démunis et la maîtrise du mitage. Le programme local de l'habitat (PLH) de Saint-Etienne Métropole adopté en 2011, dans lequel s'inscrit la commune de Saint-Chamond, relève une paupérisation des ménages de l'agglomération et un important vieillissement à venir de la population : 30 % de la population devrait avoir 60 ans et plus en 2020. Il prévoit, pour la commune de Saint-Chamond, un développement annuel d'une cinquantaine de logements sociaux.

² Une nouvelle résidence comptant 45 équivalents logements est entrée dans le patrimoine de l'office en 2016.

³ Ancienne définition de la région Rhône-Alpes

⁴ Article 114 codifié à l'article L. 421-6 du CCH, de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

2.3 GOUVERNANCE

2.3.1 Le conseil d'administration

Le conseil d'administration (CA), qui a été renouvelé suite aux élections municipales de 2014, est présidé par M. Hervé Reynaud, maire de Saint-Chamond, premier Vice-Président de Saint-Etienne Métropole en charge de l'administration générale, des ressources humaines et des marchés publics, et également Vice-Président du département de la Loire chargé des finances et des transports. Le CA est composé de 23 membres conformément aux articles R. 421-5 et R. 421-8 du CCH.

Sur la période 2011-2015, le CA s'est réuni trois à cinq fois par an. L'assiduité des administrateurs est satisfaisante (taux de présence moyen de 84 %). Les procès-verbaux des CA témoignent d'un bon niveau d'information des administrateurs et de l'implication de ces derniers dans la stratégie de l'organisme.

Conformément à l'article R. 421-16 du CCH, le bureau du CA bénéficie de délégations de compétences (actes de disposition, acquisitions, ventes) adoptées lors du CA du 5 juin 2014. Il est composé du président et de six autres membres élus du CA, dont un représentant des locataires. Le bureau rend compte de son activité au CA par le biais d'un compte rendu de séance.

Outre les commissions obligatoires d'appel public à la concurrence et d'attribution des logements, il existe une commission contentieuse destinée à l'étude des dossiers qui n'ont pu être réglés à l'amiable et qui décide de la procédure contentieuse à mettre en place. Cette commission a été reconduite dans sa composition d'origine en juin 2014 (8 membres initialement désignés par le CA du 24 octobre 2008).

2.3.2 La direction générale

M. Jean Vallati assure la fonction de directeur général de l'office (DG) depuis novembre 2005. Un avenant à son contrat de travail a été pris en janvier 2010 suite au décret du 12 octobre 2009 mettant en place le nouveau statut des directeurs généraux d'OPH.

L'article 1^{er} de l'avenant au contrat de travail précise les critères pris en compte pour la détermination de la part variable de sa rémunération. Chaque année, le président assigne des objectifs opérationnels au DG pour mettre en œuvre les orientations du plan stratégique de patrimoine (PSP) dans la limite du budget voté par le CA. Ces objectifs reflètent bien les priorités de l'organisme et sont mesurables par des indicateurs adaptés.

Le contrat du DG et son avenant respectent les dispositions réglementaires (article R. 421-20-III du CCH).

2.4 STRATEGIE ET MOYENS MIS EN ŒUVRE

2.4.1 Convention d'utilité sociale

La convention d'utilité sociale (Cus) signée en 2011 a fait l'objet d'une évaluation par les services de l'Etat en 2013. Les résultats en matière de qualité de service et d'engagement social de l'organisme sont conformes aux objectifs. En revanche, la vacance de plus de trois mois est supérieure à l'objectif Cus sur chacun des segments du patrimoine⁵ et son augmentation ne semble pas enrayée (cf. § 3.1.2).

⁵ Segment A : Saint-Chamond (centre-ville ouest, Izieux, Le Creux, Saint-Martin) : vacance de 5,06 %, objectif Cus de 2,15 % ; segment B : Saint-Chamond (centre-ville est, Saint-Julien), Rive de Gier, coteaux du Lyonnais : vacance de 2,70 %, objectif Cus de 2,30 % ; segment C : Saint-Chamond (Fonsala), l'Horme, coteaux du Pilat : vacance de 0,49 %, objectif Cus de 0,10 %.

2.4.2 Organisation

L'office est organisé autour de six directions rattachées à la direction générale : i) la direction de la gestion locative et sociale, qui comprend notamment les pôles précontentieux et contentieux, le quittancement et les attributions, ii) la direction du quotidien et de la qualité du patrimoine, qui est chargée des réclamations et de la gestion de la proximité, iii) la direction de la maîtrise d'ouvrage et des marchés et iv) le service d'entretien du patrimoine, ainsi que v) la direction financière et comptable et vi) les services ressources humaines, communication et système d'information. Cette organisation a été simplifiée en juin 2017 : suite à un départ à la retraite, le directeur général ne chapeaute plus que cinq directions.⁶

L'office est membre du groupement d'intérêt économique (GIE) Synergie Habitat, qui apporte des prestations complémentaires d'assistance à maître d'ouvrage en matière d'études d'aménagement, de conseil en performance énergétique ainsi que de commercialisation et de mise en vente du patrimoine (cf. 2.4.4).

2.4.3 Ressources humaines

Quoiqu'en léger mais constant recul depuis 2013, l'effectif de l'office demeure élevé au regard du parc de logements en raison de l'ampleur du personnel de gardiennage et de nettoyage dont les charges sont partiellement récupérables auprès des locataires. Ainsi à fin 2015, l'office compte 160 agents (hors DG) représentant 133,3 équivalent temps-plein (ETP), hors contrats à durée déterminée. Les effectifs sont en légère diminution sur les trois dernières années : ils sont passés de 136,3 ETP en 2013 à 133,3 ETP en 2015 et 129,6 ETP en novembre 2016.

Plus de la moitié de l'effectif est affecté au gardiennage et au nettoyage : la direction du quotidien et de la qualité du patrimoine comporte 25 gardiens répartis dans six secteurs de 1 000 à 1 200 logements chacun, qui sont en charge de l'entretien des parties communes et des abords des résidences, ainsi que 62 employés d'immeubles à mi-temps. En plus des gardiens et employés d'immeuble, la direction du quotidien et de la qualité du patrimoine comprend une régie « espaces verts » composée de 10 jardiniers et un service « entretien » de 7 ouvriers de maintenance.

Le ratio du nombre d'emplois pour 1 000 logements s'établit à 20,6 ETP, soit un niveau supérieur à la médiane des offices, qui est de 19,0 selon l'édition 2016 du rapport de branche, portant sur les données à fin 2015, établi et publié par la fédération des offices publics de l'habitat. L'importance du personnel de gardiennage et de nettoyage est encore plus nette : le ratio d'employés pour 1 000 logements s'établit à 9,4, contre 5,6 pour les organismes de taille comparable (entre 5 000 et 10 000 logements). L'office justifie cette situation par le besoin de maintenir une présence de proximité importante.

Effectif au 31/12/2015	Cadres	Maîtrise	Employés	Ouvriers	Total
Nombre de salariés	14	19	23	105	161
Effectif équivalent temps plein	14,0	18,8	22,4	78,1	133,3

A l'horizon de 2022, dix départs en retraite sont anticipés : deux cadres (sur un effectif de 14) et quatre agents de maîtrise (sur 19), lesquels seront remplacés, ainsi que quatre employés (sur 23) dont un seul poste devrait être remplacé.

Le taux d'absentéisme mesuré en jours calendaires s'élève à 7,0 % en 2015, soit un niveau légèrement supérieur à la moyenne nationale des offices, qui s'établit à 6,3 % selon le rapport de branche 2016. La situation demeure toutefois maîtrisée : corrigé des longues maladies, le taux d'absentéisme de l'office s'élève à 5,2 %. En outre, entre 2013 et 2015, le nombre de jours d'arrêt maladie a diminué de presque 40 %.

⁶ Les 5 nouvelles directions sont la direction de la clientèle, la direction du développement, la direction comptable et financière, la direction des ressources humaines et la direction informatique, communication et qualité.

La quasi-totalité de l'effectif (96 %) est sous statut de droit privé. L'office satisfait au seuil réglementaire d'emploi de personnes handicapées (10,9 ETP pour une obligation de 7,0) ; il est donc dispensé de la contribution à l'association pour la gestion du fonds pour l'insertion des personnes handicapées (Agefiph).

2.4.4 Le GIE Synergie Habitat

Le groupement d'intérêt économique (GIE) Synergie Habitat a été contrôlé par l'Agence en 2016 (rapport n°2016-098)

Ce GIE a été fondé par les offices de la Loire, de Saint-Etienne et de l'Ondaine en 2005, puis Gier-Pilat Habitat et l'OPH de Firminy l'ont rejoint, respectivement en 2007 et en 2012. Le GIE regroupe aujourd'hui les cinq offices présents sur le territoire de Loire-sud.

Son premier rôle a été d'accompagner ses membres et les communes de la Loire dans la conception des opérations d'aménagement, en réalisant des missions d'études et de conseil pour des programmes de renouvellement urbain, d'aménagement de quartiers, de zones d'aménagement concerté. Il assiste notamment les donneurs d'ordre dans la réalisation d'études d'impact, la concertation avec la population, les montages juridiques complexes et la négociation avec les promoteurs.

Les offices membres ont collectivement décidé, en 2012, de lui confier deux nouvelles missions :

- la commercialisation des biens mis en vente par les offices, qui recouvre la « vente HLM⁷ », mais également des programmes neufs en location accession (PSLA) ;
- le conseil en performance énergétique à destination des équipes des offices membres : un ingénieur spécialisé en thermique des bâtiments intervient auprès des équipes de maîtrise d'ouvrage pour rechercher avec elles les solutions les plus économes en énergie, pour les opérations neuves comme pour la rénovation du parc existant.

Le groupement est administré et géré par un conseil d'administration composé du directeur général de chaque office participant (5 membres).

La contribution financière des membres est constituée d'une cotisation annuelle forfaitaire et d'une part variable assise sur le nombre de journées de travail effectués pour chacun d'entre eux. En outre, une convention, conclue le 24 juin 2013 entre la caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) et les membres du GIE, prévoit un financement par la CGLLS de 58 % des charges exposées par le GIE (correspondant à 2,5 ETP par an de chargés de mission pour les années 2013 à 2017 inclus). L'aide de la CGLLS est versée de façon individuelle aux cinq offices suivant un système de plafonnement pour tenir compte de leur situation financière.

Sur la période 2013-2015 Gier-Pilat-Habitat a fait appel au GIE principalement pour des prestations d'aménagement et de conseil en performance énergétique et, marginalement, pour la commercialisation de logements. Le tableau ci-dessous illustre, pour la période considérée, les montants engagés par l'office pour l'ensemble des prestations réalisées par le groupement ainsi que les cotisations annuelles versées et les subventions reçues de la CGLLS.

⁷ La vente HLM correspond à la vente du patrimoine de logements locatifs sociaux.

Années	2013	2014	2015
Prestations facturées en k€	20	17	39
+ Cotisations	19	17	14
= Dépenses totales	39	34	53
Subvention CGLLS	7	6	5
% Subvention /dépenses totales	17 %	18 %	9 %

La part de la cotisation annuelle, qui est identique pour chacun des membres, s'avère importante pour l'office, en 2013 et 2014 au regard des prestations facturées. Elle est toutefois sensiblement inférieure en 2015. L'office est le second bénéficiaire du groupement après Loire Habitat pour les études d'aménagement. En 2015, la prestation du groupement s'est élevée à environ 31 k€ pour l'aménagement (notamment du centre-ville de Saint-Chamond) et à 8 k€ pour des conseils en performance énergétique.

L'arrivée à échéance au 31 décembre 2017 de la convention CGLLS pourrait modifier l'intérêt économique de certains des membres à prolonger leur adhésion au GIE, voire remettre en cause leur participation au groupement en l'absence d'adaptation du système de cotisation, sauf à ce que de nouvelles prestations lui soient confiées dans une logique de mutualisation des moyens. Les offices membres sont donc invités à adapter les modalités de répartition des charges et de cotisation afin de faire perdurer cet outil de mutualisation des moyens dont l'ampleur et la portée gagneraient à être renforcées.

2.5 POLITIQUE D'ACHAT

2.5.1 Organisation et procédures

Le pôle « Marchés » de la direction de la maîtrise d'ouvrage et des marchés assure le suivi des procédures pour les marchés d'un montant supérieur à 90 k€. Il apporte également un appui aux autres services pour la gestion des pièces administratives des marchés de montants inférieurs.

Jusqu'à l'entrée en vigueur de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 et de son décret d'application du 25 mars 2016, l'office a appliqué les dispositions du Code des marchés publics par dérogation à l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005. Lors de sa séance du 30 mai 2016, le CA a approuvé la mise en application de la nouvelle ordonnance pour toutes les consultations engagées à compter du 1^{er} avril 2016 et a institué une commission d'appel d'offres à cinq membres en application de l'article L. 1411-5 du Code général des collectivités territoriales.

Un nouveau règlement interne de la commande publique et des achats a été approuvé par le bureau du 18 juillet 2016. Il définit les procédures de passation des marchés au-dessous des seuils réglementaires.

Les modalités de mise en concurrence varient en fonction des seuils suivants :

- de 0 à moins de 25 k€ HT : pas de publicité obligatoire et mise en concurrence facultative laissée à la libre appréciation et sous la responsabilité du chef de service ;
- entre 25 k€ HT et 50 k€ HT : mise en ligne sur le site Internet de l'office d'une lettre de consultation et courrier à au moins trois prestataires invités à présenter une offre ;
- entre 50 k€ HT et 90 k€ HT, publicité obligatoire dans les organes de presse en rapport avec l'objet du marché et publication de l'avis sur le site Internet de l'office ;
- entre 90 k€ HT et 209 k€ HT (hors travaux) et entre 209 k€ HT et 5 225 k€ HT (travaux) : publication dans le journal d'annonces légales ou le Bulletin officiel d'annonces des marchés publics (BOAMP) et un journal spécialisé correspondant au secteur économique concerné ;
- au-delà des seuils : procédure formalisée en conformité avec la réglementation.

Pour les marchés de fournitures et de services évalués à moins de 25 k€ HT, il n'y a, aux termes du règlement intérieur de l'office, « *pas de publicité obligatoire et une mise en concurrence facultative* ». Par conséquent, l'attribution du marché peut être réalisée sur la base d'un seul devis qui formalise la commande.

L'Agence attire l'attention de l'office sur le fait que si, pour les marchés inférieurs à 25 k€ HT, il n'y a en effet pas d'obligation formelle de consulter, la procédure librement définie n'affranchit le pouvoir adjudicateur de l'obligation de mise en concurrence que s'il est en capacité de démontrer qu'il possède une connaissance suffisante du secteur économique. Par conséquent, l'absence de mise en concurrence ne doit pas être automatique et ne peut être retenue que sous la condition expresse que le pouvoir adjudicateur soit en capacité de démontrer qu'il a effectué son achat comme un particulier avisé, après s'être renseigné et avoir procédé à des comparaisons.

2.5.2 Contrôles spécifiques réalisés sur un échantillon de marchés

L'Agence a procédé à l'examen de la passation d'un échantillon de marchés⁸ relatifs aux opérations de maîtrise d'ouvrage ou patrimoniales. La plupart de ces dossiers n'appelle aucune observation, ils comportent l'ensemble des pièces réglementaires relatives à la consultation des entreprises, les offres des soumissionnaires, les rapports d'analyse des offres, les avis d'attribution, cahier des clauses administratives particulières (CCAP), cahier des clauses techniques particulières (CCTP) et actes d'engagement.

Les contrats d'assurances sont anciens et ont été chaque année renouvelés de façon tacite depuis 1995, ce qui est irrégulier aux termes de l'ordonnance du 23 juillet 2015 et du code des marchés publics. Le contrôle sur pièces des contrats d'assurances a mis en exergue l'insuffisante actualisation des garanties souscrites pour couvrir le parc immobilier, les véhicules de la flotte, la responsabilité multirisque professionnelle, la responsabilité civile du comité d'entreprise, la garantie des administrateurs et des mandataires sociaux. En effet, ces différents contrats n'ont pas été adaptés aux besoins de l'office depuis leur dernier renouvellement en 1995. En outre, ces contrats, dont le coût total s'est élevé sur cinq ans à plus de 2,0 M€, ont été reconduits tacitement chaque année depuis lors. Cette pratique est irrégulière à deux titres : un contrat ne peut être renouvelé tacitement sur une durée couvrant deux décennies durant lesquelles les conditions d'assurances ont nécessairement évolué et le pouvoir adjudicateur ne peut pas s'exonérer d'une mise en concurrence.

En réponse au rapport provisoire, l'office indique avoir pris sans délai les mesures adéquates en lançant un appel d'offres dès juillet 2017. La commission d'attribution des appels d'offre, qui s'est déroulée en novembre 2017, a donné lieu à l'attribution des marchés pour une période allant du 1^{er} janvier 2018 au 31 décembre 2022.

2.6 CONCLUSION

L'office public de l'habitat (OPH) Gier-Pilat Habitat possède, à fin 2015, un parc de 6 458 logements locatifs familiaux situés à près de 90 % sur la commune de Saint-Chamond, ainsi que deux foyers représentant 75 équivalents logements qui sont gérés par des tiers. Depuis le 1^{er} janvier 2017, l'office est rattaché à la communauté urbaine de Saint-Etienne, à l'instar de trois autres bailleurs (Métropole Habitat Saint-Etienne, ainsi que les offices de Firminy et de l'Ondaine). Il intervient sur un territoire en difficulté économique, où le marché de l'habitat est très détendu et où la vacance du parc social est élevée (10 % à Saint Chamond).

