

Rapport définitif de contrôle n°2014-081 Septembre 2015

Office public de l'Habitat Logélia Charente

Angoulême (16)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF

N° 2014-081

OPH LOGELIA CHARENTE – 16

Président : M. Philippe Bouty
 Directeur général : M. Olivier Pucek
 Adresse : 10 impasse d'Austerlitz
 BP 50270
 16025 Angoulême cedex

Nombre de logements familiaux gérés : 7139

Nombre de logements familiaux en propriété : 7139

Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : 911

Indicateurs ¹	Organisme	Réf. nat.	Réf. région
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	0.0	1.17	0.54
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	63.3	46.7	55.8
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn.(%)	0.9	nc	nc
Loyers mensuels (€/m ² de surface corrigée)	3.12	3.2	2.85
Loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	4.8		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	2.7		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	4.9	4.18	
	Quartile : 3		
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	14.3	12.94	
	Quartile : 3		
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	14	13.42	
	Quartile : 3		

Présentation générale de l'organisme L'OPH Logélia Charente gère 7 139 logements et 28 établissements de type logement-foyer ou résidence sociale, implantés principalement sur les communes du Grand Angoulême (40 %) et de la communauté de communes de Cognac (21 %).

L'office est un acteur majeur du programme de renouvellement urbain de l'agglomération d'Angoulême contractualisée avec l'ANRU (841 logements à démolir, 442 à reconstruire et 286 à réhabiliter). Face à la fragilité de sa rentabilité d'exploitation et à l'ampleur des investissements à réaliser, l'OPH a conclu avec la CGLLS un protocole d'aide au rétablissement de son équilibre.

Points forts

- Occupation très sociale
- Niveau des loyers globalement faible hormis la production récente
- Mise en œuvre globalement correcte des programmes de renouvellement urbain de l'agglomération d'Angoulême
- Coûts de construction maîtrisés
- Coûts de gestion désormais contenus

¹ Les sources des données de référence et les dates retenues figurent en annexe Sources et sigles

- Points faibles**
- Absence de projet d'entreprise
 - Organisation favorisant le cloisonnement des services
 - Absence de procédure et déficit de contrôle interne
 - Non-définition du rôle de la direction « relations clients » en matière de gestion locative
 - Stratégie patrimoniale insuffisamment stable
 - Plan de maintenance non corrélé à la stratégie patrimoniale et trop limité à l'exercice budgétaire annuel
 - Degré de réalisation insuffisant des travaux annuels d'entretien du parc
 - Un dispositif de traitement des impayés insuffisamment efficace
 - Une contrainte financière forte inhérente à la souscription de deux emprunts structurés particulièrement dangereux
 - Une situation financière tendant à se conforter mais encore fragile
- Anomalies ou irrégularités particulières**
- Locations à personnes morales non conformes à la réglementation (articles L. 442-8 et suivants du CCH)
 - Six attributions en dépassement de plafonds de ressources (article L. 342-14-1 du CCH)
 - Versement d'une indemnité indue à l'ancien directeur général (décret du 26 août 2004 relatif au CET dans la FPT)
 - Non-respect des dispositions de transparence pour la vente d'un logement HLM à un salarié (article L. 423-10 du CCH)
 - Non-respect des dispositions visant à la prévention des risques de conflit d'intérêts dans le cadre de l'acquisition d'un logement appartenant au fils du président de l'office en exercice en 2009 (article L. 423-10 du CCH)
 - Défaut de suivi des contrats d'entretien des appareils à gaz
 - Absence de réalisation des constats de risque d'exposition au plomb pour les immeubles et les logements concernés (article L. 1334-7 du code de la santé publique)
 - Absence de valorisation de l'activité générée dans le cadre de la régie
 - PGE non adossée à un plan pluriannuel de travaux
- Conclusion**
- L'OPH Logélia Charente est engagé depuis novembre 2012 dans un protocole CGLLS et commence à obtenir des résultats, comme en témoigne la récente maîtrise de sa masse salariale.
- Pour autant, le chantier à mener en matière de réorganisation reste immense. Ainsi, la sécurisation de l'activité de l'office, à travers la mise en place d'un contrôle interne, constitue une priorité.
- Disposant de marges de manœuvre limitées, Logélia connaît une situation financière en voie progressive de normalisation mais qui reste à surveiller. Des prêts spéculatifs à haut risque, contractés en 2007, dont l'impact à moyen terme est difficilement mesurable, sont susceptibles de remettre en cause à nouveau les équilibres financiers de l'office.
- Après plusieurs inflexions, les orientations patrimoniales nécessitent d'être clarifiées sur le long terme. Un plan pluriannuel d'entretien doit notamment être mis en œuvre, afin de préserver un patrimoine dont le niveau intrinsèque demeure techniquement encore satisfaisant.
- L'office est confronté à une situation économique des demandeurs et des locataires particulièrement dégradée. Dans ce contexte, l'adaptation et la sécurisation des loyers, ainsi que la maîtrise des charges constituent deux enjeux fondamentaux pour l'office. Des marges de progrès significatives existent dans ces domaines.

Inspecteurs-auditeurs Ancols :

Chargé de mission d'inspection :
 Précédent rapport Miilos : n° 2009-102 de juin 2010
 Contrôle effectué du 02/09/2014 au 04/12/2014
 Diffusion du rapport définitif : Septembre 2015

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2014-081

OPH LOGÉLIA CHARENTE – 16

SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE.....	2
2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE.....	2
2.1 CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE DE L'ORGANISME	2
2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT	3
2.3 CONCLUSION DE LA PRÉSENTATION GÉNÉRALE	7
3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE	7
3.1 OCCUPATION DU PARC	7
3.2 LOCATIONS À DES PERSONNES MORALES	7
3.3 ACCÈS AU LOGEMENT	8
3.4 LOYERS ET CHARGES	10
3.5 CHARGES	11
3.6 TRAITEMENT DES IMPAYÉS	12
3.7 VACANCE ROTATION.....	13
3.8 QUALITÉ DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES.....	13
3.9 CONCLUSION SUR L'ÉVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE	14
4. PATRIMOINE.....	14
4.1 CARACTÉRISTIQUES DU PATRIMOINE	14
4.2 STRATÉGIE PATRIMONIALE	15
4.3 DÉVELOPPEMENT DU PATRIMOINE	16
4.4 MAINTENANCE DU PARC	18
4.5 VENTE DE PATRIMOINE ET ACCESSION SOCIALE	20
4.6 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE	21
5. TENUE DE LA COMPTABILITÉ ET ANALYSE FINANCIÈRE.....	21
5.1 TENUE DE LA COMPTABILITÉ.....	21
5.2 ANALYSE FINANCIÈRE	25
5.3 ANALYSE PRÉVISIONNELLE ET PLAN DE REDRESSEMENT CGLLS	27
5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITÉ FINANCIÈRE.....	28
6. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS	28
6.1 PÉRIODE À VÉRIFIER	28
6.2 CONTENU DE LA VÉRIFICATION.....	28
6.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS ET PRÉLÈVEMENT CGLLS	29
7. CONCLUSION	30
8. LISTE DES ANNEXES.....	31

1. PRÉAMBULE

Le précédent contrôle de la Miilos n° 2009-109 de juin 2010 était un contrôle ciblé diligenté à la demande du Préfet de la Charente pour évaluer les suites mises en place par l'office, suite aux observations formulées lors du contrôle de 2006.

Il mettait en exergue l'absence de stratégie patrimoniale et de politique cohérente de maintenance, une politique de loyers non modulée et une organisation défaillante sur les champs de contrôle effectués. Le rapport signalait par ailleurs des écarts significatifs non justifiés dans la tenue des actifs portant atteinte à la fidélité des comptes.

Le rapport de 2006 faisait état d'une organisation parcellisée, de l'inexistence de pôle de contrôle interne et d'un manque de fiabilité de la comptabilité (écarts sur l'actif, absence de rapprochement entre les fiches financières et la comptabilité générale). La situation financière était qualifiée de fragile due en partie à une vacance importante liée à 80 % aux projets de renouvellement urbain. Le patrimoine était dans un état globalement bon, avec toutefois certains retards de gros entretien. L'effort d'entretien en baisse constante, depuis 2003, et le budget de 2006 faisaient augurer à terme une répercussion négative sur l'état du patrimoine. Dans ce contexte, le rapport dénonçait un manque de documents à caractère stratégique permettant à l'office de faire les choix et arbitrages nécessaires au regard de l'ampleur de ces projets et de sa situation financière.

2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE

2.1 CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE DE L'ORGANISME

Avec 7 143 logements au 31/12/2013, l'OPH Logélia Charente est le bailleur le plus important du département et sur l'agglomération¹. L'office est présent sur un tiers des communes du département (115 sur 404). 55 % des logements sont situés sur l'agglomération d'Angoulême (COMAGA), dont 22 % sur la ville centre, et 21 % sur celle de Cognac.

L'OPH Logélia Charente est présent sur les quartiers sensibles ; 2 650 logements sont situés en zone urbaine sensible, 785 sur Cognac et 1 865 sur Angoulême et Soyaux. L'office est très impliqué dans les projets de renouvellement urbain sur l'agglomération d'Angoulême.

Le département la Charente connaît un rythme de croissance démographique faible avec un taux annuel de 0,3 % entre 2006 et 2011, issu du seul flux migratoire. En 2011, il comptait 353 000 habitants dont un tiers sur la COMAGA.

Sur le secteur d'Angoulême, l'évolution démographique se caractérise par un relatif dynamisme de la zone d'emploi² en défaveur de la ville centre. Ainsi, la ville d'Angoulême est en perte de population, - 0,2 %, alimentée par un flux migratoire négatif important (0,5 %) non compensé par le flux naturel positif. Sur l'agglomération, la population a augmenté de 0,1 % par an, progression alimentée uniquement par le solde naturel (+ 0,2 %), le solde migratoire étant négatif. La zone d'emploi, quant à elle, connaît l'accroissement le plus important avec un taux annuel de 0,4 %, issu du flux migratoire.

67 % des résidences principales du département sont occupées par leurs propriétaires et 30,8 % sont louées. 2,2 % sont occupées gratuitement par des ménages.

Sur la commune d'Angoulême, ces chiffres sont totalement inversés : la part des ménages propriétaire de leur résidence principale n'est que de 39 %. Le parc locatif représente 59,5 % dont 22,6 % seulement sont des logements sociaux. Le marché de l'immobilier s'est fortement ralenti

¹ Les deux autres bailleurs importants sont la société Villogia avec 4 500 logements et l'OPH de l'Angoumois avec 3 500 logements.

² Définition INSEE : espace géographique à l'intérieur duquel la plupart des actifs résident et travaillent, et dans lequel les établissements peuvent trouver l'essentiel de la main d'œuvre nécessaire pour occuper les emplois offerts.

depuis 2008. Il a été marqué par une production massive de logements investisseurs, plus de 500 logements par an.

Le marché est globalement détendu aussi bien sur Angoulême et la COMAGA que sur le reste du département. Ceci est confirmé par l'analyse de la demande en instance (cf. § 3.2.1).

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Gouvernance

2.2.1.1 Généralités

Monsieur Philippe Bouty, conseiller général, est président de l'OPH depuis le 1^{er} mars 2013. Il succède à M. Abel Migné, qui exerçait cette fonction depuis 2001.

Le conseil d'administration, composé de 23 membres, s'est réuni au cours de la période 2009-2013 entre six et huit fois par an et a assuré son rôle de définition de la politique de l'office et de suivi de sa mise en œuvre. Depuis 2013, le Bureau du conseil d'administration s'est vu doté de prérogatives par délégation ; ce qui permet de réserver davantage les débats du conseil d'administration aux affaires stratégiques.

Dans un contexte de rentabilité d'exploitation trop faible et de montée en régime des investissements dans le cadre des projets de rénovation urbaine du Grand Angoulême, l'OPH Logélia Charente, l'Etat et le Conseil Général ont conclu, en novembre 2012, un protocole d'aide au rétablissement de l'équilibre dans le cadre du dispositif de la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS). Le volume financier associé correspond à une contribution d'un peu plus de 25 M€ d'aides directes sur six ans.

2.2.1.2 Situation des directeurs généraux

Monsieur Olivier Pucek est directeur général de l'organisme depuis le 1^{er} juillet 2012.

Le conseil d'administration de l'OPH Logélia Charente, dans sa séance du 26 septembre 2011, a mis fin aux fonctions de directeur général de _____ en poste depuis 2004. Suite à des contacts pris par le Président de l'office avec la fédération nationale des OPH, _____ a été nommé à la direction générale de l'organisme de novembre 2011 à juin 2012, dans une perspective de mission courte, avant le recrutement d'un nouveau directeur.

_____ a signé un contrat de travail de directeur général d'OPH en septembre 2008, qui n'a pas donné lieu à révision dans le cadre des dispositions du décret du 12 octobre 2009 régissant le nouveau statut des directeurs généraux d'OPH. Interpellé par le Préfet sur ce point en novembre 2009, le président de l'époque indiquait son intention de revoir le cas échéant les termes du contrat, notamment en matière de rémunération, après une année pleine d'exercice ; ce qui ne s'est pas produit. Quoiqu'il en soit, les conditions de rémunération et d'avantages annexes de _____ dans le cadre de son contrat de 2008 sont conformes aux exigences du décret de 2009. _____ a été réintégrée dans les effectifs de l'office sur un emploi de directeur territorial. Elle occupe aujourd'hui les fonctions de chargée de mission juridique et études, définies par lettre de mission en juin 2012.

Les contrats de travail signés par les directeurs généraux successifs sont, pour leur part, conformes aux règles d'ordre public du CCH relatives au statut des directeurs généraux d'OPH.

Au titre de son solde de tout compte, le précédent directeur général a perçu une indemnité compensatrice de congés payés, dont les modalités de calcul correspondent à 15 jours de congés, rémunérés sur la base du coût journalier du dernier salaire (309,45 €), pour aboutir à la somme de 4 641,75 €.

