



RAPPORT DE CONTRÔLE 2018

RAPPORT DE CONTRÔLE 2018
N° 2018-002
OPH Grand Dijon Habitat
Dijon (21)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2018-002

OPH Grand Dijon Habitat – 21

N° SIREN :	344897616
Raison sociale (qui se rapporte au N° SIREN) :	Office public de l'habitat Grand Dijon Habitat
Président :	Hamid El Hassouni
Directeur général :	Jean-François Macaigne
Adresse :	2B rue du Maréchal Foch 21000 Dijon
Collectivité de rattachement	Communauté urbaine de Dijon

AU 31 DÉCEMBRE 2017

Nombre de logements familiaux gérés	9 743	Nombre de logements familiaux en propriété :	9 743	Nombre d'équivalents logements (logements foyers...) :	530
Indicateurs	Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source	
PATRIMOINE					
Logements vacants (hors vacance technique)	1,4 %	5,0 %	3,0 %	RPLS 2017	
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacances technique)	0,7 %	3,2 %	1,5%		
Taux de rotation annuel (hors mises en service)	10,7 %	12,8 %	9,8 %		
Evolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	1,3 %		1,4 %		
Âge moyen du parc (en années)	36	41	38		
POPULATIONS LOGÉES					
Locataires dont les ressources sont :				OPS 2016	
- < 20 % des plafonds	33,6	25,9	21,2		
- < 60 % des plafonds	79,2	63,0	59,4		
- > 100 % des plafonds	4,0	9,1	11,2		
Bénéficiaires d'aide au logement	49,2	50,5	47,4		
Familles monoparentales	22,6	20,7	20,8		
Personnes isolées	42,3	43,6	38,5		
GESTION LOCATIVE					
Médiane des loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	5,7	5,1	5,5	RPLS 2017	
Taux de créances inscrit au bilan (% des loyers et charges)	17,6 %	Nc	14,2 %	(3)	
STRUCTURE FINANCIERE ET RENTABILITE					
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	Nc	Nc	Nc	(3) Boléro 2015 :	
Fonds de roulements net global (mois de dépenses)	4,8	Nc	4,4	ensemble des OPH	
Autofinancement net / chiffre d'affaires	21,9 %	Nc	12,2 %	(3)	

POINTS FORTS :

- ▶ Parc bien entretenu
- ▶ Caractère social avéré
- ▶ Vacance maîtrisée
- ▶ Performance de l'exploitation satisfaisante
- ▶ Endettement et coûts de gestion maîtrisés

POINTS FAIBLES :

- ▶ Ajustement des provisions de charges locatives
- ▶ Créances locatives impayées élevées et en augmentation
- ▶ Travail de fiabilisation à mener sur l'état récapitulatif de la dette ainsi que sur les fiches de situation financière et comptable
- ▶ Analyse prévisionnelle à actualiser

IRREGULARITES :

- ▶ Dossiers amiante sur parties privatives (DA-PP) non réalisés sur l'ensemble du parc

Précédent rapport de contrôle : 2013-095 du 17 avril 2015
Contrôle effectué du 4 avril 2018 au 17 janvier 2019
RAPPORT DE CONTRÔLE : avril 2019

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2018-002

OPH Grand Dijon Habitat – 21

Synthèse	8
1. Préambule	10
2. Présentation générale de l'organisme	10
2.1 Contexte socio-économique	11
2.1.1 Caractéristiques du territoire	11
2.1.2 Offre locative	11
2.2 Gouvernance et management	12
2.2.1 Le conseil d'administration	12
2.2.2 La direction générale	12
2.3 Ressources humaines	13
2.3.1 Volume et structure des emplois	13
2.3.2 Modalités de rémunérations	13
2.3.3 Absentéisme et formation professionnelle	13
2.4 Organisation et management	14
2.4.1 Organisation	14
2.4.2 Politique d'achat	14
2.5 Conclusion	15
3. Patrimoine	15
3.1 Caractéristiques du patrimoine	15
3.1.1 Description et localisation du parc	15
3.1.2 Performance énergétique	15
3.1.3 Evolution du patrimoine	16
3.1.4 Rénovation urbaine	16
3.1.5 Données sur la vacance et la rotation	17
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	18
3.3 Conclusion	19
4. Politique sociale et gestion locative	20

4.1	Caractéristiques des populations logées	20
4.2	Accès au logement	20
4.2.1	Connaissance de la demande	20
4.2.2	Politique d'occupation du parc de l'organisme	20
4.2.3	Gestion des attributions	21
4.3	Qualité du service rendu aux locataires	22
4.3.1	Déclinaison de l'objectif qualité de service du plan de progrès	22
4.3.2	Mission sociale et d'accueil	22
4.3.3	Enquête de satisfaction	23
4.3.4	Politique en direction des personnes âgées	23
4.3.5	Visite de patrimoine	23
4.4	Traitement des créances locatives	23
4.4.1	L'accompagnement social et la prévention de l'impayé	23
4.4.2	Les créances locatives	24
4.5	Conclusion	25
5.	Stratégie patrimoniale	25
5.1	Analyse de la politique patrimoniale	25
5.1.1	Offre nouvelle	26
5.1.2	Réhabilitations	26
5.2	Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage	27
5.2.1	Engagement et suivi des opérations	27
5.2.2	Analyse d'opérations	27
5.3	Maintenance du parc	27
5.3.1	Entretien du patrimoine	27
5.3.2	Exploitation du patrimoine	28
5.3.3	Sécurité dans le parc	28
5.4	Ventes de patrimoine à l'unité ou en bloc	28
5.5	Autres activités	29
5.6	Conclusion	29
6.	Tenue de la comptabilité et analyse financière	30
6.1	Tenue de la comptabilité	30
6.2	Analyse financière	31
6.2.1	Analyse de l'exploitation	31
6.2.2	Financement des investissements	34

6.2.3	Situation bilancielle	37
6.3	Analyse prévisionnelle.....	39
6.4	Conclusion	41
7.	Annexes.....	42
7.1	Informations générales	42
7.2	Sigles utilisés.....	44

SYNTHESE

A fin 2017, l'OPH Grand Dijon Habitat gère un parc de 9 743 logements locatifs familiaux répartis sur 22 communes de la Côte d'Or dont 15 appartiennent à la métropole de Dijon. L'office possède par ailleurs une quinzaine de résidences ou foyers gérés par des tiers, représentant 530 équivalents logements. Depuis janvier 2017, l'office est rattaché à la communauté urbaine de Dijon, qui a accédé au rang de métropole en avril 2017 et porte désormais le nom de Dijon Métropole. L'office est le premier bailleur du territoire de la métropole de Dijon (41 % des logements sociaux) et le deuxième bailleur social du département de la Côte d'Or après l'OPH Orvitis. Ses instances de gouvernance fonctionnent de façon satisfaisante. L'office dispose d'un patrimoine relativement ancien de 36 ans d'âge moyen, situé à 99 % dans le territoire de Dijon Métropole et à 43 % dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville. Sa performance énergétique est correcte, avec seulement 17 % des logements classés en étiquette E à G. L'office a participé à un premier programme de renouvellement urbain, dans le quartier des Grésilles à Dijon et celui du Mail à Chenôve. Ce programme a conduit notamment à la démolition et la reconstruction d'environ 700 logements, et à la réhabilitation de plus de 900 logements. L'office participe par ailleurs à la rénovation du quartier de l'Îlot Corse de la Fontaine d'Ouche retenu au titre du nouveau programme national de renouvellement urbain d'intérêt régional.

La vacance commerciale est faible (1,4 % en 2017). Les loyers pratiqués sont du même ordre que ceux observés pour l'ensemble des autres bailleurs du département. Néanmoins, les ménages accueillis par l'office ont un profil social sensiblement plus marqué que celui des autres bailleurs sociaux de la Côte d'Or. La mission d'intervention sociale, mise en place en 2016 assure un accompagnement adapté pour les populations les plus défavorisées. L'ajustement des provisions de charges récupérables peut être amélioré à l'instar des créances locatives impayées qui sont élevées et augmentent sur la période. La qualité du service rendu aux locataires est d'un bon niveau et la visite de patrimoine a mis en évidence un parc bien entretenu, des réhabilitations de qualité ainsi qu'un niveau de propreté des parties communes satisfaisant. L'office doit néanmoins demeurer vigilant sur certains garages vacants, qui tiennent parfois lieu de dépôts d'encombrants. Les objectifs du plan stratégique patrimonial (PSP), adopté en 2016 pour la période 2015-2025, ont été respectés, que ce soit en matière d'offre nouvelle ou en termes de cessions. Seul le programme de réhabilitation du patrimoine existant accuse un léger retard lié à l'analyse que fait la gouvernance de l'office sur l'impact des récentes évolutions législatives. Le service de la maîtrise d'ouvrage est bien structuré et le prix de sortie des opérations est très satisfaisant au regard du marché de l'immobilier local. La maintenance et l'entretien du parc font l'objet d'un plan pluriannuel d'entretien régulièrement actualisé. Les contrats d'exploitation sont suivis de façon rigoureuse et sont renouvelés en tant que de besoin. En revanche, des dossiers amiante sur les parties privatives n'ont pas été réalisés.

La performance de l'exploitation est satisfaisante avec des autofinancements courant et net HLM qui progressent sur la période en raison notamment de la maîtrise des coûts de gestion et du niveau contenu des annuités locatives. Le montant des dépenses de maintenance est stable et traduit le souci de maintenir ou de renforcer l'attractivité des logements. L'effort d'investissement réalisé par l'office (119,3 M€ entre 2013 et 2016) a bénéficié en grande majorité à l'offre nouvelle (103,4 M€) et, dans une moindre mesure, à l'acquisition de foncier (9,2 M€) et aux réhabilitations des logements (6,8 M€). Pour financer ses investissements, l'office a reçu des subventions importantes (5,7 M€ en moyenne annuelle). L'organisme a également eu recours à l'endettement dont le montant net a modérément augmenté (+22,2 M€ soit + 9,7 %) entre 2012 et 2016. Son endettement net demeure bien maîtrisé, avec notamment un ratio de désendettement apparent de 13 ans.

Le document prévisionnel élaboré pour la période 2015-2024/2025 qui repose sur des hypothèses très prudentielles, apparaît en décalage avec la bonne situation financière observée sur la période contrôlée. Il doit encore faire l'objet d'une mise à jour. Une réflexion complémentaire doit en outre être menée par la gouvernance de l'office pour répondre aux obligations de regroupement instaurées par la loi sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

Le Directeur Général,


Pascal Martin-Gousset

1. PREAMBULE

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

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

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

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

Le précédent contrôle de la Mission interministérielle d'inspection du logement social (MI/LOS) portant sur l'office de Dijon (rapport n° 2013-095 d'avril 2015) a été présenté au conseil d'administration (CA) le 24 juin 2015. Il soulignait des manquements dans le pilotage stratégique, des défaillances importantes dans le management et l'organisation, l'insuffisance d'outils et de procédures de maîtrise d'ouvrage, de graves anomalies et de nombreux dysfonctionnements récurrents susceptibles de remettre en cause la régularité et la sincérité des comptes, l'ensemble nuisant au bon fonctionnement de l'organisme, où des tensions étaient perceptibles. Le redressement rapide de cette situation alarmante était impératif. Le rôle social de l'office était avéré, avec une forte implication dans le logement des ménages aux ressources modestes. Le rapport de contrôle relevait cependant le niveau préoccupant de la vacance et la dégradation du recouvrement des créances locatives. Des pratiques d'attributions irrégulières avaient été constatées. Le rapport avait également relevé que les conditions de rémunération du directeur général de l'office n'étaient pas conformes aux dispositions de l'article R. 421-20 du CCH.

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME

Depuis janvier 2017, l'OPH Dijon Habitat est devenu Grand Dijon Habitat. Il est rattaché, depuis cette même date à la communauté urbaine de Dijon, qui a accédé au rang de métropole en avril 2017 et porte désormais le nom de Dijon Métropole. L'office est le premier bailleur du territoire de la métropole de Dijon (41 % de

logements sociaux¹) et le 2^{ème} bailleur social du département de la Côte d'Or après l'OPH Orvitis. Il dispose au 1^{er} janvier 2018 de 9 743 logements familiaux majoritairement collectifs (93 %) répartis sur 22 communes dont 15 appartiennent à la métropole (*qui en compte 24*) et conventionnés à 96 %. Son parc est situé à 43 % en quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). L'office possède par ailleurs une quinzaine de résidences ou foyers gérés par des tiers, représentant 530 équivalents logements.

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

2.1.1 Caractéristiques du territoire

Métropole économique et universitaire de la région Bourgogne, l'agglomération de Dijon connaît une croissance active des emplois et un taux de chômage contenu. Sa démographie s'est stabilisée ces dernières années. Le nombre de ménages continue d'augmenter du fait du desserrement familial. Instaurée le 1^{er} janvier 2015, la communauté urbaine du Grand Dijon devenue métropole en avril 2017², regroupe 24 communes. Sa population s'établit à 249 845 habitants au 1^{er} janvier 2014 représentant 47 % de la population départementale. La commune de Dijon accueille une population de 155 115 habitants en 2015³, soit près de 62 % des habitants de la métropole et concentre 70 % des emplois de l'agglomération. Au 2^{ème} trimestre 2016, le taux de chômage dans le département ainsi qu'à Dijon est de 8,4 %, contre 9,9 % au niveau national. Dans le cadre de la réforme territoriale⁴, la ville de Dijon est devenue au 1^{er} janvier 2016 la capitale de la nouvelle région Bourgogne - Franche - Comté. On compte 13 %⁵ de ménages sous le seuil de pauvreté dans l'agglomération (*Dijon Métropole*). Cette proportion s'élève à près de 30 % dans les quartiers prioritaires de la ville (QPV) qui sont au nombre de cinq dans la métropole⁶ : Fontaine d'Ouche et Les Grésilles à Dijon, Le Belvédère à Talant, Le Bief du moulin à Longvic et Le Mail à Chenôve. Dans ces quartiers, le taux de chômage, en moyenne de 23 %, représente plus du double de la moyenne départementale.

2.1.2 Offre locative

Au 1^{er} janvier 2017, le département de la Côte d'Or compte environ 35 400 logements sociaux (*conventionnés et non conventionnés*). Le département est délégataire des aides à la pierre depuis 2007. La métropole dijonnaise est également délégataire des aides à la pierre depuis 2006. Elle concentre 68 % des logements sociaux de la Côte d'Or. Le taux de vacance commerciale de 2,8 % est le plus faible de la région⁷. Au 31 décembre 2016, on comptabilise près de 11 750 demandes de logements sociaux au niveau du département. Les trois quarts de cette demande se concentrent sur le territoire de Dijon Métropole, où, par ailleurs, Grand Dijon Habitat est implanté majoritairement avec 99 % de son parc sur ce territoire. L'indicateur de pression⁸ sur ce même territoire s'élève à 2,6 (*contre 3 pour la ville de Dijon et 2,3 pour l'ensemble du département*).