L'effectif de l'office, quoiqu'en léger recul depuis 2013, est élevé au regard du parc de logements, en raison de l'ampleur du personnel de gardiennage et de nettoyage dont les charges sont partiellement récupérables

⁸ Entretien des équipements de sécurité incendie en 2013 ; construction de 12 logements, résidence Le Plon 2 à Saint-Martin La Plaine et AMO pour l'entretien, la mise en conformité des 255 ascenseurs en 2014; maîtrise d'œuvre pour la rénovation thermique de 10 pavillons, résidence La Varizelle à Saint-Chamond et réalisation des DPE en 2015 ; contrat d'entretien des chaudières murales à gaz en 2015 ; exploitation, maintenance et entretien des installations de chauffage pour l'ensemble du patrimoine et travaux de sécurisation des parkings souterrains de la résidence Fonsala en 2016

auprès des locataires. Sa gouvernance fonctionne de façon satisfaisante et l'assiduité des administrateurs est élevée. Néanmoins, le conseil d'administration est invité à compléter le guide interne relatif à sa politique d'achat en précisant davantage les procédures de mise en concurrence applicables en deçà du seuil réglementaire de 25 k€.

3 PATRIMOINE

3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

3.1.1 Description et localisation du parc

Au 31 décembre 2015, le patrimoine de l'office est constitué de 6 458 logements familiaux presque tous conventionnés et de 75 équivalents-logements répartis dans deux foyers pour personnes handicapées physiques ou psychiques.

L'âge moyen du parc est élevé (46 ans sur la base de l'année de construction) et la moitié des logements ont été construits avant 1970. Le patrimoine se caractérise par une très forte proportion de logements collectifs (98 %). La très grande majorité des logements a été financée par d'anciens financements (80 %), une minorité en PLA / PLUS (18 %) et en PLAI (2 %). 1 038 logements situés à Saint-Chamond, représentant 16 % du parc, sont situés en quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV)⁹, ainsi que 26 logements à Rive de Gier.

Plus de 20 % du parc de l'office est accessible aux personnes à mobilité réduite (cf. § 5.2.2).

Les diagnostics de performance énergétique ont été effectués courant 2016 sur la totalité du parc. La performance énergétique moyenne des logements est correcte. La part des logements à forte consommation d'énergie (classes E, F ou G) est de 18 % en 2015, soit une performance moyenne nettement supérieure à l'ensemble des logements sociaux diagnostiqués de France métropolitaine (24 %) et d'Auvergne-Rhône-Alpes¹⁰ (27 %). 58 % des logements sont classés en D, et le solde (24 %) en B ou C.

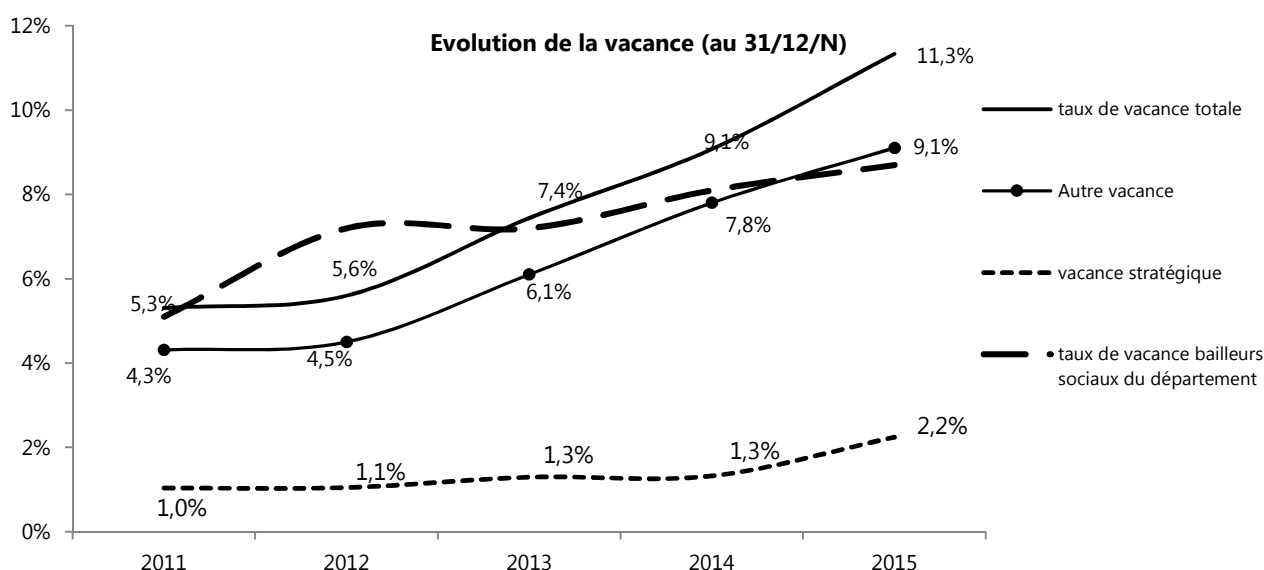
3.1.2 Données sur la vacance et la rotation

La vacance augmente de façon très préoccupante depuis plusieurs années. Le haut niveau atteint en 2015 (11,3 %) affecte l'équilibre d'exploitation de l'office. Compte tenu de l'ampleur de ce phénomène, l'office ne peut plus faire l'économie d'une politique de démolitions ciblées des groupes où la vacance est structurellement très élevée.

L'office assure un suivi mensuel de la vacance par ensemble résidentiel. Celle-ci augmente de façon continue depuis plusieurs années, comme l'illustre le graphique ci-après :

⁹ Les quartiers du centre-ville (692 logements) et de Saint-Julien-Crêt de l'œillet (346 logements) à Saint-Chamond, ainsi que le centre-ville de Rive de Gier (26 logements) sont classés en quartiers prioritaires de la ville (QPV) fixés par le décret n° 2014-1750 du 30 décembre 2014.

¹⁰ Source SOeS, RPLS au 1/1/2016.



La vacance globale de l'office s'élève à 11,3 % en 2015, contre 8,7 % pour l'ensemble des bailleurs du département. Facteur aggravant, la vacance à plus de 3 mois est de 6,8 %, soit un niveau très supérieur à la moyenne départementale, qui s'élève à 4,6 % au 1^{er} janvier 2015.¹¹ L'augmentation très rapide de la vacance globale depuis 2012, où elle s'élevait à 5,6 %, est d'autant plus préoccupante qu'elle est principalement imputable à la vacance de plus de 3 mois.

L'office avance plusieurs facteurs exogènes pour expliquer la très forte hausse de la vacance, au nombre desquels le départ des classes moyennes présentes dans le parc de l'office vers de l'accession abordable à la faveur des faibles taux d'intérêt et une plus forte concurrence entre les bailleurs auprès des ménages géographiquement mobiles sur l'aire urbaine de Saint-Etienne.

Par ailleurs, l'office précise avoir mis en place une vacance organisée, dite stratégique (cf. graphique ci-dessus), sur les groupes concernés par le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), qu'il évalue à 2,2 points de vacance en 2015, contre 1,1 % en 2012. Cette vacance organisée concerne principalement l'immeuble de 53 logements de la Rue Barra (dont la démolition est en cours début 2017 et qui présentait une vacance de 50% en 2015) et les résidences HBM et Square Jeanne d'Arc où les attributions ont été gelées dans l'attente d'une décision sur leur devenir.

L'office doit veiller à la cohérence entre les données issues de la gestion locative et les informations indiquées dans les états réglementaires Harmonia. En effet, ces derniers utilisent deux notions, la vacance technique pour causes de réhabilitation en cours ou de démolition projetée et une autre correspondant à la vacance commerciale. Or, l'office renseigne, au titre de la vacance technique, la seule vacance stratégique, ce qui est impropre. Il doit donc corriger cette erreur et rétablir la cohérence entre les données produites.

Pour lutter contre la dégradation de la vacance commerciale, l'office procède, depuis début 2017 seulement, dans le cadre d'un marché à bons de commande et dans le cadre des travaux de gros entretien programmé, à une remise en état des logements avant proposition de relocation dont la décision est prise conjointement entre le chargé de clientèle et le responsable de secteur. En réponse aux observations provisoires, l'office précise également avoir procédé au renforcement de l'équipe commerciale, avec le recrutement de deux intérimaires. Il a également mis en place une nouvelle organisation en septembre 2017 et adopté de nouvelles méthodes de commercialisation à compter de novembre 2017.

¹¹ Source : Soes, RPLS

Une dizaine de groupes concentre une vacance commerciale de plus de trois mois supérieure à 20 % à fin 2015¹². Si la localisation de certaines résidences contribue à expliquer ces hauts niveaux de vacance, comme dans les quartiers du Creux et de Saint-Julien¹³ - Crêt de l'Éillet, d'autres facteurs interviennent, dont en particulier l'ancienneté du parc, la conception des logements désormais inadaptée à la demande (superficie et distribution des pièces, logements en derniers étages mansardés, avec des fenêtres de toit par exemple) ou parfois encore la typologie spécifique de certaines résidences qui n'offrent que des T1 pour étudiants ou personnes seules. Des réflexions sont en cours sur d'éventuelles démolitions ou sur des transformations d'usage.

La vacance globale engendre des pertes de loyers et de charges locatives estimées à 2 989 K€ en 2015, contre 1 614 K€ en 2012, qui grèvent les produits locatifs dont elles représentent 14 % en 2015, contre 8 % en 2012. Leur ampleur affecte la performance d'exploitation de l'office (cf. § 6.2.1).

Après avoir augmenté à un rythme annuel de 27 à 28 % en 2012 et 2013, ces pertes se sont accrues à un rythme légèrement moindre, quoique toujours très élevé, de 18 à 22 % en 2014 et 2015 sous l'effet principalement de la sortie de gestion, fin 2013, des 27 logements de Saint Julien démolis en 2014 dont la vacance pesait depuis plusieurs années. A ce stade, il n'est toutefois pas évident que l'office ait réussi à infléchir la tendance : en 2016, il a constaté une hausse de 22 % des pertes liées à la vacance, qui s'élèvent désormais à 3 623 k€.

Cette évolution non soutenable, qui est de nature à remettre en cause l'équilibre d'exploitation de l'office, doit impérativement être infléchie en procédant, au besoin, à des démolitions ciblées des groupes anciens où la vacance est fortement concentrée.

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Pertes totales en k€	1 253	1 614	2 057	2 436	2 989
Evolution totale d'une année sur l'autre		28,8 %	27,4 %	18,4 %	22,8 %
Dont loyers	1 014	1 310	1 639	1 911	2 376
Dont charges locatives	239	304	418	524	614

En dépit du niveau très élevé de la vacance, le taux de rotation est contenu (9,6 % à fin 2015) et se situe à un niveau comparable aux moyennes départementale (10,6 %) et régionale (10,2 %)¹⁴.

3.2 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

3.2.1 Loyers

Le patrimoine est situé presque exclusivement en zone 2¹⁵ pour les loyers (99 %).

Les augmentations moyennes des loyers de ces dernières années ont respecté l'encadrement légal, comme illustré dans le tableau suivant :

¹² Groupes 1050 (HBM Bazine) ; 1120 (Gayotti), 1140 (Lavieu), 1180 (Crêt d'œillet I), 1230 (136 rue Périn Gaudet), 1231 (130 rue Pétin Gaudet), 1300 (La Rive), 1390 (Grande rue Saint-Julien), 1650 (Henri Castel), 1730 (Place Germain Morel)

¹³ Ce quartier a été remanié en profondeur entre fin 2012 et début 2015 (cf. § 5.4.1.).

¹⁴ Source : RPLS au 1^{er} janvier 2015

¹⁵ Le zonage 1, 2, 3 entre dans le calcul des aides personnelles au logement (AL et APL). Il est également employé afin de déterminer les plafonds de loyer du logement social (PLAI et PLUS). La zone 3 correspond aux secteurs les moins tendus.

Augmentation annuelle moyenne	2012	2013	2014	2015	2016
OPH Gier-Pilat-Habitat	1,90 %	1,89 %	0,90 %	0,47 %	0,00 %
Hausse maximale légale ¹⁶	1,90 %	2,15 %	0,90 %	0,47 %	0,02 %

De la structure des tarifs mensuels pratiqués pour les logements conventionnés de l'office (au m² de surface habitable, hors loyers accessoires) comparée à l'ensemble des bailleurs sociaux figurant dans le tableau ci-après, il ressort que les loyers médians pratiqués par l'office sont inférieurs à ceux observés pour l'ensemble des bailleurs sociaux de l'agglomération de Saint-Etienne, du département de la Loire et du niveau régional.

Comparaison des loyers 2015 avec les valeurs de référence ¹⁷	Loyer mensuel en € par m ² de surface habitable			
	1 ^{er} quartile	médiane	3 ^{ème} quartile	Moyenne
Gier-Pilat-Habitat	4,2	4,6	5,1	4,7
Communauté urbaine de Saint-Etienne	4,4	4,8	5,5	5,0
Département de la Loire	4,3	4,8	5,5	5,0
Région Rhône-Alpes	4,8	5,5	6,3	5,6
Références France métropole	4,8	5,5	6,4	5,7

En outre, comme les surfaces des logements de l'organisme sont globalement petites¹⁸, les loyers de l'office sont particulièrement accessibles. Ainsi, le loyer mensuel médian du parc conventionné de l'office est de 283 €, contre 354 € pour l'ensemble du parc social de France métropolitaine¹⁹. Par exemple, le loyer moyen d'un logement de type 3 à Gier-Pilat-Habitat est de 283 € en 2015.

La couverture des loyers par les aides à la personne permet de caractériser l'accessibilité sociale du parc. La proportion de logements dont le loyer, en 2015, dépasse le loyer plafond²⁰ pris en compte pour le calcul de l'aide personnalisée au logement (APL) est de seulement 14 % pour l'organisme. Ce taux très inférieur aux moyennes départementale (28 %), régionale (49 %) et nationale (44 %) pour l'ensemble des organismes HLM de métropole) confirme le faible niveau des loyers.

Aucun dépassement de loyer plafond n'a été constaté en 2015 et 2016.

3.2.2 Supplément de loyer de solidarité

Conformément à la réglementation, Gier-Pilat-Habitat pratique le barème modulé fixé à l'article R. 441-21-1 du CCH. En 2015, 89 ménages y sont assujettis (dont 26 pour non réponses), soit 1 % des 5 778 logements occupés entrant dans le champ d'application. Sur la période contrôlée, le SLS s'est élevé en moyenne annuelle à 36 k€.

¹⁶ Hausse maximale légale à compter de 2011 basée sur l'évolution de l'IRL du 3^{ème} trimestre de l'année N-1 (cf. article L 353-9-3 du CCH)

¹⁷ Référence : SOeS, RPLS au 01/01/2015

¹⁸ 64 m² de surface habitable médiane pour l'office, contre 67 m² pour l'ensemble des logements sociaux de la Loire ainsi qu'au niveau national

¹⁹ Source RPLS au 1/1/2015

²⁰ Pour cette étude, le « loyer plafond APL » est calculé par logement non pas en fonction du ménage qui l'occupe mais selon le type de ménage qu'il a vocation à accueillir suivant sa typologie

3.2.3 Charges locatives

3.2.3.1 Les charges récupérables

Les charges de personnel récupérables (R) correspondent aux emplois de proximité (gardiens et employés d'immeubles) qui sont récupérés à 75 % pour les gardiens et 100 % pour les employés d'immeuble conformément au décret n° 2008-1411 du 19 décembre 2008. En 2015, elles s'élèvent à 2 207 k€, contre 2 085 k€ en 2011, ce qui représente une augmentation de 6 % en 5 ans (+ 122 k€). La faible progression des charges de personnel récupérables est néanmoins en partie compensée par la décision de l'office d'externaliser une partie de ces prestations auprès d'associations d'insertion par le travail. En effet, l'office externalise une partie des tâches d'entretien ménager de son parc, principalement pour pourvoir au remplacement des personnels lors de leurs congés.

En 2015, le coût moyen des charges annuelles par groupe ressort à 18 € par m² de surface habitable pour les immeubles à chauffage collectif (qui concerne près de 80 % du parc). Le coût du chauffage seul y est en moyenne de 9 €/m². Le coût moyen des charges d'ascenseurs est de 0,8 €/m² (qui concerne 70 % des logements) et celui du nettoyage des parties communes de 4 €/m². Malgré un personnel de proximité important, les coûts moyens des charges récupérables sont globalement modérés.

Concernant plus spécifiquement les charges de chauffage, les 14 locataires des résidences de Peyrard à Saint-Chamond et de La Cula à Génillac, qui sont chauffés collectivement au gaz propane, ont, en 2015, des charges annuelles supérieures à 1 000 €, ce qui correspond à des ratios au m² de surface habitable (SH) compris entre 16,3 € et 19,5 €, soit des niveaux très supérieurs à la médiane de 11,3 €/m²SH²¹. La spécificité du mode de chauffage de ces groupes (cuve de propane en secteur rural isolé) a conduit l'organisme à renégocier le prix du combustible auprès d'un autre fournisseur à des conditions plus avantageuses. Les nouveaux tarifs sont appliqués depuis décembre 2016.