Or, compte tenu du statut d'agent public attaché au contrat de travail d'un directeur d'OPH, seules les dispositions du [décret du 26 août 2004, relatives au compte épargne-temps dans la fonction publique territoriale], trouvaient à s'appliquer. Ce décret institue en préalable à la monétisation de jours de congés l'ouverture d'un compte épargne temps et contient des règles

spécifiques en termes de nombre de jours indemnissables (à partir du 21^{ème} jour épargné jusqu'au 60^{ème}) et de montant forfaitaire par jour épargné (125 € par jour pour un agent de catégorie A).

En conséquence, sur la base de 15 jours de congés, l'intéressé ne pouvait prétendre à aucune indemnisation et, de ce fait, a indûment perçu la somme de 4 641,75 € dans le cadre de son solde de tout compte. Saisi sur cette question, _____ a indiqué ne pas avoir eu connaissance de la réglementation en la matière et ne pas avoir été alerté sur ce point par les services de l'office. Il rappelle en outre que la mission qui lui avait été confiée avait un caractère limité dans la durée.

L'irrégularité étant toutefois confirmée, il appartient à l'organisme de prendre toute mesure utile pour procéder au recouvrement de ces fonds publics.

2.2.1.3 Prévention des risques de conflit d'intérêts

L'office n'a pas respecté les dispositions relatives à la prévention des risques de conflit d'intérêts [article L. 423-10 du CCH], à plusieurs reprises :

- Une salariée de l'office, en charge de la vente HLM, a acquis, en 2014, le logement qu'elle occupait en tant que locataire, sur sollicitation de sa part. La politique de vente de Logélia permet en effet, dans le cadre des orientations décidées à la suite de l'actualisation de son plan stratégique de patrimoine de 2012, l'étude des demandes d'achat de logements par leurs occupants. La vente s'est conclue au tarif correspondant à la grille de prix fixés par l'OPH. Cette transaction a bien fait l'objet d'une autorisation préalable du conseil d'administration (PV de CA du 17 février 2014), comme pour sept autres logements vendus à leurs occupants, mais il n'a pas été fait mention du statut de salarié de l'acquéreur.
- Logélia a acheté, le 30 septembre 2009, un logement situé 11 avenue des Ecoles à Linars, dans la perspective de le louer à l'institut de rééducation psychopédagogique (Irpp - rattaché au CHS Camille Claudel) pour l'accueil d'enfants.

Le logement acquis appartenait _____ au moment des faits. Interrogé par l'équipe de contrôle, _____ a indiqué avoir confié un mandat pour la vente de son logement à deux agences différentes en mars 2009, et ne pas être ensuite intervenu dans le dossier dès lors que l'offre proposée par l'acheteur correspondait au prix souhaité.

L'institut occupait un bâtiment à Soyaux, propriété de l'office, qui était voué à la démolition dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain. Une solution de relogement s'avérait donc nécessaire.

Les caractéristiques du logement recherché ont fait l'objet d'une définition succincte (logement individuel, si possible non mitoyen, de six chambres avec une pièce de vie dans un environnement calme) lors d'une réunion entre _____ directrice générale, et deux salariés de l'Irpp. Aucune référence en termes de prix n'est évoquée. Les éléments de caractérisation du besoin ne se sont pas traduits par un document écrit de cadrage. En la matière, il n'est fait état que de prises de note consignées dans le cahier de rendez-vous de la directrice générale.

L'office aurait entrepris des recherches immobilières et sollicité plusieurs professionnels pour la recherche du logement, sans formalisation par mandat.

Plusieurs biens auraient été proposés par des agences immobilières, sans convenir compte-tenu de leur rattachement à un segment de marché inapproprié (villa de « luxe » avec piscine). Aucune identification de ces logements ni comptes-rendus de visite n'ont pu être fournis par l'office.

L'organisme n'est donc pas en capacité de pouvoir justifier de la seule conformité du logement acquis au besoin défini sur le marché immobilier local à cette époque.

Un compromis de vente a été signé le 10 juillet 2009, en incluant deux conditions suspensives relatives à l'obtention préalable à l'acte de vente de l'avis des domaines et de l'accord du conseil d'administration de l'OPH. Questionnée sur ce point, l'ancienne directrice générale a indiqué que la volonté de l'office était de s'engager dans les délais les plus brefs, compte tenu de l'urgence à trouver une solution de relogement pour l'institut.

Un dossier de financement a été adressé à la DDT le 31 juillet et un agrément PLS obtenu le 6 août.

La décision d'acquisition du logement a ensuite été approuvée par le conseil d'administration de l'OPH, en date du 21 septembre 2009, dans des conditions qui révèlent un manque caractérisé de transparence :

- le procès-verbal de la séance ne fait pas mention du lien de parenté entre les vendeurs et le président de l'office ; l'enregistrement sonore de la séance fourni spontanément par l'office confirmant que ce point n'a pas été évoqué ;
- le président de l'office s'est absenté du conseil d'administration au moment où la question de l'achat du bien a été débattue sans évoquer ce motif, ce dont il a convenu dans sa réponse écrite ;
- le conseil d'administration s'est prononcé sur la base d'un prix de 200 000 €, frais d'agence de 10 000 € inclus, sans avoir connaissance de l'estimation des domaines, datée du 23 septembre et parvenue à l'office le 28 septembre 2009 (189 000 €).

Interrogé sur ce point, le président a déclaré ne pas être intervenu dans la transaction.

2.2.2 Organisation et management

2.2.2.1 Effectifs

Conformément au protocole CGLLS, Logélia a réduit considérablement sa masse salariale ; les effectifs sont ainsi passés de 142 agents fin 2011 à 129 agents fin 2013 et 125 au 1/10/2014. En revanche, le niveau de réalisation du plan de formation demeure les deux premières années en deçà des engagements souscrits.

Cette réduction d'effectifs a touché une partie de l'encadrement conduisant à une réorganisation des services avec de nombreux mouvements en interne : 53 agents ont ainsi changé de fonction. Si pour certains, ce changement est de faible ampleur et concerne plus souvent le périmètre que la fonction proprement dite, pour d'autres, il est très important, avec notamment des tâches de management non exercées jusqu'alors (cf. annexe n° 1.5).

Cette période de changement s'est accompagnée par une augmentation très sensible de l'absentéisme. En 2012, le taux d'absence pour maladie ordinaire était de 3,90 % (1 842 jours) ; en 2013, ce taux est de 4,98 %, soit 2 286 jours d'absence. Cette année là, l'office a enregistré 183 arrêts maladie déposés par 63 agents ; 108 arrêts étaient de plus de cinq jours, ils concernaient 40 agents ; 9 ont déposé 24 arrêts de plus de 30 jours.

L'office précise que les réformes menées sont probablement à l'origine de ces augmentations. Il indique qu'en 2014, les absences pour maladie ordinaire représentaient 1 880 jours, soit 4,28 %, révélant une baisse encourageante.

Au 1^{er} octobre 2014, les effectifs comprenaient 84 agents issus de la FPT (dont trois en situation de détachement) et 41 sous statut OPH. Très peu d'agents fonctionnaires ont utilisé la possibilité ouverte par le décret n° 2011-636 du 8 juin 2011 pour passer sous statut de droit privé.

Six agents au total ont utilisé ce droit d'option, dont quatre après avoir fait valoir leur droit à la retraite CNRACL, dans le cadre de la loi n° 2010-1330 du 9 novembre 2010, portant réforme des retraites.

L'OPH Logélia Charente n'a pas préservé les intérêts de l'entreprise en reprenant l'ancienneté acquise sous le statut FPT dans les nouveaux contrats des agents ayant fait valoir leur droit à la retraite. En bénéficiant de la retraite CNRACL, les agents se trouvaient radiés des cadres de la FPT et perdaient leur qualité de fonctionnaire. Les nouveaux contrats signés ne s'inscrivaient donc pas dans les dispositions de l'article 48 du décret du 8 juin 2011 mais de l'article 24. La reprise d'ancienneté dans les contrats n'était donc pas une obligation mais relevait d'un simple accord entre les parties.

Parmi les agents ayant fait valoir au préalable leurs droits à la retraite, l'un a fait l'objet début 2014 d'une procédure de licenciement suite à la déclaration d'inaptitude par la médecine du travail. L'indemnité de départ a été calculée sur la base contractuelle en prenant en compte l'ancienneté globale de l'agent. L'office étant par ailleurs son propre assureur, il est dans l'obligation contractuelle de verser les indemnités de chômage pour les trois ans suivant le départ du salarié. L'ensemble des indemnités de licenciement et de chômage est estimé par l'office à 142 k€.

2.2.2.2 *Organisation*

Comme indiqué supra, l'organisation des services a subi des évolutions permanentes au cours des dernières années. A l'automne 2014, l'office s'appuie sur une organisation en râteau, où chaque service, y compris les trois agences territoriales (secteurs de l'angoumois, de Cognac et du rural), est rattaché directement à la direction générale composée du directeur général et du directeur général adjoint, qui a également en charge la direction financière et comptable (cf. annexe n° 1.6).

Si cette organisation favorise la relation directe entre la direction et les services, elle nécessite une implication forte de la direction dans la gestion transversale des services. La mise en place d'un comité de direction regroupant tous les directeurs est un point positif qu'il convient de relever. La création d'un comité élargi à d'autres responsables de l'office et la formalisation de réunions régulières dans chaque direction favoriseraient la circulation descendante et ascendante de l'information et le développement de l'esprit d'équipe qui fait défaut à ce jour.

Pour la gestion locative, dont les différents champs sont couverts par les trois agences et la direction des relations clients (DRC), l'absence de niveau intermédiaire ne favorise pas la cohérence des conditions de gestion. L'absence de procédure écrite accentue le phénomène. Le rôle de la DRC dans cette organisation n'est pas clairement défini ; elle se doit d'être précisée en accord avec les agences. L'implication directe du directeur général apparaît indispensable dans les arbitrages qu'il conviendra d'effectuer.

L'office précise avoir créé, depuis, un groupe « cadres » regroupant le comité de direction et les responsables, qui se réunit à fréquence régulière.

2.2.2.3 *Procédures et tableaux de bord*

La mise en place d'une fonction de contrôle de gestion, pour l'instant circonscrite à la réalisation de tableaux de bord mensuels d'activité et de direction, constitue un progrès. L'ouverture du comité de direction et l'intégration des métiers de la gestion locative au sein d'agences responsabilisées sont indéniablement des facteurs positifs.

Néanmoins, le fonctionnement de l'office reste handicapé par un défaut de capitalisation des processus métiers, par l'absence d'écriture de procédures internes, par un manque de sécurisation et de cohérence dans ses données de gestion.

Malgré quelques progrès accomplis, l'office souffre donc d'un déficit de contrôle interne et d'un fonctionnement encore très cloisonné. Il indique qu'un recueil de procédures est en cours d'élaboration.

2.2.2.4 *Projet d'entreprise*

Les diligences menées au cours du contrôle ont mis en évidence à de multiples reprises le manque de fluidité dans les relations entre les services avec une absence de vision partagée des missions de l'office.

Les différents projets développés ces dernières années, PSP, CUS, plan CGLLS, ont été menés dans l'urgence ; ils n'ont pas permis d'impulser une véritable dynamique au sein de l'entreprise. La révision du PSP qui est en cours doit s'inscrire dans un processus plus large de définition de la stratégie de Logélia débattue en conseil d'administration et partagée avec l'ensemble du personnel.

2.3 CONCLUSION DE LA PRÉSENTATION GÉNÉRALE

La réorganisation opérée depuis 2012 et l'application du protocole CGLLS s'inscrit dans une dynamique positive. Sa performance reste cependant encore très modeste et les marges de progrès conséquentes.

Le contrôle interne se doit d'être renforcé au regard des irrégularités importantes révélées lors des investigations.

3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

3.1 OCCUPATION DU PARC

La comparaison des résultats de l'enquête OPS 2012 avec les résultats sur le département donne les résultats suivants :

2012	Présents Logélia		Emménagés récents Logélia		Moyenne Département
	Total zone	ZUS	Total zone	ZUS	
personnes seules	49,1	52,9	40,9	43,9	49,3
familles monoparentales	22,4	20,5	30,4	29,3	22,0
couples	27,5	25,8	27,9	26,6	26,0
< 20 %	31,4	40,1	42,5	55,5	29,1
< 40 %	53,3	61,8	63,9	75	49,9
< 60 %	73,0	78,4	81,1	88,9	70,5
Part de minima sociaux ³	34,9				31,7

Les résultats mettent en exergue la part très élevée de bénéficiaires de minima sociaux chez les occupants du parc social à l'échelle de département (près d'un ménage sur trois). Dans ce contexte défavorable, la part des ménages à très faibles ressources est de surcroît sur-représentée au sein de Logélia. C'est le cas en particulier en ZUS, où le taux de ménages dont les ressources sont inférieures à 20 % des plafonds est de l'ordre de 40 %, atteignant plus de 55 % pour les emménagés récents. La comparaison avec les données régionales et nationales confirme la situation particulièrement dégradée que connaissent les locataires de l'OPH.

Les résultats de l'enquête OPS 2014 marquent une très légère amélioration des résultats, sauf pour les nouveaux entrants en ZUS sur l'agglomération d'Angoulême. Les résultats de cette analyse figurent en annexe n° 1.7.

La part des locataires bénéficiant de l'APL était de 63,3 % ; le montant moyen était de 249 € permettant une couverture à hauteur de 75 % du loyer et 63 % de la quittance. 28 locataires étaient soumis au SLS pour un montant moyen de 60 €.

Ce contexte défavorable impose à l'office le maintien du niveau de loyer dans la limite des plafonds pris en compte pour le calcul de l'APL.

3.2 LOCATIONS À DES PERSONNES MORALES

L'OPH Logélia Charente loue divers logements à des personnes morales. Le suivi de ces locations est du ressort des agences. Elles n'ont pas pu faire l'objet d'un inventaire exhaustif au cours du contrôle (cf. annexe n° 1.8).

Plusieurs de ces locations ne sont pas conformes à la réglementation [articles R. 441-1, L. 442-8-1, L. 442-8-2, L.442-5 et L.443-11 du CCH].