¹ RPLS 2016 : Devant la Scic Habitat Bourgogne (21 %), l'OPH de la Côte d'Or Orvitis (18 %), la SA Villeo (12 %) et la SA ICF Méditerranée (6 %).

² Décret 2017-635 du 25 avril 2017.

³ Source : Institut national de la statistique et des études économiques.

⁴ Loi NOTRe (nouvelle organisation territoriale pour la République) du 7 août 2015.

⁵ INSEE 2015 : taux de 14,2 % à Dijon, de 11,4 % en Côte d'Or, de 13,1 % en Bourgogne Franche Comté.

⁶ Décret n°2015-1138 du 14 septembre 2015 rectifiant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

⁷ Source Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement en Bourgogne - Franche - Comté au 1^{er} janvier 2017.

⁸ Tel que précisé dans l'article L302-5 du CCH qui définit les obligations communales en termes de pourcentage de logements sociaux. Cet indicateur correspond au « nombre de demandes de logements sociaux par rapport au nombre d'emménagements annuels, hors mutations internes, dans le parc locatif social ».

Le 2^{ème} programme local de l'habitat (PLH) du Grand Dijon, établi pour la période 2009-2014, a été modifié et prorogé jusqu'à fin 2020 pour permettre l'élaboration du nouveau plan local d'urbanisme et d'habitat intercommunal (*PLUIH*). Il fixe sur la période 2017-2020 un objectif annuel de production de 790 logements à loyer modéré (*720 logements locatifs sociaux et 70 logements privés conventionnés*), centrés sur les cinq communes⁹ déficitaires au regard de l'article 55 de la loi SRU.

En 2017, le niveau moyen des loyers mensuels dans le parc privé, est de 11 €/m² de surface habitable à Dijon et de 9,5 €/m² dans la métropole (*hors ville centre*) selon l'observatoire des loyers Clameur¹⁰. Il est nettement supérieur au loyer moyen des logements sociaux de la région de 5,2 €/m² habitable au 1^{er} janvier 2017.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Le conseil d'administration

Le CA est composé de 23 membres conformément aux articles R. 421-5 et R. 421-8 du CCH. Sur la période 2013-2017, le CA s'est réuni quatre à cinq fois par an. Le taux de présence moyen est correct (74 %). M. Hamid El Hassouni, adjoint au maire de Dijon et conseiller régional, est président de l'office depuis avril 2008. Les procès-verbaux des CA développent de façon détaillée les échanges entre administrateurs. Conformément à l'article R. 421-16 du CCH, le bureau du CA bénéficie de délégations de compétences (actes de disposition, acquisitions, ventes) en vertu d'une délibération du CA adoptée le 9 février 2017. Il est composé du président et de six autres membres élus du CA. Le bureau rend compte de son activité au CA par le biais d'un compte rendu de séance.

2.2.2 La direction générale

Depuis le 1^{er} juin 2014, M. Jean-François Macaigne est le directeur général (*DG*). Il a succédé à M. Jean-Pierre Pirocca, entré en fonction à ce poste en 2010. Ses conditions d'emploi et de rémunération sont régies par un contrat de directeur général d'OPH, en date du 2 juin 2014, modifié par l'avenant du 26 juin 2017 qui précise les modalités de calcul de sa rémunération. Cette dernière comporte une part forfaitaire dont le montant est cohérent avec le nombre de logements gérés, et une part variable fixée pour l'année 2016 à 15 % de la part forfaitaire. Son attribution est décidée par le CA en fonction de critères validés en conformité avec l'article R. 421-20-III du CCH.

La formalité de dépôt des déclarations de situation patrimoniale et d'intérêts du DG auprès de la Haute Autorité pour la transparence de la vie publique a bien été effectuée conformément à l'article 11 de la loi n° 2013-907 du 11 octobre 2013 relative à la transparence de la vie publique. Le président a rempli cette obligation dans le cadre de ses fonctions électives.

⁹ Bilan 2016 de l'article 55 de la loi SRU : Chevigny-Saint-Sauveur (24,7 %) ; Dijon (18,1 %) ; Fontaine-Lès-Dijon (9,9 %) ; Marsannay-la-Côte (10,6 %) ; Saint-Apollinaire (16,4 %)

¹⁰ Clameur : base de données « connaître les loyers et analyser les marchés sur les espaces urbains et ruraux »

2.3 RESSOURCES HUMAINES

2.3.1 Volume et structure des emplois

Effectifs en ETP ¹¹	2012	2013	2014	2015	2016
ETP total	177	180	181	174	169
dont ouvriers/employés	50	50	52	49	53
dont agents de maîtrise	85	89	88	85	75
dont cadres	42	41	41	40	41

A fin 2016, l'office dispose d'un effectif de 189 salariés représentant 169 ETP, y compris les contrats aidés¹². Le ratio du nombre d'emplois pour 1 000 logements s'établit à 17,3 ETP, de 1,7 point inférieur à la médiane des offices de 19,0 ETP¹³. La diminution des effectifs à partir de 2015 (- 7 ETP) résulte du changement d'organisation (*analyse de la pertinence du remplacement de certains postes*). Les effectifs d'agents de maîtrise ont fortement diminué (- 13 ETP entre 2014 et 2016) tandis que ceux d'ouvriers/employés et de cadres sont stables sur l'ensemble de la période.

2.3.2 Modalités de rémunérations

Les personnels relevant du statut de la FPT¹⁴ ont été soumis au gel national de la revalorisation indiciaire durant la période sous revue, à l'exception de l'année 2016 où ils ont bénéficié de l'augmentation de 0,6 % de la valeur du point en juillet. Pour les salariés, l'évolution des salaires est traitée lors de la négociation annuelle obligatoire des emplois et des salaires (NAO). Les NAO signées en 2015 et en 2016 ont abouti à des procès-verbaux de désaccord. Toutefois, en 2016, au titre d'une mesure unilatérale, la direction a décidé d'augmenter l'enveloppe dédiée aux augmentations individuelles d'un montant correspondant à « 0,6 % de la masse salariale¹⁵ », soit 42 k€. L'accord relatif à la NAO 2017 entérine une augmentation générale de la valeur du point de 0,5 %.

Un accord d'intéressement a été conclu pour la période 2015 - 2017. Le bénéfice du versement de l'intéressement a été étendu aux agents publics par décision du conseil d'administration du 24 juin 2015. Il est versé dès lors que l'autofinancement courant rapporté aux recettes locatives est au moins égal à 6 %. Un tiers du montant de l'intéressement est réparti proportionnellement aux salaires bruts perçus, un autre tiers est distribué en prenant en compte le temps de présence du salarié et le dernier tiers prend en compte à la fois le temps de présence ainsi que les absences¹⁶. En moyenne sur les trois derniers exercices, il s'est élevé à 282 k€ par an.

2.3.3 Absentéisme et formation professionnelle

L'absentéisme des agents de l'office (19,6 jours par agent en 2016) est inférieur à celui des autres offices, qui est de 23,5 jours en moyenne¹⁷. Il est en diminution par rapport à 2015 (- 3,9 jours) où il atteignait 23,5 jours.

En 2016, l'effort de formation a représenté 1 593 heures de formation, soit un peu plus d'un jour de formation par ETP (9,3 heures), ce qui est peu, bien qu'en hausse de 21 % par rapport à l'année précédente avec moins

¹¹ Source : bilans sociaux 2016 et 2017 – ETP= équivalent temps plein.

¹² Contrats d'avenir, contrats de professionnalisation, contrats d'accompagnement à l'emploi

¹³ Rapport de branche 2016 des OPH

¹⁴ Cinq agents au 31/12/2016 relevant du statut de la fonction publique territoriale

¹⁵ Procès-verbal de désaccord du 25/10/2016, mesures unilatérales

¹⁶ Congés maladie, congés longue maladie, congés maladie de longue durée, congés exceptionnels et jours grève.

¹⁷ Rapport de branche 2016 des offices publics de l'habitat

de 8 heures par ETP. Les bénéficiaires des formations sont principalement les cadres (53 %) et les agents de maîtrise (39 %) tandis que les ouvriers-employés n'ont été que 8 % à participer à une formation.

2.4 ORGANISATION ET MANAGEMENT

2.4.1 Organisation

L'office est organisé autour de deux pôles opérationnels et d'un pôle regroupant les fonctions supports. L'ensemble est rattaché au directeur général adjoint sous l'autorité du directeur général. Deux autres services, l'un intitulé « Affaires institutionnelles et foncières », l'autre « Qualité, évaluation et prospective », sont également rattachés à la direction générale. Le pôle développement du patrimoine assure la production des logements neufs, les réhabilitations, la maintenance technique du parc et comporte une régie technique d'une quinzaine d'agents. Le pôle clients – usagers comprend une direction commerciale (*gestion locative, quittancement, charges locatives, vente HLM*) et une direction relation clients incluant le service de proximité et un service d'accompagnement social et urbain dans le cadre de la géographie prioritaire de la ville. Le service proximité se décompose en six agences comptant entre deux et six salariés.

Une réorganisation de la direction commerciale du pôle clients – usagers a été opérée en octobre 2017 dans l'objectif de lutter contre la vacance. Le choix retenu a été de scinder les métiers liés à la gestion administrative de ceux d'ordre commercial. Deux services ont été créés, d'une part un service attribution et gestion locative, et, d'autre part un service commercial. Ainsi, le service commercial, libéré des tâches purement administratives, s'attache à la recherche de candidats, effectue les visites avant commission d'attribution de logement (CAL), constitue les dossiers, calcule les taux d'effort et de reste à vivre en vue de la tenue des CAL. C'est le service attribution et gestion locative qui assure toute la partie administrative, demande de congé, préparation de la CAL, constitution des dossiers APL, organisation des visites conseils, gestion des plannings des états des lieux réalisés par les agents du service de gestion patrimoniale,

La régie technique qui couvre différents corps d'état (*électricité, plomberie, serrurerie, menuiserie, ...*) a fait l'objet d'une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage en 2016 pour améliorer son mode de gestion (*gestion optimisée des stocks, formation du magasinier recruté en 2015, adaptation de l'outil informatique*).

Enfin le pôle ressources regroupe les différentes fonctions supports (ressources humaines, communication, finances, systèmes d'information, commande publique - juridique - contentieux).

Pour l'informatique, l'office fait appel au groupement d'intérêt économique ACG Synergies dans l'Ain.

2.4.2 Politique d'achat

En application de la loi n° 2011-525 du 17 mai 2011, les marchés de l'office étaient soumis à l'ordonnance du 6 juin 2005. L'ordonnance 2015-899 du 3 juillet 2015 et son décret d'application du 25 mars 2016, sont applicables aux consultations engagées à compter du 1er avril 2016. L'office a pris en compte les nouvelles dispositions engendrées par le décret n° 2017-516 du 10 avril 2017 concernant notamment la composition de la commission d'appel d'offres et imposant le recours au concours pour les marchés de maîtrise d'œuvre d'un montant supérieur aux seuils de procédure formalisée. La direction de la commande publique, des affaires juridiques et du contentieux constitue le service support des services opérationnels pour la définition des besoins, la détermination de la procédure applicable et la rédaction de l'ensemble des pièces administratives.

Les modalités de mise en concurrence sont définies dans le guide interne des procédures et varient en fonction des seuils. La procédure d'achat respecte les principes fondamentaux de liberté d'accès à la commande

publique, d'égalité de traitement des candidats et de transparence des procédures. L'examen de plusieurs marchés conclus en 2016¹⁸ n'appelle aucune observation.

2.5 CONCLUSION

A fin 2017, Grand Dijon Habitat est propriétaire et gestionnaire d'un patrimoine de 9 743 logements familiaux, conventionnés à 96 %, et situés à 99 % dans le territoire de la métropole de Dijon. Depuis janvier 2017, il est rattaché à la communauté urbaine de Dijon, devenue en avril 2017 Dijon Métropole. C'est le premier bailleur du territoire de la métropole de Dijon (41 % des logements sociaux) et le 2^{ème} bailleur social du département de la Côte d'Or après l'OPH Orvitis. Ses instances de gouvernance fonctionnent de façon satisfaisante. Les effectifs de l'office sont en diminution (*ratio du nombre d'emplois pour 1 000 logements de 1,7 point inférieur à la médiane des offices*). L'absentéisme est également inférieur à la moyenne des offices en revanche, l'effort de formation ne s'établit qu'à 9,3 heures par agent.

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

3.1.1 Description et localisation du parc

A fin 2017, le patrimoine géré est constitué de 9 743 logements familiaux conventionnés à 96 % et situés dans 22 communes du département dont 15 dans le territoire de Dijon Métropole totalisant 99 % du parc de l'organisme, ce qui le place au premier rang des bailleurs sociaux sur ce territoire. L'âge moyen du parc de l'office par rapport à l'année de construction est de 36 ans¹⁹, soit un peu moins que l'âge moyen du parc en Bourgogne - Franche - Comté, qui est proche de 41 ans. 28 % des logements ont été construits avant 1970. Le parc est majoritairement collectif (93 %). Il est situé à 43 % dans les (QPV) contre seulement 32 % dans la région Bourgogne-Franche-Comté²⁰. Le patrimoine a fait l'objet d'anciens financements aidés²¹ pour une part importante (49 %). La proportion de financements de type PLA ou PLUS est également conséquente avec un taux de 41%.

3.1.2 Performance énergétique

Les diagnostics de performance énergétique (DPE) ont été effectués sur 84 % 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 17,1 % en 2017, soit une performance moyenne meilleure que celle de l'ensemble des logements sociaux diagnostiqués de France métropolitaine (24 %) et de Bourgogne - Franche - Comté²² (27 %). Une forte proportion des logements est en étiquette D (56 %).

¹⁸ Assistance à maîtrise d'ouvrage pour l'adaptation du mode de gestion du magasin de la régie en 2016 (21 k€) ; Marchés de maîtrise d'œuvre en 2016 pour l'amélioration de 8 logements collectifs (37 k€) ; marché de prestation de service pour la réalisation de diagnostics de performance énergétique (DPE) et constat de risque d'exposition au plomb (CREP) sur divers immeubles du patrimoine (74 k€) ; marché de prestation de service pour l'entretien complet des portes de garages, de portails, de barrières, de bornes escamotables (164 k€) ; marché de travaux pour désamiantage, déconstruction, démolition d'un immeuble de 79 logements 51 avenue de Stalingrad à Dijon (327 k€) ; marché de travaux d'éco-réhabilitation de 40 logements, résidence Blanqui à Dijon (1 424 k€).