Le taux de couverture de la récupération des charges locatives est devenu très insuffisant. Il est passé de 97,6 % en 2011, à 95,7 % en 2013, puis 92,7 % en 2015. En 2015, la perte d'exploitation occasionnée par l'insuffisance de récupération de charges locatives s'élève à 664 k€ et s'explique en grande partie par la vacance (614 k€).

3.2.3.2 La régularisation des charges locatives

La régularisation des charges locatives de l'année N a lieu en avril de l'année N+1. Le décompte correspondant apparaît sur la quittance du locataire le mois suivant. Les locataires débiteurs peuvent, à leur demande, bénéficier de facilités de paiement gérées par le pôle pré contentieux de l'organisme qui comporte trois agents.

L'excédent de provisionnement de charges générales était globalement trop élevé, notamment dans certains groupes où il est supérieur à 300 €. L'examen des provisionnements de charges générales hors logements vacants sur les années 2014 et 2015 a mis en évidence, un 'excédent de provision moyen de 20 % à 22 %, ce qui est particulièrement élevé. En 2015, plus de 80 % des logements sont concernés par un excédent de provisionnement annuel de charges de plus de 10 % (5 414 logements). Si celui-ci était inférieur à 100 € par an pour 288 logements (22 groupes), il était compris entre 100 € et 300 € annuels pour 3 355 logements (31 groupes) et supérieur à 300 € par an pour 1 871 logements (24 groupes). Le maximum de 782 € concerne la résidence Léon Marrel de 24 logements à Rive de Gier.

L'office justifie cette politique par une attitude prudentielle destinée à lisser les fluctuations météorologiques et dont les principes ont été arrêtés en concertation avec les administrateurs locataires. Il a ainsi été jugé préférable de procéder à un « *petit remboursement de la provision des charges locatives* » plutôt que de risquer

²¹ Source : observatoire national des charges locatives USH-année 2013.

de devoir opérer « *une régularisation défavorable* ». Sans méconnaître cette situation, l'Agence préconise néanmoins, dans l'objectif de ne pas déséquilibrer excessivement les budgets des locataires, un ajustement des provisions au plus près des charges réellement constatées et, en tout état de cause, un excédent de provisionnement très inférieur au taux de 20 % ou 22 % observé au cas d'espèce.

En réponse aux observations provisoires, l'office indique avoir procédé, en juillet 2017, à une diminution des provisions mensuelles du poste de charge chauffage en mode collectif de façon à prendre en compte, d'une part, les baisses tarifaires induites par le nouveau contrat signé courant 2016 et, d'autre part, la douceur de l'hiver des premiers mois 2017. Les ménages concernés ont été informés de la baisse de leur charge de chauffage collectif par courrier en juillet 2017. L'office a procédé également à des ajustements moins conséquents d'autres charges qui ont été portés sur la quittance du mois de juillet pour l'ensemble des locataires.

3.3 CONCLUSION

Le parc de l'office est ancien (46 ans d'âge moyen) et quasiment exclusivement collectif (98 %). Sa performance énergétique globale est correcte (18 % de logements énergivores (d'étiquette E, F ou G) contre 27 % au niveau régional). L'évolution de la vacance sur les cinq dernières années est très préoccupante et engendre des pertes financières lourdes et croissantes (2,9 M€ en 2015) qui amputent les produits locatifs et grèvent les performances d'exploitation. Les loyers pratiqués sont faibles et permettent à l'organisme de bien remplir sa mission sociale.

4 POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

Comme indiqué dans le tableau ci-après, la proportion de familles très modestes ou modestes²² est respectivement inférieure de 4 points et de 5 points à l'ensemble des bailleurs sociaux du département en 2014 (et de respectivement 9 points et 5 points selon l'enquête 2012).²³ Cet écart s'explique principalement par l'inertie d'un peuplement historiquement marqué par une surreprésentation des ouvriers et employés (actifs ou retraités) dont les revenus, pour modestes qu'ils puissent être, demeurent supérieurs aux ménages en difficulté sociale qui constituent désormais la majorité des nouveaux entrants dans le parc à loyer modéré.

²² Ménages dont les ressources sont inférieures à 20% ou 60% du plafond de ressources pour l'accès au logement social

²³ Ces résultats sont issus de l'enquête « occupation du parc social » (OPS) réalisée en 2012 et 2014. Les chiffres 2014 émanent de l'Association régionale des organismes HLM de Rhône-Alpes (Arra Habitat) pour les niveaux département et région.

En %		Isolés	Familles monoparentales	Revenu < 20%*	Revenu < 60% *	Revenu > 100%*
OPS 2012	Gier-Pilat-Habitat	45 %	16 %	16 %	58 %	8 %
	Département de la Loire	43 %	15 %	25 %	64 %	8 %
	Région Rhône-Alpes	37 %	19 %	18 %	59 %	10 %
OPS 2014	Gier-Pilat-Habitat	46 %	16 %	16 %	57 %	8 %
	Département de la Loire	45 %	16 %	20 %	62 %	8 %
	Région Rhône-Alpes	38 %	19 %	17 %	58 %	10 %

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

Par ailleurs, la proportion de familles dont le titulaire du bail est âgé de plus de 65 ans est de 33 % (20 % si l'on considère les plus de 75 ans selon OPS 2014).

4.2 ACCES AU LOGEMENT

4.2.1 Connaissance de la demande

Depuis mars 2011, les demandes de logement du département ne sont plus propres à chaque bailleur social mais sont partagées entre tous les organismes. Dans le département de la Loire, le fichier partagé de la demande est géré par les services déconcentrés de l'Etat. Les bailleurs du département, la ville de Saint-Étienne et la Direction départementale de la cohésion sociale (DDCS) de la Loire sont lieux d'enregistrement. L'office a donc connaissance de l'ensemble des demandes déposées. Il en va de même pour les autres bailleurs sociaux qui interviennent sur le même périmètre du sud de la Loire. Les demandes de logements sont traitées par les six chargés de clientèle du service logements.

4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

Dans la Loire, les demandes de logement pour les ménages entrant dans le cadre du PDALPD²⁴ ou du dispositif Dalo²⁵ sont traitées au sein des cinq commissions logement (CLT), instances territorialisées du PDALPD. Le dernier accord collectif s'inscrivant dans ce plan a été signé pour une durée de trois ans le 29 septembre 2014 par l'ensemble des partenaires (Etat, Conseil Départemental, bailleurs du département). Il définit un objectif de 115 relogements des publics prioritaires sur trois ans, dont 14 pour Gier-Pilat-Habitat. 12 relogements ont été effectués par l'office sur la période 2012-2015.

Néanmoins, l'implication de Gier-Pilat Habitat dans le logement des plus démunis est satisfaisante. En effet, outre les relogements réalisés dans ce cadre, l'office a relogé d'autres ménages au « profil PDALPD », c'est à dire répondant aux critères du fichier de mobilisation du contingent préfectoral mais relogés en dehors des CLT. Le contingent de logements réservés s'élève à 1 360 logements fin 2015, soit 21 % du parc de l'office.

4.2.3 Gestion des attributions

La composition de la Cal a été actualisée en mai 2015. Conformément aux dispositions de l'article R. 441-9-IV du CCH, le CA a délibéré le 21 décembre 2015 sur les orientations de sa politique d'attribution de logements. Le règlement intérieur a été actualisé en CA du 22 octobre 2015. Ces deux documents doivent être mis en ligne sur le site internet de l'office conformément aux dispositions de l'article précité. Or, à ce stade, seul le document d'orientation de la politique d'attribution est disponible sur le site internet de l'organisme.

²⁴ Plan départemental d'actions pour le logement des plus défavorisés

²⁵ Droit au logement opposable

Chaque année, un rapport détaillé portant sur le bilan de la Cal est présenté au CA.

Chaque Cal est précédée d'une pré-Cal réunissant le chargé de clientèle, le responsable de secteur, la conseillère en économie sociale et familiale (CESF), l'un des directeurs de la gestion locative ou de la proximité. Les chargés de clientèle présentent les dossiers envisagés pour la Cal et recueillent des informations sur les nouveaux logements libérés (état, environnement, problèmes particuliers, etc.). Les chargés de clientèle assurent la mise à jour du fichier SNE ainsi que la recherche de prospects et préparent les dossiers pour la Cal qui se tient toutes les trois semaines au siège.

La procédure d'examen des dossiers des candidats demandeurs est conforme à l'article L. 441-2-1 du CCH (chaque candidature est pourvue d'un numéro unique départemental). Les membres de la Cal disposent des informations nécessaires sur les candidats, notamment leur taux d'effort, ainsi que des données techniques et sociales sur les immeubles où sont situés les logements proposés. La Cal attribue le logement et établit une liste d'attente en cas de refus du logement.

Le tableau ci-après présente le bilan des attributions réalisées depuis cinq ans :

	2011	2012	2013	2014	2015
Nombre de Cal	15	15	16	14	16
Nombre de demandes examinées	1 545	1 463	1433	1 310	1192
Nombre de logements refusés	655	521	684	558	545
Nombre d'attributions	627	606	597	509	492
dont mutations internes	32 %	29 %	33 %	28%	27 %
Taux de rotation	10,7 %	9,9 %	10,4 %	9,5 %	9,6 %

L'exploitation exhaustive des attributions 2013, 2014 et 2015 indique que 71 % des attributaires disposaient de ressources inférieures à 60 % des plafonds Plus.

Par arrêté préfectoral du 17 novembre 2016, l'organisme bénéficie d'une dérogation aux plafonds de ressources pour les attributions de logements dans les immeubles situés dans les trois quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). Néanmoins, face à la vacance grandissante subie ces dernières années, l'office, par courrier du 1^{er} mars 2017, a présenté une demande complémentaire de dérogation aux services de l'Etat valant sur l'ensemble de son territoire qui connaît une importante désaffectation dans les fonds de vallées en particulier.

L'office rencontre, en secteur détendu, de très grandes difficultés pour trouver un candidat pour certains logements anciens et peu attractifs. Dans ce contexte, il attribué 29 logements à des ménages dont les ressources dépassaient parfois largement les plafonds réglementaires entre 2013 et 2015, ce qui est irrégulier aux termes de l'article R. 441-1 du CCH. L'annexe 7.3 précise le détail des 29 dépassements.

Neuf dépassements sont supérieurs à 20 %. Les dépassements les plus importants concernent les logements de la résidence La Nef de dix appartements (4 T1 et 6 T2) appartenant à l'ensemble immobilier « Le Clos Saint-Joseph-Le Relais », tous financés en PLAI et conçus spécialement pour les personnes âgées. Cet ensemble immobilier fait l'objet d'une convention depuis l'origine (1995) entre l'office et le centre communal d'action sociale (CCAS) de Saint-Chamond, mentionnant notamment les services apportés aux dix locataires (caméras de surveillance, interphone, système d'appel malade dans chaque appartement). Les dépassements de ressources constatés (compris entre 158 % et 186 % pour quatre d'entre eux et de 109 % pour le dernier) concernent des personnes seules âgées de 75 ans à 93 ans qui, en général, ont quitté un logement plus grand et qui peuvent, en habitant cette résidence, bénéficier en tant que de besoin des services à la personne (restauration, activités) proposés par l'association Le Relais.

Hormis les dépassements de plafonds de ressources susmentionnés, l'examen d'une quarantaine de dossiers de locataires entrés en 2015 n'appelle pas de remarques (respect des plafonds de ressources, date de signature du bail postérieure au passage en Cal, etc.), excepté en ce qui concerne les diagnostics de performance

énergétique qui n'étaient pas encore annexés aux baux, puisque réalisés courant 2016. L'examen de dossiers de locataires entrés en 2017 a permis de vérifier la régularisation de ce dernier point.

4.3 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

Gier-Pilat-Habitat a rejoint le groupement de dix bailleurs sociaux de la Loire²⁶ pour réaliser son enquête de satisfaction triennale. La dernière enquête disponible a été conduite en novembre et décembre 2013. Sur 1 350 locataires de l'office interrogés, 42 % ont répondu, ce qui est faible.

De cette enquête, il ressort un niveau de satisfaction global de 89 % qui est le plus élevé du département et qui s'inscrit en hausse de 5 points par rapport à la précédente enquête. En particulier, 90 % des locataires consultés recommanderaient l'office à des proches en recherche de logement. Les évolutions positives concernent notamment la qualité de vie dans le quartier, la propreté des parties communes, le montant des loyers et charges et les relations avec le bailleur. En revanche, le fonctionnement des équipements des parties communes accuse une baisse sensible de 8,4 points par rapport à 2010. Dans une moindre mesure, la qualité des équipements du logement (plomberie, sanitaire, électricité, chauffage, ventilation) recule également de 5,4 points, de même que l'intervention d'ordre technique dans le logement (-2,6 points).

Le plan de concertation locative a été actualisé en 2015 pour une période de 4 ans. Le conseil de concertation locative se réunit quatre à cinq fois par an.

La direction du quotidien et de la qualité du patrimoine dispose de ressources importantes (cf. § 2.4.3) qui lui permettent d'assurer une présence très forte sur le terrain. En dehors des heures d'ouverture de l'office, les locataires ont la possibilité de contacter un technicien d'astreinte pour les urgences techniques (Incendie, dégâts des eaux, etc.). Le service d'astreinte est assuré par des salariés de Gier-Pilat-Habitat. Ceux-ci sont en mesure d'intervenir immédiatement de jour comme de nuit, dimanche et jours fériés inclus. Si nécessaire, le technicien d'astreinte peut faire appel à des entreprises de permanence (chauffagiste, ascensoriste, plombier, électricien, serrurier, antenniste, etc.).

La visite de patrimoine, effectuée sur un échantillon conséquent du parc (environ 60 %), a mis en évidence un parc vieillissant mais bien entretenu, à l'évidence de façon régulière, ainsi que des espaces verts très agréables et des réhabilitations de grande qualité (Fonsala notamment).

4.4 RECOUVREMENT DES CREANCES LOCATIVES

4.4.1 Prévention et gestion des impayés

La direction de la gestion locative s'appuie sur une chaîne automatisée de relances pour intervenir le plus en amont possible de la procédure de recouvrement. Des plans de recouvrement sont proposés aux locataires défaillants. 486 nouveaux plans de recouvrement ont été signés en 2015, contre 575²⁷ en 2014, auxquels s'ajoutent 34 plans concernant des locataires ayant quitté le parc.

Des conseillères en économie sociale et familiale (CESF) suivent les locataires dès la première alerte, voire même parfois en anticipation. Chaque mois, les dossiers qui n'ont pu être réglés à l'amiable sont étudiés par la commission contentieuse composée de 8 membres du CA, de la responsable du service gestion locative et des agents des pôles précontentieux et contentieux. Cette commission décide de la procédure contentieuse à

²⁶ Offices de la Loire, de la Métropole de Saint-Etienne, de l'Ondaine et de Firminy, ainsi que Le Toit Forézien, Bâtir et Loger, et Cité Nouvelle

²⁷ L'office explique cette diminution par un changement du dispositif de règlement des charges d'eau sanitaire qui, auparavant, avait pu mettre des locataires en difficulté.

mettre en place (validation de l'accord passé entre le locataire défaillant et les services de l'office, déclaration au greffe du tribunal, assignation en paiement et en résiliation de bail).

Fin 2015, le stock de dossiers contentieux portait sur un montant total de 895 k€, dont 370 k€ au titre de 136 locataires présents et 525 k€ au titre de 127 locataires ayant quitté le parc de l'office. Les principales données relatives au contentieux montrent une diminution régulière du flux de nouveaux dossiers (89 en 2011 à 51 en 2015) qui témoigne d'une meilleure maîtrise des phases amiable et précontentieuse.

Après une année 2013 marquée par de moindres résultats, les dossiers soldés par l'huissier progressent à nouveau. Le non aboutissement du recouvrement pour cause d'insolvabilité des débiteurs est relativement stable sur la période. Les expulsions avec le concours de la force publique s'avèrent relativement marginales. Néanmoins, l'annonce de cette procédure peut favoriser la coopération des locataires défaillants.

En nombre de dossiers	2011	2012	2013	2014	2015
Entrée nouveaux dossiers	89	79	78	66	51
Sortie de dossiers	85	99	55	55	75
Dossiers soldés chez l'huissier	37	58	29	34	43
Dossiers soldés suite à déclaration au greffe	21	13	6	6	8
Insolvabilité du locataire	16	13	12	14	14
Procédure de redressement personnel	-	9	8	7	10
Nombre de jugements	54	55	44	49	34
Expulsion avec concours de la FP	5	8	4	3	1
Accord suite à obtention du concours de la FP	-	-	12	6	12

Le CA du 18 juillet 2016 a mis fin à la faculté donnée aux locataires de s'acquitter de leurs loyers en numéraires (600 à 700 locataires y avaient recours pour un montant annuel de l'ordre de 2 M€) afin de prévenir les risques inhérents à l'existence d'une caisse. Dans ce contexte, l'office a fait la promotion, auprès de ses locataires, de tous les moyens de paiement disponibles²⁸ en indiquant que les paiements en numéraires restaient toujours possibles auprès d'un bureau de poste.