³ Les informations relatives aux minima sociaux relèvent de la caisse d'allocation familiale (CAF) qui ne les fournit que de façon globale et pour l'ensemble du parc.

Six programmes conventionnés, représentant 39 logements, sont ainsi loués pour les besoins des gendarmes ou des pompiers. Ces deux entités n'entrent pas dans le champ des dérogations ouvertes par les articles R. 441-1 et L. 442-8-1 du CCH.

D'autres logements sont loués à des personnes morales en vue de la sous-location. Ainsi, Logélia loue au centre hospitalier Camille Claudel 26 logements depuis leur livraison en 1981. Signée pour une durée de 50 ans, la convention de location n'a fait l'objet, au vu des éléments recueillis, d'aucun avenant, y compris à l'occasion du conventionnement du programme en 1992. Il ressort des échanges avec l'organisme que ce dernier ne dispose pas des informations réglementaires sur l'occupation de ce parc, en méconnaissance des dispositions définies par l'article L. 442-5 du CCH.

Logélia loue également au Centre Hospitalier Spécialisé de la Charente deux pavillons dans le programme 0322 « les Passeroses » à Barbezieux composé de 27 pavillons financés en PLA. Mis à disposition du centre hospitalier, depuis leur livraison en 1997, ces deux logements utilisés comme hôpital de jour de pédopsychiatrie ont été aménagés par le gestionnaire. Ces logements sont facturés comme des logements familiaux. Cette location n'a pas fait l'objet d'une autorisation préalable et d'un changement d'usage.

L'office est invité à répertorier toutes les locations à personnes morales et prendre toutes les mesures pour régulariser les situations qui le nécessitent. Pour chacun des 67 logements loués irrégulièrement, l'office s'expose à une amende de 9 000 €, soit un montant maximal de 603 000 € [article L. 442-8 du CCH].

Le caractère très spécifique de ces locations plaide pour la mise en place d'une gestion centralisée comme pour les logements foyers.

3.3 ACCES AU LOGEMENT

3.3.1 Connaissance de la demande

Le département de la Charente a recours, depuis 2010, au fichier commun de la demande qui gère la délivrance du numéro unique. Son utilisation fait l'objet d'une charte déontologique signée par l'ensemble des OLS en octobre 2010.

Au 1^{er} septembre 2014, le nombre des demandes actives était de 4 392 avec une ancienneté moyenne de 8 mois ; 37 % émanaient de ménages déjà logés dans le parc social (13 mois d'ancienneté). 36 % des demandes concernaient la ville d'Angoulême et 58 % les communes de la COMAGA.

L'analyse par ancienneté, par statut du demandeur -locataire HLM ou extérieur- et par localisation, donne les résultats suivants :

En % de la demande sur secteur	< 6 mois		< un an		> 2 ans	
	Total	Externe	Total	Externe	Total	Externe
Total/externe						
Département	40,9	27,9	73,0	49,6	8,8	3,5
Agglomération	22,4	15,1	40,5	26,6	6,2	2,0
Angoulême	9,9	6,9	18,1	12,2	2,3	0,6

L'ancienneté moyenne des demandes externes était de 9,4 mois ; près de 80 % de cette demande datait de moins d'un an et 45 % de moins de 6 mois. 6 % datait de plus de deux ans. Ces chiffres traduisent une faible tension de la demande, tout secteur confondu.

3.3.2 Gestion des réservations

Le parc de l'office est peu contingenté : le fichier transmis par l'organisme fait état de 150 programmes (4 290 logements) avec des droits de réservation identifiés. Les réservataires les plus importants sont les collecteurs du 1 % avec 602 logements réservés et les entreprises locales avec 293 droits.

Le nombre de logements identifiés « réservation préfet » est faible, 180 au total. Parallèlement, une convention signée en janvier 2012 pour une durée de trois ans fixe les droits de réservation⁴ à 25 % du nombre de logements livrés dans l'année (programmes neufs ou réhabilités). En 2012, ces droits portaient sur 41 logements ; ils s'appliquaient aussi bien sur la rotation que le neuf et étaient gérés par le bailleur qui devait en rendre compte chaque année au Préfet.

Ces données confirment bien la grande détente du marché immobilier sur le département de la Charente et sur l'agglomération d'Angoulême.

3.3.3 Gestion des attributions

3.3.3.1 *Analyse du processus*

L'OPH Logélia Charente a mis en place deux commissions d'attribution de logement, une pour l'agence de l'Angoumois qui se tient à Angoulême et se réunit deux fois par mois et la seconde sur Cognac, pour l'agence de Cognac avec une fréquence mensuelle. L'attribution des logements de l'agence dite « rurale » se répartit sur les deux CAL en fonction de l'implantation des logements. La composition des commissions et ses règles de fonctionnement sont réglementaires.

L'office ne respecte pas formellement l'article R. 441-9 du CCH repris dans l'article XII de son règlement intérieur qui prévoit l'établissement d'un rapport d'activité de la CAL, avec une présentation en conseil d'administration. Les principales informations sont toutefois présentées dans le rapport annuel du directeur général au conseil d'administration.

Les CAL ont généré 1 042 entrées dans les lieux en 2013 et 560 pour les 9 premiers mois de 2014. La sélection des candidats par les chargés de clientèle repose essentiellement sur le flux des demandes récemment déposées ; celles plus anciennes ne font l'objet d'un suivi spécifique ni de la part de l'organisme ni de la part des services de l'Etat.

Si les résultats de l'analyse de la demande réalisée au § 3.3.1 démontrent le nombre réduit des demandes de plus de deux ans, notamment sur la ville d'Angoulême, il n'en reste pas moins qu'elles mériteraient une analyse périodique pour garantir l'efficacité du dispositif.

3.3.3.2 *Analyse réglementaire*

La vérification des attributions a été faite à partir d'une extraction informatique sur l'année 2013 et les 9 premiers mois de 2014, soit sur un total de 1 600 dossiers. Le contrôle sur pièces a permis de constater des erreurs dans l'application de la réglementation, portant essentiellement sur le millésime des revenus N-2 à prendre en compte en termes d'avis d'imposition. L'absence de pièces justificatives pour la garde des enfants pour les couples séparés a également été constatée.

Six attributions ont été réalisées en dépassement de ressources, contrevenant ainsi aux dispositions réglementaires [articles R. 441-1 et suivants du CCH] ; elles constituent une irrégularité passible d'une sanction financière [article L. 342-14-1 du CCH], d'un montant maximal de 40 268 €.

Les dépassements varient de 4 à 58 % ; parmi eux, trois affectent des logements avec des loyers minorés (cf. annexe n° 1.9). L'office se doit de mettre en place un dispositif permettant d'identifier ces logements, afin de les attribuer aux familles les plus modestes. L'équipe de contrôle rappelle, par ailleurs, que si les droits de visite des enfants sont à considérer dans la typologie des logements attribués, ils n'entrent pas en compte pour le calcul du plafond de ressources applicables.

⁴ Concernant les publics relevant du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD), du service intégré de l'accueil et de l'orientation (SIAO), de la loi DALO et les demandeurs n'ayant obtenu de proposition dans un délai de 13 mois (anormalement long).

3.4 LOYERS ET CHARGES

3.4.1 Analyse réglementaire des loyers

Les données inscrites dans PREM ne garantissent pas un strict respect des conventions APL.

Le travail de vérification a été réalisé à partir d'un fichier Excel, recensant toutes les conventions et leurs avenants, tenu par l'unité financière. Il a permis de détecter quelques écarts avec les loyers plafonds issus de PREM qui plafonnent automatiquement les hausses de loyers dans le logiciel.

Il appartient à l'office de fiabiliser l'utilisation de PREM pour garantir de façon pérenne l'absence d'anomalie pour l'ensemble des conventions.

Cinq logements apparaissent en dépassement des loyers plafonds des conventions. Deux d'entre eux concernent des logements vacants à la date du contrôle. Leur relocation éventuelle se doit de respecter les plafonds conventionnels. Les trois autres concernent des logements individuels des années 1930, où l'office a réalisé en 1996 des travaux d'amélioration dans le cadre d'accords individuels. Les hausses ont été répercutées à tort sous la forme d'une surface travaux venant s'ajouter à la surface corrigée et facturée avec un taux spécifique, alors qu'un avenant à la convention APL aurait été nécessaire. Rapportés à la seule surface corrigée, ces logements apparaissent donc en dépassement (cf. annexe n° 1.10).

Un autre logement a vu son loyer majoré à travers la facturation d'une surface travaux sans que cela aboutisse à un dépassement du loyer plafond.

La situation de ses logements devra être régularisée en lien avec les services de l'Etat.

3.4.2 Politique des loyers

L'OPH Logélia Charente ne s'est toujours pas doté des moyens nécessaires pour mettre en œuvre une politique de loyers cohérente, prenant en compte la qualité du service rendu et les loyers plafonds APL.

Le rapport de l'équipe de contrôle de 2009 faisait état de marges potentielles d'augmentation des loyers par rapport aux loyers plafonds APL et préconisait l'application de hausses différenciées en fonction des programmes et au regard du service rendu.

L'office ne dispose pas d'une grille de loyers lui permettant de définir une politique adaptée. Seule l'année 2013 a vu l'application de hausses modulées en fonction des programmes et de la qualité des prestations offertes.

L'office reconnaît ce manque, indiquant qu'un projet de révision des méthodes d'utilisation du logiciel PREM est en cours de définition, sans plus de précision.

Les augmentations de ces dernières années peuvent se résumer de la façon suivante :

	2010	2011	2012	2013	2014
Augmentation au 1 ^{er} janvier	1,50 %	1,10 %	1,90 %	2,54 %*	2,00 %
Recommandations gouvernementales jusqu'en 2010 et encadrement législatif depuis lors	1,00 %	1,10 %	1,90 %	2,15 %	0,90 %

* Augmentation moyenne sur l'ensemble du parc.

Les hausses de loyers pratiqués au 1^{er} janvier 2011 et 2012 respectent le cadre législatif arrêté en 2010. A partir de 2013, les hausses appliquées découlent du protocole CGLLS de novembre 2012 qui fixe un minimum de 2 % par an dans la limite des loyers plafonds.

Suite à l'augmentation du 1^{er} janvier 2014, les loyers pratiqués se situent en moyenne à 88,6 % des plafonds des conventions APL.

3.4.3 Niveau des loyers

L'analyse des loyers au 31 décembre 2013 montre que le loyer médian se situe au niveau de celui du département de la Charente à 4,7 € le m² de SH, la médiane sur l'agglomération étant de 4,6 € le m² (enquête RPLS 2013) :

Loyer (€/m ² de SH) *	1 ^{er} quartile	médiane	3e quartile	moyenne
Logélia	4,1	4,7	5,4	4,8
Agglomération d'Angoulême	4,1	4,6	5,5	4,8
Département de la Charente	4,2	4,7	5,5	4,8

* Chiffres issus du quittancement de décembre 2013.

Les loyers les plus bas se concentrent sur les anciens financements; les PLA, qui constituent 26 % du parc, disposent des loyers les plus élevés.

La part de loyers en dessous du plafond de référence utilisée pour le calcul de l'APL⁵, permettant une capacité optimisée de solvabilisation des locataires, est de 67 % du parc (cf. annexe n° 1.11); ce qui constitue un niveau significatif en termes d'évaluation de l'accessibilité économique du parc de la société.

Rapporté au logement, le niveau de loyer des T3 et des T4 est le suivant :

Loyer mensuel en €	Nombre logements	Médiane Surface habitable	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^{ème} quartile	Moyenne
T3	2 392	64	257	299	379	315
T4	2 540	77	290	326	410	619

Le niveau très élevé des loyers de la production récente n'est pas adapté au profil économique des demandeurs sur le département.

En effet, l'analyse de la production récente (2010-2013, soit 425 logements) met en évidence des taux nettement plus élevés que le reste du parc.

Loyer en €/m ² de SH	1 ^{er} quartile	médiane	3e quartile	moyenne
	5,1	5,8	6,0	5,6

Associés à des surfaces importantes (cf. infra § 4.), ces taux génèrent des loyers largement au-dessus des plafonds pris en compte pour le calcul de l'APL. Seuls 13 % de la production récente est en dessous de ces plafonds (cf. annexe n° 1.12).

Les différences de prix pour les T3 et T4 avec le reste du parc sont notables :

Loyer mensuel en €	Nombre logements	Médiane Surface habitable	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^{ème} quartile	Moyenne
T3	113	74	380	399	443	408
T4	83	87	444	467	521	478

3.5 CHARGES

Au cours des cinq dernières années, le montant des provisions a été ajusté aux dépenses constatées; le solde créditeur est ainsi passé de 16 % des provisions en 2009 et 2010 à 0,3 % en 2013.

Cet ajustement progressif des provisions aux dépenses a conduit pour l'année 2013 à demander à 40 % des locataires des compléments de charges. 3 080 étaient débiteurs avec un solde moyen de 47 €; 283 locataires devaient une somme de plus de 100 €. Pour les montants au-delà de 50 €, elles font l'objet d'un échelonnement. 4 000 locataires présentaient un décompte créditeur pour un montant moyen de 40 €; 403 dépassaient 100 €.

Globalement, les charges locatives ne font pas l'objet d'un suivi rigoureux au sein de l'office.

Le chauffage collectif concerne près de 3 000 logements; le gaz est l'énergie principalement utilisée (93 %); 24 logements sont alimentés en électrique et 174 par une chaufferie bois alimentant tout le quartier de « Ma Campagne » à Angoulême, suite au projet ANRU.

Le coût moyen constaté, toute énergie confondue, est relativement élevé, 9 € le m² de SH. Le coût le plus bas est de 5,4 €/m² pour les logements de « Ma Campagne » alimentés par une chaufferie bois. Pour les chaufferies gaz, le prix moyen est de 9,3 € variant de 6 à 11,5 € le m².

⁵ Simulation réalisée en optimisant l'occupation des logements : T1 pour une personnes seule, T2 pour un couple; T3 pour un ménage avec une personne à charge, T4 pour un ménage avec deux personnes à charge, etc.