¹⁹ Source RPLS au 1^{er} janvier 2017

²⁰ Atlas des quartiers prioritaires de la ville - Septembre 2017

²¹ Financements antérieurs à 1977.

²² Source SDES, RPLS au 1^{er}/01/2017.

Classement par étiquette énergétique	A	B	C	D	E	F	G
Consommation en kWh _{EP} /m ² .an	< 51	51 à 90	91 à 150	151 à 230	231 à 330	331 à 450	> 450
% des logements fin 2017	1,9 %	10,7%	14,3 %	56,0%	13,0%	4,0 %	0,1 %

3.1.3 Evolution du patrimoine

Le tableau ci-après donne une vision synthétique de l'évolution du parc propriété de l'office Grand Dijon Habitat depuis 2013.

	Parc au 1er janvier	Construction	VEFA ²³	Acquisition et acquisition- amélioration	Transformation d'usage et restructuration	Vente	Démolition	Parc au 31 décembre	Évolution annuelle
2013	9 128	131	50	8	2	- 7	0	9 312	2,0 %
2014	9 312	55	34	75	0	- 18	- 3	9 455	1,5 %
2015	9 455	174	129	0	0	- 15	0	9 743	3,0 %
2016	9 743	12	14	18	0	- 13	- 1	9 773	0,3 %
2017	9 773	130	61	3	1	- 89	- 136	9 743	- 0,3 %
Total		502	288	104	3	- 142	- 140		1,3 %*

*moyenne de l'évolution annuelle sur cinq ans

Sur l'ensemble de la période, la livraison de 897 nouveaux logements familiaux, acquisitions incluses, s'est accompagnée d'importantes sorties pour démolition²⁴ ou cession, à l'unité ou en bloc (cf. §5.4), de sorte que, globalement, le parc de logements familiaux de l'office est en croissance annuelle moyenne de 1,3 % sur la période, en cohérence avec les objectifs du plan stratégique de patrimoine (PSP). La part des réalisations en VEFA est conséquente, avec une moyenne de 36 % sur la période (*hors acquisition*). En 2017, la vente de 71 logements situés en dehors du territoire de Dijon Métropole, à la SA d'HLM VILLEO²⁵, correspond aux orientations du nouveau PSP en matière de ventes²⁶.

3.1.4 Rénovation urbaine

Grand Dijon Habitat est le principal bailleur concerné par la rénovation urbaine du territoire de Dijon Métropole. Le programme de l'ANRU²⁷ 1, qui a débuté en 2005 a porté en particulier sur le quartier des Grésilles à Dijon et celui du Mail à Chenôve. Au premier semestre 2018, le programme était achevé. Il a permis la démolition et la reconstruction de plus de 700 logements et la réhabilitation d'environ 900 logements. D'un montant total de 114 M€, le projet a été subventionné à hauteur de 25 % par l'ANRU, de 11 % par les collectivités locales et autres (*ville, département, région, métropole, fonds européens*), de 52 % par des prêts et de 12 % sur fonds propres.

Le quartier de la Fontaine d'Ouche et notamment l'îlot Corse qui en représente la porte d'entrée et compte 258 logements, est identifié comme relevant du nouveau programme national de renouvellement urbain

²³ Vente en l'état futur d'achèvement

²⁴ Dont 136 logements de deux résidences de logements collectifs du programme Stalingrad à Dijon

²⁵ SA d'HLM du groupe Action Logement

²⁶ Ventes effectuées dans les communes de Couchey (vingt logements), Saulon La Chapelle (quinze logements), Thorey en Plaine (quinze logements), Longchamp (deux logements), Pluvet (un logement), Varois et Chaignot (neuf logements), Brazey en Plaine (huit logements, Corgoloin (un logement)

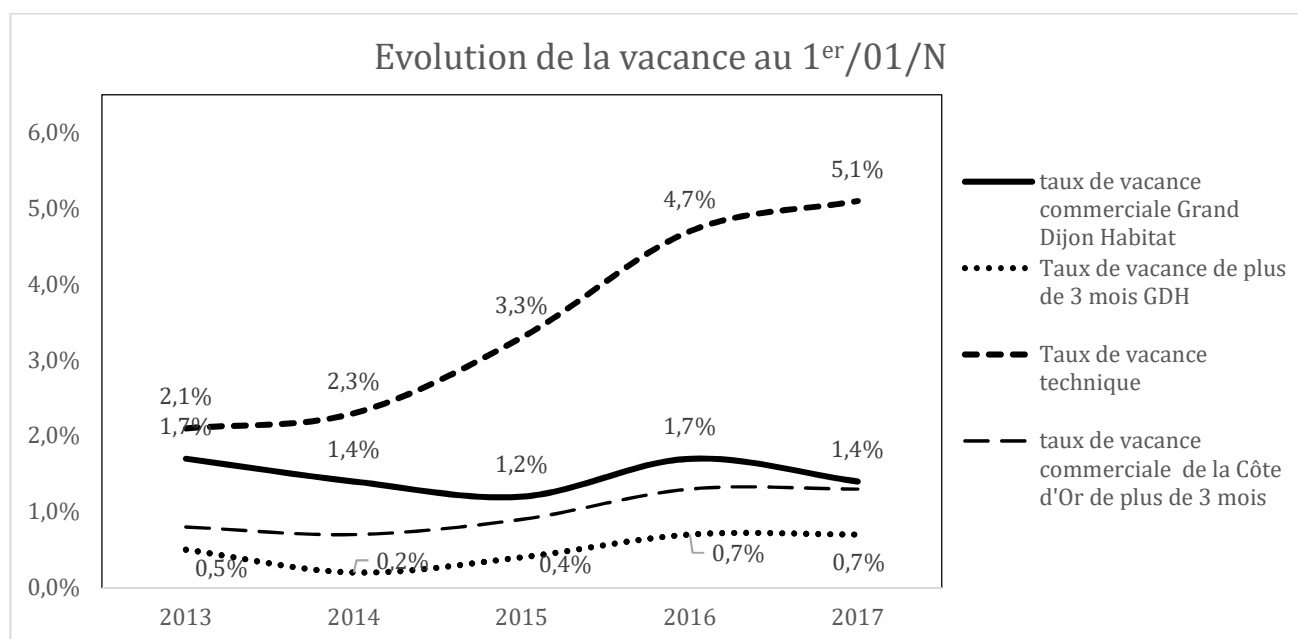
²⁷ Agence nationale pour la rénovation urbaine

(NPRU)²⁸, comme quartier d'intérêt régional. Ce projet s'inscrit dans la continuité de ce qui a été réalisé dans le cadre du premier programme de rénovation urbaine. Les travaux devraient démarrer à l'automne 2018 et se poursuivre jusqu'à fin 2019. Le prix de revient prévisionnel total, de près de 12 M€ serait financé à hauteur de 14 % par l'ANRU, de 14 % par les collectivités, de 60 % par des emprunts et le reste sur fonds propres.

3.1.5 Données sur la vacance et la rotation

3.1.5.1 Evolution de la vacance

Le graphique ci-dessous illustre l'évolution de la vacance entre 2013 et 2017 :



Au 1^{er} janvier 2017 la vacance commerciale totale²⁹ de Grand Dijon Habitat est de 1,4 % soit un taux très inférieur à celui du département de Côte d'Or de 2,8 % et de 5,0 % pour la région Bourgogne. La vacance technique³⁰ s'établit à 5,1 %, ce qui représente 495 logements³¹. Le taux de mobilité est de 10,7 % plus modéré que celui du département (12,5 %) ou de la région (12,8 %), en lien avec le faible niveau de la vacance.

3.2 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

3.2.1 Loyers

La quasi-totalité du parc est situé en zone 2³² (99 %) pour les loyers.

²⁸ Protocole de préfiguration de la convention de rénovation urbaine du Grand Dijon 2015-2020

²⁹ Vacance commerciale : logements vacants depuis plus ou moins de trois mois parmi les logements proposés à la location

³⁰ Vacance technique : logements non occupés et non proposés à la location, car en cours ou en attente de travaux, de démolition ou de vente

³¹ Dont 136 logements de la résidence Stalingrad démolis en 2017 et 146 de la résidence Réaumur démolis en mars 2018

³² Le zonage 1/2/3 est utilisé pour le calcul des aides au logement ainsi que pour la fixation des plafonds de loyers des logements sociaux. L'agglomération parisienne est en zone 1, la zone 2 regroupe le reste de l'Île de France, les principales agglomérations de province (de plus de 100 000 habitants), la Corse et les Dom. La zone 3 englobe l'ensemble des communes restantes.

Les augmentations annuelles des loyers de ces dernières années ont respecté les plafonds légaux :

Augmentation annuelle moyenne	2013	2014	2015	2016	2017
OPH Grand Dijon Habitat	1,80 %	0,90 %	0,47 %	0,00 %	0,00 %
Plafonds légaux ³³	2,15 %	0,90 %	0,47 %	0,02 %	0,00 %

La structure des tarifs mensuels pratiqués pour les logements conventionnés de la société (*au mètre carré de surface habitable, hors loyers accessoires*) est comparée à l'ensemble des bailleurs sociaux dans le tableau ci-après. L'analyse montre que les loyers médians pratiqués par l'office sont du même ordre que ceux observés pour l'ensemble des bailleurs sociaux de l'agglomération de Dijon ou du département de la Côte d'Or.

Comparaison des loyers 2017 avec les valeurs de référence du RPLS 2017	Loyer mensuel en € par m ² de surface habitable			
	1 ^{er} quartile	médiane	3 ^{ème} quartile	moyenne
Grand Dijon Habitat	5,0	5,7	6,5	5,8
Agglomération de Dijon	5,0	5,8	6,5	5,9
Département de Côte d'Or	4,7	5,5	6,3	5,6
Région Bourgogne	4,6	5,2	5,8	5,3
Références France métropole	4,8	5,6	6,4	5,8

La couverture des loyers par les aides à la personne permet de caractériser l'accessibilité sociale de l'office. La proportion de logements dont le loyer en 2017 dépasse le loyer plafond³⁴ pris en compte pour le calcul de l'aide personnalisée au logement (APL), s'élève à 43,7 %, un taux comparable à celui observé au niveau départemental (43,6 %) ou national (44,8 % pour les organismes HLM de métropole) et supérieur à celui constaté au niveau régional (39,3 %). La vocation sociale de l'office est correcte. Aucun dépassement de loyer plafond n'a été constaté en 2017 et 2018.

3.2.2 Supplément de loyer de solidarité

L'office a pratiqué le barème modulé fixé à l'article R. 441-21-1 du CCH. En 2016, 206 ménages y sont assujettis (*montant mensuel moyen de 52 €*), soit 4,4 % des 4 621 logements occupés entrant dans le champ d'application. En 2015, le SLS s'est élevé à 154 k€ et à 155 k€ en 2016.

3.2.3 Charges locatives

En 2016, le coût moyen des charges annuelles ressort à 17,3 € par m² de surface habitable pour l'ensemble du parc. Le coût du chauffage collectif y est en moyenne de 7,1 €/m². Le coût moyen des charges d'ascenseurs est de 0,9 €/m² (48 % des logements concernés), celui du nettoyage des parties communes de 2,0 €/m² et des espaces extérieurs de 1,0 €/m². Ces coûts sont globalement modérés. Néanmoins, deux locataires de la résidence Joseph Garnier à Dijon ont eu, en 2015 et en 2016, des charges annuelles de chauffage supérieures à 1 000 €³⁵. Un diagnostic était en cours en août 2018 sur cette résidence.

La régularisation des charges locatives a lieu chaque année au mois de mars avec effet sur l'échéance d'avril pour le locataire. Le locataire débiteur est invité à se rapprocher du chargé de recouvrement de son secteur (*huit chargés de recouvrement amiable dans la direction relation clients*) pour toute information relative à cette régularisation ou pour bénéficier de facilités de paiement le cas échéant. Les plans d'apurement proposés sont

³³ Obligation 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)

³⁴ 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.

³⁵ En moyenne 1 093 € en 2015 et 1 302 € en 2016

établis sur 24 mois maximum avec des mensualités qui peuvent être très faibles, en fonction du budget du ménage concerné.

L'excédent de provisionnement de charges générales est globalement élevé, notamment pour certains groupes où il est supérieur à 300 €.

L'examen des provisionnements de charges générales a porté sur les années 2015 et 2016. En moyenne, l'excédent de provision s'est élevé à 13 % en 2015 et 14 % en 2016, ce qui est élevé. En 2016, 64 % des logements sont concernés par un excédent de provisionnement annuel de charges de plus de 10 % (5 751 logements). Si celui-ci était inférieur à 100 € par an pour 3 171 logements (190 groupes), il était compris entre 100 € et 300 € annuels pour 4 297 logements (209 groupes) et supérieur à 300 € par an pour 1 523 logements (108 groupes). Neuf logements avaient un excédent de provisionnement de plus de 800 € en moyenne annuelle³⁶. Les dépenses de chauffage sont prépondérantes dans les charges locatives. L'office a opté pour le maintien d'un provisionnement afférent élevé, mais en diminution continue depuis 2013, période du dernier hiver rigoureux. L'Agence préconise, dans l'objectif de ne pas déséquilibrer excessivement les budgets des locataires, un ajustement des provisions au plus près des charges réellement constatées. En réponse au rapport provisoire l'office indique que les neuf logements concernés par un excédent de provisionnement particulièrement élevé ont fait l'objet de correctifs générant en 2018 des acomptes inférieurs en moyenne à 145 € par rapport à ceux appelés en 2016. Les chargés de patrimoine du service de gestion patrimoniale contribuent à la maîtrise des dépenses de charges locatives en renégociant régulièrement les contrats d'entretien et en équipant progressivement les logements d'économiseurs d'eau. Ceci permet une réduction de consommation de 20 %. Le dispositif a été complété depuis début 2018 par un système de télé-relève mensuel qui permet au locataire de connaître précisément sa propre consommation, ce qui génère une baisse de la consommation de 10 % à 30 % en règle générale et, en cas d'anomalie (*détection de fuites*) de ne plus attendre six mois pour réagir. Ce dispositif contribue également à l'amélioration de l'ajustement des charges locatives correspondantes comme le précise l'office dans sa réponse.