4.4.2 Éléments financiers

Corrigé du terme échu de décembre qui n'est pas exigible, les créances locatives majorées des admissions en non-valeur progressent régulièrement, passant de 1,0 M€ en 2011 (soit 3,7 % du quittance) à 1,5 M€ (soit 5,2 % du quittance). Néanmoins, le stock brut des créances locatives, qui s'élève à 11,4 % des loyers et charges appelés, demeure inférieur à la médiane des offices, qui est de 14,3 % en 2014²⁹. La stabilité des créances simples depuis 2012 témoigne de l'efficacité du suivi des locataires défaillants présents, tandis que l'augmentation des créances douteuses de 433 k€ (soit 39 % en cinq ans) résulte pour l'essentiel des dettes des locataires ayant quitté le parc.

²⁸ Le prélèvement avec trois dates au choix, le paiement par CB sur internet, le paiement par CB sur le terminal disponible au rez-de-chaussée de l'office, le règlement par chèque ainsi que l'encaissement par téléphone par CB (paiement à distance).

²⁹ Ce ratio correspond à la somme des créances simples et douteuses (a+b) rapportée au quittance annuel brut (c)

en k€	2011	2012	2013	2014	2015
Quittancement annuel brut des loyers et charges (c)	29 227	30 107	30 944	30 747	30 384
Créances simples (a)	1 798	1 916	1 908	1 911	1 923
+ Créances douteuses, y c. ANV (b)	1 114	1 157	1 393	1 578	1 547
<i>Dont admissions en non-valeur (+)</i>	93	101	77	60	84
<i>Dont recouvrement (-)</i>	4	10	8	2	4
-Terme échu de décembre non exigible	1 891	1 949	1 989	1 976	1 993
= Total des créances locatives (y c. ANV) au 31 décembre	1 021	1 124	1 312	1 513	1 477
<i>Exprimé en % du quittancement corrigé du terme échu</i>	<i>3,7 %</i>	<i>4,0 %</i>	<i>4,7 %</i>	<i>5,3 %</i>	<i>5,2 %</i>

4.4.3 Gestion des créances irrécouvrables

Les admissions en non-valeur (ANV) enregistrées en pertes d'exploitation correspondent aux créances des locataires partis jugés irrécouvrables après avoir épuisé toutes les voies de recours. Elles s'élèvent à 415 k€ en cumul sur la période sous revue, correspondant à une valeur annuelle moyenne de 66 k€ ce qui est limité. Le rythme d'apurement des créances douteuses par les admissions en non-valeur, revient à 17 ans en 2015 après un pic à 25 ans en 2014 tend à s'allonger, le cadencement des ANV étant notamment plus rapide en 2011 et 2012.

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Admissions en non-valeur	93	101	77	60	84
Rythme d'apurement des créances douteuses par ANV en années	11	10	17	25	17

Les effacements de dettes sont imputables aux procédures de redressement personnel prononcées par le juge. Ils concernent 28 locataires en 2015, dont 21 occupent toujours leur logement. A l'instar de nombreux organismes de logement social, l'office est confronté à ce type de pertes, y compris lorsque les locataires respectent le plan d'apurement mis en place. Cette procédure qui a généré 270 k€ de pertes en cinq ans, représente une charge croissante pour l'office.

Le CA est informé des effacements de dettes et se prononce sur le volume des admissions en non-valeur. Les dépréciations sont effectuées conformément à la réglementation : elles s'élèvent à 1 409 k€ fin 2015, en augmentation de 55 % en cinq ans.

4.5 CONCLUSION

En dépit de loyers particulièrement bas, les familles logées par l'office disposent de ressources globalement plus élevées que celles des autres bailleurs sociaux locaux. Cependant, son implication dans le logement des ménages prioritaires est satisfaisante et les familles confrontées à des difficultés particulières bénéficient d'un accompagnement adapté. Le dispositif de proximité est très complet et assure un service de qualité aux locataires et les créances locatives, quoiqu'en augmentation, demeurent maîtrisées. En revanche, l'office a attribué 29 logements en méconnaissance des plafonds de ressources.

5 STRATEGIE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

Le plan stratégique de patrimoine (PSP) 2008-2017 actuellement en vigueur a été établi en 2004 et actualisé en 2009. Il doit connaître une nouvelle actualisation pour couvrir la période 2015-2024 conformément à la délibération du CA en date du 3 mai 2016.

Le PSP 2015-2024 inclut une cotation de l'attractivité du patrimoine réalisée en fonction, d'une part, de l'attractivité de l'environnement (que ce soit en termes d'image du quartier, de desserte, d'équipements et commerces ou de type d'habitat présents sur le quartier) et, d'autre part, de la qualité des logements, des parties communes et de leur accessibilité. Le croisement de ces deux critères a permis d'identifier que 35 % du patrimoine est peu adapté à la demande actuelle, dont 11 % cumule des difficultés en termes d'environnement et d'habitat. Les résidences en déficit d'attractivité sont anciennes et situées en majorité à Saint-Chamond.

Les grandes orientations du PSP, qui ont été arrêtées à partir de la cotation susmentionnée, sont de trois types :

- rénovation thermique des bâtiments (isolation des façades, remplacement des fenêtres, modernisation des équipements de chauffage et d'eau chaude, etc.) ;
- amélioration de l'attractivité et du service rendu (résidentialisation des abords, amélioration des parties communes et des espaces extérieures, rénovation progressive de l'intérieur des logements) ;
- amélioration des conditions d'accessibilité et adaptation progressive au vieillissement (créations d'ascenseurs, travaux d'adaptation en continu sur les équipements des logements).

Sur la période 2015-2024, la priorité est donnée au renouvellement du parc plutôt qu'à sa croissance, ce qui est cohérent, avec les besoins du marché local. Le PSP est articulé à une projection financière qui prévoit un financement à hauteur de 70 % sous forme d'emprunts, 9 % de subventions et 21 % de fonds propres (cf. § 6.5).

Au titre du renouvellement du parc, l'office prévoit des travaux de réhabilitation, de résidentialisation, de mises aux normes et des créations d'ascenseurs ainsi que la démolition de 110 logements, dont 53 sont en cours en janvier 2017. Parmi les points saillants, figurent notamment l'intervention lourde sur 2 400 logement (soit environ 38 % du parc) pour un coût global estimé à 50 M€ (soit environ 20,8 k€ par logement) ; parmi lesquels 617 logements en centre-ville (soit environ 10 % du parc) seraient traités dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) pour un coût estimé à 17 M€ (soit environ 27,6 k€ par logement), tandis que les autres logements seraient rénovés hors programme Anru, pour un coût estimé à 33 M€ (soit environ 18,6 k€ par logement).

Au titre de la production neuve, le PSP prévoit la mise en service de 285 logements sur la période, ce qui correspond à un rythme de 15 par an à partir de 2019. Le coût est estimé à 44 M€. Aucune vente n'est envisagée. Enfin, le PSP prévoit également des travaux d'entretien courant pour un montant de 1 178 k€ par an (soit 184 € en moyenne par logement et par an) et des travaux de gros entretien estimés à 2 259 k€ par an (soit 353 € en moyenne par logement et par an) sur les années 2017 à 2021. Ces montants sont globalement limités au regard de l'ancienneté du parc (cf. § 5.4.1).

Le PSP est adapté aux besoins du marché et du patrimoine modulo les charges d'entretien qui semblent faibles. En revanche, le montant total des investissements apparaît ambitieux au regard des capacités financières de l'office (cf. § 6.5) avec une production insuffisamment lissée dans le temps : en effet, l'office prévoit de produire 42 nouveaux logements par an entre 2015 et 2018, puis 15 logements seulement par an à partir de 2019.

5.2 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

5.2.1 Offre nouvelle

Entre 2011 et 2015, 168 nouveaux logements familiaux produits en neuf ou en acquisition / amélioration ont été proposés à la location, soit 34 par an en moyenne. Ce résultat est conforme aux objectifs du PSP antérieur portant sur la période 2008-2017 et un peu supérieur aux nouveaux objectifs du PSP, qui en prévoit 29 en

moyenne annuelle sur la période 2015-2024³⁰. Par ailleurs, deux résidences spécialisées pour personnes adultes handicapés totalisant 80 chambres ont été mises en service en 2015³¹ pour un montant d'investissement total de 6,4 M€.³²

En termes de financement, l'office a obtenu, pour la période 2011-2015, l'agrément de 164 logements, dont 71 % en financements Plus et 29 % en PLAI.

	Parc au 1 ^{er} janvier	Construction	VEFA	Acquisition amélioration	Vente	Transformation d'usage	Démolition	Parc au 31 décembre	Évolution
2011	6 341	10	5	2	0	- 7	0	6 351	0,2 %
2012	6 351	16	3	19	0	- 11	0	6 378	0,4 %
2013	6 378	0	36	11	0	1	- 27	6 399	0,3 %
2014	6 399	0	0	5	- 1	0	0	6 403	0,1 %
2015	6 403	51	10	0	- 3	- 3	0	6 458	0,9 %
Total		77	54	37	4	20	27		0,4 %

5.2.2 Réhabilitations

Sur la période antérieure au présent contrôle de l'Agence (2006-2011), le quartier de Fonsala I a été requalifié de façon très importante. Le projet a concerné la démolition de 59 logements, la réhabilitation de 1 176 logements, leur résidentialisation et la construction de huit logements. Le montant global de l'opération de 34,5 M€ a été financé à plus de 83 % par des emprunts, à hauteur de 8 % par des subventions du fonds européen de développement régional (Feder) et le solde par les fonds propres de l'office.

Sur la période 2011-2015, l'office n'a réalisé que 30 % des réhabilitations prévues dans son plan stratégique de patrimoine. Certaines opérations non réalisées n'ont pas été reportées dans le nouveau plan allant jusqu'en 2024 en l'absence de visibilité sur le devenir de groupes affectés d'une forte vacance.

Les opérations de réhabilitation inscrites au PSP 2008-2017 visent essentiellement à améliorer la performance thermique et l'accessibilité du parc. Sur la période 2011-2015, la requalification et l'amélioration d'environ 700 logements était programmée. Par rapport à cet objectif figurant dans le premier PSP, on observe d'importants décalages, retards ou reports dans les réalisations. En effet, seulement 217 logements³³ ont fait l'objet de travaux de réhabilitation sur la période 2011-2015, soit 30 % de l'objectif affiché au PSP 2008-2017.

En réponse aux observations provisoires, l'office explique ces retards par les nouvelles orientations patrimoniales définies par le conseil d'administration qui a pris ses fonctions en 2014 et aux termes desquelles :

- deux opérations portant sur une centaine de logements situées en centre-ville de Saint-Chamond³⁴ ont été reportées en vue de leur inscription dans le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), sans toutefois que leur devenir n'ait été définitivement arrêté (réhabilitation ou démolition) ;

³⁰ 148 livraisons sont prévues sur la période 2015-2017

³¹ Maison d'accueil spécialisée de 45 chambres à la Grand-Croix et foyer d'hébergement de 35 chambres à Saint-Paul en Jarez

³² Source : PV de CA du 20 décembre 2012.

³³ Ces travaux ont porté essentiellement sur l'isolation thermique par l'extérieur, la fermeture de loggias, le remplacement des menuiseries extérieures et des volets, la rénovation du chauffage avec mise en place d'une chaufferie collective, des travaux d'étanchéité des toitures terrasses, de réfection des halls, de mise en sécurité électrique de résidentialisation des pieds d'immeubles.

³⁴ Résidence de 6 logements au 60 rue Alsace Lorraine et résidence Lavieu de 104 logements

- Trois autres opérations de réhabilitation portant sur près de 200 logements³⁵ ont été reportées après 2016 ;
- D'autres réhabilitations prévues, concernant près de 210 logements et portant principalement sur des résidences où la vacance commerciale est particulièrement élevée,³⁶ n'ont pas été reconduites dans le nouveau PSP dans l'attente de statuer sur le devenir au vu de l'évolution de la vacance (cf. 3.1.2).

Au titre des travaux de rénovation, l'office a procédé au changement de près de 350 chaudières individuelles au gaz. Le remplacement de 490 autres appareils est programmé au PSP 2015-2024. L'installation de systèmes de production d'eau chaude par panneau solaire thermique a été réalisée sur l'ensemble du patrimoine ciblé dans le PSP initial, soit pour près de 3 800 logements.

L'office prend en charge des travaux d'adaptation pour les logements des personnes âgées ou à mobilité réduite qui le demandent en lien avec les services institutionnels locaux (maison départementale des personnes handicapées notamment) et met en œuvre le dispositif d'exonération de taxe foncière afférent. En moyenne de 2011 à 2015, 34 logements ont fait l'objet de travaux chaque année pour un montant moyen par logement d'environ 2 800 €.³⁷

5.2.3 Rénovation urbaine

Sur l'ensemble du territoire national, le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) a défini 1 700 quartiers prioritaires de la ville, dont 200 quartiers d'intérêt nationaux qui mobiliseront 83 % des financements de l'Anru, et 200 autres projets d'intérêt régional (PRIR) qui en recevront 17 %.

Le quartier du centre-ville de Saint-Chamond fait partie des quartiers prioritaires régionaux. Les groupes concernés sont ceux de la rue Barra, des Fours banaux, de la rue Alsace Lorraine, de Lavieu, des HBM du square Jeanne d'Arc et de la place du Treyve. Les travaux correspondants sont inscrits au PSP et devraient démarrer avant la signature du protocole de préfiguration prévue en 2018. Début 2017, 53 logements de la rue Barra ont d'ores et déjà été démolis et 57 logements de la résidence Square Jeanne d'Arc (qui en compte 109) sont identifiés pour être démolis courant 2018. L'office envisage de démolir 35 autres logements, hors Anru le cas échéant, de sorte que ce sont 145 logements au total qui font, en 2015, l'objet d'une vacance dite « stratégique » (cf. § 3.1.2).

5.3 EXERCICE DE LA FONCTION MAÎTRISE D'OUVRAGE

5.3.1 Engagement et suivi des opérations

La direction de la maîtrise d'ouvrage et le service d'entretien du patrimoine travaillent en étroite collaboration et ont vocation à fusionner, à terme, à l'occasion du départ en retraite de la directrice. Le montage d'opérations neuves, leur suivi technique et financier sont assurés par l'équipe de maîtrise d'ouvrage (un monteur d'opération, un conducteur de travaux qui assure le suivi des chantiers, deux assistantes, et la directrice). La constitution des dossiers d'appels d'offres des opérations de réhabilitation et le suivi du programme jusqu'au dossier de consultation des entreprises (DCE) sont réalisés par les techniciens du service entretien du patrimoine (le responsable, un technicien, une assistante). En règle générale, un binôme est constitué avec un agent de chacun des deux services pour la majorité des opérations en neuf, réhabilitation ou démolition.

³⁵ La Varizelle (13 logements), Palermes (156 logements), Saint-Pierre des Vignes (20 logements)

³⁶ Résidences Gayotti (99 logements), Pétrin Gaudet (57 logements), rue de la Rive (52 logements)

³⁷ 2011 : 27 logements pour 66 k€ ; 2012 : 30 logements pour 82 k€ ; 2013 : 45 logements pour 117 k€ ; 2014 : 33 logements pour 98 k€ ; 2015 : 36 logements pour 115 k€

Les montages d'opérations font l'objet de réunions régulières entre la directrice et ses collaborateurs. Le directeur général est également très impliqué dans le suivi de l'ensemble des opérations qu'il valide avant présentation au CA. La directrice réalise les études de faisabilité et procède au calcul d'équilibre des opérations en s'appuyant sur les paramètres régulièrement actualisés, conformément aux conseils de la Caisse des dépôts et consignations (CDC) et des recommandations figurant dans la note technique du ministère du logement du 28 décembre 2011 et mise à jour par une note de la direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature du 15 avril 2014.

5.3.2 Analyse d'opérations

Les 23 opérations neuves clôturées entre 2011 et 2015 totalisent 139 logements familiaux, dont 61 en vente en état futur d'achèvement (Vefa). Leur prix de revient définitif est de 2 % inférieur au prix de revient prévisionnel. La quotité moyenne de fonds propres est de 18 % du prix de revient TTC.

Le prix moyen au mètre carré de surface utile est de 1 818 € (contre 1 705 € pour les opérations en Vefa), ce qui est très satisfaisant. En effet, le bilan 2015 des logements aidés (source DGALN³⁸) donne un coût moyen pour la région Rhône-Alpes (hors opérations d'acquisition-amélioration) de 2 055 € pour les opérations construites par les organismes. De même, le coût moyen au m² de surface utile des opérations en Vefa est nettement inférieur à la moyenne (2 148 € pour les acquisitions en Vefa).

5.4 MAINTENANCE DU PARC

5.4.1 Entretien du patrimoine

La politique de maintenance de l'office s'appuie sur un plan pluriannuel de gros entretien voté chaque année par le CA et actualisé en fonction de l'avancement des travaux. Les dépenses de maintenance comprennent, outre les charges d'entretien courant non récupérables, le gros entretien éligible ou non à la provision pour gros entretien (PGE) ainsi que les changements de composants comptabilisés en immobilisations.