Le coût le plus bas concerne la chaufferie 17 qui alimente les 112 logements (programmes 0042 et 0059), le plus élevé est de 11,5 € le m² pour les 66 logements du programme 0358.

L'examen des coûts ascenseurs a également révélé des écarts de prix importants selon les installations, qui n'avaient pas été analysés par l'office ; certains écarts ont en fait pour origine la consommation électrique qui, en fonction des installations, n'est pas dissociable de la consommation des parties communes.

Le prix de l'eau froide connaît aussi des variations importantes en fonction des localisations. Pour un prix moyen du m³ facturé de 3,7 €, la facture varie du simple au double (entre 3,1 € et 6,3 €). Si le prix de la fourniture participe aux variations constatées, la part abonnement s'avère être un élément non négligeable du prix (code 0023).

Les constats effectués lors du contrôle (cf. annexe n° 1.13) montrent la nécessité de mettre en place un dispositif type observatoire des charges dans les meilleurs délais. Ils doivent, par ailleurs, conduire à une analyse plus détaillée du dispositif et être suivis de préconisations, afin de limiter au mieux le coût des prestations fournies qui pèse sur la quittance du locataire.

3.6 TRAITEMENT DES IMPAYÉS

3.6.1 Prévention et traitement des impayés locatifs

La gestion des impayés a connu une évolution importante au cours du dernier trimestre 2012 à la faveur de la réorganisation des services impactant notamment le périmètre géographique et les attributions des agences. Une des priorités identifiée a été précisément de rechercher une amélioration de l'efficacité de la lutte contre les impayés en renforçant la proximité de Logélia.

Parallèlement, l'organisme a missionné un prestataire externe, en l'occurrence Habitat et Territoires Conseil (HTC), pour mener un audit sur la gestion des impayés qui a rendu ses conclusions en août 2012.

Une des propositions formulée dans le cadre de cet audit et validée par l'office a conduit à séparer les missions relevant du pré-contentieux de celles incombant au traitement contentieux de l'impayé.

Le contrôle a été l'occasion d'opérer une analyse de la procédure suivie dans le domaine de la gestion des impayés, précisée dans l'annexe n° 1.14, et d'identifier deux difficultés :

- la segmentation en amont a priori pertinente définie par Logélia, au terme de l'audit mené par HTC, se heurte aux règles régissant le recouvrement des créances publiques, selon lesquelles l'ancienneté de la dette est le critère prioritaire et discriminant. Dans ces conditions, un pilotage effectif de l'encours des impayés de loyers en exerçant un suivi vigilant, par exemple sur les dettes naissantes ou sur les grosses dettes sans condition d'ancienneté, paraît illusoire.
- la configuration de l'outil de gestion informatique OTR de la DGFIP, dans sa forme actuelle (dans l'attente d'une éventuelle évolution), ne permet pas le paiement des loyers via internet. Une solution alternative proposant le paiement dématérialisé via le site de l'organisme sur un compte de dépôt dédié est à l'étude. Par ailleurs, la possibilité pour le locataire de s'acquitter de son loyer sous la forme d'un Titre Interbancaire de Paiement (TIP) n'a pas été retenue par l'office, en raison notamment de son coût de mise en œuvre.

Enfin, le règlement des loyers sous la forme d'un prélèvement automatique à une date à la convenance du locataire (les 05, 10 ou 15 du mois), représentant 48 % des moyens de paiement, est en deçà des standards habituellement observés. La sensibilisation et l'encouragement du locataire à s'acquitter de son loyer sous cette forme doivent être intensifiés.

L'office précise que depuis, un plan de lutte contre la hausse des impayés a été arrêté. Il met en avant des difficultés dans la coordination avec le trésor public, sans autre précision. Le passage en comptabilité commerciale est évoqué comme une option possible (cf. infra).

3.6.2 Evolution des impayés locatifs

Corrigés des admissions en non-valeur (autour de 200 k€ en moyenne par an entre 2009 et 2013), les restes à recouvrer enregistrent une augmentation sensible (+ 15 % entre le début et la fin de la période avec une stabilisation sur la dernière année), représentant 42 jours de

quittancement en 2013. L'encours des impayés, se situant en moyenne autour de 4 M€ sur la période, est très élevé rapporté au chiffre d'affaires et se situe en tout état de cause nettement au-dessus des standards habituels (cf. annexe n° 1.15).

Les impayés résultant des locataires présents, rapportés au total des créances, ont perdu 12 points entre 2009 et 2013, au profit de ceux imputables aux locataires partis. Cette évolution est relativement conforme aux standards habituels.

En revanche, la part des impayés des locataires partis est élevée, puisqu'elle représente près des deux tiers de l'encours des impayés en 2013.

Concernant la structure de l'impayé, sur les six premiers mois de l'année 2014, les petites dettes inférieures ou égales à 375 € contractées par les locataires présents représentent 58 % du nombre des situations d'impayés. S'agissant des locataires partis, les grosses dettes supérieures à 3000 € représentent 72 % du total de la dette.

Ces chiffres mettent en évidence la nécessité de définir tout d'abord une procédure écrite formalisée, ainsi qu'un pilotage stratégique et ciblé du recouvrement des créances au sens large, qui serait facilitée en cas de recours aux règles de la comptabilité commerciale. En ce sens, une vigilance et une présence réelle de proximité auprès des locataires nouvellement entrés dans les lieux sont essentielles. De même, l'organisme est invité à organiser un suivi prioritaire des grosses dettes en réunissant plus fréquemment et régulièrement l'ordonnateur et le comptable.

3.7 VACANCE ROTATION

La maîtrise de la vacance est un engagement de Logélia dans le cadre du protocole CGLLS. L'objectif fixé est de maintenir le taux de pertes de loyers en dessous de 4,5 % du total des loyers, hors vacance technique liée aux démolitions. Fin 2013, ce taux était de 3,6 % et il était de 3,1 % en août 2014.

Au 31/12/2013, 341 logements étaient vacants soit 4,8 % du parc pour une moyenne de 4,2 % sur le département, 3,6 % sur l'agglomération et 3,8 % sur la ville (données au 1^{er} janvier 2013).

La vacance technique participe à ce niveau élevé : 97 logements étaient vacants pour cause de démolition, 11 pour des raisons de stratégie patrimoniale, 13 étaient en travaux (suite à état des lieux ou sinistre) et 16 étaient proposés à la vente.

La vacance commerciale, proprement dite, affectait 204 logements (2,85 % du parc) dont 61 depuis plus de trois mois, soit un taux de 0,85 %.

Bien qu'en dessous du taux fixé au protocole CGLLS, les pertes financières associées restent très élevées ; en 2013, elles représentent un total d'un peu plus de 1 206 k€ pour les seuls loyers, les pertes découlant des charges locatives n'étant pas suivies par l'office. L'essentiel résulte de la vacance commerciale qui représente à elle seule 877 k€, soit près des trois quarts du manque à gagner. L'office indique que cette dernière a toutefois baissé en 2014, atténuant la perte de 121 k€.

Le taux de mobilité externe⁶ est élevé : il varie entre 15 et 16 % au cours de ces dernières années. Ces taux sont légèrement supérieurs aux moyennes constatées sur le département, l'agglomération et la ville d'Angoulême qui varient autour de 14,5 % en 2013⁷. Les mutations internes au parc varient entre 19 et 23 % de la mobilité globale sur la période.

3.8 QUALITÉ DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

En 2012, l'organisation territoriale a été revue, afin de mieux s'adapter à l'implantation du parc et à ses spécificités. L'agglomération d'Angoulême est couverte par une seule agence (4 000 logements) avec un secteur ZUS et un secteur hors ZUS. L'agence de Cognac (1 550 logements) couvre l'agglomération et les communes alentours. La gestion des autres implantations - 1 600 logements répartis sur 89 communes - est assurée par l'agence du rural, basée à Angoulême avec un bureau à Confolens au Nord-Est et un autre à Barbezieux au sud-est du département.

⁶ Nombre d'emménagements au cours de l'année N sur le parc existant au 1^{er} janvier rapporté au nombre de logements à cette même date.

⁷ Données RPLS au 1^{er} janvier 2013.

Les agences traitent la relation client du stade demandeur jusqu'à l'état des lieux sortant en passant par les attributions, le traitement des réclamations, les travaux d'entretien (entretien courant et gros entretien), la gestion de proximité ou les impayés. Les fonctions de chargé de clientèle, techniciens de proximité, surveillants de cité et chargée du pré-contentieux sont localisées en agence. Si l'ensemble des agents est amené à se déplacer sur les programmes, le rôle du surveillant de cité est essentiel dans la gestion de proximité de par sa présence sur le terrain.

Si globalement, les visites de patrimoines réalisées au cours du contrôle, ont permis de constater une bonne tenue des programmes, la résidence « Eglantines » dans le quartier de la Grand-Font à Angoulême et les ensembles immobiliers des Rentes et de la Cité de l'air à Cognac ont un niveau d'entretien (technique et propreté) très insatisfaisant.

Des mesures urgentes sont à entreprendre de manière spécifique en termes de surveillance générale de ces immeubles, avec un renforcement de la présence de proximité. La réalisation de mesures conservatoires en termes de travaux (réparation des dégradations, sécurisation du fonctionnement des ascenseurs à la résidence Eglantines – cf. infra) s'avère également nécessaire.

Le Plan de concertation locative de l'organisme a été mis en place en décembre 2007. Sa révision est prévue pour l'année 2015. Les changements intervenus en 2012 dans la gouvernance et l'organisation des services ont bouleversé le fonctionnement du conseil de concertation locative (CCL) qui se réunissait en moyenne deux fois par an. En 2012, le CCL ne s'est pas réuni. En 2013 et 2014, aucun compte-rendu de réunion n'a été transmis à l'équipe de contrôle ; en 2013, seul l'accord collectif pour l'entretien des installations de chauffage individuel, de VMC et de robinetterie, validé par les représentants de locataires, a été fourni (pour 2014 il s'agit d'un extrait du conseil d'administration du 3 novembre 2014 présentant les résultats de la concertation).

Au-delà du formalisme nécessaire, l'équipe de contrôle rappelle que le CCL doit se réunir régulièrement et au moins une fois par an, qu'il a pour objet d'étudier les questions d'intérêt général, telles que la gestion des immeubles, l'entretien, les travaux d'amélioration, la sécurité ou les charges locatives.

3.9 CONCLUSION SUR L'ÉVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE

Logélia doit faire face à une situation économique des demandeurs et des locataires en place extrêmement dégradée.

L'ensemble des actions à mener en matière de gestion locative - politique des loyers, suivi et maîtrise des charges, conception des opérations nouvelles - a donc vocation à s'inscrire dans ce contexte très contraint.

La concertation locative se doit d'être réactivée, suite au déficit constaté au cours de ces trois dernières années.

4. PATRIMOINE

4.1 CARACTÉRISTIQUES DU PATRIMOINE

Le patrimoine de Logélia, d'une moyenne d'âge de 35 ans, a été construit pour quasiment 60 % dans les années 60-70. Il s'est ensuite développé à un rythme quasiment constant sur les deux décennies suivantes (environ 900 logements). Le niveau de construction s'est ensuite ralenti dans les années 2000 (675 logements).

Au 1^{er} janvier 2014, le patrimoine de la SA est constitué à 76 % d'ensembles immobiliers de logements collectifs, principalement de taille réduite (quasiment les deux tiers des programmes collectifs disposent de moins de 30 logements). Neuf ensembles immobiliers situés à Cognac, Angoulême, Soyaux, L'Isle-d'Espagnac et Saint-Michel concentrent plus de 100 logements.

Le parc de l'office est réparti sur le territoire de 23 communautés de communes, avec une prédominance sur le Grand Angoulême (40 %) et sur la communauté de communes de Cognac (21 %). L'office est propriétaire de 2 649 logements (soit 37 % de son patrimoine total) classés en zones urbaines sensibles (ZUS) à Angoulême, Soyaux et Cognac.

Logélia est également propriétaire de 28 logements-foyers, dont 19 structures d'accueil de personnes âgées. La constitution de ce patrimoine s'est opérée de manière régulière dans le temps : le tiers a désormais plus de 30 ans, alors que 40 % ont une ancienneté inférieure à 20 ans.

4.2 STRATÉGIE PATRIMONIALE

4.2.1 Politique générale

Le défaut de définition claire et de suivi d'une véritable stratégie patrimoniale, dont la planification des travaux d'entretien, constitue une observation récurrente des deux derniers contrôles des équipes de la Miilos. Le contrôle s'est donc attaché à apprécier la capacité de l'OPH Logélia à formaliser une politique patrimoniale réaliste et à s'assurer de sa réalisation.

Les orientations patrimoniales de Logélia ont connu trois périodes successives de révision qui rendent difficile la lecture de la stratégie de l'office.

Le conseil d'administration de l'office a approuvé un nouveau plan stratégique de patrimoine (PSP) le 17 mai 2010, dans la perspective de l'élaboration de la CUS. Ce plan révèle que près de 41 % du parc – 2 962 logements – sont susceptibles d'être concernés par un risque de déqualification (enjeu d'amélioration) ou d'obsolescence.

Dans le cadre des travaux préparatoires à la signature du protocole CGLLS, un PSP actualisé, issu de réflexions menées en interne dans des délais très courts et de nouvelle cotation de l'ensemble des immeubles, a été approuvé par le conseil d'administration en février 2012. Ce plan diminue sensiblement le programme de réhabilitation et contracte le montant des dépenses de travaux de maintenance (- 20 %). En revanche, il intègre en plus les travaux à mener pour les logements-foyers et les interventions à opérer pour l'entretien des chaufferies collectives. Les programmes de démolition et de mise en vente des logements sont revus. Sur ces derniers points, des décisions hâtives ont été prises.

Le détail complet des évolutions des orientations stratégiques, en nature et en cadrage financier, figure à l'annexe n° 1.16.