3.3 CONCLUSION

Le patrimoine de l'office est localisé dans 22 communes de la Côte d'Or dont 15 communes de Dijon Métropole, qui accueillent la presque totalité de son parc (99 %), ce qui le place au premier rang des bailleurs sociaux sur ce territoire. L'âge moyen du parc de l'office par rapport à l'année de construction est de 36 ans, soit un peu moins que l'âge moyen du parc en Bourgogne - Franche - Comté de 40,8 ans. La performance énergétique des logements est correcte avec une proportion de logements dits énergivores inférieure aux moyennes régionale ou nationale. Le parc de logements a augmenté de 615 unités en cinq ans (+6,7 %) en dépit des cessions (142 unités) et des démolitions (140 unités) réalisées. Le premier programme de rénovation urbaine auquel a participé l'office, qui concerne en particulier le quartier des Grésilles à Dijon et celui du Mail à Chenôve, s'est achevé en 2018. Il a conduit notamment à la démolition et la reconstruction d'environ 700 logements, et à la réhabilitation de plus de 900 logements. Le montant des réalisations de 114 M€, a été financé à hauteur de 25 % par l'ANRU et de 12 % sur fonds propres. Un nouveau quartier d'intérêt régional a été identifié comme relevant du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPRU)³⁷. Il s'agit du quartier de la Fontaine d'Ouche à Dijon et, en particulier l'îlot Corse qui en représente la porte d'entrée. Ce projet s'inscrit dans la continuité de ce qui a été réalisé dans le cadre du premier programme de rénovation urbaine. Le montant prévisionnel, qui est estimé à 12 M€, serait financé à hauteur de 14 % par l'ANRU, de 14 %

³⁶ Un logement du clos Saint-Sauveur à Chevigny, deux logements de la résidence Mansard et six logements de la résidence Ecole Valendons à Dijon

³⁷ Protocole de préfiguration de la convention de rénovation urbaine du Grand Dijon 2015-2020

par les collectivités, de 60% par des emprunts et du reste sur fonds propres. La vacance commerciale est faible (1,4 % en 2017). Les loyers pratiqués sont du même ordre que ceux observés pour l'ensemble des autres bailleurs du département. L'ajustement des provisions de charges récupérables doit être plus rigoureux.

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

Les résultats de l'enquête « Occupation du Parc social (OPS) 2016 » montrent que les locataires de l'office ont un profil social sensiblement plus marqué que celui des autres bailleurs sociaux de la Côte d'Or et comparable à celui de la région Bourgogne Franche Comté.

En %	Pers. isolées	Familles monoparentales	Revenu < 20% *	Revenu < 60% *	Revenu > 100% *	Bénéficiaires d'APL-AL
Grand Dijon Habitat	43,4 %	20,5 %	25,7 %	63,0 %	9,2 %	49,2 %
Côte d'Or	41,0 %	21,5 %	19,4 %	57,6 %	10,3%	46,2 %
Région Bourgogne - Franche - Comté	43,6 %	20,7 %	26,3 %	63,8 %	8,6 %	50,5 %

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

4.2 ACCES AU LOGEMENT

4.2.1 Connaissance de la demande

Depuis 2010, l'ensemble des bailleurs sociaux de Côte d'Or met à disposition des demandeurs de logement social un site unique de dépôt de leur demande. Celle-ci peut être effectuée soit directement sur le site de chaque organisme, soit via le site dédié. Le formulaire est automatiquement transmis à l'ensemble des bailleurs sociaux. Cette procédure remplace la version papier. A l'issue de la démarche, le demandeur reçoit une attestation avec un numéro d'identifiant et un mot de passe lui permettant d'accéder à son dossier.

Le fichier

partagé a reçu l'agrément préfectoral pour la délivrance du numéro unique

Au 31 décembre 2016, le fichier³⁸ comptabilise près de 11 750 demandes actives et validées, dont les trois-quarts sont opérés sur le territoire de Dijon Métropole. Cette demande est stable dans le département depuis plusieurs années. Les personnes seules représentent environ 40 % des demandes, les familles monoparentales 30 %, les familles 18% et les couples sans enfant, 10 %. La typologie la plus recherchée est celle du type 3 suivie du type 2, phénomène à corrélérer à la décohabitation et au nombre important de personnes seules. En 2016, près de 36 % des demandeurs ont des ressources inférieures à 20 % des plafonds PLUS. Le délai moyen d'attribution d'un logement social est de 8,6 mois en Côte d'Or et 15,3 % des demandes actives remontent à plus de deux ans (*délai anormalement long défini par arrêté préfectoral*).

4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

Une convention individuelle de réservation a été conclue entre Grand Dijon Habitat et l'Etat pour la période 2015-2018. Elle porte sur un nombre d'affectations mobilisables par le préfet, en flux, dans le cadre du

³⁸ Les chiffres clés de la demande locative sociale dans les départements en fichier partagé de la demande /AREHA EST/USH de Bourgogne/Bilan pluriannuel

contingent préfectoral (*hors « contingent fonctionnaire » de 5 %, géré en stock par ailleurs*). Les publics bénéficiaires sont les ménages défavorisés du type DALO³⁹, les victimes de violence, les sortants d'hébergement, les ménages en expulsion identifiés par la CCAPEX⁴⁰, les ménages relogés liés à la rénovation urbaine, les ménages cumulant des difficultés économiques et sociales. La contribution de Grand Dijon Habitat est fixée chaque année à 228 attributions. En 2016 et 2017, ce sont respectivement 228 et 226 familles identifiées dans ce cadre qui ont été accueillies dans le parc de l'office, soit un objectif atteint à 109 % et 99 %, ce qui est très satisfaisant. Cette convention individuelle a été complétée par un nouvel accord collectif départemental 2017-2019, qui s'inscrit dans le cadre du PDALPD⁴¹. Cet accord partenarial adopté en CA du 14 décembre 2016 réunit l'Etat, le Conseil départemental, Dijon Métropole, les bailleurs sociaux⁴² et Action logement. Son objectif est de loger les ménages prioritaires les plus en difficulté, en mesure cependant d'accéder à un logement autonome moyennant un accompagnement social approprié. C'est un sous ensemble des publics relevant du contingent préfectoral. Le nombre de ménages relevant de cet accord est évalué à 130 par an en Côte d'Or. Pour Grand Dijon Habitat la valeur cible annuelle est fixée à 21 ménages. En 2017, 32 ménages ont été accueillis par l'organisme, soit un taux de réalisation de 152 %. Au 1^{er} janvier 2017, le contingent de logements réservés représente environ 13 % du parc. La répartition des réservations est la suivante :

Réservataire	État Employeurs/Collecteurs	Dijon Métropole	Non réservé
Nombre de logements	810	173	8 476
Pourcentage du parc	8,3 %	1,8 %	86,6 %

4.2.3 Gestion des attributions

Le règlement intérieur de la commission d'attribution (CAL) de l'office a été actualisé en 2018 pour prendre en compte les évolutions réglementaires conformément à la décision du CA du 15 décembre 2017. Chaque année, un rapport détaillé portant sur le bilan de la CAL est présenté au CA conformément à l'article R. 441-9 du CCH. La CAL se réunit une fois par semaine. Des CAL supplémentaires sont aussi organisées lors de l'attribution de logements neufs. La CAL comprend six membres désignés par le CA dont un représentant des locataires. Elle doit associer le préfet du département et le représentant de l'EPCI suite aux dernières évolutions réglementaires issues de l'article 20 du décret n° 2017-834 du 5 mai 2017. Le service attribution et gestion locative de la direction commerciale assure le secrétariat (*organisation, préparation, comptes rendus*) de la CAL. La directrice commerciale présente les dossiers présélectionnés par les conseillers commerciaux. Les membres de la CAL disposent d'une fiche de synthèse de chaque logement et de la situation détaillée de chaque candidat. La commission prononce nominativement l'attribution et classe trois ménages attributaires par logement, sauf insuffisance de candidats, situation d'urgence ou ménage relevant du dispositif DALO. Le tableau ci-après présente le bilan des attributions réalisées durant cinq ans :

³⁹ Droit au logement opposable

⁴⁰ Commission départementale de coordination des actions de prévention des expulsions locatives

⁴¹ Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées

⁴² Orvitis, GDH, SCIC Habitat Bourgogne, Villéo et ICF Habitat Sud-Est Méditerranée

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Nombre de Cal	51	57	50	55	54	64
Nombre de demandes actives de logements sur l'agglomération dijonnaise	8 129	8 878	9 054	9 002	8 756	9 240
Nombre d'attributions Grand Dijon Habitat	1 126	1 121	1 121	1 173	1 035	1 082
<i>dont mutations internes</i>	236	199	123	184	160	132
Taux de refus	37 %	37 %	36 %	32 %	27 %	20 %
Taux de mutations internes	21 %	18 %	11 %	16 %	15 %	12 %

Le taux de refus des attributions par les ménages demandeurs est en baisse continue depuis 2013. Il contribue à la lutte contre la vacance. Il est le fruit d'une stratégie d'attribution qui a évolué et qui propose désormais systématiquement la visite du logement aux candidats potentiels avant la CAL.

L'exploitation exhaustive des données 2016 et 2017, soit près de 2 000 enregistrements indique que près de 81 % des attributaires disposaient de ressources inférieures à 60 % des plafonds PLUS. Aucun dépassement de plafonds de ressources irrégulier n'a été relevé. Suite au dernier contrôle de l'Agence, l'office, lors du CA du 30 septembre 2015 a annulé la délibération du 18 juin 2010 qui donnait pouvoir au DG pour attribuer des logements non conventionnés avant examen de la CAL (même si, précise l'office, cette délibération n'avait en fait jamais été appliquée). L'analyse d'une vingtaine de dossiers de locataires entrés entre 2016 et 2018 dans le parc de l'office n'appelle pas de remarque.

4.3 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

4.3.1 Déclinaison de l'objectif qualité de service du plan de progrès

La qualité du service rendu est l'un des chantiers du plan progrès mis en place par Grand Dijon Habitat fin 2014. En 2016 la nouvelle répartition des missions entre le service de gestion patrimoniale et le service proximité du pôle clients-usagers a été mise en place. Elle donne aux responsables d'agence de proximité la possibilité de délivrer des ordres de services pour des travaux d'entretien courant en lieu et place des chargés de patrimoine dans le cadre de contrats conclus et suivis par ces derniers. Ceci permet une réactivité supérieure pour toute demande d'intervention technique et un meilleur service au locataire. Dans ce cadre, 2 468 ordres de services ont été établis pour un montant moyen de 168 €. L'évolution de la régie technique et la création d'un magasin ont aussi contribué à l'amélioration de la qualité de service. En effet, la possibilité de tracer les interventions, de disposer en temps réel d'un inventaire des ressources disponibles a permis d'optimiser les délais d'intervention dans les parties communes et les logements.

Le maillage territorial qui repose sur les six agences, comptant de deux à cinq agents et un responsable, a été revu pour assurer un meilleur service en fonction des plans de charge des chargés de proximité (travaux de petite maintenance) et des gestionnaires de résidences (réclamation, entretien ménager pour 40 % de leur temps). Ainsi, un chargé de proximité assure l'interface pour un secteur d'environ 500 logements, et un gestionnaire de résidence a en charge moins de 200 logements.

4.3.2 Mission sociale et d'accueil

L'accueil téléphonique et le traitement de l'information et des réclamations sont assurés au siège par un pool de huit chargés d'accueil. Une mission d'intervention sociale (*MIS*, cf 4.4.1), dont l'objectif est de faciliter l'accès et le maintien dans le logement des plus fragiles, est réalisée par deux conseillères en économie sociale et familiale qui se répartissent les dossiers selon deux secteurs géographiques. Elles traitent les situations les plus complexes des locataires en place (situation d'impayé, problème de comportement, dossier DALO) en lien avec les autres directions et les partenaires institutionnels locaux.

Dans le cadre du partenariat de l'office avec l'association de médiation financée par la métropole, la mission développement social urbain, composée de deux salariées de l'office, participe au dispositif de tranquillité résidentielle et de lutte contre les conflits de voisinage. Les deux salariées ont également en charge la concertation locative. Le plan correspondant portant sur la période 2015-2018 a été validé en CA d'avril 2015. Le conseil de concertation locative se réunit une fois par trimestre pour associer les représentants des locataires aux réflexions sur les grands projets de l'office qui impactent le cadre de vie des locataires.

4.3.3 Enquête de satisfaction

L'enquête de satisfaction des locataires a été réalisée en septembre et octobre 2016 au niveau régional par un prestataire externe auprès de plus de 1 000 locataires sélectionnés aléatoirement par typologie d'habitat (*collectif, individuel, en QPV ou non*) et par territoire d'agence. La satisfaction globale est de 71 %, stable par rapport à l'enquête précédente de 2013. Les efforts de l'office doivent porter en priorité sur la propreté des espaces extérieurs et des parties communes, les interventions techniques en parties communes, les délais d'intervention technique dans les logements. Pour tous ces thèmes, Grand Dijon habitat est moins bien placé que les autres bailleurs de taille comparable de la région Bourgogne. En revanche, l'office donne satisfaction à ses locataires en ce qui concerne l'accueil, les emménagements récents, le fonctionnement des équipements des résidences, l'information et la communication.

4.3.4 Politique en direction des personnes âgées

Début 2018, Grand Dijon Habitat a initié une étude pour définir une stratégie d'adaptation et de développement de son patrimoine au vieillissement de ses locataires. L'objectif est d'obtenir le label Habitat seniors services (HSS) dans le parc existant ou les constructions nouvelles. La politique de l'office en faveur de l'adaptation des logements existe néanmoins depuis de nombreuses années et sur la période 2012-2017, 200 logements ont bénéficié de travaux d'adaptation⁴³ pour un montant de 907 k€.

4.3.5 Visite de patrimoine

La visite de patrimoine, effectuée sur un échantillon conséquent du parc (environ 30 %), notamment le patrimoine en zone de renouvellement urbain des Grésilles et celui de Fontaine d'Ouche en cours de réhabilitation, a mis en évidence un parc bien entretenu, des réhabilitations de qualité, ainsi qu'un niveau de propreté des parties communes satisfaisant. L'office doit néanmoins demeurer vigilant sur certains garages vacants, qui tiennent parfois lieu de dépôts d'encombrants.

4.4 TRAITEMENT DES CREANCES LOCATIVES

4.4.1 L'accompagnement social et la prévention de l'impayé

Le pilotage de l'activité de recouvrement a été réorganisé en 2015 sur les bases des conclusions d'un audit réalisé par la Fédération des offices complété d'une mission d'accompagnement pour structurer notamment les actions de recouvrement mises en œuvre en phase précontentieuse. Une mission d'accompagnement au changement en vue de renforcer le management de l'activité comme des équipes a également été réalisée.