En k€ - non récupérables	2011	2012	2013	2014	2015
Entretien courant (compte 6151)	320	478	539	522	545
+ Charges de régie affectable à l'entretien courant	132	138	199	209	176
= Charges d'entretien courant	452	616	738	731	721
+ Gros entretien (compte 6152)	2 525	2 021	1 768	2 018	2 447
<i>Dont adaptation logements aux handicaps et vieillissement</i>	66	82	117	99	115
<i>Dont Contrats maintenance P3³⁹ chauffage et ascenseurs</i>	461	471	480	508	477
<i>Dont gros travaux dans les logements avant relocation</i>	908	723	713	795	842
= Effort de maintenance (exploitation)	2 977	2 637	2 506	2 749	3 168
+ Changement composants (investissements)	2 248	2 770	4 790	1 642	1 485
<i>Dont réhabilitations</i>	30	166	3 422	712	25
= Entretien et effort de maintenance	5 225	5 407	7 296	4 391	4 653
<i>En € par logement (hors foyer)</i>	824	848	1 140	686	721

En cumul sur l'ensemble de la période, l'office a réalisé un effort de maintenance modéré en dépit de l'important investissement réalisé à Saint-Julien (cf. infra).

³⁸ Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature du Ministère du logement et de l'habitat durable

³⁹ Les contrats de maintenance de parc immobilier distingue dans le principe cinq niveaux d'intervention pour la passation de marchés de commande : P1 (consommables nécessaires à la maintenance, P2 (maintenance préventive et curative : répondant aux changements des pièces d'usage du fait de l'usure du matériel), P3 (renouvellement programmé des équipements), P4 (changement des pièces de fonctionnement appelées à subir des dégradations prévisibles), P5 (travaux dans le cadre du contrat : Fourniture, installation, maîtrise d'œuvre)

En exploitation, l'effort cumulé de maintenance s'élève à 14 M€, soit 2,8 M€ en moyenne annuelle, ce qui est faible. Ainsi, en 2015, les seules dépenses afférentes à l'entretien courant, au gros entretien et à la régie se sont élevées à 721 k€, soit 491 € en moyenne au logement et 14,5 % des loyers en 2015, soit une valeur inférieure à la médiane 2014 des offices qui s'établit à 589 € et 14,4 % des loyers.⁴⁰ En réponse aux observations provisoires, l'office indique que les dépenses de gros entretien incluent des travaux de peinture qui ont fait l'objet d'un report partiel en 2016, puis en 2017, afin de prendre en compte les réhabilitations futures programmées, mais également pour préserver l'autofinancement.

En investissement, les dépenses réalisées au titre des changements de composants ont représenté 12,9 M€ sur la période, soit 2,6 M€ en moyenne annuelle. Sur ce montant, la réhabilitation réalisée à Saint Julien⁴¹ de 217 logements des groupes Salamandre, Grande rue et Bazine entre octobre 2012 et début 2015, représente 5,0 M€. Cette opération d'ampleur a permis de transformer en profondeur ce quartier et de réaliser à proximité une opération de résidentialisation des pieds d'immeubles de la résidence Bellevue.

5.4.2 Exploitation du patrimoine

Les contrats d'exploitation (chauffage, ascenseurs, aires de jeux, portes de garages) font l'objet d'un suivi rigoureux et des renouvellements nécessaires. Les travaux de mise aux normes du parc d'ascenseurs, qui seront terminés en 2018, ont fait l'objet d'un appel d'offres en 2015. Les diagnostics plomb ont été réalisés et les détecteurs de fumée ont été installés dans tous les logements.

5.4.3 Sécurité dans le parc

Chaque année, l'office fait intervenir un prestataire pour le contrôle et l'entretien des équipements de sécurité incendie (extincteurs des chaufferies collectives et parkings souterrains, éclairage de sécurité, colonnes sèches, systèmes d'alarme incendie et de désenfumage des escaliers).

Fin 2015, l'office possède près de 1 200 chaudières murales individuelles au gaz dans son patrimoine. Depuis novembre 2015, un nouveau contrat a été conclu avec deux prestataires, l'un ayant à sa charge environ 820 appareils, l'autre 360. Le cahier des clauses techniques particulières dans son article 6.4 exige un taux de pénétration de 100 % et prévoit, à l'encontre du prestataire, une pénalité financière de 75 € HT par logement non visité (article 14.1.2). En pratique toutefois, ce mécanisme de sanction n'a pas été appliqué à ce jour.

Le taux des chaudières individuelles au gaz non contrôlées par l'un des prestataires est trop élevé. En effet, le taux de pénétration est supérieur à 90 % pour le lot le plus petit, mais de moins de 60 % pour les 820 appareils, ce qui est très insuffisant. Plus de 300 appareils n'ont donc pas fait l'objet de la visite annuelle obligatoire en 2016.⁴²

Le défaut annuel d'entretien des appareils à gaz présente un risque potentiel pour la sécurité des personnes et des biens susceptible d'engager la responsabilité de l'office et de ses dirigeants en cas d'accident impliquant un appareil à gaz mal entretenu [article R 224-41-4 et suivants du code de l'environnement]. L'office doit tout mettre en œuvre pour vérifier systématiquement tous les appareils chaque année en priorisant, le cas échéant, les appareils qui n'ont pas été visités l'année précédente.

⁴⁰ Pour permettre la comparaison de l'effort de maintenance avec le ratio Bolero qui ne retient que les dépenses imputées aux comptes C/6151 « Entretien courant » et C/6152 « Gros Entretien » plus les dépenses correspondant aux régies, seules ces dernières sont prises en compte.

⁴¹ Après démolition d'un immeuble de 27 logements (sur budget spécifique de 450 k€ incluant les frais de relogement des occupants) réalisation de travaux d'isolation thermique des façades (BBA), de remplacement des menuiseries extérieures, de création d'une chaufferie collective et réfection du chauffage, d'étanchéité et isolation des terrasses, de remplacement des appareils sanitaires et d'aménagement d'allées piétonnes pour améliorer l'accès du site, de requalifications d'espaces verts et arborées complétés par des aires de jeux pour enfants et redistribution des places de stationnement.

⁴² Le bilan d'entretien annuel a été examiné pour l'année 2016, les données 2015 n'ayant pu être produites par l'office.

En réponse aux observations provisoires, l'office précise qu'une sensible amélioration de ce résultat a été constatée en décembre 2017, avec un taux de pénétration de 89,5 % pour les logements occupés de ce deuxième lot. Il indique que cette amélioration est imputable au rappel du prestataire à son obligation contractuelle d'effectuer deux passages et de tenir l'office informé des logements non visités aux fins d'envoi d'un courrier au locataire en place pour obtenir un rendez-vous.

En matière d'amiante, l'office a réalisé les dossiers techniques amiante (DTA) et procède systématiquement à des diagnostics de repérage avant travaux pour chaque opération de démolition, de réhabilitation et de travaux programmés de gros entretien et de remplacements de composants. En revanche, il n'a pas réalisé les dossiers amiante sur les parties privatives (DA-PP). L'office doit remédier à cette lacune pour se mettre en conformité avec le décret n° 2011-629. Dans cet objectif, l'office indique, en réponse aux observations provisoires, avoir décidé de faire appel à une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour définir sa politique amiante. Une première consultation concernant 1 000 logements est prévue au premier semestre 2018 sur les groupes Fonsala 2 et 3, La brosse, Les Palermes et les Fours-Banaux.

5.5 VENTES DE PATRIMOINE A L'UNITE

Sur la période 2011-2015, seuls 4 logements ont été vendus (une maison non conventionnée au bois Jarret et trois pavillons à la Varizelle) pour un prix de cession cumulé de 306 k€. Le volume des cessions se révèle donc très en-deçà de l'objectif de ventes, qui était de 14 logements sur la période de la Cus allant de 2011 à 2016. Pour être en mesure de réaliser cet objectif, l'office avait identifié 64 logements pour la commercialisation⁴³. Le PSP actualisé n'émet aucune hypothèse de vente de logements mais envisage la cession partielle de réserves foncières à l'horizon 2020-2021 pour un montant de 2,5 M€.

5.6 AUTRES ACTIVITES : LOTISSEMENT ET AMENAGEMENT

L'activité de lotisseur réalisée par l'office a pris fin en 2011.

Par ailleurs, à l'actif du bilan à fin 2015, figurent des terrains à aménager d'un montant brut total de 3,6 M€ ramené à 2,8 M€ après prise en compte des dépréciations intervenues durant la période 2011 – 2015. Les stocks sont composés d'une part, de réserves foncières d'un montant brut de 2,5 M€ et, d'autre part, d'un tènement immobilier composé, d'un bâtiment et d'une maison de ville situés à l'angle de la rue piétonne de la république et de la rue Curie « République/Curie » d'un montant brut de 1,1 M€ (et de 0,6 M€ nets après dépréciation). Si la cession de ce dernier bien est en cours en vue de la réalisation d'une résidence pour personnes âgées au sein de laquelle l'office entend acquérir une douzaine de logements, il n'existe aucune perspective de ventes des réserves foncières.

L'office assure, sans en avoir les moyens, le portage sur des durées très longues de réserves foncières importantes alors que les perspectives de construction sont lointaines ou inexistantes et qu'il n'y a pas de pénurie de foncier sur ses territoires d'intervention. Outre les frais de portage qu'elles génèrent, les réserves foncières acquises au début des années 2000 (et qui sont toujours sans affectation) donnent lieu à la constatation de moins-values latentes qui sont comptablement très pénalisantes.

En effet, l'office est propriétaire d'importantes réserves foncières (30 parcelles de terrain d'une superficie globale de 23 hectares) acquises au début de la décennie 2000 et qui demeurent, depuis lors, sans affectation, ce que le précédent rapport de contrôle n°2010-139 relevait déjà. Près de 7 hectares sont constitués de terrains

⁴³ Résidence Place Neyrand (8 logements), Résidence François Gillet (24 logements) et HBM (32 logements)

agricoles ou naturels (Lieux-dits Bois Jarret et Bujaret) évalués⁴⁴ à 34 k€ alors qu'ils avaient été acquis au prix de 720 k€. La perte latente s'élève donc à 686 k€. Les parcelles situées en « zone à urbaniser » sur ce même secteur pourraient donner lieu à des ventes de terrains constructibles aux termes des évolutions attendues sur ce site figurant dans le PSP, mais au plus tôt en 2020. Enfin, les parcelles d'un hectare classées en zone urbaine à dominante pavillonnaire au Crêt de l'œillet s'inscrivent dans un projet d'habitat mixte de pavillons en location et en accession qui nécessitera au préalable une requalification complète du quartier. Par leur ampleur et leur durée, ces opérations font porter à l'office un coût significatif au regard des marges de manœuvre financières très limitées dont il dispose.

En réponse au rapport provisoire, l'office rappelle que les réserves foncières ont été achetées dans la perspective d'une urbanisation future, mais désormais hypothétique, de la périphérie immédiate de la ville de Saint-Chamond. Il souligne avoir procédé, en 2015, à la vente d'une superficie de 6,2 hectares sur la zone de Bois Jarret ainsi qu'une habitation et terrain vendus en 2014. Cette cession a bien été prise en compte par l'Agence, son diagnostic ayant été établi à partir de l'évaluation financière réalisée par le notaire de l'organisme le 10 mars 2016 sur la base de l'état des réserves foncières dressant l'inventaire du stock au 31 décembre 2015, lequel prend en compte⁴⁵ les transactions évoquées par l'organisme. Par conséquent, de la réponse de l'office, il ressort que seul le secteur de Bujarret de 6,25 hectares, qui est classé en zone à urbaniser et sur lequel des projets existent, pourrait être concerné par une programmation opérationnelle à court terme. La mise en valeur des autres réserves foncières est reportée sans qu'aucune échéance prévisible n'ait été arrêtée.

5.7 CONCLUSION

Si, sur la période 2011-2015, l'office a atteint ses objectifs en matière d'offre nouvelle, il a accusé un important retard en matière de réhabilitation, en n'atteignant que 30 % de l'objectif consigné dans son plan stratégique de patrimoine pour ces années-là. Si une majorité des opérations non réalisées a été reportée dans le nouveau plan allant jusqu'en 2024, d'autres opérations, représentant 210 logements, n'ont pas été reconduites à la suite des orientations données par le nouveau conseil d'administration en 2014, en l'absence de visibilité sur le devenir de ces groupes affectés d'une forte vacance.

L'office n'a procédé qu'à 27 démolitions, ce qui s'est révélé insuffisant pour contenir l'augmentation importante et régulière de la vacance. Pour l'avenir, au moins 110 démolitions doivent intervenir d'ici 2024, dont la moitié dès 2017. Le nombre de démolitions pourrait, sous réserve de l'obtention de financements adéquats, être revu à la hausse compte tenu de l'ampleur de la vacance globale (732 logements à fin 2015).

L'office a réalisé un effort de maintenance modéré en dépit de l'important investissement réalisé à Saint-Julien. Néanmoins, la visite de patrimoine a révélé un parc bien entretenu et des espaces extérieurs de qualité. Les contrats d'exploitation font l'objet d'un suivi rigoureux. En revanche, l'office doit réaliser les dossiers amiante en parties privatives.

⁴⁴ Le notaire de l'office actualise l'évaluation tous les deux ans.

⁴⁵ Notamment la cession de la maison et son terrain au \$5.5. et l'échange de parcelles entre lotisseurs intervenues sur le secteur de Bois Jarret.

6 SITUATION FINANCIERE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

6.1.1 Fiabilité des comptes

La comptabilité de l'office est tenue sur la base des dispositions applicables aux organismes de logement social soumis, en matière comptable et financière, aux règles des entreprises de commerce. Le commissaire aux comptes (CAC), qui intervient depuis 2000 et dont le mandat a été renouvelé en 2006 et 2012, a certifié les comptes des exercices 2011 à 2015 sans observation ni réserve. Par ailleurs, l'office participe chaque année au dispositif d'expertise professionnel de la fédération nationale des offices.

L'office a intégré les modifications introduites par le décret du 7 octobre 2014, complété par l'arrêté du 10 décembre 2014 relatif à la nouvelle définition de l'autofinancement net introduit par l'article R.* 423-1-4 du CCH (cf. § 6.2.2.2.), puis par le règlement n° 2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social homologué par arrêté du 21 août 2015 (au 1^{er} janvier 2016).

L'Agence a relevé plusieurs erreurs d'imputation comptable.

En premier lieu, l'office a, de 2012 à 2014, enregistré à tort en immobilisation un équipement collectif de restauration destiné à la vente⁴⁶ qui aurait dû donner lieu à une comptabilisation en stock. Cette erreur d'imputation comptable qui portait sur un équipement d'une valeur de 1,9 M€, a eu pour effet d'accroître irrégulièrement le montant des immobilisations de haut de bilan (concourant à la formation du fonds de roulement) et de minorer d'autant les stocks du bas de bilan (inclus dans le besoin en fonds de roulement). L'emprunt mobilisé pour financer cet équipement a également été à tort constaté comme une ressource de long terme alors qu'il s'agissait d'un crédit-relais (cf. annexe n° 7.4).

De ces erreurs, il résulte une surévaluation des immobilisations locatives d'un montant maximal de près de 2,0 M€ de 2012 à 2014, ainsi qu'une surévaluation des dettes financières de haut de bilan d'un montant similaire. L'équipement ayant été cédé en 2015 et le prêt afférent remboursé, le bilan est désormais régulier. Compte tenu de leur impact limité sur la situation globale de l'organisme, l'Agence n'a pas procédé au retraitement de cette irrégularité dans la présentation des comptes infra.

En second lieu, l'office a programmé, dans le cadre de son plan quinquennal 2015 – 2019, la réalisation de travaux de mise en sécurité électrique de logements et des parties communes pour un montant global prévisionnel de 849 K€. En 2015, la première tranche, d'un montant de 182,4 k€, a été imputée à tort au compte 611 « travaux relatifs à l'exploitation » sur lequel l'organisme affecte ses dépenses d'hygiène et de sécurité, alors que, s'agissant de travaux de gros entretien programmés, cette dépense aurait dû être enregistrée au compte 6152 « Gros entretien ». Cette erreur comptable n'emporte toutefois pas de conséquences sur les résultats comptables.

6.1.2 Budget annexe d'aménagement

L'office gère aussi, depuis 1991, un budget annexe relatif à la ZAC de la Varizelle qui peine à se terminer, la cession des derniers lots par voie de compromis de vente en date de juillet 2015 s'étant heurtée à l'avis défavorable de la commission départementale de l'activité commerciale (CDAC) début 2017. Le nouveau projet⁴⁷ présenté au CA du 5 avril 2017 nécessitera une procédure de modification du PLU existant. Au

⁴⁶ Equipement de cuisine et restauration collectives réalisé pour l'opération « rue du Garat - rue de la Rive » destinée aux personnes âgées destiné à être rétrocédé au centre communal d'action sociale (CCAS) de la ville selon les modalités prévues au contrat de vente en l'état futur d'achèvement (Vefa) signé le 25 juillet 2013.

⁴⁷ Portant sur 8 374 m² de surface commerciale permettrait de conserver une zone humide recensée de 1600 m² sur le terrain existant au lieu des 8 000 m² indiqués actuellement dans le PLU de Saint-Chamond.

31 décembre 2015, le compte administratif du budget annexe fait apparaître un déficit cumulé de 1 458 k€, porté à 1 479 k€ à fin 2016 après réalisation d'études et de travaux de viabilité. Néanmoins, ce déficit n'a pas d'impact sur les comptes de l'office dès lors que, en vertu de la convention conclue avec la commune en novembre 1991, si « l'opération se trouve déficitaire, la municipalité s'engage à couvrir ce déficit ». L'office n'effectue pas non plus l'avance de trésorerie, le portage financier étant assuré par une ligne de trésorerie reconduite chaque année et dont le coût est intégré au déficit cumulé du budget annexe.