Fin 2013, suite au réexamen de l'opération de renouvellement urbain du quartier de Basseau, sollicité par l'organisme, la réorientation du projet a conduit à décider de l'abandon des programmes de location-accession, de la réhabilitation de 156 logements supplémentaires, de la démolition de 123 logements non prévue initialement et de la diminution notable du renouvellement de l'offre hors site (qui concerne également la convention pour le quartier du champ de manœuvre à Soyaux).

Toutes ces modifications bouleversent assez sensiblement la programmation établie au titre du volet patrimonial du protocole CGLLS. L'office a désormais besoin de réaffirmer une stratégie consolidée sur la base d'orientations stables.

La mesure de la conformité des actions patrimoniales mises en œuvre au regard de la stratégie définie s'avère donc complexe, compte tenu de l'évolution permanente du cadre de référence. Pour autant, outre les modifications liées aux opérations ANRU qui ne sont pas du seul ressort de l'office, il existe des écarts importants, sur les programmes ou sur leur financement, entre les opérations cadrées dans le protocole CGLLS et celles effectivement réalisées ou engagées, seulement deux ans après son entrée en vigueur.

Parmi toutes ces évolutions décrites à l'annexe 1.16, l'équipe de contrôle appelle l'OPH à la vigilance quant au traitement apporté au programme d'acquisition- amélioration de l'ancienne gendarmerie de Confolens pour garantir l'attractivité des logements proposés. En l'état, ceux-ci s'apparentent plus à un immeuble collectif qu'à des pavillons (bâtiment d'un seul tenant, absence de jardin) ; ce qui est susceptible de constituer un frein à leur commercialisation sur leur territoire.

4.2.2 La conduite de l'opération de renouvellement urbain

L'office a mené à bien, de façon satisfaisante, une grande partie des actions patrimoniales et de relogement, prévues dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain de l'agglomération du Grand Angoulême. Le bilan de ces actions, ainsi qu'un point sur l'état d'avancement des programmes figure à l'annexe 1.17.

4.3 DÉVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

4.3.1 Rythme de construction depuis les cinq dernières années et objectifs de production

Sur la période 2009-2013, Logélia a livré 340 logements familiaux (soit en moyenne 68 par an) dont les deux tiers correspondent aux opérations de reconstitution de l'offre démolie dans les quartiers de Basseau, « Ma Campagne » et « Champ de Manœuvre », concernés par une convention ANRU. Le détail par année et par mode de financement est consigné à l'annexe n° 1.18.

Les livraisons correspondent à la mise en service d'ensembles immobiliers situés à 59 % sur le territoire de la communauté d'agglomération d'Angoulême et, plus particulièrement, dans les communes relevant de l'article 55 de la loi SRU (l'Isle-d'Espagnac, Ruelle-sur-Touvre et St-Yrieix).

Les programmes sont financés majoritairement en PLUS, et parfois dans le cadre d'opérations mixtes PLUS/PLAI. Une part significative de la production neuve de la société (18 %, 59 logements) a été acquise en VEFA. 14 logements ont été livrés sur la base d'un financement PLS, dont 3 sont issus de reconversion de logements PSLA non commercialisés et reconvertis en logements locatifs. L'OPH a également mis en service sur la période deux EHPAD (dont un acheté à la Ville d'Angoulême), cinq extensions de foyers de personnes âgées et EHPAD, une maison-relais et une résidence sociale, pour un total de 129 équivalents-logements.

L'état de la programmation des opérations, en octobre 2014, laisse augurer d'une production de 248 logements (dont 80 % au titre de la reconstitution de l'offre démolie dans le cadre du programme ANRU), suivant le rythme de livraison prévisionnel figurant dans le second tableau de l'annexe n° 1.18.

4.3.2 Capacité de l'organisme à construire ou acquérir des logements

La direction « développement et patrimoine » compte quatre chargés d'opérations dédiées aux opérations neuves, et deux agents spécialisés respectivement sur le suivi des opérations de renouvellement urbain et sur les questions foncières. Un chargé d'opérations intervient en matière de gestion immobilière des logements-foyers, au titre de la maintenance mais également potentiellement pour le développement.

La direction est en cours de structuration dans son mode d'organisation comme dans ses pratiques : les chargés d'opération ont en charge depuis quelques mois la totalité des phases de montage des opérations (en incluant la partie financière gérée auparavant par la direction financière), un tableau de bord de suivi des opérations utilisé comme support de revues de projets régulières a été mis en place. Les premiers effets sont indéniablement bénéfiques.

Au global, les opérations livrées sur la période 2009-2013 sont financées sur emprunt à 77 %, avec un apport en subventions de 19 % et la mobilisation de fonds propres à hauteur de 4 %. Les conditions de financement sont un peu plus favorables pour les programmes financés par l'ANRU, mais au global, la structure de financement de l'ensemble des opérations obéit à une logique de minimisation de la mise de fonds propres.

Le prix de revient définitif moyen des opérations livrées sur la période de contrôle s'établit à 1 593 € (TTC)/m² de surface habitable (1 625 € pour les programmes acquis en VEFA) ; ce qui constitue un niveau de maîtrise des coûts tout à fait satisfaisant. Le coût de bâtiment représente en moyenne 77 % du prix total, la charge foncière 12 % et les honoraires 11 %.

Les coûts de construction pour les logements-foyers, essentiellement des Ehpads, avoisinent les 2 000 €/m² de surface habitable. Ce niveau de prix est assez usuellement constaté, compte tenu des multiples contraintes et prescriptions techniques applicables à ce type d'établissement.

Les écarts entre les prix de revient prévisionnels des opérations au stade « avant-projet détaillé » présentés au conseil d'administration et les prix de revient définitifs sont globalement contenus (+ 1,5 % en moyenne pour l'ensemble des programmes livrés sur la période de contrôle).

Hors aléa particulier (sinistre de chantier sur l'opération de la Grande Versenne à L'Isle d'Espagnac), les conditions de déroulement des opérations en phase administrative et en phase chantier sont plutôt bien maîtrisées.

L'office s'est doté d'un guide définissant les règles de passation de ses marchés publics dans le cas des procédures adaptées, telles que définies par l'ordonnance de 2005. L'analyse de deux opérations de construction neuve (La Grande Versenne à L'Isle d'Espagnac et Petit Vouillac à Gond Pontouvre) et d'un programme de réhabilitation (cité Rabanier à Barbezieux) a montré le respect des règles de la commande publique pour les marchés de maîtrise d'œuvre et de travaux.

Le défaut de pilotage des prestations des maîtres d'œuvre des opérations en cours de montage conduit à constater l'existence de surfaces de logement dépassant largement les valeurs usuelles ; ce qui provoque mécaniquement des niveaux de loyers plus élevés.

En effet, l'analyse des surfaces des logements, notamment de type 2 et de type 3, dans les programmes présentés au conseil d'administration ou à son Bureau, en février et avril 2014, révèle des niveaux supérieurs de 15 à 25 % par rapport à ce qui est constaté en moyenne sur l'ensemble du patrimoine de l'office. Le recensement des constats opérés figure à l'annexe n° 1.19. Les logements de type 2 avoisinent, voire dépassent les 60 m² et pour l'opération de Saint-Michel - boulevard d'Auvergne, on peut même relever un type 2 de 72,30 m² de surface habitable.

La surface habitable moyenne de la production neuve sur la période 2009-2013 indique déjà une forme d'inflation (cf. second tableau de l'annexe n° 1.19), qui s'amplifie donc encore avec les opérations en cours.

La consultation de quelques cahiers des charges de prescriptions techniques fournis au maître d'œuvre a pourtant révélé l'existence d'un tableau de répartition des surfaces cohérent. C'est donc l'absence de vigilance sur la conformité du travail du maître d'œuvre au regard du cadrage prescrit qui conduirait aux dérives constatées.

L'équipe de contrôle rappelle que le niveau des surfaces produites intervient directement dans la détermination du loyer qui, pour les programmes neufs, constitue une question sensible, au regard du profil socio-économique des nouveaux locataires (cf. supra).

Sur la période de contrôle, l'office a abandonné neuf opérations qui représentent des coûts d'études d'un peu plus d'un million d'euros HT. Les deux programmes relatifs respectivement à la refonte de l'aménagement du quartier de Basseau (40 logements et commerces) et à l'opération les Grillauds à Saint-Yrieix de 45 logements locatifs et de 5 PSLA cumulent 75 % des pertes.

Si dans le premier cas, il s'agit d'une remise en cause partenariale de la convention ANRU, dans le deuxième, comme pour les autres opérations de moindre ampleur, c'est l'absence de maîtrise du prix de revient de l'opération et par voie de conséquence de l'augmentation potentielle trop importante de la mise de fonds propres qui génère l'abandon de l'opération, le plus souvent à un stade très avancé.

Il est impératif que l'OPH sécurise le plus en amont possible le montage technique et financier de ses opérations, afin de ne pas se retrouver dans ces situations.

En aval, les conditions de transmission aux agences des informations relatives aux opérations neuves à livrer détenues par la direction du patrimoine sont perfectibles et nécessitent une meilleure coordination. Des logements ont ainsi été attribués avec une date d'entrée dans les lieux correspondant à la date de livraison prévisionnelle, qui parfois est repoussée de plusieurs mois (programmes de Rouillac et de Chassenon).

4.4 MAINTENANCE DU PARC

4.4.1 Politique générale

Le recensement des besoins de travaux théoriques du patrimoine est géré, de façon performante, dans une base de données de gestion technique du patrimoine (GTP). Celle-ci décompose l'ensemble des interventions supposées nécessaires par composants ou par éléments structurants de chacun des immeubles du parc, sous forme de cycles d'interventions. La correspondance avec une bibliothèque de coût par nature de travaux, actualisée régulièrement en fonction du constat des prix pratiqués par les prestataires de l'office, permet un chiffrage réaliste des interventions à programmer.

La base de données est gérée sur support Excel, sans interface avec le module de gestion de patrimoine du progiciel de gestion utilisé par l'organisme, ce qui constituerait pour l'avenir un gage de sécurisation des données.

Les données de la GTP sont mises à jour périodiquement avec les chefs d'agence, afin d'ajuster au mieux les programmations. Parallèlement, dans le cadre de l'élaboration budgétaire, les agences établissent les besoins en matière de travaux de maintenance, tels qu'ils ressortent des constats de terrain en s'appuyant sur la programmation annuelle théorique issue de la GTP. Les besoins ainsi exprimés représentent environ le double de la programmation théorique en volume financier.

Jusqu'à récemment, les arbitrages et la hiérarchisation des priorités, en vue d'aboutir à un plan annuel d'entretien, étaient réalisés par les chefs d'agence, sans intervention de la direction du développement et du patrimoine, sur la base de critères non formalisés et sans lien direct explicite avec les orientations du plan stratégique de patrimoine.

L'établissement des besoins de travaux, sectorisés par agence, ne dépasse pas l'horizon annuel, ce qui, d'une part, n'autorise pas la constitution d'une provision financière et qui, d'autre part, prive l'office de sa capacité à anticiper et à lisser l'activité de maintenance sur au moins du moyen terme.

Réduit à la seule logique budgétaire, le mode de fonctionnement de l'office lie l'engagement des études au vote du budget et entraîne des décalages temporels trop importants, préjudiciables à la bonne exécution du plan d'entretien annuel (gros entretien programmé et renouvellement de composants) dans des délais raisonnables.

Le tableau suivant recense les résultats obtenus en termes d'exécution des dépenses qui ne sont globalement pas satisfaisants, notamment pour les travaux relevant de programmation :

Travaux (en k€)	2012		2013		2014 (à fin septembre)	
	objectif	% réalisation	objectif	% réalisation	objectif	% réalisation
Entretien courant	404	69 %	412	65 %	420	39 %
Gros entretien	4 430	81 %	4 421	81 %	4 613	56 %
Dont programmé	1 590	17 %	1 520	52 %	1 475	54 %
Remplac. composants (hors reports)	2 689	65 %	3 526	52 %	3 614	69 %
Travaux amélioration foyers	1 241	19 %	1 266	14 %	1 291	10 %

Avec le mécanisme de report des travaux d'investissement non réalisés, le budget de 2014 intègre plus de 13,2 M€ de travaux, soit l'équivalent à près de quatre fois l'enveloppe annuelle standard.

Pour les travaux de gros entretien programmé, la mesure de la part des dépenses engagées une année et payées l'année suivante permet d'évaluer le volume effectif de report de 15 à 30 % suivant les années et sur la période 2012-2014. L'office précise qu'au terme de l'année 2014, le budget maintenance a, in fine, été réalisé à 90 % (81 % pour le seul entretien programmé), ce qui constitue une amélioration.

L'état de consommation des enveloppes budgétaires d'entretien courant et de gros entretien non programmable (dont les travaux à la relocation) est en revanche plus conforme à un rythme de dépenses concourant au maintien d'un bon niveau d'entretien des immeubles.

Les dépenses de maintenance immobilière (hors investissements) s'élèvent en moyenne à un peu plus de 3,5 M€ par an sur la période 2009-2013, soit près de 500 € par logement et par an. Ce niveau de dépenses se situe quasiment au niveau du 4^{ème} décile des valeurs de référence « Boléro » pour les OPH hors région parisienne.

Même si les besoins de travaux valorisés au titre du plan stratégique de patrimoine ne couvrent pas l'ensemble des besoins pour une maintenance parfaite (cf. supra) et que les dépenses de maintenance se situent en dessous de la médiane de référence, la programmation de l'office s'avère vraisemblablement d'un niveau correct.