Afin d'améliorer la prévention du risque d'impayés, l'office a mis en place en 2016 la mission intervention sociale (MIS). Ce service accompagne et oriente les locataires confrontés à des problématiques sociales, économiques ou comportementales. Il travaille en appui de l'ensemble des services de l'office, participe et représente l'office dans les dispositifs d'accompagnement social, notamment les commissions *santé mentale* de Dijon et Longvic. Depuis 2016, la MIS intervient également dans le cadre du projet de sédentarisation de gens du voyage à Marsannay-la-Côte, où elle travaille en partenariat avec une association.

⁴³ Remplacement de baignoire par des douches, motorisation de volets roulants, etc.

La procédure impayés mise en œuvre par l'office vise à prévenir le plus en amont possible toute situation d'impayé de loyers d'un locataire, en étant particulièrement attentif aux nouveaux entrants. Les premiers courriers de relance, en cas d'absence de paiement, sont envoyés le 11 du mois suivant le terme quittancé. Dans la même période, les ménages identifiés à risque et les nouveaux entrants sont contactés par téléphone ou rencontrés à leur domicile par un chargé de recouvrement. La procédure prévoit différentes actions jusqu'au troisième mois suivant le terme impayé (*courrier de relance, plans d'apurement, rencontre avec la MIS, contact avec l'assistant social de secteur ou saisine de la CAF*). Cette phase précontentieuse de gestion de l'impayé est assurée par l'office. Le recouvrement contentieux (*à partir du commandement de payer*) est effectué par le comptable public.

4.4.2 Les créances locatives

En €	2012	2013	2014	2015	2016
Loyers et charges quittancés	53 033	54 275	55 419	56 309	56 483
Créances brutes sur locataires présents	4 891	5 238	5 614	5 553	5 236
+ Créances exigibles sur locataires partis	2 601	2 946	3 258	3 907	4 191
= Créances locatives totales	7 492	8 184	8 872	9 459	9 428
+ Pertes sur créances irrécouvrables	165	270	311	441	432
= Créances locatives totales majorées des pertes sur créances irrécouvrables	7 657	8 454	9 184	9 900	9 859
Créances locatives hors terme échu, pertes incluses, en % du quittancement annuel	6,2 %	7,3 %	8,3 %	5,5 %	9,0 %

Au 31 décembre 2016, les créances locatives s'établissent à 9 428 k€, niveau élevé malgré la diminution de 31 k€ par rapport à l'année précédente. Elles ont augmenté de 1 936 k€ (+ 25,8 %) depuis 2012. Cette augmentation des créances locatives est essentiellement liée à l'évolution des créances locatives impayées des locataires partis (+ 1 590 k€ de 2012 à 2016, soit + 61 %). En revanche, le recouvrement des créances des locataires présents s'améliore en 2016 (- 317 k€).

En 2016, majorées des ANV et hors terme échu de décembre, les créances locatives représentent 9 % du quittancement de l'année, point haut de la période sous revue, après avoir connu un niveau exceptionnellement bas en 2015 (5,5 %) en raison de la régularisation en fin d'année des redevances de location du foyer international d'étudiants de Dijon à hauteur de 2 M€ pour les exercices 2012 à 2015.

La réorganisation de l'activité de recouvrement a permis l'amélioration du taux de recouvrement présenté dans le tableau ci-dessous :

En milliers d'Euros	2012	2013	2014	2015	2016
Loyers et charges quittancés (a)	53 033	54 275	55 419	56 309	56 483
+ Créances locatives n-1	6 746	7 492	8 194	8 872	9 459
- Créances locatives n	7 492	8 184	8 872	9 459	9 428
- Pertes sur créances irrécouvrables (c/654)	165	270	311	441	432
= Encaissements de l'année (b)	52 122	53 313	54 4a30	55 281	56 082
Taux de recouvrement (b/a)	98,3 %	98,2 %	98,2 %	98,2 %	99,3 %

Le taux de recouvrement, après avoir stagné entre 2012 et 2015, s'améliore nettement en 2016 en raison notamment de la diminution des créances locatives par rapport à l'exercice précédent trouvant sa source notamment dans une meilleure prévention du risque locatif.

4.5 CONCLUSION

Les ménages accueillis par l'office ont un profil social sensiblement plus marqué que celui des autres bailleurs sociaux de la Côte d'Or. La mission d'intervention sociale assure un accompagnement adapté pour les populations les plus défavorisées. La qualité du service rendu aux locataires est d'un bon niveau et la visite de patrimoine, effectuée sur un échantillon conséquent du parc (*environ 30 %*), notamment le patrimoine en zone de renouvellement urbain des Grésilles et celui de Fontaine d'Ouche en cours de réhabilitation, a mis en évidence un parc bien entretenu, des réhabilitations de qualité, ainsi qu'un niveau de propreté des parties communes satisfaisant. L'office doit néanmoins demeurer vigilant sur certains garages vacants, qui tiennent parfois lieu de dépôts d'encombrants. Le stock de créances locatives impayées hors terme échu de décembre est élevé et en progression sur l'ensemble de la période tandis que le taux de recouvrement (qui est un *flux*) de l'office s'améliore sur le dernier exercice.

5. STRATEGIE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

Le PSP initial a été adopté en CA en décembre 2013 pour la période 2014-2023. Son actualisation a été adoptée en CA du 24 juin 2016. Elle porte sur la période 2015-2025. Elle tient compte de l'évolution du contexte socio-économique avec notamment des ménages aux ressources plus modestes, un tassement des prix de l'immobilier avec une concurrence inter-bailleurs et avec le secteur privé de plus en plus grande, des budgets plus contraints, une baisse des aides à la pierre, des contraintes nouvelles pour les offices (cotisation CGLLS en hausse, création en 2016 d'un fonds national des aides à la pierre), un taux d'inflation bas, un taux d'évolution des loyers quasi nul, une part importante du poids de l'énergie dans le budget des locataires, un durcissement de la réglementation amiante générant des surcoûts importants en investissement et en maintenance.

Les orientations patrimoniales sont définies en cohérence avec les orientations et le plan d'action du PLH de Dijon Métropole. Elles prévoient la poursuite du développement à un rythme minimum de 150 logements par an (245 logements en 2017, puis 150 par an entre 2018 et 2024, avec 60 % en PLUS, 30 % en PLAI et 10 % en PLS), le recentrage de l'activité sur le logement (vente des commerces) et sur le périmètre de l'agglomération (vente des logements hors périmètre), la poursuite de l'activité PSLA et de la vente HLM, ainsi qu'une amplification et une accélération (en particulier dans le secteur de Fontaine d'Ouche) des éco-réhabilitations

du parc existant (33 000 € par logement en moyenne contre 15 000 € en 2013). En corolaire du programme d'éco-réhabilitation, le PSP prévoit une baisse de 6,7 M€ de la provision pour le gros entretien et le plan pluriannuel d'entretien. Est incluse également dans le plan stratégique la poursuite des démolitions (notamment immeuble Réaumur aux Grésilles de 146 logements).

Le PSP intègre également un volet résidentialisation, sécurisation et requalification des abords, budgété à hauteur de 1,5 M€ sur la période, un programme de restructuration de grands logements en petits (*cinq par an, 2 M€ sur les dix ans de la période*), des interventions sur les sols et les salles de bain évaluées à 1,6 M€ sur la période, le développement d'actions de vidéo-protection pour 1 M€ sur les dix ans et la mise en place d'une politique de numérisation de l'activité de l'office pendant six ans à compter de 2018, soit 1,2 M€ sur la période.

La PSP actualisé s'élève à 108 M€ (hors budget construction et maintenance courante⁴⁴) pour la période 2015-2025, dont 89,2 M€ pour les réhabilitations (271 logements) et les éco-réhabilitations (2 646 logements).

La stratégie financière associée à ce PSP repose sur les hypothèses suivantes : un autofinancement supérieur à 5 %, un potentiel financier à terminaison supérieur à 750 € par logement, un taux d'impayés de 2,3 % à partir de 2016, une vacance technique et commerciale de 210 logements par an, un abattement TFPB dans les quartiers en QPV. Par ailleurs, l'office évalue à 28 % les logements réhabilités subventionnés, une injection de fonds propres par opération de 13 % en moyenne. Enfin une renégociation de la dette permettant de gagner 1 M€ d'annuité par an, soit 10 M€ sur 10 ans a également été retenue au titre des hypothèses.

Ce projet de PSP est cependant remis en cause par la gouvernance de l'office et faisait encore l'objet au premier semestre 2018 de réflexions et de nouveaux arbitrages, pour prendre en compte selon son analyse toutes les conséquences des récentes évolutions réglementaires, notamment la nouvelle loi de finances pour 2018.

5.1.1 Offre nouvelle

Au cours des cinq dernières années, la production de 897 logements familiaux (*hors acquisitions en bloc et hébergements collectifs*) a été en moyenne de 180 par an, conforme aux objectifs et exclusivement située sur des communes de Dijon Métropole. Cette production a été réalisée à 63 % en PLUS, 32 % en PLAI et 5 % en PLS. Par ailleurs, l'office a produit des logements en location-accession (PSLA) au nombre de 20 en 2017.

5.1.2 Réhabilitations

Sur la période 2012-2016, 1 059 logements ont été réhabilités et rénovés au plan énergétique (éco-réhabilités) soit en moyenne 212 par an. Ces travaux d'amélioration ont permis le passage à une étiquette énergétique B pour 1 002 logements⁴⁵ (*initialement classés en C, D ou E*) et l'obtention de l'étiquette C pour les 57 logements classés en F de la résidence Joffre. L'éco-réhabilitation de 308⁴⁶ logements supplémentaires a été programmée en 2017 et les ordres de services correspondants devraient être lancés au cours de l'année 2018. Au total on décompte en moyenne 228 logements réhabilités par an durant les six années considérées (2012-2017). Ce résultat est donc cohérent avec les objectifs du PSP actualisé. Seules quelques opérations de réhabilitation subissent un peu de retard dans leur réalisation ou font l'objet d'une réflexion complémentaire : c'est le cas pour les 146 logements de la résidence Boutaric dont le programme de travaux est remis en cause par la gouvernance en raison de son analyse de l'impact de la loi de finances 2018 et doit refaire l'objet d'une décision

⁴⁴ Le prévisionnel de 108 M€ comprend, outre les 89,2 M€, 12,8 M€ pour le gros entretien, 3,4 M€ pour les démolitions et 2,4 M€ pour les opérations d'aménagement.

⁴⁵ Résidences Berlioz (116 logements), Clos Malard (98 logements), Talant (90), York (138), Trimolet (64), Bastié (110), Jouhandeau (149), Gutenberg (83), Jean-Jaurès (60), Blanqui (40), Stearinerie (30), Moulins (24)

⁴⁶ Dont les 248 logements du quartier de la Fontaine d'Ouche

du CA fin 2018. Les 60 logements de la résidence Joliot Curie sont terminés depuis juillet 2018 et ceux également prévus initialement de la résidence Petits Citeaux (65 logements) sont achevés dans les logements et en cours en septembre 2018 dans les parties communes.

5.2 EXERCICE DE LA FONCTION MAÎTRISE D'OUVRAGE

La direction Développement du patrimoine dispose d'une équipe de six chargés d'opérations placés sous l'autorité de la directrice, qui assure également la direction du service de gestion patrimoniale et de la régie technique. La direction du développement assure la réalisation de l'offre nouvelle (construction neuve en maîtrise d'ouvrage directe ou en VEFA), des réhabilitations, acquisitions-améliorations et des démolitions. Un tableau de suivi de l'activité précise par chargé d'opérations le plan de charge des opérations en cours selon leur stade d'avancement (opportunité, faisabilité, financement, phase opérationnelle, phase de parfait achèvement).

5.2.1 Engagement et suivi des opérations

En matière de recherche foncière, la direction du développement travaille avec l'établissement public foncier local de la métropole (*analyse systématique des décisions d'intention d'aliéner, pour les opérations d'acquisition-amélioration*) et avec les collectivités locales qui apportent du foncier. Toutes les opérations sont validées par un comité d'engagement⁴⁷ aux stades de l'opportunité, de la faisabilité et du lancement. Le CA intervient aux différents stades pour validation.

5.2.2 Analyse d'opérations

Les dix opérations neuves clôturées entre 2013 et 2016 totalisent 90 logements familiaux, dont 26 en VEFA. Elles sont toutes situées en zone 2. Leur prix de revient définitif est de 3 % inférieur au prix de revient prévisionnel. La quotité moyenne de fonds propres est de 12 % du coût total. Les hypothèses de simulation d'équilibre retenues respectent strictement celles recommandées dans la note technique de la direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature du 15 avril 2014 et mise à jour par une note de du 13 novembre 2017. Le prix moyen hors taxe au mètre carré de surface utile est de 1 854 €. Ce résultat n'appelle pas d'observation au regard du coût moyen observé en Bourgogne⁴⁸, qui est de 2 161 € pour les opérations construites par les organismes, hors opérations d'acquisition-amélioration. Le coût moyen hors taxe au logement est de 119 k€.

5.3 MAINTENANCE DU PARC

La direction maintenance et exploitation assure la gestion patrimoniale et les états des lieux. Elle est composée de six chargés de patrimoine et d'autant de chargés d'état des lieux. Elle est encadrée par le responsable gestion patrimoniale. Cette direction compte également une régie technique composée, outre du responsable, de deux chefs d'équipe, d'un magasinier et d'une vingtaine d'agents techniques.

5.3.1 Entretien du patrimoine

L'entretien du patrimoine fait l'objet d'un plan pluri annuel d'entretien par agence et par groupe, qui est actualisé chaque année en fonction des travaux réalisés, et qui intègre les perspectives de travaux à sept ans. Le plan est établi sur la base des besoins formulés par les directions maintenance exploitation, relation clients

⁴⁷ Le comité d'engagement réunit le directeur général, le directeur général adjoint, le directeur du développement et du patrimoine, le directeur financier, le chargé de l'opération et le directeur de la commande publique.

⁴⁸ Bilan 2016 des logements aidés (source DGALN)

et commerciale. Outre la remise en état des logements, les principaux travaux portent sur les mises aux normes des ascenseurs, le renouvellement des appareils de chauffage, des travaux dans les parties communes, des travaux d'électricité et de serrurerie. L'effort de maintenance (*hors changement de composants*) de l'office est proche de la médiane des offices de province sur l'ensemble de la période comme indiqué dans le tableau infra.

En k€	2012	2013	2014	2015	2016	Var. annuelle moyenne
Entretien courant NR	667	1 257	439	457	654	- 0,5 %
+ Gros entretien NR	3 688	2 748	4 408	3 554	4 056	2,4 %
+ Travaux en régie NR	966	1 032	1 047	1 018	961	- 0,1 %
= Charges de maintenance NR	5 321	5 037	5 895	5 029	5 671	1,6 %
Charges de maintenance / loyers (en %)	13,0 %	12,0 %	13,7 %	11,5 %	12,9 %	
Médiane des OPH de province	14,2 %	14,4 %	14,4 %	14,8 %	14,5 %	
Charges de maintenance en € par logement en propriété	583	541	623	516	580	
Médiane des OPH de province	557	563	581	598	608	

5.3.2 Exploitation du patrimoine

L'ensemble des contrats d'entretien (*nettoyage, chauffage, VMC, robinetterie, ascenseurs, portes automatiques*) fait l'objet d'un suivi rigoureux et des renouvellements nécessaires par les salariés du service patrimoine.