6.2 PERFORMANCES D'EXPLOITATION

6.2.1 Formation du chiffre d'affaires

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Ventes (c/701)	1 986	0	83	0	0
Loyers (c/704)	21 090	21 445	21 854	21 930	21 914
<i>Dont logements conventionnés</i>	19 400	19 603	19 947	20 070	20 082
<i>Dont logements non conventionné</i>	19	19	13	5	11
<i>Dont suppléments de loyers ⁴⁸</i>	6	74	59	60	-19
<i>Dont résidences et foyers</i>	139	144	129	145	181
<i>Dont autres loyers (commerces, garages)</i>	1 527	1 606	1 686	1 650	1 659
+ Activités annexes (c/708)	45	47	48	48	34
= Chiffre d'affaires	23 121	21 492	21 985	21 978	21 948

Le chiffre d'affaires de Gier-Pilat-Habitat (hors charges locatives récupérées) s'élève à 21 948 k€ fin 2015, en très léger retrait par rapport à 2014 et 2013. Il est constitué quasiment exclusivement de produits locatifs à l'exception de l'année 2011, qui intégrait des produits de ventes immobilières liées à son activité de lotisseur, qui a pris fin depuis lors. Les produits des activités annexes concernent la location des toitures terrasses pour l'exploitation d'antennes.

Comme évoqué au § 3.1.2, les pertes de loyers imputables à la vacance se sont élevées à 2 376 k€ en 2015. Elles représentent 11 % des produits locatifs quittancés et une perte d'autofinancement équivalente.

⁴⁸ En 2015, le montant de SLS (-19 k€) représente un solde négatif en raison de la régularisation intervenue sur la situation de l'année et celles des exercices précédents.

6.2.2 Formation de l'excédent brut d'exploitation HLM

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Marge brute sur accession	198	0	24	0	7
+ Marge brute sur locatif	13 265	13 475	13 754	13 860	13 781
+ Marge brute sur productions diverses	169	148	149	173	294
= Marge brute totale (HLM)	13 632	13 623	13 927	14 033	14 083
<i>En % du chiffre d'affaires</i>	<i>59,0 %</i>	<i>63,4 %</i>	<i>63,3 %</i>	<i>63,9 %</i>	<i>64,2 %</i>
- Frais de fonctionnement	12 097	10 936	11 510	12 037	12 964
<i>Dont Entretien courant</i>	870	478	539	522	545
<i>Dont Gros Entretien⁴⁹</i>	1 976	2 021	1 768	2 018	2 265
<i>Dont Masse salariale non récupérable</i>	3 543	3 766	3 861	3 880	3 918
<i>Dont Autres impôts et taxes et TFPB</i>	3 937	2 943	3 583	3 594	3 723
<i>Dont Autres charges</i>	1 771	1 708	1 759	2 023	2 513
= Excédent brut d'exploitation (HLM)	1 535	2 687	2 417	1 996	1 119
<i>En % du chiffre d'affaires</i>	<i>6,6 %</i>	<i>12,5 %</i>	<i>11,0 %</i>	<i>9,1 %</i>	<i>5,1 %</i>

La marge brute locative, résulte de la différence entre les produits locatifs majorés des subventions d'exploitation et d'investissement virées au compte de résultat d'une part, et les charges calculées relatives à l'amortissement des immobilisations locatives et les frais financiers liés aux emprunts locatifs d'autre part. L'excédent brut HLM (EBE) correspond à la marge brute totale retranchée de l'ensemble des frais de fonctionnement, dont en particulier les charges d'entretien, la masse salariale, les impôts et taxes et les frais généraux.

- La marge brute totale (HLM)

La marge brute totale, qui s'élève à 14 083 k€ en 2015, progresse très modérément en valeur depuis 2012 mais demeure relativement stable en pourcentage des produits sur cette période, où elle oscille entre 63,3 % et 64,2 %. Néanmoins, depuis 2013, cette progression est imputable à la marge dégagée sur les produits de location des toits-terrasses (antennes, production électrique, etc.) dont le montant progresse, notamment en 2015, sous l'effet de nouvelles mises en service, alors que la marge brute locative stagne depuis lors en l'absence de nouvelles mises en locations ou de revalorisations significatives des loyers, dont l'évolution suit l'IRL. La marge brute accession est anecdotique et correspond principalement à la vente, en 2011, des lots viabilisés du lotissement « La Ravacholière » (180 k€) et d'une maison en 2013 (24 k€).

- L'excédent brut d'exploitation (HLM)

Compte tenu de la très faible croissance des produits locatifs, l'office est contraint de contenir ses frais de fonctionnement avec la plus grande rigueur sous peine de voir son EBE se dégrader. Après avoir nettement progressé en 2012 sous l'effet notamment de la contraction du prélèvement sur le potentiel financier (cf. infra), l'excédent brut d'exploitation (HLM) s'est effondré : il a été divisé par 2,4, passant de 2 687 k€ en 2012 à 1 119 k€ en 2015, date à laquelle il ne représente plus que 5,1 % du chiffre d'affaires, ce qui est nettement insuffisant.

Cette évolution très préoccupante résulte, depuis 2012, d'une hausse des frais de fonctionnement (+ 2 028 k€) dont l'ampleur doit néanmoins être relativisée par la circonstance que les dégrèvements de TFPB étaient comptabilisés, jusqu'en 2012 inclus, en exploitation et non en produits exceptionnels. Après neutralisation de

⁴⁹ Net des subventions d'exploitation (c/744) portant sur les travaux.

cet élément comptable, la hausse des frais de fonctionnement depuis 2012 apparaît nettement plus modeste (+ 738 k€), quoique toujours supérieure à la hausse de la marge brute (+ 460 k€).

6.2.3 Structure des charges locatives

- La structure des charges locatives par logement

Les charges prises en compte pour apprécier la structure du coût total par logement recouvrent l'ensemble des coûts de gestion (composés des frais généraux et des charges salariales) et de maintenance majorés de la taxe foncière et de l'annuité de la dette.

En € au logement	Médiane 2013 des OPH de province	Gier Pilat 2013	Médiane 2014 des OPH de province	Gier Pilat 2014	Gier Pilat 2015
Annuités d'emprunts locatifs	1 460	1 384	1 470	1 365	1 322
Coûts de gestion (hors régie)	1 080	896	1 110	957	1 008
Coûts de maintenance	580	392	590	429	491
Taxe foncière sur les propriétés bâties	500	559	500	560	571
Coût des charges par logement	3 620	3 231	3 670	3 311	3 392

Le coût total rapporté au logement est en progression de 5 % entre 2013 et 2015. Il atteint 3 392 € en 2015, contre 3 311 € en 2014 et 3 231 € en 2013. Si les coûts de gestion et de maintenance (cf. infra) enregistrent une forte progression, l'annuité de la dette diminue. A l'exception de celui de la TFPB, les ratios de l'organisme se situent systématiquement en-deçà des médianes des offices de province pour les exercices 2013 et 2014⁵⁰ (valeurs publiées). En particulier, les coûts de gestion de Gier-Pilat-Habitat s'élève à 1 008 € par logement en 2015 (957 € en 2014), contre 1 110 € pour la médiane 2014 des offices de province.

- Les frais généraux

Les frais généraux passent de 2 125 k€ en 2011 à 2 211 k€ en 2015 sous l'effet de l'augmentation des dépenses de sécurité⁵¹, dont notamment la fourniture et la pose des détecteurs de fumées dans tous les logements du parc pour un montant de 210 k€ en 2015, des cotisations de la Cglls et de la cotisation du fonds de mutualisation HLM de 262 k€ en 2015 (contre 95 k€ en 2014). Les autres postes de frais généraux sont globalement stables. Il convient par ailleurs de signaler que l'office a été assujéti au prélèvement sur le potentiel financier à hauteur de 1 061 k€ en 2011 et de 729 k€ en 2012, avant que ce dispositif ne soit abandonné.

⁵⁰ Données Boléro publiées annuellement par la DGALN « Les chiffres clés des organismes de logement social »

⁵¹ Imputées au compte c/611 – Sous-traitance « Frais assimilable à de l'entretien courant »

- Les frais de personnel

	2011	2012	2013	2014	2015
Charges du personnel de l'office NR ⁵² en k€	3 650	3 922	4 028	3 976	3 956
Evolution annuelle des charges de personnel	/	+ 7,5 %	+ 2,7 %	-1,3 %	-0,5 %
Ratio en € par logement	576 €	615 €	629 €	621 €	613 €
Ratio en % des loyers	17,3 %	18,3 %	18,4 %	18,1 %	18,1 %

Les frais de personnel non récupérables (NR) s'élèvent à 3 956 k€ en 2015. Ils ont enregistré une augmentation de 8 % en cinq ans, représentant un surcroît de charges de 306 k€. Cette évolution globale masque toutefois deux tendances contraires : si, entre 2011 et 2013, les frais de personnel NR ont progressé de 10,2 % sous l'effet notamment des charges contentieuses, ils ont ensuite diminué de 1,8 % lors des deux derniers exercices sous l'effet de la diminution du personnel.

Rapportés au nombre de logements et aux loyers, ils apparaissent contenus (613 € par logement et 18,1 % des loyers) et inférieurs aux ratios médians des offices (780 € par logement et 19,0 % des loyers selon les dernières données disponibles correspondant à l'année 2015). L'office apparaît donc raisonnablement efficient. Pour autant, il doit continuer à veiller à contenir ces coûts de gestion compte tenu de l'environnement dans lequel il intervient et des contraintes qui pèsent sur son équilibre financier.

En réponse aux observations provisoires, l'office indique qu'il n'a pas procédé au remplacement de l'ensemble des agents ou salariés qui sont partis afin de préserver son autofinancement et de contenir « l'impact de l'article 126 de la Loi des finances 2018 ». Il indique par ailleurs qu'il compte réaliser des économies sur les primes d'assurance consécutivement à l'appel d'offres réalisé en 2017. Il rappelle enfin que ses efforts portent également sur l'augmentation des produits locatifs par le biais notamment de la lutte contre la vacance ainsi que sur l'allongement de la maturité de ses emprunts locatifs, qui s'est traduit, depuis le 1^{er} juillet 2016, par une diminution de 600 k€ de l'annuité locative en année pleine.

- La taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)

En 2015, la TFPB nette de l'abattement des logements situés en quartiers prioritaires de la ville (QPV) s'élève à 3 690 k€ et représente 16,8 % des loyers quittancés, soit 571 € par logement. Ces ratios sont supérieurs aux médianes des offices de province, qui s'élèvent en 2014 à 505 € au logement et 12,1 % des loyers (contre 560 € et 16,4 % pour l'office à cette même date). Cette situation s'explique en partie par l'âge avancé du parc (cf. § 3.1.1) qui conduit à ce que 96 % du patrimoine soient assujettis à cette taxe.

Les dégrèvements d'impôt ont atteint 449 k€ en 2015, contre 149 k€ en 2014 et 514 k€ en 2013, sous l'effet des travaux d'économie d'énergie réalisés à Fonsala I en 2013 et Saint Julien en 2015, mais aussi suite à l'adaptation des logements occupés par des personnes âgées et/ou handicapées (équipement de sécurité dans les salles de bains en 2014 et 2015). La démolition à Saint-Julien en 2014 contribue également à réduire Le montant net de la TFPB, le coût de la vacance technique imputable aux démolitions étant pris en compte dans le calcul des dégrèvements.

⁵² Non récupérables sur charges locatives

6.2.4 Formation du résultat net

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Excédent brut d'exploitation (HLM)	1 535	2 687	2 417	1 996	1 119
+/- Solde provisions d'exploitation	-491	254	-1 103	-868	-214
= Résultat d'exploitation (HLM)	1 044	2 941	1 313	1 128	904
+ Résultat financier (hors intérêts locatifs)	432	735	475	414	267
+ Résultat exceptionnel	-124	-4	693	75	383
= Résultat net de l'exercice	1 260	3 673	2 482	1 616	1 555
<i>En % du chiffre d'affaires</i>	<i>5,4</i>	<i>17,1</i>	<i>11,3</i>	<i>7,4</i>	<i>7,1</i>

Le résultat d'exploitation est divisé par 3,3 en 3 ans, passant de 2 941 k€ en 2012 à 904 k€ en 2015. Le résultat net diminue également, mais à un rythme moins rapide compte tenu notamment des importants produits exceptionnels perçus en 2013 et 2015.

Les dotations nettes d'exploitation intègrent des dépréciations d'un montant de 550 k€ en 2014 pour l'immeuble « la Salamandre » situé dans le quartier de Saint Julien⁵³ ainsi que des dépréciations d'un montant de 504 k€ en 2011, de 81 k€ en 2013 pour des réserves foncières situées à Bujaret. Une autre dépréciation a été également constatée en 2013 (d'un montant de 158 k€) sur le stock en cours de Curie République.

Le produit exceptionnel inclut une plus-value de 237 k€ en 2015 correspondant à la cession de trois pavillons de la Varizelle,⁵⁴ et de 101 k€⁵⁵ en 2014 correspondant à la cession d'un garage et d'une maison non conventionnée (Bois Jarret) et d'un garage. En 2013, l'important produit exceptionnel constaté s'explique par les dégrèvements de la TFPB liés aux travaux d'économie d'énergie réalisés à Fonsala.

Le résultat financier s'est réduit au fil des années sous l'effet conjugué de la diminution des valeurs mobilières de placement et des taux d'intérêt, de sorte qu'il n'abonde plus que de façon limitée le résultat net de l'office en 2015 (267 k€).

6.3 LES FLUX FINANCIERS REELS

6.3.1 Annuités d'emprunt

Alors qu'elle était très élevée en début de période, l'annuité de la dette s'inscrit désormais dans la médiane des offices de province. Sa très nette contraction depuis 2011 procure à l'office un surcroît de marges de manœuvre représentant plus de 1 M€ en 2015. Les annuités d'emprunts, qui se sont élevées à 8 537 k€ en 2015, s'inscrivent en recul de 1 045 k€ (soit – 11 %) sur la période. Elles représentent 39 % des loyers en 2015, contre 40 % en 2014 et plus de 45 % en 2011. Si ces valeurs demeurent supérieures à la médiane des offices de province (36,5 % en 2014), la poursuite de la baisse de l'annuité en 2016 devrait ramener ce ratio en-deçà de la médiane (36 % des loyers selon les informations communiquées par l'office).

⁵³ Le taux de vacance sur ce groupe s'élève à 65 % et le résultat courant dégagé est de -12 k€ en 2014. La décision a été prise de murer le n° 71 grande rue, où 14 logements étaient vacants. La surface habitable des logements murés de l'allée (1 037 m²) représentant 46 % de la surface habitable totale du groupe (2 284 m²), ce taux a été appliquée à la valeur nette comptable (hors terrain) du groupe, qui est de 1 220 k€, pour déterminer la dépréciation de 554 K€, arrondie à 550 k€ appliquée à cette immobilisation.

⁵⁴ Prix global de 306 k€ et valeur nette comptable de 69 k€

⁵⁵ Maison cédée 217 k€ pour une valeur nette comptable de 117 k€ ; garage 8 k€ pour une valeur nette comptable de 7 k€.

	2011	2012	2013	2014	2015
Annuités locatives en k€	9 582	9 052	8 858	8 742	8 537
Dont remboursement en capital de la dette locative	7 125	6 695	6 635	6 786	6 829
Dont frais financiers locatifs nets	2 458	2 357	2 222	1 956	1 708
Annuités locatives en € par logement géré (dont foyers)	1 511	1 419	1 384	1 365	1 322
Annuités locatives en % des loyers (hors foyers)	45,4	42,2	40,5	39,9	39,0

La diminution de l'annuité est imputable, d'une part, au volume limité de nouveaux emprunts mobilisés au cours de la période (43,8 M€), et d'autre part, au remboursement anticipé de 5,1 M€ réalisé en 2011.

L'office a procédé au réaménagement de quatre prêts souscrits auprès de la Caisse des dépôts et consignations (CDC) entre 2007 et 2010 pour réaliser la première tranche de la réhabilitation du quartier de Fonsala. Ce réaménagement, qui a pris effet au 1^{er} juillet 2016, a conduit à allonger de cinq ans la maturité du capital restant dû de 13,4 M€ à cette date. A cette occasion, l'office a bénéficié d'une diminution de ses charges financières en remplaçant un emprunt à taux fixe (1,9 %) par un emprunt indexé sur le livret A majoré de 0,55 %.

En réponse au rapport provisoire, l'office indique que l'allongement de la maturité de ses emprunts locatifs, s'est traduit, à compter du 1^{er} juillet 2016, par une diminution de 600 k€ de l'annuité locative en année pleine.

6.3.2 Formation de l'autofinancement net HLM

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Excédent brut d'exploitation (HLM)	1 535	2 687	2 417	1 996	1 119
+ Dotations aux amortissements des immobilisations locatives	5 884	6 042	6 283	6 330	6 553
- Quote-part des subventions d'amortissement	716	736	809	764	768
+/- Autres produits d'exploitation nets	-93	-99	-76	-56	-82
+/- Produits financiers nets sauf reprises et dotations provisions	432	735	475	414	267
- Remboursement d'emprunts locatifs	7 098	6 668	6 601	6 786	6 829
= Autofinancement courant (HLM)	-54	1 962	1 689	1 133	260
+/- Produits exceptionnels	390	-66	118	79	460
= Autofinancement net (HLM)⁵⁶	336	1 896	1 807	1 211	720
% du chiffre d'affaires	1,5	8,8	8,2	5,4	3,2

La très forte dégradation de l'autofinancement net HLM limite considérablement les marges de manœuvre de l'office au risque de remettre en question sa capacité à mener à bien son programme d'investissement.