Compte tenu de la bonne tenue technique générale du parc, l'atteinte des objectifs fixés serait probablement de nature à garantir un niveau de maintenance satisfaisant, avec néanmoins deux réserves :

- d'une part, les visites de patrimoine ont indiqué la nécessité de développer des travaux d'embellissement (mise en peinture de cages d'escalier, ravalements de façades...) et d'améliorer sensiblement la qualité des abords des immeubles, notamment par la réfection des enrobés des trottoirs et accès d'immeubles (responsabilité incombant à l'office ou à la collectivité suivant les cas) ;
- d'autre part, des investissements en termes de mise à niveau des chaufferies existantes restent à mener et un engagement plus résolu en matière de traitement du patrimoine énergivore, pour l'instant repoussé, s'avérera à terme nécessaire. La question de l'amélioration de la performance énergétique du parc de Logélia constitue en effet un enjeu : 1 978 logements relevant des étiquettes E, F et G (soit 27 % du patrimoine) sont concernés par les engagements du mouvement HLM dans le cadre du Grenelle de l'environnement. Les deux tiers du patrimoine à traiter sont constitués par des immeubles collectifs principalement chauffés au gaz ; le tiers restant étant composé par des pavillons individuels chauffés à l'électricité. Les engagements inscrits dans la CUS en la matière sont très en retrait par rapport au volume de traitement potentiel.

Les états des dépenses figurant dans les tableaux de bord d'activité et de direction à fin septembre 2014 montrent pour le gros entretien programmé des niveaux plus élevés que par le passé à la même époque (un peu plus de 50 % d'exécution contre moins de 20 % auparavant). Le retard accumulé sur l'accomplissement des travaux d'investissement peine à se résorber avec un taux de réalisation de 25 % (en incluant les reports). Des progrès sont donc indéniablement accomplis mais ne sont pas encore de nature à être pleinement satisfaisants.

4.4.2 Gestion de l'entretien et de l'exploitation du patrimoine

Les principaux contrats d'entretien et d'exploitation du parc (chaudières, chaufferies, ascenseurs, robinetterie) ont tous fait l'objet d'une mise en concurrence récente. Les procédures relatives à la commande publique sont respectées.

Les marchés sont passés par la direction du développement et du patrimoine et leur gestion quotidienne est assurée par les agences. Une meilleure formalisation des relations en interne dans le suivi des contrats d'entretien s'avère nécessaire, notamment au regard du contrôle des prestations.

L'OPH Logélia Charente gère un parc de 58 ascenseurs et de 3 monte-charges, sous le régime de l'entretien complet. Elle s'appuie sur un bureau d'études technique extérieur dans le cadre d'une mission d'assistance et de conseil. Les contrôles techniques quinquennaux ont été réalisés par tranches successives en 2010, 2013 et 2014.

De manière très spécifique, les relevés d'intervention du prestataire en 2014 pour les deux ascenseurs du bâtiment Eglantines de la Cité de la Grand Font signalent l'existence de problèmes de fonctionnement récurrents ; ce qu'a confirmé la visite de patrimoine sur place. L'office doit impérativement mobiliser son prestataire pour garantir la sécurité de ces deux appareils.

L'office a conclu un marché d'entretien des chaudières individuelles à gaz et des chauffe-eau qui stipule la transmission par le prestataire d'un compte-rendu d'activité et, notamment, d'un recensement des appareils, pour lesquels la visite annuelle d'entretien n'a pu s'effectuer malgré deux avis de passage.

Les bilans annuels, pour les années 2011 et 2012, révèlent l'existence de plus de 387 appareils non contrôlés, soit 13 % de l'ensemble du parc de chaudières.

Pour la période du 1^{er} juillet 2013 au 30 juin 2014, sur le territoire de l'agence de Cognac, après envoi d'un courrier supplémentaire adressé en recommandé par le prestataire, à titre exceptionnel, il reste encore 125 appareils sans contrôle. Aucun relevé précis n'a été fourni à l'équipe de contrôle par les autres agences pour les années 2013 et 2014.

Sur la base du constat réalisé les années antérieures, le nombre de chaudières non contrôlées se situe à un niveau significatif qui exige l'engagement de démarches correctrices. En effet, le suivi de la bonne exécution des prestations est fondamental, lorsqu'il s'agit de la révision annuelle des appareils à gaz, imposée par la réglementation par mesure de sécurité. En effet, dans ce cas, l'organisme se substitue de fait au locataire dans ses obligations et, par conséquent, engage sa responsabilité en cas d'atteinte à la sécurité des personnes et des biens. Il se doit donc de repérer les logements dont les équipements n'ont pas été révisés dans l'année (principalement du fait du locataire) et engager tous les moyens existants, par analogie aux méthodes de pré-contentieux développées à l'occasion d'impayés de loyers, pour obliger le locataire soit à laisser intervenir le prestataire désigné, soit à attester de la révision effective par un autre professionnel.

Si les dossiers techniques amiante sont établis, les diagnostics relatifs aux constats de risque d'exposition au plomb (CREP) n'ont pas été réalisés. Ils concernent les parties communes et les parties privatives des immeubles construits avant le 1^{er} janvier 1949. Les parties communes des immeubles devaient avoir fait l'objet d'un CREP avant le 12 août 2008 [article L. 1334-7 du code de la santé publique] ; l'office a l'obligation, à compter de cette même date, d'annexer le CREP à tout nouveau contrat de location, pour la partie privative du logement.

Suivant les termes de l'article précité, « l'absence dans le contrat de location du CREP constitue un manquement aux obligations particulières de sécurité et de prudence susceptible d'engager la responsabilité pénale du bailleur ». D'après les éléments fournis par l'organisme, 189 logements collectifs et 109 logements individuels construits avant le 1^{er} janvier 1949 sont potentiellement concernés.

A l'époque du contrôle, deux marchés sont en cours de passation, d'une part pour la constitution des dossiers amiante relative au contrôle des parties privatives des immeubles et, d'autre part, pour la réalisation des diagnostics de performance énergétique non encore effectués (865 logements et l'ensemble des logements-foyers). Ces démarches vont permettre à l'office de résorber son retard en matière de respect de ses obligations législatives et réglementaires en la matière.

4.5 VENTE DE PATRIMOINE ET ACCESSION SOCIALE

L'office s'est engagée depuis de nombreuses années dans une démarche de vente de logements HLM. Quatre délibérations du conseil d'administration en 1988, 1997, 2000 et 2001 ont assuré une montée en régime progressive du plan de vente, qui représentait en stock 185 logements au 1^{er} janvier 2012.

Le plan stratégique de patrimoine actualisé en 2012 a défini un nouveau périmètre de vente, puis il a été acté le principe d'étude des demandes d'achat de leur logement par des locataires en place, hors plan de vente. Des options retenues de vente en bloc de quelques programmes paraissent peu crédibles. La connaissance des biens intégrés dans le plan de vente de 2012 par les équipes des agences est très approximative.

L'office a vendu 58 logements sur la période 2009-2013. Au 1^{er} septembre 2014, 10 ventes sont enregistrées. Le tableau ci-après détaille pour la période 2009-2013 le rythme de mise en commercialisation et de vente effective :

	2009	2010	2011	2012	2013
Nombre de logements proposés à la vente au 31/12	202	193	185	256	235
Dont nombre de nouveaux logements mis en vente en cours d'année				256	
Nombre de logements vendus au cours de l'année	11	9	8	4	26
Dont nombre de logements vendus sur requête, hors plan de vente				1	5

Le taux d'écoulement est un peu inférieur à ce qui est habituellement constaté, même si toute comparaison reste difficile à établir, compte tenu du nombre limité de logements proposés à la vente. Les logements ont été vendus dans des proportions quasiment identiques à leurs occupants ou à des tiers (28 logements ont été vendus vacants dont un quart à des locataires de Logélia non occupants). Ils se situent très majoritairement sur le territoire de la Comaga, et notamment à Angoulême et à La Couronne. En secteur diffus, Barbezieux est la commune la plus concernée avec six ventes.

Les modalités de mise en œuvre de la vente des logements, appréciées sur l'examen des 15 dossiers de vente de la période de contrôle, sont menées conformément à la réglementation.

Par ailleurs, l'OPH a développé quelques opérations de location-accession, qui ne se sont concrétisées que pour deux logements. Faute de commercialisation, les logements invendus ont été transformés en logements locatifs financés en PLS.

La conduite par Logélia de ce type d'opérations n'est donc pas probante. L'office en a d'ailleurs tiré les enseignements en ne programmant plus de PSLA sur la période récente. Pour l'avenir, le montage de ces opérations constitue un point de vigilance particulier.

4.6 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

La stratégie patrimoniale de l'office doit être clarifiée et stabilisée.

La constitution d'un plan d'entretien pluriannuel et la réalisation effective des travaux prévus constituent des enjeux majeurs pour la direction du patrimoine, en cours de structuration sur le plan de l'organisation et des méthodes.

L'office exerce sa maîtrise d'ouvrage de construction de façon satisfaisante, même si certains aspects fondamentaux du montage des opérations méritent d'être mieux maîtrisés ou appréhendés.

Par ailleurs, l'organisme se doit d'apporter des correctifs aux carences relevées dans les processus visant à la sécurité des personnes.

5. TENUE DE LA COMPTABILITÉ ET ANALYSE FINANCIÈRE

5.1 TENUE DE LA COMPTABILITÉ

5.1.1 Généralités

La direction financière et comptable comptant environ 27 personnes est pilotée par la directrice financière et comptable, sur ce poste depuis 2008, exerçant parallèlement les fonctions de directrice générale adjointe. Recouvrant un périmètre d'intervention assez large, elle a en charge outre la partie financière (financement des opérations dans leur partie administrative) et comptable, le contrôle de gestion, la gestion locative, le service informatique ainsi que celui des ressources humaines.

La directrice financière et comptable est assistée depuis 2010 d'une adjointe, plus particulièrement en charge de la comptabilité et de la gestion de la dette.

Le service comptabilité proprement dit comprend six personnes dotées d'une expérience plutôt solide dans leurs fonctions. L'activité du service n'est pas cadrée par des fiches de procédure. Même si les portefeuilles d'activités restent individualisés, la polyvalence est recherchée, notamment dans la préparation administrative des mises en paiement des dépenses d'investissement et de fonctionnement. La validation du service fait s'établir traditionnellement sur la base des factures papier (en moyenne 17 000/an sur la période) sans recours à la dématérialisation.

Conformément aux dispositions de la charte de partenariat entre l'office et la trésorerie d'Angoulême, datée du 07/10/2009 (cf. supra § 3.4 sur les impayés), les propositions de mandatement sont adressées à la trésorerie d'Angoulême qui procède à leur mise en paiement.

Le contrôle a été l'occasion pour l'équipe de contrôle de mettre en évidence quelques incohérences :

- entre l'annexe sur les provisions et le compte de résultat sur l'exercice 2009 ;
- entre les annexes « Mouvements des Postes d'Actifs Immobilisés » 2010 et 2011 : un problème de report s'est fait jour entre le montant de la valeur brute des immobilisations figurant à la fin de l'exercice 2010 et celui porté en début d'exercice 2011.

L'annexe « maintenance du patrimoine locatif » est à revoir pour valoriser l'activité de la régie ouvrière et ce, depuis la création de cette régie (cf. infra obs. 19).

L'organigramme de l'OPH Logélia fait clairement apparaître l'existence d'une régie d'ouvriers polyvalents comprenant quatre ouvriers dont un responsable. A l'occasion d'une des visites du patrimoine, l'équipe de contrôle a pu vérifier l'existence d'un local enfermant un stock de matériels et fournitures divers. Les travaux ainsi réalisés en régie participent à l'entretien courant et à la remise en état des logements.

L'organisme n'a pas été en mesure de produire un rapport d'activités de cette régie permettant d'apprécier quantitativement et qualitativement le niveau des prestations ainsi réalisées par ces quatre agents dont la masse salariale brute annuelle représente environ 100 k€.

En conséquence, il appartient à Logélia de réunir toutes les conditions de nature à permettre la valorisation de l'activité de cette régie, en tenant notamment une comptabilité des stocks et en renseignant les items correspondants de l'annexe « maintenance du patrimoine locatif » des états réglementaires.

5.1.2 La dette financière

Le montant de l'encours de la dette au 31/12/2013 s'élève à 163,4 M€ indexée à 68 % sur le taux du livret A. Les annuités (correspondant au remboursement du capital et des intérêts) représentent, de 2009 à 2012, 48 % environ du montant du chiffre d'affaires et témoignent d'un endettement élevé.

Dans le cadre du protocole CGLLS et afin de réduire le poids de la charge financière de ces emprunts sur l'exploitation, l'OPH Logélia a négocié avec la Caisse des Dépôts un réaménagement d'une partie très significative de l'encours de la dette (58 M€ représentant environ 35 % du total). Même si cette opération, effective au 01/07/2012, génère un coût supplémentaire sur l'année 2012 inhérent aux frais et pénalités consécutifs au réaménagement (420 k€), elle va permettre de dégager une économie nette de remboursement d'environ 8 M€ de 2013 à 2017. Dans ces conditions, l'annuité en 2013 perd 10 points (représentant 38,5 % du chiffre d'affaires) et se situe au niveau de la médiane nationale.

En intégrant le développement global de l'OPH, cette annuité devrait tomber sous la barre des 35 % à l'horizon 2023, selon les simulations qui ressortent de Visial.

L'encours en taux structuré représente, au 31/12/2013, 14 % du total du stock de la dette. Il se compose de trois emprunts, auxquels vient se rajouter un contrat de swap, conclu en février 2007, pour un montant de 10 M€ sur 10 ans avec CA CIB (ex CALYON), définitivement sécurisé en juin 2012 par la mise en place d'un taux fixe.

Le premier des trois emprunts a été conclu avec la Caisse d'Epargne en juillet 2007, d'une durée de 20 ans, avec une période d'exposition au risque qui court depuis 2009 jusqu'en 2026. Il s'agit d'un produit de pente classé 3 E dans la charte de Gissler avec un capital restant dû de 7,8 M€ au 31/12/2013. L'emprunt est construit sur un différentiel de taux entre le long et le court terme ; la marge entre les niveaux cotés et le niveau de la barrière jugée bonne par les experts a permis de conseiller à l'organisme de conserver ce produit, faute de proposition de sécurisation intéressante à ce jour formulée par la Banque.