5.3.3 Sécurité dans le parc

Tous les détecteurs de fumée ont été installés. Le contrôle annuel des chaudières individuelles au gaz n'appelle pas de remarque. Les constats de risque d'exposition au plomb font l'objet d'un nouveau marché notifié en 2018 en vue d'actualiser les diagnostics du patrimoine concerné et de réaliser ceux relatifs au patrimoine acquis par l'office, ce qui représente 540 diagnostics à réaliser dans ce cadre.

Les obligations relatives au repérage amiante dans les parties privatives (*parc dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997*) concernent 68 % du parc de l'organisme. L'office a mis à jour en 2016 les dossiers techniques amiante (DTA) et il réalise systématiquement des repérages avant travaux pour chaque opération de démolition, réhabilitation et 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), sauf pour les logements remis en location, alors que ce diagnostic, prévu à l'article R. 1334-29-4 du Code de la santé publique, doit être mis en œuvre depuis le 1^{er} janvier 2013, par les propriétaires d'immeubles collectifs d'habitation construits avant le 1^{er} juillet 1997. Dans sa réponse l'organisme précise sa stratégie sur la question de l'amiante qui fait l'objet d'un chantier spécifique. Concernant les DA-PP, il a fait le choix d'attendre la sortie du décret fixant le champ des diagnostics à réaliser, ceux-ci ayant un coût différent selon l'hypothèse retenue in fine. Dans l'attente, l'office a fait procéder à une évaluation du coût selon que les investigations portent sur la liste A, ou la liste B, ou encore les listes A et B des composants. Le coût par logement varie de 10 milliers d'euros pour un diagnostic limité à la liste A des composants, 15 milliers d'euros pour ceux de la liste B et 20 milliers d'euros pour les deux listes. L'office doit réaliser les DAPP conformément aux textes en vigueur.

5.4 VENTES DE PATRIMOINE A L'UNITE OU EN BLOC

Depuis 2013, l'office délibère chaque année sur sa politique de vente. La stratégie en matière de ventes, vise sur Dijon l'habitat collectif, tout en limitant le volume de ventes, la commune ne disposant pas encore de 20 %

de logements sociaux. Toutes les possibilités de vente sur les quartiers ANRU sont par ailleurs examinées, de façon à favoriser la mixité sociale. L'office étudie également le patrimoine des communes ayant déjà atteint le seuil de 20 % de logements sociaux ou encore les logements isolés au sein de copropriétés existantes. Sur la période 2013-2017, 142 logements familiaux ont été vendus (*dont une vente en bloc de 71 logements⁴⁹ en 2017*) avec pour les acquéreurs personne physique une très grande majorité de locataires du parc. Avec 14 logements vendus en moyenne sur la période, l'office respecte l'objectif fixé dans la CUS de 10 à 20 ventes annuelles.

Cessions d'immobilisations en k€	2013	2014	2015	2016	2017	Total
Nombre de logements vendus	7	18	15	13	89	142
Produits des ventes de logements en k€	610	2 116	1 607	1 367	6 280	11 980
- Valeur nette comptable des logements	138	1 002	457	470	3 483	5 550
= Plus ou moins-value sur cessions	472	1 115	1 150	896	2 798	6 430

Les logements vendus ont permis de dégager des plus-values importantes entre 2013 et 2017 avec 6,4 M€ soit 72 k€ par logement vendu à des particuliers et près de 20 k€ par logement vendu en bloc. Les ventes en bloc ont toutes été réalisées hors Dijon métropole.

5.5 AUTRES ACTIVITES

L'office conduit également des opérations d'accession sociale à la propriété (*avec notamment la résidence l'Oriale, 20 PSLA lancés en 2015 avec un emménagement en 2017*) et d'aménagement. Une convention publique d'études et d'aménagement du quartier des Grésilles a été conclue entre la ville de Dijon et l'office pour une durée initiale de douze ans (2004-2016) prorogée jusqu'au 31 décembre 2020 dans la mesure où les travaux confiés à l'office par la ville n'étaient pas achevés à fin 2016. Les produits constatés d'avance générés par cette activité de promotion immobilière se sont élevés à 5,6 M€ cumulés en 2013 et 2015. La marge brute sur les activités de promotion immobilière, c'est-à-dire sur la vente d'espaces construits ou à construire, est déficitaire sur la période 2012 - 2016 (- 105 k€) en raison de coûts de production supérieurs aux produits des ventes.

5.6 CONCLUSION

Les objectifs du plan stratégique patrimonial, qui a été adopté en 2016 pour la période 2015-2025, ont été respectés, que ce soit en matière d'offre nouvelle ou en termes de cessions. Seul, le programme de réhabilitation du patrimoine existant accuse un léger retard lié à l'analyse que fait la gouvernance de l'office sur l'impact des récentes évolutions législatives. En effet, ce projet de PSP est remis en cause et faisait encore l'objet au premier semestre 2018 de réflexions et de nouveaux arbitrages par la gouvernance, pour prendre en compte son analyse sur toutes les conséquences de la nouvelle loi de finances pour 2018. Le service de la maîtrise d'ouvrage est bien structuré et le prix de sortie des opérations est très satisfaisant au regard du marché de l'immobilier local. Le parc de la société est bien entretenu avec un plan pluri annuel d'entretien régulièrement actualisé. Les contrats d'exploitation sont suivis de façon rigoureuse et sont renouvelés en tant que de besoin. En revanche, les dossiers amiante sur les parties privatives n'ont pas été réalisés.

⁴⁹ Vente à l'entreprise sociale de l'habitat Villéo (devenue Habellis au 1^{er} octobre 2018) pour un prix de cession de 4,5 M€ ayant dégagé une plus-value de 1,4 M€.

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

La direction financière est composée de huit personnes, dont la directrice financière qui a été nommée en août 2018 et a succédé au directeur général adjoint de l'office qui occupait la fonction de directeur financier par intérim depuis juillet 2017. L'office est sous le régime de la comptabilité publique, les comptes sont tenus⁵⁰ au sein du centre des finances publiques de Dijon (*anciennement trésorerie OPH*). L'organisme passera en comptabilité commerciale au 1^{er} janvier 2019 et, dans le cadre de cette évolution, la direction financière a débuté un ajustement et une refonte des procédures autour de trois axes :

- la structuration du contrôle interne en matière de suivi des investissements, de la dette, des subventions, des achats et de reporting ;
- l'unification de la chaîne de traitement comptable avec la gestion des comptes de tiers et de la trésorerie ainsi que la tenue de la comptabilité des charges locatives ;
- l'unification de la chaîne de recouvrement amiable et contentieux.

La conduite du changement est réalisée à l'aide d'actions de formations, de l'assistance d'un cabinet de conseils et de la rédaction de fiches de procédures.

L'examen des documents comptables de synthèse n'appelle pas de remarque de nature à remettre en cause la régularité ou la sincérité des comptes.

Les anomalies relatives à la tenue de l'état récapitulatif de la dette ainsi que des fiches de situation financière et comptable (FSFC) relevées au cours du contrôle ont été corrigées par l'office qui a transmis les pièces justificatives dans sa réponse au rapport provisoire.

⁵⁰ Le centre des finances publiques tient la comptabilité de l'organisme, il apporte des conseils, il donne visa des recettes et des dépenses.

6.2 ANALYSE FINANCIERE

6.2.1 Analyse de l'exploitation

6.2.1.1 Formation du produit total

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Loyers	40 805	42 050	43 034	43 846	44 028
+ Ventes d'immeubles	0	4 752	0	809	0
+ Prestations de service	64	56	34	34	34
+ Produit des activités annexes	444	365	415	332	359
= Chiffre d'affaires	41 313	47 223	43 482	45 021	44 422
+ Subventions d'exploitation hors travaux	79	0	139	0	11
+ Production immobilisée	534	887	712	675	571
+/- Variations de stocks	115	- 3 627	- 36	205	2 625
= Produit total	42 040	44 482	44 297	45 901	47 630

Le produit total atteint 47,6 M€ en 2016 ; il a augmenté par rapport à 2012 (+ 13,3 % soit + 5,6 M€) sous l'effet de la croissance des loyers et de la variation à la hausse des stocks de terrain et de constructions en fin de période. Les loyers atteignent 44 M€ en 2016 ; ils ont progressé de près de 8 % (+ 3,2 M€) sur la période avec un ralentissement en 2016 dû à la fois au nombre peu élevé de logements mis en service (44) et à la vacance organisée des immeubles Réaumur et Stalingrad avant leur démolition en 2017. Les ventes d'immeubles et de terrains relevant des activités d'aménagement et d'accession sociale sont erratiques, elles ont rapporté 4,8 M€ en 2013 et 0,8 M€ en 2015 avec, notamment, la vente d'opérations mixtes (*maison de l'emploi, commerces, bureau et logements*) au sein du quartier des Grésilles. Les rémunérations tirées des prestations de service qui demeurent marginales concernent les études relatives à l'aménagement dans le cadre de la convention conclue avec la ville de Dijon (cf. § 5.5) ainsi que l'activité de syndic de copropriété. Le produit des activités annexes est majoritairement composé de locations diverses (*antennes sur les toitures, emplacement publicitaires*) et, dans une moindre mesure, de la refacturation des frais d'affranchissement au Trésor.

6.2.1.2 Excédent brut d'exploitation (EBE)

En k€	2012	2013	2014	2015	2016	Var. annuelle moyenne
Produit total	42 040	44 482	44 297	45 901	47 630	3,2 %
- Coût de production de la promotion immobilière	115	1 059	484	665	2 625	118,4 %
- Frais de maintenance NR	5 320	5 037	5 895	5 029	5 671	1,6 %
- Charges de personnel et assimilées NR	6 269	6 690	6 461	6 803	7 091	3,1 %
- Frais généraux NR	4 006	3 338	3 519	3 258	4 062	0,3 %
- Taxes foncières sur les propriétés bâties	5 224	5 584	5 766	5 853	5 934	3,2 %
- Autres taxes diverses	85	154	131	156	168	18,7 %
- Pertes pour défaut de récupération de charges	830	971	1 370	1 530	685	- 4,7 %
+ Autres produits d'exploitation	93	165	175	476	855	74,1 %
- Pertes sur créances irrécouvrables	110	97	311	440	432	40,8 %
= Excédent Brut d'Exploitation (PCG) ⁵¹	19 885	21 480	20 286	22 405	21 576	2,1 %
En % du produit total	47,3 %	48,3 %	45,8 %	48,8 %	45,3 %	

L'excédent brut d'exploitation (EBE) est élevé. En 2016, il atteint 21,6 M€ soit plus de 45 % du produit total. Bien que le produit total augmente sur le dernier exercice (+ 1,7 M€) et que les pertes pour défaut de récupération de charges s'amenuisent considérablement (- 845 k€), l'EBE diminue par rapport à 2015 (- 829 k€ soit - 3,7 %) sous l'effet notamment de l'augmentation des coûts de production de l'activité de promotion immobilière, des coûts de maintenance et des frais généraux (cf. § 6.2.1.3). Les autres produits d'exploitation augmentent sur les deux derniers exercices en raison du produit provenant du dispositif de la mutualisation HLM de 233 k€ en 2015 et 639 k€ en 2016.

6.2.1.3 Efficience de la gestion

Coûts de gestion

	2012	2013	2014	2015	2016
Coût de gestion hors entretien en k€	10 706	10 059	10 644	10 642	11 309
dont cotisations CGLLS et charges de mutualisation HLM	885	636	732	434	801
Coût de gestion hors entretien / logement géré	1 173	1 080	1 126	1 092	1 157
Médiane OPH de province	1 030	1 020	1 075	1 112	1 155
Coût de gestion / loyers	26,2 %	23,9 %	24,7 %	24,3 %	25,7 %
Médiane OPH de province	26,2 %	25,9 %	26,8 %	27,8 %	28,5 %

Les coûts de gestion, qui comprennent les frais généraux, les charges de personnel ainsi que les impôts et taxes hors taxe foncière sur les propriétés bâties s'élèvent à 11,3 M€ en 2016, point haut de la période sous revue. Ils ont progressé de 667 k€ (+ 6,3 %) sur le dernier exercice. Ils absorbent près de 26 % des loyers, soit

⁵¹ L'excédent brut d'exploitation (PCG) est un indicateur de la performance d'exploitation (ou profitabilité brute) calculé exclusivement à partir des flux d'exploitation réels. A la différence de l'excédent brut d'exploitation HLM, l'EBE calculé selon les modalités du plan comptable général (PCG) ne prend en compte ni les charges calculées (dotations aux amortissements locatifs et reprises sur subventions), ni les charges financières.

1 157 € par logement géré tandis qu'en 2015 ils représentaient 24,3 % des loyers, soit 1 092 € par logement, indicateurs proches des médianes nationales (28,5 % des loyers et 1 155 € par logement).

Les versements de cotisations CGLLS se sont élevés sur la période en moyenne à 627 k€. En 2014, l'office a été contributeur du dispositif de mutualisation financière (352 k€) tandis qu'il en a été bénéficiaire les deux exercices suivants (232 k€ en 2015 et 639 k€ en 2016).

Frais généraux

	2012	2013	2014	2015	2016	Var. annuelle moyenne
Frais généraux nets ⁵² en k€	3 411	2 940	3 388	3 061	3 502	0,7 %
dont achats	599	459	335	260	60	- 43,7 %
dont sous-traitance	1 146	985	1 188	1 231	1 556	8,0 %
dont maintenance et autres travaux d'entretien	83	42	110	54	72	- 3,5 %
dont primes d'assurance	68	73	70	82	325	47,6 %
dont rémunérations d'intermédiaires et honoraires	587	501	511	645	783	7,5 %
dont publicité, publications, relations publiques	115	103	63	86	144	5,7 %
dont autres services extérieurs	463	457	773	392	232	- 15,9 %
dont redevances de gestion	290	238	249	237	242	- 4,5 %
Frais généraux / logement en propriété (en €)	374	316	358	314	358	
Frais généraux / loyers	8,4 %	7,0 %	7,9 %	7,0 %	8,0 %	

Les frais généraux, nets des taxes, cotisations CGLLS et charges de mutualisation, s'élèvent à 3,5 M€ en 2016 et représentent 8,0 % des loyers. Ils ont diminué entre 2012 et 2015 (- 10,3 %) à la suite de la diminution des achats et de la comptabilisation des primes d'assurance dommage ouvrage directement en compte d'immobilisation. Les dépenses les plus importantes concernent la sous-traitance (dépenses d'exploitation non récupérables relatives notamment aux contrats d'entretien ou à l'hygiène et à la sécurité) qui s'élèvent à près de 1,6 M€ en 2016. Les rémunérations d'intermédiaires et les honoraires sont en augmentation, ils atteignent 783 k€ sur le dernier exercice. Les redevances de gestion concernent exclusivement celles versées au GIE informatique, elles s'élèvent en moyenne sur la période à 251 k€.