L'autofinancement net HLM atteint 3,2 % du chiffre d'affaires en 2015, contre 5,4 % en 2014. Ces valeurs sont nettement inférieures à la médiane des offices de province, qui s'élève à 12,6 % en 2014.

Suivant les informations disponibles en cours d'instruction, l'autofinancement net HLM se redresserait nettement en 2016 pour atteindre 1 129 k€, soit 5,0 % des loyers. Cette amélioration s'explique par une diminution de la charge des annuités d'emprunts suite à la renégociation mentionnée supra mais également suite à la contraction des frais généraux et des charges de maintenance moyennant le report de certains travaux (cf. § 6.5). Ces économies ont toutefois été en partie absorbées par un nouvel accroissement des pertes globales liées à la vacance.

⁵⁶ Pour apprécier l'évolution de l'autofinancement net (HLM) sur l'ensemble de la période à méthode constante, les modalités introduites par l'arrêté du 10 décembre 2014 et décret du 7 octobre 2014 doivent être appliquées à l'identique aux exercices 2011, 2012 et 2013. Dans ce cas, l'autofinancement net HLM ressort à 309 k€ (1,3%) en 2011, 1 869 k€ (8,4 %) en 2012 et 1 773 k€ (7,9 %) en 2013. Ce retraitement confirme l'érosion de l'autofinancement net HLM sans toutefois que ce dernier n'atteigne les seuils réglementaires d'alerte qui sont de 0 % pour l'année en cours et de 3 % sur les trois dernières années.

En réponse au rapport provisoire, l'office rappelle, à juste titre, que la dégradation continue de l'autofinancement s'explique principalement par l'évolution de la vacance sur les dernières années qui a engendré des pertes financières lourdes et croissantes. Il indique toutefois que l'autofinancement net HLM s'est redressé en 2016 pour atteindre 1 129 k€. Il attire également l'attention sur le fait que les produits exceptionnels tirés des dégrèvements de taxe foncière et des certificats d'économie d'énergie « *peuvent constituer un élément influant sur le niveau de l'autofinancement* », ce qui n'est pas contesté.

6.3.3 Modalités de financement des investissements

En k€	2012	2013	2014	2015	Cumul
Capacité d'autofinancement brute	8 564	8 408	7 998	7 549	32 518
Autofinancement net	1 896	1 807	1 211	720	5 634
+ Produits de cessions d'actifs	3	22	217	2 257*	2 499
- Investissements	11 007	11 412	12 598	14 217	49 233
+ Subventions d'investissement	831	542	1 282	281	2 936
+ Emprunts nouveaux (nets des remboursements anticipés)	6 783	11 976	5 134	16 972	40 865
+/- Autres flux ⁵⁷	-66	2 803	-229	3 002	5 511
= Variation du Fonds de Roulement Net Global (A)	-1 560	5 738	-4 982	9 015	8 211
- Variation du besoin en fonds de roulement (B)	437	- 1 869	713	- 632	- 1 351
= Variation de la trésorerie (A-B)	-1 997	7 607	-5 696	9 647	9 563

* dont 1,9 M€ au titre de la rétrocession à la ville de Saint Chamond de l'équipement de restauration collective comptabilisé par erreur en immobilisation (cf. § 6.1)

Sur la période 2012-2015, l'office a dégagé une capacité d'autofinancement cumulée de 32,5 M€ qui s'est révélée suffisante pour rembourser le capital de la dette locative, dont le montant cumulé a atteint 26,9 M€ (cf. § 6.3.1). Le produit des subventions est limité à 2,9 M€ et celui des cessions d'actifs est également marginal : il s'élève à 2,5 M€, dont 1,9 M€ au titre de la rétrocession la ville de Saint-Chamond de l'équipement de restauration collective suite à une erreur de comptabilisation (cf. 6.1.). Par conséquent, l'effort d'investissement réalisé sur la période (49,2 M€) a été très majoritairement financé par de nouveaux emprunts : leur montant cumulé de 40,9 M€ représente environ 80 % des investissements réalisés. A l'issue de période, l'office consolide son fonds de roulement de 8,2 M€ et sa trésorerie de 9,6 M€.

6.4 SITUATION BILANCIELLE

6.4.1 Encours de dettes net de la trésorerie

A fin 2015, l'encours de la dette net de la trésorerie s'élève à 72 713 k€, en augmentation de 458 k€ (+0,6 %) par rapport à 2014 où il s'élevait à 72 255 k€.

La capacité de désendettement permet d'apprécier si l'organisme peut rembourser l'ensemble de sa dette en calculant le nombre d'années qu'il lui faudrait en théorie pour se désendetter en mobilisant l'intégralité de sa Caf⁵⁸. En dépit de la contraction régulière de la Caf depuis 2012, la capacité de désendettement n'augmente que faiblement, passant de 8,2 ans en 2012 à 9,6 ans en 2015, ce qui demeure limité. Rapportée aux capitaux propres, la dette nette s'élève à 156 % en 2015, ce qui correspond à un niveau d'endettement limité pour un office et qui procure des marges de manœuvre pour recourir à l'effet de levier sous réserve que les investissements réalisés soient rentables et que la capacité d'autofinancement brut se maintienne.

Le faible niveau d'endettement met en évidence l'absence de risque de solvabilité à condition, cependant, que

⁵⁷ Variation des dépôts perçus et versés, des remboursements d'emprunts non locatifs et des dépréciations d'actif circulant

⁵⁸ Capacité d'autofinancement

l'office parvienne à enrayer la contraction de sa performance d'exploitation. La structure d'endettement écarte tout risque de liquidité à court terme : compte tenu de la trésorerie nette dont il dispose au 31 décembre 2015 (16,7 M€), l'office peut faire face aux échéances à court terme de sa dette qui s'élèvent à 12 M€ et représentent 13 % de son encours de dettes (échéance à moins d'un an).

Evolution de l'endettement	2011	2012	2013	2014	2015
Dettes nettes / capitaux propres (en %)	183 %	171 %	158 %	159 %	156 %
Dettes nettes / CAF (en nombre d'années)	9,2	8,2	8,1	9,0	9,6
Emprunts en k€ (hors intérêts compensateurs)	76 656	75 713	81 020	79 330	89 435
Trésorerie nette en k€	7 161	5 164	12 771	7 075	16 722
Capitaux propres en k€	37 446	41 215	43 430	45 564	46 632
CAF en k€	7 434	8 564	8 408	7 998	7 549

Contracté principalement auprès de la Caisse des dépôts et consignations (73 %) et plus marginalement auprès d'autres partenaires du secteur bancaire libre (27 %), le portefeuille d'emprunts de l'office est composé majoritairement d'emprunts indexés sur le Livret A ou l'inflation (56 %) et d'emprunts à taux fixe (44 %). Les emprunts à taux fixe portent intérêt moyen à 3 %, contre 1,5 % pour ceux indexés sur le Livret A. De manière très résiduelle (800 k€), les prêts d'Action logement ont été contractés pour l'essentiel à taux fixe (2 % de taux moyen). L'office ne détient ni emprunts structurés, ni instruments financiers d'échange de taux.

L'office a obtenu un prêt de haut de bilan bonifié de la CDC comportant un différé d'amortissement de 20 ans d'un montant de 450 k€, qui devrait lui être versé en totalité en 2018. En vertu de la convention signée en janvier 2017, ce prêt doit concourir à financer une opération de rénovation thermique sur le quartier de « La Croix Berthaud ».

6.4.2 Bilan fonctionnel

Le bilan fonctionnel reflète la situation patrimoniale de l'organisme à la fin de chaque exercice. Il fait notamment apparaître le fonds de roulement net global (FRNG) qui résulte de la différence entre les ressources stables et les emplois immobilisés. Il constitue un indicateur de la solidité de la situation financière de l'office.

6.4.2.1 Le fonds de roulement net global

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Capitaux propres (y c. subventions d'investissement)	37 446	41 215	43 430	45 564	46 632
+ Provisions pour risques et charges	3 166	2 494	2 276	2 051	1 898
<i>dont PGE</i>	<i>1 401</i>	<i>1 211</i>	<i>1 352</i>	<i>1 289</i>	<i>1 267</i>
- Actif immobilisé net	110 526	115 298	116 911	122 144	124 182
<i>dont (+) Actif immobilisé brut</i>	<i>224 273</i>	<i>235 129</i>	<i>243 158</i>	<i>252 943</i>	<i>261 743</i>
<i>dont (-) Cumul des amortissements</i>	<i>113 747</i>	<i>119 831</i>	<i>126 247</i>	<i>130 799</i>	<i>137 561</i>
+ Dettes financières	76 580	76 695	82 050	80 391	90 529
= Fonds de Roulement Net Global (FRNG)	6 666	5 106	10 844	5 862	14 877
<i>Equivalent en mois de dépenses moyennes</i>	<i>1,8</i>	<i>1,5</i>	<i>3,7</i>	<i>1,6</i>	<i>4,0</i>

Le fonds de roulement net global (FRNG) s'élève à 14,9 M€ au 31 décembre 2015, ce qui représente 2 304 € par logement et 4,0 mois de dépenses moyennes, un niveau comparable à la médiane nationale des offices. Il

s'est fortement redressé par rapport à 2014, où il s'élevait à 5,9 M€ et 1,6 mois de dépenses moyennes, principalement sous l'effet de l'accroissement de 10,1 M€ des dettes financières.

Sur l'ensemble de la période, la croissance de l'actif immobilisé (+13,8 M€) reflète l'effort d'investissement significatif réalisé par l'office de 2013 à 2015. Comme, parallèlement, les capitaux propres ont progressé de 9,2 M€ et les dettes financières de 13,9 M€, le FRNG s'est renforcé de 8,2 M€.

Le montant des provisions pour risques et charges diminue tout au long de la période bien que la provision pour gros entretien (PGE), dont le montant est assis sur un plan pluriannuel de travaux détaillé par opération, reste stable. Cette évolution tend à mettre en évidence une diminution des risques et charges autres que ceux liées à l'investissement locatif.

6.4.2.2 Le besoin en fonds de roulement

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Stocks	4 642	4 645	4 807	4 813	4 641
+ Autres actifs d'exploitation	5 845	5 620	5 788	6 821	6 093
- Dépréciations d'actif circulant	1 886	1 952	2 409	2 627	2 624
- Dettes d'exploitation	5 074	5 234	5 730	7 256	6 368
= Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	3 528	3 079	2 457	1 750	1 741
+ Créances diverses	1 524	1 481	463	1 532	1 554
- Dettes diverses	5 547	4 618	4 846	4 496	5 139
= Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	- 494	-58	-1 927	-1 213	-1 845

Le besoin en fonds de roulement (BFR) correspond aux ressources nécessaires pour couvrir les décalages de trésorerie. Le cycle d'exploitation dégage, chaque année, une ressource en fonds de roulement importante en fin de période en dépit de l'ampleur des réserves foncières (montant brut de 3,5 M€) et des immeubles (montant brut de 1,1 M€) figurant en stocks (cf. § 6.1.). La progression soutenue des dépréciations d'actif circulant jusqu'en 2014 traduit l'augmentation des risques liés aux créances locatives.

6.4.2.3 Trésorerie

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Trésorerie active	12 161	10 164	17 771	19 351	21 722
Concours bancaires (c/519)	5 000	5 000	5 000	12 276	5 000
Trésorerie nette	7 161	5 164	12 771	7 075	16 722
Nombre de mois de dépenses moyennes	1,9	1,5	3,6	2,0	4,4

L'office mobilise chaque année une ligne de trésorerie à court d'un montant de 5 M€⁵⁹ pour répondre aux besoins de préfinancement de ses opérations nouvelles. Cette ligne a été portée à 12 M€, en 2014 pour faire face aux besoins ponctuels liés à la construction de deux foyers.

Fin 2015, la trésorerie nette s'élève à 16,7 M€, ce qui représente 4,4 mois de dépenses moyennes, soit un niveau supérieur à la médiane 2014 des offices de province. Ce haut niveau s'explique par l'encaissement, en fin d'exercice, des emprunts liés aux deux nouveaux foyers ouverts fin 2015 et en 2016. Les liquidités sont placées sur des comptes à terme et de fonds communs de placement HLM.

⁵⁹Dont le taux d'intérêt applicable chaque jour à un tirage indexé sur EONIA ou taux moyen pondéré en euros tel qu'il est publié le jour ouvré auquel est ajoutée une marge de 0,8 %

6.4.3 Situation à terminaison

L'office dispose d'une comptabilité de programme. L'exploitation des fiches de situation financière et comptable permet d'estimer le fonds de roulement net global à terminaison des opérations à 13,8 M€, soit 3,7 mois de dépenses moyennes, ce qui est tout à fait raisonnable.

6.5 ELEMENTS PREVISIONNELS

6.5.1 Hypothèses retenues

L'office dispose d'une projection financière pour la période 2015 – 2024 qui est articulée à son plan stratégique de patrimoine. La version transmise repose sur l'arrêté des comptes 2014 et du budget 2015. Les données comptables ont pu être modifiées à la lumière des comptes 2015 approuvées et contrôlées, des comptes 2016 en cours de finalisation et du budget prévisionnel 2017. Néanmoins, la projection des données 2018 à 2024 ne sera complètement révisée qu'après que tous les éléments nécessaires aient été réunis. L'office n'a donc pas actualisé sa projection financière en 2017 alors qu'un tel outil serait de nature à éclairer les décisions des administrateurs.

En réponse au rapport provisoire, l'office justifie le retard pris dans l'actualisation de la projection financière par la concomitance du changement de gouvernance⁶⁰, de la contractualisation de la convention⁶¹ avec l'ANRU dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), des incertitudes relatives à la politique de la région en matière d'aide au logement suite aux élections régionales de décembre 2015, de l'impact de la réduction de loyers de solidarité (RLS) introduite par l'article 52 de la Loi de finances pour 2018, ainsi que de la vraisemblable réorganisation des offices rattachés à la métropole de Saint Etienne. Il précise que « *dans ce contexte plus qu'incertain* », il a réalisé en interne une projection financière en novembre 2017 proposant plusieurs pistes d'arbitrages qui sera actualisée et présentée au CA dans le courant de l'année 2018. Pour l'avenir, il s'engage à effectuer une actualisation annuelle à l'issue de la validation des comptes.

Comme indiqué au § 5.1., l'office priorise le renouvellement du parc à sa croissance. Les hypothèses patrimoniales prennent en compte :

- un programme d'intervention incluant à la fois des opérations de réhabilitation, de résidentialisation, de démolition et de mises aux normes pour un montant global de 50 M€ portant sur 617 logements en centre-ville dans le cadre du NPNRU (17 M€) et 1 776 autres logements en-dehors (33 M€) ;
- la livraison de 285 logements pour un coût estimé à 44 M€ ;
- l'injection de 6,4 M€ de fonds propres dans les travaux de réhabilitation du parc immobilier et 9,9 M€ dans le neuf ;
- l'absence de vente de logements.

⁶⁰ La composition du nouveau Conseil d'Administration communautaire a été entérinée le 20 février 2017, sa composition passant de 23 à 27 administrateurs.

⁶¹ La signature du protocole de préfiguration est intervenue en Juillet 2016

La simulation est construite sur l'hypothèse d'une croissance annuelle des loyers au niveau de l'IRL⁶² du 3^{ème} trimestre à 0,47 % en 2015 puis 0,02 % en 2016 et 1,40 % en 2017 ; un taux du livret A à 1,00 % en 2015, puis 0,75 % en 2016 et 1,9 % à partir de 2017 ; un taux d'inflation à 1,5 % et d'ICC⁶³ de 1,5 % pour la période.

Sur cette base :

- les loyers quittancés augmenteraient de 20 % sur la période (passant ainsi de 22 M€ en 2015 à 26 M€ en 2025), ce qui correspond à une croissance annuelle de 2,6 % en 2016, de 1,6 % en 2018, puis de 2 % en moyenne annuelle jusqu'en 2025 ;
- les annuités locatives se réduiraient de 12 % (passant ainsi de 8,6 M€ à 7,5 M€) de sorte que le montant des annuités rapporté aux loyers quittancés fluctuerait autour d'une valeur pivot de 33,4 % ;
- les frais de maintenance progresseraient modérément, à l'instar des autres charges ;
- Le taux moyen des pertes de loyers consécutives à la vacance fluctuerait entre 9,1 et 10,6 %.

Le rythme annuel de croissance des loyers peut être considéré comme optimiste compte tenu d'une part, de la très faible revalorisation des loyers indexée sur l'IRL et, d'autre part, du volume d'offre nouvelle attendue dans le PSP (cf. § 5.1). En outre, les résultats issus de ces hypothèses sont majorés par le fait qu'ils reposent sur des paramètres inflationnistes au regard de la réalité (respectivement 1,5 % pour les loyers sur la base de l'IRL, et 1,9 % pour les charges financières sur la base du taux du livret A), dont la conjonction se révèle favorable à l'office compte tenu du faible niveau du coût de sa dette (39,0 % des loyers en 2015).

Par ailleurs, même en prenant en considération les démolitions en cours et à venir, l'hypothèse de diminution de la vacance peut également sembler optimiste au regard du taux actuel (11,3 % à fin 2015) et de la tendance à l'aggravation de la situation au cours des dernières années. L'office est donc invité à compléter sa projection financière de scénarios alternatifs en retenant une hypothèse plus conservatrice et davantage lissée dans le temps de diminution de la vacance.