Les deux autres emprunts ont été contractés avec Dexia en mars 2007, pour une durée de 40 ans, avec une période d'exposition au risque de 10 ans entre 2018 et 2028. Il s'agit d'un produit construit sur la base d'un niveau de change de l'euro/franc suisse (EUR/CHF) avec une barrière dans un contexte actuel de dépréciation de la monnaie unique par rapport à la monnaie helvétique. Très volatile, il présente un niveau de risque très élevé, hors charte Gissler, classé dans la catégorie F6 selon les dispositions de la circulaire du 25 juin 2010, avec un capital

restant dû de 14 M€ au 31/12/2013 et une soulte extrêmement élevée, estimée à 14,5 M€ à cette même date en cas de sortie du dispositif.

Ces deux emprunts spéculatifs présentent un caractère de dangerosité avérée.

Sur la base de conseils d'experts, l'OPH Logélia Charente, en février 2012, a assigné la banque en justice en sollicitant l'annulation des contrats au motif principal d'une erreur sur le calcul du TEG. La procédure suit son cours ; l'organisme est assisté du cabinet d'avocats FIDAL.

Après avoir connu une période d'amortissement à taux fixe, ces deux emprunts vont entrer dans leur phase structurée présentant un caractère de dangerosité financière élevée à compter de 2017 pour l'un et de 2018 pour l'autre. Cette phase coïncide avec une hypothétique remontée, puis la stabilisation de l'autofinancement, selon le scénario envisagé de prospective financière (cf. infra § 5.3). Potentiellement, un impact sur les équilibres du protocole CGLLS est donc possible, ce dont convient l'office.

Sans préjuger de l'issue judiciaire en cours, l'office est fortement invité à s'entourer de toute l'expertise nécessaire pour évaluer la perte financière consécutive à la souscription de ces emprunts, et envisager la sortie de ce dispositif. L'office a, depuis, demandé un accès au fond de soutien mis en place par l'Etat et engagé une négociation en vue de « désensibiliser » les emprunts, courant 2015. En tout état de cause, il évalue une charge supplémentaire annuelle, se situant entre 500 et 600 k€, dans l'hypothèse positive d'un soutien.

Il appartiendra à l'organisme de traduire, d'un point de vue comptable, cette prise en compte par la constitution d'une provision pour risque financier dans les meilleurs délais, comme le confirme le comptable public dans son courrier adressé au directeur général le 11/06/2015.

5.1.3 La Provision pour Gros Entretien (PGE)

Le document-cadre qu'est le PSP, actualisé en 2012, fixe les objectifs sur cinq ans des travaux relevant du gros entretien programmé. La détermination du montant annuel de la PGE s'effectue, depuis 2012, sur la base d'un cinquième des objectifs théoriques de dépense de travaux sur cinq ans du PSP. Cette fraction représente un montant annuel proche de 1,5 M€.

Ce PSP n'est pas décliné sous la forme d'un plan pluriannuel opérationnel précisant, sur la base d'une programmation pour chaque exercice, les objectifs à atteindre à partir des besoins dûment identifiés.

La consommation du gros entretien programmé se situe très en deçà des prévisions annuelles en atteignant 786 k€ en 2013 et 269 k€ en 2012, contrairement au gros entretien non programmé et à la remise en état des logements qui concentrent la très grosse majorité de la consommation totale.

Pour autant, cette sous-consommation n'a donné lieu ni à une actualisation annuelle ni à un ajustement du montant de la PGE qui reste quasi constant sur la période (3,6 M€ en 2009 et encore 3,3 M€ en 2013) et toujours très proche du montant annuel consommé sur le gros entretien (programmé et non programmé).

Le caractère forfaitaire de cette PGE est donc avéré, et de fait, non réglementaire ; la politique provisionnelle pour le gros entretien de l'office n'est pas fondée.

5.1.4 La politique d'amortissement des immobilisations locatives

Lors de la réforme comptable, Logélia a opté pour un plan d'amortissement calculé selon le mode linéaire.

Les immeubles de rapport (collectifs) sont décomposés par composants au nombre de huit selon la clé forfaitaire préconisée par le CSTB.

Compte tenu de la fragilité de la situation financière de l'organisme, la durée d'amortissement retenue pour les composants structure et ascenseurs correspond aux valeurs pivot majorées de 20 %, soit une durée respectivement de 60 ans (au lieu de 50 ans) et de 18 ans (au lieu de 15 ans).

Dans sa séance du 25 novembre 2013, le conseil d'administration a décidé d'allonger la durée de l'amortissement de trois autres composants (menuiseries extérieures, étanchéité et plomberie sanitaire) dans la limite des 20 % autorisés. Cette décision est motivée par les termes de la renégociation de la dette intervenue dans le courant de l'année 2012 (cf. supra § 6.1.2 sur la dette financière) ayant eu pour effet d'allonger la durée des emprunts et donc de l'amortissement financier. Il est donc cohérent dans ce contexte d'allonger la durée de l'amortissement technique.

Dans sa séance du 10 décembre 2010, le conseil d'administration a décidé d'appliquer l'amortissement résiduel sur les réhabilitations restant inscrites au compte 2 134, à la date du 31/12/2004, levant ainsi la remarque émise lors du contrôle précédent effectué par la Miiilos. La durée d'amortissement pour ces réhabilitations ainsi que pour les travaux d'amélioration futurs est de 15 ans.

5.1.5 Evolution des coûts de gestion

Evolution des composantes des coûts de gestion de 2009 à 2013 en €	2009	2010	2011	2012	2013
Frais généraux (Avec impôts et hors TFPB)	828 349	1 838 006	1 302 098	1 676 827	1 858 439
Charges de personnel N.R.	5 446 112	5 492 849	5 789 676	5 873 998	5 643 958
Coût de gestion hors entretien courant	6 274 461	7 330 855	7 091 774	7 550 825	7 502 397
Nombre de logts gérés (hors foyers et structures)	7 155	7 101	7 099	7 119	7 139
Ratio coût de gestion au logement géré	877	1 033	999	1 061	1 051

L'évolution des charges de personnel est contenue sur la période à la faveur d'une diminution de la masse salariale, au terme d'une réorganisation de la majorité des services ayant conduit à une réduction du nombre d'agents d'environ une douzaine entre 2009 (142 agents) et 2013 (129 agents). En valeur absolue, le coût de la masse salariale supporté par l'organisme situait Logélia (816 €/logement en 2011) sensiblement au-dessus de la médiane nationale (720 €/logement en 2011).

L'évolution erratique des frais de gestion s'explique exclusivement par les variations importantes entre le montant total des charges récupérables et le montant total des charges locatives récupérées. Cet état découle de la politique de provisions appelées auprès des locataires mal maîtrisée et de l'estimation établie en fin d'année du montant de la régularisation des charges mis en œuvre au cours de l'année suivante. Cette situation illustre la concertation insuffisante entre les services de la gestion locative et ceux de la comptabilité.

Elle s'est traduite, en 2009 et 2011, par un delta positif entre les charges récupérées et les charges récupérables entraînant une minoration des frais de gestion. A l'inverse, en 2010 la sous-estimation du montant de la régularisation vient minorer le montant des charges récupérées entraînant une majoration du coût de gestion. La situation apparaît stabilisée à compter de 2012, au point que le ratio exprimé en pourcentage « charges récupérées » sur « charges récupérables » est quasiment au niveau de la médiane nationale. En 2014, la situation est normalisée.

Les autres composantes constitutives des coûts de gestion ne connaissent que très peu d'évolution sur la période et restent maîtrisées.

Au global, le coût de gestion hors entretien courant par logement s'élève à environ 1 000€ situant l'office au niveau de la médiane nationale (cf. annexe n° 1.20).

Le coût total de la maintenance au sens large ramené au logement en moyenne sur la période place l'organisme strictement au niveau de la médiane nationale (530€/logement).

5.2 ANALYSE FINANCIÈRE

5.2.1 Analyse de l'exploitation

La rentabilité d'exploitation est analysée sur la base de l'autofinancement net⁸ (voir tableau suivant).

L'organisme tire la totalité de ses produits d'exploitation de l'activité de gestion locative. Le niveau des loyers se situe en cohérence avec celui du département de la Charente. La progression très mesurée des loyers entre 2009 et 2010 s'explique par une balance déficitaire entre les démolitions et les livraisons enregistrées en début de période. A partir de 2013, les augmentations de loyers entrent dans le cadre des dispositions contractuelles issues du protocole CGLLS.

La vacance représentant environ 3,6 % des loyers totaux, à fin 2013, s'est traduite par une perte de loyers estimée à 1 M€.

L'annuité reste d'un niveau élevé (cf. supra § 6.1.2 sur la dette financière). Le réaménagement d'une partie significative de l'encours de la dette, opéré en 2012, a produit des effets positifs en 2013.

Le coût de gestion corrigé de l'écart entre le montant des charges locatives récupérables et celui des charges locatives récupérées (cf. supra § 6.1.5 sur l'évolution des coûts de gestion) reste maîtrisé.

Le montant de la TFPB acquitté par l'organisme rapporté au nombre de logements gérés situe l'OPH Logélia Charente à un niveau légèrement supérieur à celui de la médiane nationale. L'office a confié par conventions à deux prestataires privés, en 2009 et 2012, la mission d'effectuer pour son compte l'ensemble des démarches et réclamations auprès de l'administration fiscale, en vue d'obtenir des remboursements suite à paiements indus.

En synthèse, l'autofinancement net dégagé par l'OPH est d'un niveau faible sur l'ensemble de la période, à l'exception de l'année 2013. Il est en moyenne environ de 5 % entre 2009 et 2012 et, en tout état de cause, très en deçà de la valeur médiane nationale proche de 10 %.

L'année 2013 enregistre une augmentation très substantielle de l'autofinancement net de l'ordre d'une dizaine de points pour atteindre plus de 14 % du chiffre d'affaires. Ce redressement s'explique par :

- la diminution nette de la charge financière, suite à la renégociation de la dette intervenue en 2012, représentant 1,6 M€ sur la seule année 2013 ;
- l'augmentation des recettes de loyers, en raison d'une augmentation inférieure à celle prévue concernant la vacance et de l'impact de la livraison de nouveaux programmes ;
- un nombre de ventes réalisées en 2013 significatif à l'échelle de l'organisme, puisque les 26 ventes effectives représentent autant que celles réalisées de 2009 à 2012.

Ce niveau d'autofinancement net est toutefois atteint au détriment de la politique de maintenance dont le budget n'est pas consommé en totalité, principalement en ce qui concerne le gros entretien programmé (cf. supra § 6.1.3 sur la PGE 50 % des objectifs atteints en 2013).

⁸ L'autofinancement net est la mesure pour un organisme des ressources tirées de son activité d'exploitation au cours d'un exercice (excédents des produits encaissables sur les charges décaissables) restant à sa disposition après remboursement des emprunts liés à l'activité locative (à l'exclusion des remboursements anticipés).

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Marge sur accession	0	5	6	-1	0
Marge sur prêts	0	0	0	0	0
Loyers	27 331	27 625	28 960	29 858	31 374
Coût de gestion hors entretien	-6 507	-7 586	-7 316	-7 772	-7 733
Entretien courant	-63	-69	-43	-36	-44
GE	-3 074	-3 630	-3 591	-3 577	-3 590
TFPB	-3 517	-3 443	-3 522	-3 497	-4 042
Flux financier	235	-65	123	15	-133
Flux exceptionnel	-303	3 030	254	-281	578
Autres produits d'exploitation	135	330	246	456	257
Pertes créances recouvrables	-130	-169	-262	-211	-262
Intérêts opérations locatives	-5 819	-6 244	-5 037	-6 203	-5 064
Remboursement emprunts locatifs	-7 159	-7 845	-8 173	-7 772	-6 835
Autofinancement net	1 128	1 939	1 645	980	4 507
% du chiffre d'affaires	4,11%	7,00%	5,64%	3,26%	14,33%

Évolution de l'autofinancement net de l'organisme.

5.2.2 Analyse de la structure financière

La structure financière est analysée sur la base du Fonds de Roulement Net Global (FRNG)⁹, résultant de la différence entre les emplois et les ressources stables.

A l'exception de l'année 2013, la faible rentabilité de l'exploitation compromet une alimentation régulière et soutenue en ressources du haut de bilan.

L'autonomie financière de l'OPH Logélia s'exprimant par la part des ressources internes rapportée au total des capitaux permanents, même si elle gagne cinq points entre 2009 et 2013, reste faible sur toute la période. Cette part représente en 2011 26 % des capitaux permanents, alors que la médiane pour des organismes comparables se situe à 36 %.

Le FRNG de début de période se présente sur des bases modestes (5 M€) principalement en raison d'une réalisation d'emprunts particulièrement faible à hauteur de 8 M€. Sur les quatre années qui suivent, le niveau de ce FRNG est précisément fonction du montant des emprunts effectivement encaissés. Ainsi en 2010, le FRNG atteint quasiment 19 M€, intégrant la réalisation de plus de 24 M€ d'emprunts. Le bon niveau de FRNG en 2013 s'explique par la quasi-stagnation de l'évolution de l'actif immobilisé brut, consécutive au gel d'activités décidé en 2012, année de remise à plat des comptes et des procédures, produisant ses effets dès 2013.

En 2011, le FRNG représente près de 2,5 mois de dépenses pour une médiane proche de quatre mois de dépenses. En 2013, il est d'un montant proche de 16 M€ pour atteindre un peu moins de 19 M€ à terminaison des opérations, compte tenu du décalage habituel entre les dépenses restant à régler et les financements à encaisser sur les opérations en cours.

Concernant le bas de bilan, à l'exception de l'année 2009, les créances sont supérieures aux dettes faisant émerger un besoin en fonds de roulement et tout particulièrement en 2010 et 2011. Cette situation fait suite au précédent rapport de la Miilos, qui mettait en évidence que l'organisme enregistrait à tort ses subventions d'investissement lors de l'encaissement de ces dernières. A partir de 2010, Logélia, à juste titre, enregistre les subventions d'investissement (et notamment les subventions importantes de l'ANRU), dès la notification de la décision d'accord de ladite subvention. Ces subventions à recevoir non encaissées ainsi enregistrées comptablement sur le compte 441 conduisent ponctuellement à augmenter les actifs d'exploitation et font donc naître un besoin en fonds de roulement.