Charges de personnel non récupérables y compris régie

	2012	2013	2014	2015	2016	Var. annuelle moyenne
Charges de personnel non récupérables en k€	7 024	7 479	7 207	7 505	7 727	2,4 %
dont personnels extérieurs à l'organisme	60	12	74	120	557	74,8 %
Charges de personnel non récupérables / logement géré (€)	769	803	762	770	791	
Médiane OPH de province (€)	738	743	761	770	774	
Charges de personnel non récupérables / loyers	17,2 %	17,8 %	16,7 %	17,1 %	17,6 %	
Médiane OPH de province	19,0 %	18,8 %	18,9 %	19,0 %	18,9 %	

⁵² Nets des cotisations CGLLS (885 k€ en 2012, 636 k€ en 2013, 380 k€ en 2014, 434 k€ en 2015 et 801 k€ en 2016).

Les charges de personnel s'élèvent à 7,7 M€ en 2016, elles ont progressé en moyenne sur la période de 2,4 % par an. En 2016, rapportées au nombre de logements gérés, elles atteignent 791 € contre une médiane nationale à 774 €, en progression par rapport à 2015 (+ 2,7 %) où elles s'élevaient à 770 € au logement, montant identique à la médiane nationale. Rapportées aux loyers, elles sont inférieures à la médiane des offices de province. L'augmentation des charges de personnel en 2016 est principalement due au recours plus important au travail intérimaire afin d'assurer le remplacement des personnels absents, de répondre au surcroît d'activité ou d'accompagner le changement d'organisation. Pour cette dernière hypothèse, les créations de postes débutent systématiquement par une période d'intérim. Les dépenses relatives au personnel extérieur à l'organisme ont été multipliées par près de cinq par rapport à 2015. Le coût salarial interne moyen s'établit à 42 k€ en 2016, il a connu une croissance moyenne annuelle de 1,9 % sur la période.

Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)	2012	2013	2014	2015	2016
Taxe foncière sur les propriétés bâties (en k€)	5 224	5 584	5 766	5 853	5 934
TFPB par logement géré (en €)	582	616	624	617	624
Médiane OPH de province (en €)	454	469	475	483	477
TFPB / loyers	13,0 %	13,6 %	13,7 %	13,7 %	13,9 %
Médiane OPH de province	11,9 %	11,9 %	11,9 %	12,0 %	11,8 %

La TFPB s'élève, en 2016, à 5,9 M€, en hausse de 710 k€ (+ 13,6 %) depuis 2012. Rapportée au nombre de logements gérés ou en pourcentage des loyers, la TFPB demeure nettement supérieure à la médiane des offices de province sur toute la période. Corrigée des dégrèvements⁵³ de 758 k€ en 2016 (contre 1,8 M€ en 2015), elle s'établit à 5,2 M€ en 2016 (4,1 M€ en 2015).

6.2.2 Financement des investissements

6.2.2.1 Autofinancements courant et net HLM

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Excédent brut d'exploitation (PCG)	19 885	21 480	20 286	22 405	21 576
- Annuités locatives	16 136	15 698	15 231	15 331	15 405
+ Produits financiers nets réels	- 43	- 23	- 35	- 52	293
= Autofinancement courant HLM	3 706	5 759	5 020	7 021	6 464
en % du produit total	8,8 %	12,9 %	11,3 %	15,3 %	13,6 %
+/- Produits exceptionnels nets réels (hors cessions)	1 726	- 180	2 049	2 821	1 961
- Impôts sur les bénéfices	-	-	-	-	27
= Autofinancement net HLM	5 433	5 579	7 068	9 843	8 398
en % du produit total	12,9 %	12,5 %	16,0 %	21,4 %	17,6 %
en % du chiffre d'affaires	13,2 %	11,8 %	16,3 %	21,9 %	18,9 %
Médiane OPH de province	10,3 %	11,9 %	12,5 %	12,2 %	12,2 %

La performance de l'exploitation est satisfaisante, elle résulte notamment d'un EBE qui se maintient à un niveau élevé et, d'autre part, de la diminution des annuités locatives (- 0,8 M€), avant de connaître un fléchissement sur le dernier exercice. L'autofinancement net HLM baisse en 2016 où il atteint 8,4 M€, représentant près de 19 % du chiffre d'affaires, alors qu'en 2015 il s'élevait à 9,8 M€, soit 22 % du chiffre d'affaires, largement au-

⁵³ Dégrèvements pour vacance au titre de la démolition, travaux réalisés pour l'accessibilité et l'adaptation des logements aux personnes en situation de handicap, et travaux d'économie d'énergie (articles 1391 C et E du Code général des impôts).

dessus de la médiane des offices de province (12,2 %). L'autofinancement net résulte d'un autofinancement courant important en raison notamment d'annuités locatives maîtrisées et de produits exceptionnels nets hors cessions (*dégrèvements d'impôts, indemnités d'assurance, subventions de démolition ANRU, cessions de certificats d'économie d'énergie*) supérieurs à 2,2 M€ sur les trois derniers exercices en moyenne.

6.2.2.2 Annuités locatives

Annuités locatives	2012	2013	2014	2015	2016
Annuités locatives en k€	16 136	15 698	15 231	15 331	15 405
<i>dont remboursement du capital de la dette locative</i>	<i>8 740</i>	<i>8 897</i>	<i>9 585</i>	<i>10 340</i>	<i>11 080</i>
<i>dont intérêts locatifs</i>	<i>6 974</i>	<i>6 460</i>	<i>5 221</i>	<i>4 645</i>	<i>4 027</i>
<i>dont intérêts compensateurs⁵⁴</i>	<i>421</i>	<i>342</i>	<i>425</i>	<i>346</i>	<i>298</i>
Annuités locatives en € par logement géré	1 650	1 575	1 507	1 475	1 488
Annuités locatives en % des loyers	39,5 %	37,3 %	35,4 %	35,0 %	35,0 %
<i>Annuités locatives en € par logement géré (médiane OPH de province)</i>	<i>1 509</i>	<i>1 466</i>	<i>1 473</i>	<i>1 481</i>	<i>1 487</i>
<i>Annuités locatives en % des loyers (médiane OPH de province)</i>	<i>39,3 %</i>	<i>37,3 %</i>	<i>37,0 %</i>	<i>36,9 %</i>	<i>36,2 %</i>

Les annuités locatives ont diminué sur la période (- 4,5 % soit - 0,7 M€) pour atteindre 15,4 M€ à fin 2016. Rapportée au nombre de logements gérés, elle atteint 1 488 € en 2016 et 1 475 € en 2015, soit 35 % des loyers sur chacun des deux exercices, proche de la médiane nationale des offices de province à 1 487 € en 2016 représentant près de 36,2 % des loyers. Sur la période, les remboursements de la dette en capital augmentent (+ 2,3 M€) tandis que les paiements d'intérêts diminuent (- 2,9 M€) en application de la formule de double révisabilité⁵⁵ applicable aux emprunts de la Caisse des dépôts et consignations (CDC).

⁵⁴ Hors remboursements anticipés.

⁵⁵ La « double révisabilité », modalité spécifique à la Caisse des Dépôts, implique la révision simultanée de deux caractéristiques du prêt : le taux d'intérêt et le taux de progressivité de l'échéance afin de lisser l'impact de l'évolution du taux d'intérêt sur les échéances de prêts.

6.2.2.3 Tableau des flux

En k€	2013	2014	2015	2016	Cumul sur 4 ans
Autofinancement net HLM	5 579	7 068	9 843	8 398	30 888
- Remboursements anticipés et emprunts non locatifs	387	564	491	374	1 816
+ Produits de cessions d'actifs immobilisés	610	2 322	2 108	1 775	6 815
= Financement propre disponible (A)	5 803	8 826	11 459	9 799	35 888
Subventions d'investissement	3 347	6 813	9 616	2 844	22 620
+ Nouveaux emprunts locatifs ⁵⁶	21 078	17 415	21 044	7 167	66 705
- Dépenses d'investissements locatifs	35 974	38 889	19 863	24 593	119 319
= Flux relatifs aux investissements locatifs (B)	- 11 549	- 14 661	10 798	- 14 582	- 29 994
- Autres dépenses d'investissement	8	443	150	369	970
+ Autres flux de haut de bilan	46	55	66	17	184
- Dotations nettes sur dépréciations d'actif circulant	698	716	575	182	2 171
= Autres flux (C)	- 660	- 1 104	- 659	- 534	- 2 957
Var. du Fonds de Roulement Net Global (A+B+C)	- 6 406	- 6 938	21 599	- 5 318	2 937
- Variation du Besoin en Fonds de Roulement	- 7 522	5 658	2 799	- 751	184
= Variation de la trésorerie nette	1 116	- 12 597	18 800	- 4 566	2 753

L'autofinancement net HLM cumulé sur quatre ans est confortable (30,9 M€), ajouté aux produits de cessions d'actifs immobilisés⁵⁷ et diminué des remboursements anticipés et des remboursements d'emprunts non locatifs, il permet à l'office de bénéficier d'un financement propre disponible de 35,9 M€ à fin 2016. L'effort cumulé d'investissements entre 2013 et 2016 a atteint 120,3 M€ (119,3 M€ d'investissements locatifs et 1 M€ de dépenses d'investissements autres que locatifs⁵⁸). En tenant compte des dotations nettes sur dépréciations d'actif circulant et des autres éléments du haut de bilan, les investissements ont été couverts à hauteur de 30 % par le financement propre disponible (CAF disponible et produits de cessions d'actifs immobilisés), de 19 % par les subventions d'investissement (22,6 M€), et de 55 % par de nouveaux emprunts (66,7 M€).

Près de 6,8 M€ (soit 5,7 % de l'investissement locatif cumulé) ont été consacrés au renouvellement de composants. Entre 2013 et 2016, en moyenne annuelle, ces dépenses se sont élevées à 1,7 M€. Le point haut des investissements, en 2014 (38,9 M€), résulte notamment du nombre important d'ordres de service lancés qui aboutiront à la mise en service de plus de 300 logements en 2015. Sur la période, le volume d'investissement (119,3 M€) a concerné l'offre nouvelle pour près de 87 %, l'acquisition de foncier pour près de 8 %. Le montant investi dans les foyers représente seulement 0,3 % de l'investissement.

⁵⁶ Nets des remboursements d'emprunts-relais

⁵⁷ Y compris la cession de titres de participation, 384 k€ en 2016 pour la vente des titres de la SEMAAD (Société d'économie mixte d'aménagement de l'agglomération dijonnaise).

⁵⁸ Immobilisations de structure (logiciels, matériel, mobilier), locaux administratifs et immobilisations financières).

6.2.3 Situation bilancielle

6.2.3.1 La dette

	2012	2013	2014	2015	2016
Emprunts nets en k€	230 130	240 803	260 663	252 073	252 344
Capitaux propres ⁵⁹ en k€	139 243	143 848	157 747	175 041	180 720
CAF brute retraitée des intérêts compensateurs en k€	14 173	14 476	16 654	20 183	19 478
Emprunts nets / capitaux propres (en %)	165 %	167 %	165 %	144 %	140 %
Emprunts nets/ CAF brute (en nombre d'années)	16,2	16,6	15,7	12,5	13,0

Au 31 décembre 2016, le capital restant dû sur les emprunts nets de la trésorerie s'élève à 252,3 M€. Le montant du stock d'emprunts nets connaît une augmentation modérée sur la période (+ 9,7 %, soit 22,2 M€ supplémentaires) sous l'effet des investissements réalisés pour requalifier le patrimoine et proposer une offre nouvelle adaptée (cf. § 5.1.1). Toutefois, la solvabilité de l'office s'améliore : son ratio d'endettement de structure a diminué sur la période, passant de 165 % des capitaux propres en 2013 (*point haut de la période sous revue*) à 140 % en 2016. Dans la même tendance, sa capacité de remboursement s'est réduite (- 3,2 ans) pour s'établir à 13 ans en 2016. Le volume d'endettement de l'office est particulièrement maîtrisé. Le premier prêteur de fonds de l'office est la Caisse des dépôts et consignations (CDC) avec qui l'office a contracté plus de 90 % de son encours. Au dernier trimestre 2016, un réaménagement de la dette a été signé avec la CDC. Il porte sur 118 lignes de prêts d'un montant total de 81,8 M€. Ces avenants ont donné lieu notamment aux modifications de l'indexation d'une partie de la dette (*du taux du livret A vers un taux fixe*), du taux de progressivité des échéances, de la marge sur l'index et du profil d'amortissement. L'office a également bénéficié d'une lettre globale de financement pluriannuel pour la période 2016-2017 d'un montant de 39,9 M€ (28,5 M€ affectés à l'acquisition et à la construction de 456 logements et 11,4 M€ dédiés à la réhabilitation de 523 logements). Le risque de liquidité apprécié au 31 décembre 2016 est élevé : 6,2 % de la dette est exigible à moins d'un an (16,5 M€ dont 4,8 M€ de concours bancaire), et représente 127 % du niveau de la trésorerie active au 31 décembre. Le taux apparent de la dette est à 1,6 % en 2016, en diminution constante depuis 2012, date à laquelle il s'élevait à 3,1 %. A la date du contrôle, l'office n'a pas été en mesure de présenter la répartition exacte du portefeuille d'emprunts. La grande majorité de la dette est indexée sur le taux du livret A, les emprunts à taux fixe sont minoritaires et 3 % d'emprunts sont dits structurés (*emprunts à barrière*⁶⁰), ceux-ci seront entièrement remboursés en 2029 et sont classés en catégorie 1A (*sans risques*) dans la "Charte de bonne conduite entre les établissements bancaires et les collectivités locales" dite Gissler.

⁵⁹ Les capitaux propres comprennent : les dotations et réserves (compte 10), le report à nouveau (compte 11), le résultat de l'exercice (compte 12) ainsi que les subventions d'investissement (compte 13).