Les résultats de l'analyse prévisionnelle prennent en compte la réalisation d'importantes opérations de restructuration lourde visant à régénérer le patrimoine du centre-ville dans le cadre du NPNRU, dont la convention devra être signée en 2018. Par ce biais, l'organisme compte renforcer l'attractivité de son parc pour capter une nouvelle clientèle, enrayer le phénomène de paupérisation et réduire la vacance.

6.5.2 Formation de l'autofinancement prévisionnel

En k€	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Taux moyen des pertes de loyers (vacance)	-9,4 %	-10,3 %	-10,5 %	-10,6 %	-10,1 %	-9,6 %	-9,1 %	-9,1 %	-9,1 %	-9,0 %
Loyers	21 914	22 261	22 215	23 410	23 969	24 673	25 244	25 621	25 977	26 424
Annuités locatives (-)	-8 551	-7 959	-7 465	-7 679	-8 057	-8 306	-8 560	-8 380	-8 351	-7 536
TFPB (-)	-3 690	-3 624	-3 700	-4 024	-4 098	-4 163	-4 243	-4 336	-4 402	-4 499
Maintenance y c régie (-)	-3 621	-3 104	-3 487	-3 625	-3 608	-3 429	-3 823	-3 751	-3 816	-3 880
Autofinancement courant	260	1 419	721	1 303	1 253	1 653	1 324	1 676	1 736	2 631
Autofinancement net	720	1 128	387	808	1 787	2 345	1 950	1 288	1 285	3 120
En % des produits (y c. fi.)	3,2 %	-5,0 %	5,3 %	3,4 %	7,4 %	9,4 %	7,6 %	5,0 %	4,9 %	11,7 %

Selon les premières informations disponibles, la performance d'exploitation réalisée en 2016 est bien meilleure que celle projetée initialement en raison notamment de la contraction des charges de maintenance et de la

⁶² Indice de Référence des Loyers publié par l'Insee

⁶³ Indice du coût de la construction publié par l'Insee

renégociation d'une partie de l'encours qui a permis de diminuer l'annuité de la dette (cf. § 6.3.1.). D'importants travaux de gros entretien ont en outre été reportés sur l'exercice 2018 et lissés sur l'avenir. Compte tenu de ces modifications, les autofinancements HLM courant et net ressortent respectivement à 1 419 k€ et 1 128 k€ en 2016 au (contre - 378 k€ et - 949 k€ dans la prévisionnelle initiale).

En l'état de la projection, l'autofinancement courant progresserait de 1,2 M€ (+ 85 %) entre 2016 et 2024 tandis que l'autofinancement net HLM passerait de 1 128 k€ à 3 120 k€ (+ 175 %). Néanmoins, la situation demeurerait très délicate jusqu'en 2018 inclus.

6.5.3 Evolution de la structure financière

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Potentiel financier à la livraison	4 945	1 959	-24	-1 013	-1 922	-114	1 629	1 826	2 089	4 350
+ Provision pour gros entretien	1 267	1 082	872	1 079	1 230	1 435	1 312	1 332	1 352	1 372
+ Dépôts de garantie	1 087	1 091	1 125	1 124	1 120	1 120	1 126	1 115	1 122	1 129
Fonds de roulement à long terme *	7 299	3 132	1 973	1 190	429	2 441	4 067	4 273	4 563	6 851

* Dans le fonds de roulement à long terme sous Visial, la situation à terminaison est appréciée à la livraison des opérations et non à l'ordre de service

En l'absence d'actualisation des données, les données produites par l'office ne sont pas cohérentes avec la projection de l'autofinancement courant et net précédent. L'office ne dispose donc pas de projection fiable de son potentiel financier et de son fonds de roulement à long terme.

Selon la projection financière établie par l'office, le fonds de roulement à long terme à terminaison atteindra un niveau très faible de 429 k€ en 2019, puis se rétablira rapidement pour renouer avec un niveau satisfaisant de 6 851 k€ en 2024. Le fonds de roulement à long terme 2019 est très insuffisant (65 € par logement). De même, le potentiel financier à cette date est nettement inférieur au seuil d'alerte de la fédération des offices (750 € par logement).

La projection financière fait apparaître un déficit de financement qui doit conduire l'office à rechercher un appui externe. En effet, si le montant exact auquel l'office pourra prétendre dans le cadre du NPNRU n'est pas encore arrêté, il semble d'ores et déjà acquis que seul un soutien extérieur complémentaire permettra à l'office de réaliser le programme de démolitions et de réhabilitations nécessaire à la restauration de son attractivité et à l'inversion de la hausse tendancielle de la vacance. Plusieurs pistes (non exclusives les unes des autres) sont envisageables, dont en particulier l'aide de l'établissement public foncier régional aux opérations de démolition et le soutien financier des collectivités, sous la forme notamment d'une acquisition du foncier porté par l'office (cf. § 5.6).

6.6 CONCLUSION

En dépit de charges de gestion contenues et maîtrisées, la performance d'exploitation de l'office s'est fortement dégradée depuis 2012. En particulier, son excédent brut d'exploitation (HLM) a été divisé par 2,4 sur la période pour ne représenter plus que 5,1 % du chiffre d'affaires en 2015. Cette évolution préoccupante résulte de la hausse des frais de fonctionnement qui, quoique modeste, est plus rapide que celle des produits locatifs et de la marge brute afférente. Les investissements réalisés par l'office sur la période 2012-2015, quoique proportionnés à ses moyens et adaptés aux besoins du patrimoine, n'ont pas été suffisamment générateur de ressources supplémentaires compte tenu des modalités de financement retenues (plus de 80 % par emprunt en moyenne).

En revanche, l'office dispose d'une situation bilancielle saine, caractérisée par un fonds de roulement net global et une trésorerie satisfaisants représentant respectivement 4,0 et 4,4 mois de dépenses moyennes au 31 décembre 2015. Sa projection financière, qui est articulée au PSP mais qui n'a pas été actualisée en 2017 en

raison des importantes incertitudes portant notamment sur l'étendue des opérations potentiellement éligibles au NPNRU et sur l'impact des nouvelles dispositions de la Loi des Finances pour 2018, fait apparaître, avant prise en compte des données comptables de l'exercice 2016, une trajectoire de redressement progressif avec toutefois une situation financière fragile jusqu'en 2019 inclus.

Compte tenu des faibles perspectives de croissance dont il dispose, l'office est contraint de contenir l'ensemble de ses charges avec la plus grande rigueur, ce qu'il a commencé à faire en 2016 en diminuant notamment son effort de maintenance et en renégociant une partie de son encours de dettes. Il doit également redresser son autofinancement net pour rétablir les marges de manœuvre nécessaires en l'absence desquelles il ne pourra mener à bien son programme d'investissement. Un appui des collectivités, sous la forme par exemple d'une acquisition du foncier, procurerait à l'office des marges de manœuvre complémentaires pour mettre en place le programme de démolitions et de réhabilitations nécessaire à la restauration de son attractivité et à l'inversion de la hausse tendancielle de la vacance.

7 ANNEXES

7.1 INFORMATIONS GENERALES

(OPH Gier-pilat-habitat) – (42)

RAISON SOCIALE : OPH de Saint-Chamond « GIER-PILAT-HABITAT »		
SIÈGE SOCIAL :		
Adresse du siège	: 9 rue Jean Antoine Vial BP 83	Téléphone : 04-77-29-29-20
Code postal, Ville :	42402 Saint-Chamond Cedex	Télécopie :

PRÉSIDENT :	Hervé REYNAUD
--------------------	---------------

DIRECTEUR GÉNÉRAL :	Jean VALLAT ^{II}
----------------------------	---------------------------

COLLECTIVITÉ DE RATTACHEMENT :

CONSEIL D'ADMINISTRATION au 17/11/2016 <i>En application de l'article R. 421-4 du CCH : 17, 23 ou 27 membres</i>			
	Membres	Désignés par :	Professions
Président	Hervé Reynaud	Collectivité	Maire de Saint-Chamond - premier Vice-Président de SE Métropole – Vice- président du Département de la Loire
Vice-président délégué	Jean-Luc Degraix	Idem.	Professeur
	Michel Faure	Idem.	Retraité
	Bernard Triollet	Idem.	Retraité
	Philippe Paret	Idem.	Cadre grande distribution
	Marie-Christiane Dutruc	Idem.	Retraîtée
	Gilbert Marion	Personne qualifiée.	Retraité
	Guy Scaglione	Association insertion.	Directeur ADSEA 42
	André Sauvignet	Personne qualifiée	Retraité
	Catherine Badin	Caisse d'Epargne	Cadre Caisse d'Epargne
	Luc François	Personne qualifiée	Maire de la Grand Croix
	Enzo Viviani	Personne qualifiée	Maire de l'Horme
	Gérard Ducarre	Personne qualifiée.	Retraité
	Jacqueline Preynat	Personne qualifiée.	Retraîtée
	Francis Peyron	Udaf	Retraité
	Claire Bènière	Caf 42	Travailleuse familiale
	André Géry	Organisations syndicales	Retraité
	Jacques Minnaert	Organisations syndicales	Employé administratif
Représentants des locataires	Charles Ferret	Élu	Retraité
	Maria Clémenson	Élu	Retraîtée
	Monique Ségaud	Élu	Employé pharmacie
	Stanislas Muraszko	Élu	Retraité
	Abdelkarim Ayadi	Élu	Ouvrier
EFFECTIFS PERSONNEL au : 31/12/2015	DU Cadres :	14	Total administratif et technique : 56
	Maîtrise :	19	
	Employés :	23	
	Gardiens :	25	Effectif total : 160
	Employés d'immeuble :	62	
	Ouvriers :	17	

7.2 ANNEXE AU RAPPORT SUR LES DÉPASSEMENTS DE PLAFONDS DE RESSOURCES

N° logement	Nom du programme	Financement d'origine	Date de la CAL	Date de signature du bail de location	N° unique départemental	Nature de l'irrégularité	% de dépassement du plafond de ressources	Loyer mensuel (€)
	Joannon	Plus	13/12/2012	19/02/2013	042101202613811136	Dépassement plafond	22,6%	279
	La Nef	PLAI	28/03/2013	16/05/2013	42021201650511100	Dépassement plafond	86,2%	247
	Le Clos de la Croisette	Plus	16/05/2013	04/06/2013	042011201485711136	Dépassement plafond	19,8%	455
	La Nef	PLAI	16/05/2013	29/05/2013	042011201446011136	Dépassement plafond	58,2%	159
	Régence	Plus	25/04/2013	30/05/2013	042071100558611136	Dépassement plafond	11,2%	300
	Rue Sibert-Rue du marché	Plus	22/08/2013	27/09/2013	042081303794311136	Dépassement plafond	14,5%	432
	Fonsala I	Plus	12/12/2013	28/01/2014	042101304232811136	Dépassement plafond	12,3%	331
	Fonsala I	Plus	12/12/2013	28/01/2014	042121304264211136	Dépassement plafond	40,9%	284
	La Nef	PLAI	27/02/2014	27/03/2014	042031303211311136	Dépassement plafond	58,6%	246
	La Brosse	Plus	17/04/2014	02/05/2014	042041404835711171	Dépassement plafond	5,5%	211
	Rue du Repos	Plus	27/03/2014	06/06/2014	042011404440511136	Dépassement plafond	19,2%	448
	Joannon	Plus	15/05/2014	07/07/2014	042111041687311136	Dépassement plafond	26,6%	229
	Fonsala II	Plus	12/06/2014	25/07/2014	042051405005011136	Dépassement plafond	22,1%	267
	Fonsala II	Plus	30/10/2014	18/11/2014	042101405616610835	Dépassement plafond	11,7%	181

N° logement	Nom du programme	Financement d'origine	Date de la CAL	Date de signature du bail de location	N° unique départemental	Nature de l'irrégularité	% de dépassement du plafond de ressources	Loyer mensuel (€)
	Marc Seguin	Plus	09/10/2014	18/11/2014	042091405523 211136	Dépassement plafond	7,9%	317
	Fonsala I	Plus	09/10/2014	04/12/2014	042101405537 211136	Dépassement plafond	34,7%	319
	Rue Sibert- Rue du marché	Plus	09/10/2014	12/12/2014	042061405128 511136	Dépassement plafond	8,6%	392
	Fonsala I	Plus	27/11/2014	19/12/2014	042091405470 211136	Dépassement plafond	11,9%	319
	Le Clos de Montalland	Plus	18/12/2014	19/02/2015	042111405729 811136	Dépassement plafond	16,7%	539
	Résidence Garat	Plus	22/01/2015	17/04/2015	042031404846 611136	Dépassement plafond	5,8%	441
	Voron	Plus	23/04/2015	22/06/2015	042041506341 411136	Dépassement plafond	13,8%	362
	Rue du Repos	Plus	02/07/2015	01/09/2015	042061506627 311136	Dépassement plafond	16,2%	420
	Boucherie I	Plus	20/08/2015	02/09/2015	042081506819 311136	Dépassement plafond	6,9%	297
	La Nef	PLAI	08/10/2015	20/10/2015	042101405605 611136	Dépassement plafond	59,7%	203
	La Nef	PLAI	29/10/2015	30/10/2015	042101507105 911136	Dépassement plafond	8,9%	164
	Léon Marrel	Plus	17/09/2015	09/11/2015	042061506485 045B99	Dépassement plafond	17,3%	307
	22 cours Marin	Plus	13/12/2012	15/01/2013	042121202797 111567	Dépassement plafond	14,8 %	407

N° logement	Nom du programme	Financement d'origine	Date de la CAL	Date de signature du bail de location	N° unique départemental	Nature de l'irrégularité	% de dépassement du plafond de ressources	Loyer mensuel (€)
	Fonsala I	Plus	23/04/2015	22/05/2015	042031506155 211136	Dépassement plafond	17,9%	326
	Les Palermes	Plus	08/10/2015	14/12/2015	042091506886 211136	Dépassement plafond	66,3%	308

7.3 TENUE DE LA COMPTABILITE

Les modalités d'enregistrement de l'opération « rue du Garat/rue de la Rive » portant sur la construction d'un immeuble de 33 logements locatifs en étage et d'un équipement de cuisine et restauration collectives pour personnes âgées destiné à être rétrocédé au centre communal d'action sociale – CCAS de la ville selon les modalités prévues au contrat de vente en l'état futur d'achèvement - VEFA signé le 25 juillet 2013 ne sont pas régulières.

En effet, l'organisme a enregistré en immobilisations locatives, au fur et à mesure de l'avancée des travaux, la partie correspondant aux logements pour un montant final de 4 328 K€ à fin 2015 mais aussi, celle de l'équipement de restauration collective pour un montant de 1 917 k€. Lors de la cession de cet équipement au prix de 1 939 k€, l'office a procédé à une sortie d'immobilisations dont la valeur nette comptable s'établissait à 1 917 M€ et a constaté une plus-value comptable de 21,6 k€ correspondant au coût du portage financier. Or, s'agissant d'un équipement destiné à être cédé, l'office aurait dû enregistrer cette opération en comptes de stocks (compte 33 « Immeuble en cours ») et, ce faisant, constater des variations annuelles et une marge bénéficiaire d'un montant équivalent. Cependant, l'impact sur le résultat est nul.

Parallèlement, l'office a enregistré, sur un compte de charge (compte 661.2.2.1. « Opérations locatives, en neuf ou amélioration »), une charge financière recouvrant, d'une part, les emprunts destinés à financer des logements sociaux pour un montant de 2 725 k€ en 2013 et de 120 k€ en 2014 et, d'autre part, un emprunt de 18 mois à remboursement in fine de 2 325 k€ pour financer les travaux de l'équipement de restauration collective. Ce dernier emprunt aurait dû être enregistré sous le compte 661.1.4. « Accession à la propriété : crédits relais et préfinancement ». Au demeurant, l'office a imputé dans la rubrique Accession des états réglementaires, le remboursement anticipé de 1 000 k€ en mars 2014 et le solde de 1 325 k€ en 2015, générant ainsi un solde négatif mettant en évidence l'erreur initiale.

De même, à l'actif du bilan, les immobilisations locatives des exercices 2012 à 2014 sont surévaluées du montant des travaux⁶⁴ participant à la construction de l'équipement. En revanche, celles de 2015 sont correctes, la cession étant intervenue le 23 octobre. Les états réglementaires intègrent des dettes locatives qui sont supérieures de 2 325 k€ à ce qu'elles auraient dû être et de 1 325 k€ en 2014, compte tenu du remboursement anticipé intervenu. Comme l'emprunt a été soldé en octobre 2015, les soldes sont justes.

L'office a procédé de cette manière en toute connaissance des règles comptables au motif que le progiciel informatique comptable de suivi d'opérations ne permettait pas de ventiler les situations de travaux globales bien qu'elles fassent bien apparaître les parties « construction des 33 logements » et « construction de la cuisine » séparément, ce qui a d'ailleurs permis de distinguer deux programmes différents lors de l'enregistrement en immobilisations. L'Agence n'a pas procédé au redressement des écritures erronées. L'analyse porte donc sur les éléments financiers tels qu'ils ont été approuvés par le CA.

⁶⁴ 73 k€ en 2012, 683 k€ en 2013, 646 k€ en 2014

7.4 SIGLES UTILISES

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