⁶⁰ Les emprunts à barrière sont des emprunts dont le taux, en général fixe, est bonifié mais peut être remplacé par un taux variable dont la définition est donnée au contrat. Ce taux variable est appliqué quand la valeur d'un index de référence (appelée barrière) est atteinte. Cette barrière étant franchie, on dit alors que le taux fixé initial est « désactivé ». Le Capital restant dû sur les produits structurés s'élève à 8,2 M€ à fin 2016.

6.2.3.2 Fonds de roulement net global (FRNG)

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Capitaux propres élargis aux subventions d'investissement	139 243	143 848	157 747	175 041	180 720
+ Provisions pour risques et charges (y.c PGE)	4 190	5 231	3 034	4 074	5 126
+ Dettes financières ⁶¹	237 859	249 701	257 021	267 301	262 956
- Actif immobilisé net	360 292	384 230	410 201	417 215	424 993
= Fonds de Roulement Net Global	20 943	14 543	7 608	29 210	23 822
Equivalent en mois de dépenses mensuelles moyennes	3,3	1,9	1,0	4,8	3,4
Médiane des OPH de province	3,9	3,9	4,3	4,4	4,7

Le fonds de roulement net global (FRNG) mesure l'excédent de ressources stables par rapport aux emplois immobilisés. Fin 2016, l'office dispose d'un FRNG de 23,8 M€, représentant 3,4 mois de dépenses mensuelles moyennes, montant en diminution par rapport à 2015 (4,8 mois) et désormais inférieur à la médiane des offices de province (4,7 mois). Sur la période, l'actif immobilisé net a augmenté plus rapidement (+ 64,7 M€ soit + 18 %) que les dettes financières (+ 25,1 M€, soit + 11 %) qui connaissent un reflux en 2016. Les capitaux propres se sont considérablement renforcés sur l'ensemble de la période sous l'effet principalement des résultats bénéficiaires (7 M€ en moyenne annuelle sur la période sous revue). Le montant des provisions pour risques et charges est erratique, il est principalement composé des provisions pour gros entretien. L'office comptabilise la PGE sur la base d'un programme triennal de travaux, arrêté par ensemble immobilier. En 2016, elle s'élève à 4,8 M€, en augmentation de 1,1 M€ par rapport à l'exercice précédent. Les dépenses provisionnées portent pour l'essentiel sur des travaux d'étanchéité et de peinture ainsi que sur la réfection des façades.

6.2.3.3 Besoin en fonds de roulement (BFR)

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
BFR promotion immobilière	- 844	- 163	- 457	271	2 890
dont (+) stocks terrains et constructions	3 729	102	66	271	2 896
dont (-) produits des ventes sur encours	4 573	523	523	0	0
+ BFR hors promotion immobilière	16 296	8 093	14 045	16 116	12 746
dont (-) dettes sur fournisseurs d'immobilisations	266	450	666	659	1 312
dont (+) subventions à recevoir	20 970	18 048	16 200	19 134	16 568
dont (+) créances brutes sur locataires ⁶²	7 480	8 183	8 871	9 451	9 428
dont autres composantes du BFR	- 11 888	- 17 688	- 10 360	- 11 808	- 11 937
Besoin en fonds de roulement (BFR) global	15 452	7 930	13 588	16 387	15 636

Le besoin en fonds de roulement cumulé (BFR) correspond aux ressources nécessaires pour couvrir les décalages de trésorerie du cycle d'exploitation. Un BFR négatif constitue une ressource tandis qu'un BFR positif constitue un besoin de financement. A fin 2016 le BFR s'élève à 15,6 M€. Son niveau est stable sur la période à l'exception de 2013 où il a varié à la baisse en raison notamment de la diminution des créances nettes sur les opérations d'aménagement (4,3 M€ qui concernent principalement le quartier des Grésilles). Sur les autres exercices de la période, les opérations d'aménagement ont généré des créances nettes à hauteur de 4,8 M€ en moyenne.

⁶¹ Emprunts, dépôts et cautionnements reçus.

⁶² Avances déduites

6.2.3.4 Trésorerie

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Fonds de Roulement Net Global (FRNG)	20 943	14 543	7 608	29 210	23 822
- Besoin en Fonds de Roulement (BFR)	15 452	7 930	13 588	16 387	15 636
= Trésorerie nette	5 491	6 613	- 5 980	12 823	8 186
dont trésorerie active	5 491	6 634	4 818	17 524	12 964
dont (-) trésorerie passive	0	21	10 798	4 701	4 774
En nombre de jours de charges courantes	69	84	- 75	167	106

La trésorerie nette s'élève à 8,2 M€ à fin 2016, soit 106 jours de charges courantes, en diminution par rapport à 2015 où elle atteignait 12,8 M€ soit 167 jours de charges courantes. Elle est composée de disponibilités placées sur le compte au Trésor et d'une ligne de crédit de trésorerie. Elle a connu son niveau le plus bas en 2014 (- 6,0 M€), année durant laquelle le montant des investissements a été le plus élevé (cf. § 6.2.2.3).

6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

L'analyse prévisionnelle de l'office nécessite une mise à jour.

Le document le plus récent dont dispose l'office concerne la période 2015-2024 et a été réalisé en collaboration avec la Caisse des dépôts et consignations (CDC) dans le cadre de l'actualisation du PSP présentée au conseil d'administration de l'office de juin 2016. Ce projet de PSP est cependant remis en cause et fait encore l'objet en 2018 de réflexions et de nouveaux arbitrages par la gouvernance, pour prendre en compte son analyse de toutes les conséquences de la nouvelle loi de finances pour 2018⁶³. En effet, l'office estime que la réduction du loyer de solidarité (RLS) diminuera ses produits locatifs de 1,8 M€ en 2018 et en 2019, et 4 M€ en 2020. Par conséquent, l'analyse prévisionnelle devra être mise à jour de la réglementation et harmonisée avec le PSP. Les hypothèses retenues apparaissent aujourd'hui en décalage avec le contexte juridique et économique. Celles-ci prévoyaient une progression annuelle des loyers de 1,2 % à partir de 2016, la mise en service de 545 logements entre 2017 et 2019, puis la construction de 100 logements par an jusqu'en 2024, et la vente annuelle de 20 logements dégageant une plus-value de 700 k€. Dans sa réponse au rapport provisoire, l'office précise que le Conseil d'administration sera amené à arrêter une nouvelle stratégie d'ici fin 2019 et qu'à cette occasion le nouveau PSP sera adopté et accompagné d'une actualisation de l'analyse financière prévisionnelle à dix ans.

⁶³ Article 126 de la loi de finances et article L. 442-2-1 du CCH : « Pour les logements ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement [...], une réduction du loyer de solidarité est appliquée par les bailleurs aux locataires dont les ressources sont inférieures à un plafond, fonction de la composition du foyer et de la zone géographique »

Le tableau ci-après présente la formation de la capacité d'autofinancement nette :

En k€	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Produits locatifs nets	44 527	45 161	46 693	47 600	48 846	49 858	50 888	51 934	52 999	54 082
+ Autres produits	1 651	1 027	3 009	1 749	1 172	1 016	1 025	1 035	1 045	1 055
- TFPB	5 853	5 597	5 684	5 671	5 684	5 682	5 697	5 771	5 782	5 776
- Maintenance	6 355	7 027	8 003	7 366	6 962	7 102	7 516	7 692	8 078	8 384
- Coût de gestion	9 313	10 540	11 636	10 691	10 986	11 241	11 503	11 770	12 043	12 322
- Autres charges	2 037	1 839	1 641	1 676	1 713	1 745	1 780	1 812	1 852	1 885
= CAF locative hors produits financiers	22 619	21 186	22 738	23 945	24 674	25 104	25 418	25 925	26 289	26 769
- Annuités locatives	17 185	17 400	18 440	19 868	20 319	21 494	22 194	22 369	22 634	23 117
= CAF nette	5 434	3 787	4 298	4 077	4 354	3 611	3 224	3 555	3 655	3 652
En % des produits	11,8 %	8,2 %	8,7 %	8,3 %	8,7 %	7,1 %	6,2 %	6,7 %	6,8 %	6,6 %

L'analyse prévisionnelle tablait sur des loyers (*y compris le manque à gagner lié à la vacance et impact lié aux cessions et démolitions*) en constante progression (*1 M€ par an en moyenne*) pour atteindre 54 M€ en 2024. Or, ils devraient diminuer dès 2018 avec la mise en œuvre de la RLS. La contribution de l'activité de promotion immobilière n'est pas prise en compte, à l'instar des produits financiers, et la marge exceptionnelle est limitée à 700 k€ par an et composée exclusivement des plus-values de cession. Les redevances versées à la CGLLS sont estimées à 700 k€ par an. L'effort de maintenance affiché est important avec 74,5 M€ sur la période. Il est peu probable que la CAF nette se maintienne à ce niveau.

L'office prévoyait la vente à des personnes physiques de 20 logements par an dégageant une plus-value de cession de 700 k€ soit 35 k€ par logement vendu. L'analyse rétrospective indique qu'entre 2013 et 2017 ce sont 14 logements en moyenne qui ont été vendus chaque année.

En ce qui concerne la structure financière, l'office prévoyait après avoir actualisé son PSP un potentiel financier à terminaison de 750 € par logement tandis que dans l'analyse prévisionnelle le même indicateur s'élevait en moyenne sur la période à 442 € par logement.

Les montants des investissements relatifs aux réhabilitations et éco-réhabilitations sont différents entre l'analyse prévisionnelle et le PSP, ce dernier prévoyait 89,2 M€ financés à hauteur de 13 % sur fonds propres alors que le document élaboré en partenariat avec la CDC indiquait près de 122 M€ pour l'investissement hors développement financé à hauteur de 9 % sur fonds propres.

Les objectifs de développement définis à l'occasion de l'actualisation des orientations patrimoniales de l'office par le conseil d'administration de juin 2016 (*150 logements construits ou acquis par an à partir de 2020*) n'étaient pas chiffrés, aucun montant prévisionnel n'est indiqué, et bien plus ambitieux que ceux envisagés dans le document prévisionnel (*150 logements en 2018 et en 2019 puis 100 logements par an à compter de 2020*).

Le document prévisionnel n'aborde pas l'endettement global mais seulement les annuités (capital et intérêts), qui devraient augmenter de 6 M€ (+ 35 %) entre 2015 et 2024 du fait notamment de l'augmentation des remboursements des emprunts ayant servi aux réhabilitations et renouvellements de composants. Ces derniers seraient supérieurs aux échéances liées aux constructions neuves à compter de 2020. L'analyse prévisionnelle de l'organisme repose sur des hypothèses très prudentielles. Une réflexion complémentaire doit en outre être menée par la gouvernance de l'office pour répondre aux obligations de regroupement instaurées par la loi sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

6.4 CONCLUSION

La performance de l'exploitation est satisfaisante avec des autofinancements courant et net HLM qui progressent sur la période en raison notamment de la maîtrise des coûts de gestion et du niveau contenu des annuités locatives. Le montant des dépenses de maintenance est stable et traduit le souci de maintenir ou de renforcer l'attractivité des logements. L'effort d'investissements réalisé par l'office (119,3 M€ entre 2013 et 2016) a bénéficié en grande majorité à l'offre nouvelle (103,4 M€) et, dans une moindre mesure, à l'acquisition de foncier (9,2 M€) et aux réhabilitations des logements (6,8 M€). Pour financer ses investissements, l'office a reçu des subventions importantes (5,7 M€ en moyenne annuelle). L'organisme a également eu recours à l'endettement dont le montant net a modérément augmenté (+22,2 M€ soit + 9,7 %) entre 2012 et 2016. Son endettement net demeure très maîtrisé, avec notamment un ratio de désendettement apparent de 13 ans. Le document prévisionnel élaboré par l'office pour la période 2015-2024, qui repose sur des hypothèses très prudentielles, apparaît en décalage avec la bonne situation financière observée sur la période contrôlée. Il doit encore faire l'objet d'une mise à jour. Une réflexion complémentaire doit en outre être menée par la gouvernance de l'office pour répondre aux obligations de regroupement instaurées par la loi sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

7. ANNEXES

7.1 INFORMATIONS GENERALES

RAISON SOCIALE : OPH Grand Dijon Habitat			
Adresse du siège : 2 rue du Maréchal Leclerc 21000 DIJON		Téléphone : 03-80-71-84-00	
PRÉSIDENT : Hamid EL HASSOUNI			
DIRECTEUR GÉNÉRAL : Jean-François MACAIGNE			
COLLECTIVITÉ DE RATTACHEMENT : Dijon Métropole			
CONSEIL D'ADMINISTRATION au 31/12/2017			
	Membres	Désignés par :	Professions
Président	Hamid El Hassouni	Personne qualifiée	Chargé de mission Grand Dijon
Vice-président	Pierre Pribetich	Collectivité	Professeur des universités
	Colette Popard	Idem.	Employée mairie
	Badiaâ Maslouhi	Idem.	Chef d'équipe
	Nuray Akpinar-Istiquam	Idem.	Adjoint au maire
	Thierry Falconnet	Idem.	Maire de Chenôve
	Céline Tonot	Idem.	Conseillère ventes
	Patrice Chateau	Personne qualifiée.	Contrôleur principal des finances publiques
	Claudette Colombet	Personne qualifiée	Retraitée
	Sophie Diemunsch	Personne qualifiée	Directrice CDC
	Joëlle Remond	Personne qualifiée	Retraitée
	Delphine Blaya	Personne qualifiée	Assistante
	Louis Percerot	Personne qualifiée.	Directeur général ACODEGE
	Michel Junchat	Association insertion ALIS.	Retraité
	Jacqueline Tellez	Udaf	Retraité
	Fabrice Chrisment	Caf 21	Journaliste
	Alain Poirier	Action logement	Retraité
	Marie-Louis Derepas	Organisations syndicales (CGT)	Retraité

	Jean-Pierre Bouhelier	Organisations syndicales (CFDT)	Retraité
Représentants des locataires	Yves Grosprêtre	CNL	Agent de maîtrise
	Emmanuel Jaspart	CSF	Sans profession
	Christiane Keskic	AFOC 21	Sans profession
	Patrick Vindigni	CNL	Adjoint technique
EFFECTIFS DU PERSONNEL au : 31/12/2016	Cadres : 41		Effectif total : 169
	Maîtrise : 75		
	Ouvriers/Employés : 53		

7.2 SIGLES UTILISES

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

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

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

 Liberté • Égalité • Fraternité RÉPUBLIQUE FRANÇAISE	 Liberté • Égalité • Fraternité RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
MINISTÈRE DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES ET DES RELATIONS AVEC LES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES	MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE ET DES FINANCES
MINISTÈRE CHARGÉ DE LA VILLE ET DU LOGEMENT	MINISTÈRE DE L'ACTION ET DES COMPTES PUBLICS