⁹ Fonds de roulement net global à terminaison : mesure de l'excédent en fin d'exercice des ressources stables de l'organisme (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts...) sur ses emplois stables (immobilisations corporelles et financières essentiellement) en se plaçant comme si les opérations engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant réglées et toutes les recettes étant encaissées.

Le niveau de la trésorerie nette suit mécaniquement l'évolution conjointe et conjuguée du FRNG et du besoin en fonds de roulement. D'un montant de 7 M€ en 2011, représentant un peu plus d'un mois de dépenses pour une médiane située à trois mois de dépenses, elle augmente en 2013 pour atteindre 14 M€. S'ajoute à cette trésorerie nette le recours à des concours bancaires à des taux préférentiels qui permettent de faire face aux premières dépenses consécutives au lancement d'opérations dans l'attente de l'encaissement des emprunts. D'un montant de 4 M€ en 2013, cette facilité de caisse porte le total de la trésorerie du bilan d'actif à 18 M€ environ.

En €	2009	2010	2011	2012	2013
Capitaux propres	41 988	55 932	56 307	59 295	59 401
Provisions pour risques et charges	3 780	3 852	3 945	4 220	4 367
<i>dont PGE</i>	3 570	3 547	3 642	3 920	3 290
Amortissements et provisions (Actifs immobilisés)	130 615	138 248	143 023	150 287	160 950
Dettes financières	157 583	171 233	175 093	170 366	167 743
Actif immobilisé brut	- 328 901	- 350 410	- 365 109	- 375 096	- 376 593
Fonds de Roulement Net Global (A)	5 066	18 855	13 258	9 072	15 868
F.R.N.G. à terminaison des opérations					18 733
Stocks (toute nature)	360	990	1 072	635	295
<i>dont Accession</i>	360	990	1 072	635	295
Autres actifs d'exploitation	5 354	16 586	16 639	10 513	9 225
Provisions d'actif circulant	- 2 990	- 3 379	- 3 385	- 3 489	- 3 517
Dettes d'exploitation	- 5 393	- 4 474	- 5 415	- 5 436	- 4 354
Besoin (+) ou Ressource (-) en F.R. d'Exploitation (B)	- 2 668	9 722	8 911	2 225	1 649
Créances diverses (+)	4 196	1 181	423	2 360	1 941
Dettes diverses (-)	- 2 796	- 2 674	- 2 761	- 2 697	- 1 828
Besoin (+) ou Ressource (-) en F.R. Hors Exploitation (C)	1 401	-1 493	-2 338	-338	113
Besoin (+) ou Ressource (-) en Fonds de Roulement (D = B+C)	- 1 268	8 229	6 573	1 887	1 762
Trésorerie nette (A - D)	6 333	10 626	6 685	7 185	14 106
Ajouter Concours bancaires Passif (C/519)	3 113	6 625	7 000	7 000	4 000
Trésorerie du Bilan Actif	9 446	17 251	13 685	14 185	18 106

5.3 ANALYSE PRÉVISIONNELLE ET PLAN DE REDRESSEMENT CGLLS

L'office établit une simulation prévisionnelle sur la base du progiciel Visial régulièrement actualisé en cohérence avec les objectifs stricts assignés dans le cadre du protocole CGLLS, plan de retour à l'équilibre financier. Cette projection couvre la période 2014-2023 (cf. annexe n° 1.21).

Les paramètres exogènes (taux du livret A, inflation, indice du coût de la construction...) retenus par l'organisme dans l'hypothèse pour la simulation prévisionnelle sont très proches de ceux préconisés par la fédération. Les paramètres internes définis par l'OPH Logélia cadrant son évolution sur les dix exercices à venir apparaissent cohérents.

Le début de la période jusqu'en 2016 se singularise par une mobilisation de fonds propres importante inhérente à l'achèvement du programme ANRU sur les trois sites (Basseau Grande Garenne, Champ de Manœuvre et Ma Campagne), à la fois au titre de la reconstitution de l'offre (représentant plus de 80 % de l'offre nouvelle pour environ 2,7 M€ de fonds propres investis) et au titre de la démolition (123 logements restant à démolir sur le site de Basseau Grande Garenne sollicitant 1 M€ de fonds propres entre 2014 et 2015).

L'impact de la démolition dégrade l'exploitation et donc l'autofinancement net qui ne se rétablit qu'à compter de 2016-2017 à la faveur d'une diminution sensible de l'annuité pour se stabiliser autour de 4,5 M€ en fin de période prévisionnelle correspondant à la valeur 2013. Les subventions versées dans le cadre du protocole CGLLS jusqu'en 2017 permettent de préserver l'équilibre financier de cette exploitation.

Les objectifs assignés au titre du plan de retour à l'équilibre financier concernant la maintenance au sens large (repris dans Visial) et dimensionnés à la mesure d'un organisme doté de plus de 8 000 logements vont contraindre l'OPH Logélia Charente à monter en puissance dans ce domaine.

L'amélioration de l'autofinancement à compter de 2017 s'accompagne mécaniquement d'une reconstitution des fonds propres de l'OPH, confortant parallèlement et progressivement son haut de bilan avec un FRNG estimé en 2023 à 23,5 M€.

Il est à noter que Logélia guidé par la prudence a établi sa prévisionnelle sans tenir compte de l'impact des cessions dont l'éventuelle réalisation viendra consolider sa situation financière. Pour mémoire, l'office a réalisé en moyenne 12 ventes sur la période 2009-2013 avec un pic de 26 ventes sur cette dernière année.

A contrario, le possible impact des deux emprunts spéculatifs critiqués n'a pas pu être intégré. Pour mémoire, la valeur de la soule, en cas de sortie du dispositif au 31/12/2013, se serait élevée à 14,5 M€, soit une valeur proche du FRNG en 2013, illustrant l'enjeu de ce problème.

5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITÉ FINANCIÈRE

Jusqu'à la fin 2012, la situation financière délicate de l'office se caractérise par une exploitation peu rentable, marquée notamment par une annuité forte se traduisant par une incapacité de Logélia à reconstituer ses réserves de haut de bilan.

Les décisions prises en 2012 visant à réaménager la dette et à contenir les coûts de gestion ont permis en 2013 à l'organisme d'afficher un niveau de rentabilité plus conforme au standard, même si le faible niveau de dépenses consacré à la maintenance incite à la prudence.

Par construction, la reconstitution progressive des fonds propres devrait à moyen terme conforter le haut de bilan et consolider l'autonomie financière qui reste très modeste, même si elle s'améliore en 2013.

Enfin, le cadrage des grands indicateurs de l'OPH par les dispositions du protocole CGLLS, le respect des objectifs par Logélia Charente, assignés dans ce cadre, ainsi que les différentes mesures prises par l'organisme, depuis 2012, dans les domaines du management et de l'organisation, devraient lui permettre de consolider sa situation financière à terme.

L'existence de prêts à caractère spéculatif est susceptible de remettre en cause en partie l'équilibre général de cette prévision. L'impact potentiel a été mesuré par l'organisme qui a engagé une négociation en vue de désensibiliser ces emprunts.

6. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS

6.1 PÉRIODE À VÉRIFIER

Le contrôle couvre la période 2012 à 2014 pour les cotisations principales et les années 2012 et 2013 pour les cotisations additionnelles (cf. annexe n° 1.22).

6.2 CONTENU DE LA VÉRIFICATION

L'organisme a bien procédé aux déclarations annuelles et s'est acquitté des règlements dans les délais impartis.

6.2.1 Contrôle des cotisations principales

Concernant l'année 2012, il est à noter que l'OPH Logélia Charente n'a pas réglé de cotisation, dans la mesure où le montant des réductions est supérieur à celui de la cotisation.

La déclaration 2014 comporte une erreur portant sur l'assiette de la cotisation qui a conduit à minorer les loyers des logements-foyers de 428 022 €.

Par ailleurs, le contrôle a révélé des écarts sur les années 2013 et 2014 concernant une sous-estimation par l'organisme des réductions applicables relatives au décompte du nombre de bénéficiaires des aides sociales.

Ainsi, le nombre total des allocataires des aides sociales en 2013 et 2014 ressortent respectivement à 5 416 (5 205 décomptés par Logélia) et 5 520 locataires (5361 dénombrés par l'organisme).

Au total, il en résulte un excédent de versement de 19 278 €.

6.2.2 Contrôle des cotisations additionnelles

Sur le montant dû au titre de la partie fixe, aucun écart n'a été relevé.

Concernant la part variable, l'autofinancement net constituant l'assiette de calcul se situe en deçà du plafond.

6.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS ET PRÉLÈVEMENT CGLLS

L'OPH Logélia Charente est invité à se rapprocher de la CGLLS pour régulariser sa situation quant à la cotisation principale.

7. CONCLUSION

L'OPH Logélia Charente est engagé depuis novembre 2012 dans un protocole CGLLS et commence à obtenir des résultats, comme en témoigne la récente maîtrise de sa masse salariale.

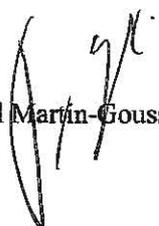
Pour autant, le chantier à mener en matière de réorganisation reste immense. Ainsi, la sécurisation de l'activité de l'office, à travers la mise en place d'un contrôle interne, constitue une priorité.

Disposant de marges de manœuvre limitées, Logélia connaît une situation financière en voie progressive de normalisation mais qui reste à surveiller. Des prêts spéculatifs à haut risque, contractés en 2007, dont l'impact à moyen terme est difficilement mesurable, sont susceptibles de remettre en cause à nouveau les équilibres financiers de l'office.

Après plusieurs inflexions, les orientations patrimoniales nécessitent d'être clarifiées sur le long terme. Un plan pluriannuel d'entretien doit notamment être mis en œuvre, afin de préserver un patrimoine dont le niveau intrinsèque demeure techniquement encore satisfaisant.

L'office est confronté à une situation économique des demandeurs et des locataires particulièrement dégradée. Dans ce contexte, l'adaptation et la sécurisation des loyers, ainsi que la maîtrise des charges constituent deux enjeux fondamentaux pour l'office. Des marges de progrès significatives existent dans ces domaines.

Le Directeur général



Pascal Martin-Gousset

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2004-081 OPH LOGÉLIA CHARENTE – 16

8. LISTE DES ANNEXES

1. ANNEXES AU RAPPORT

- 1.2 Fiche récapitulative du rapport provisoire
- 1.3 Informations générales
- 1.4 Gestion locative et patrimoine
- 1.5 Changement de fonction suite à la réorganisation

- 1.7 Résultats des enquêtes OPS 2012 – 2014 et comparaison avec résultats régionaux et nationaux
- 1.8 Locations à des personnes morales
- 1.9 Dossiers d'attribution en dépassement de plafonds de ressources
- 1.10 Liste de logements en dépassement de loyers
- 1.11 Structure des loyers stocks 2013
- 1.12 Structure des loyers production 2010-2013
- 1.13 Coût des charges locatives
- 1.14 Procédure de traitement des impayés
- 1.15 Tableau de l'évolution du montant des impayés locatifs de 2009 à 2013
- 1.16 Note sur l'évolution des éléments de la stratégie patrimoniale
- 1.17 Etat d'avancement de la conduite du projet ORU pour Logélia
- 1.18 Evolution rétrospective et prospective de la production de logements de Logélia
- 1.19 Tableau sur la surface des logements
- 1.20 Coût de fonctionnement de 2009 à 2013
- 1.21 Synthèse des résultats prévisionnels 2014-2023
- 1.22 Vérification des cotisations CGLLS déclarées de 2012 à 2014
- 1.23 Sources et sigles utilisés

**RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2014-081
OPH DE LA CHARENTE - LOGÉLIA – 16**

1. ANNEXES AU RAPPORT

FICHE RÉCAPITULATIVE DU RAPPORT PROVISOIRE

N° 2014-081

OPH LOGÉLIA CHARENTE – 16

Présentation générale de l'organisme	<p>L'OPH Logélia Charente gère 7 139 logements et 28 établissements de type logement-foyer ou résidence sociale, implantés principalement sur les communes du Grand Angoulême (40 %) et de la communauté de communes de Cognac (21 %).</p> <p>L'office est un acteur majeur du programme de renouvellement urbain de l'agglomération d'Angoulême contractualisée avec l'ANRU (841 logements à démolir, 442 à reconstruire et 286 à réhabiliter). Face à la fragilité de sa rentabilité d'exploitation et à l'ampleur des investissements à réaliser, l'OPH a conclu avec la CGLLS un protocole d'aide au rétablissement de son équilibre.</p>
Points forts	<ul style="list-style-type: none"> • Occupation très sociale • Niveau des loyers globalement faible hormis la production récente • Mise en œuvre globalement correcte des programmes de renouvellement urbain de l'agglomération d'Angoulême • Coûts de construction maîtrisés • Coûts de gestion désormais contenus
Points faibles	<ul style="list-style-type: none"> • Absence de projet d'entreprise • Organisation favorisant le cloisonnement des services • Absence de procédure et déficit de contrôle interne • Non-définition du rôle de la direction « relations clients » en matière de gestion locative • Stratégie patrimoniale insuffisamment stable • Plan de maintenance non corrélé à la stratégie patrimoniale et trop limité à l'exercice budgétaire annuel • Degré de réalisation insuffisant des travaux annuels d'entretien du parc • Un dispositif de traitement des impayés insuffisamment efficace • Une contrainte financière forte inhérente à la souscription de deux emprunts structurés particulièrement dangereux • Une situation financière tendant à se conforter mais encore fragile
Anomalies ou irrégularités particulières	<ul style="list-style-type: none"> • Locations à personnes morales non conformes à la réglementation (articles L. 442-8 et suivants du CCH) • Six attributions en dépassement de plafonds de ressources (article L. 342-14-1 du CCH) • Versement d'une indemnité indue à l'ancien directeur général (décret du 26 août 2004 relatif au CET dans la FPT) • Non-respect des dispositions de transparence pour la vente d'un logement HLM à un salarié (article L. 423-10 du CCH) • Non-respect des dispositions visant à la prévention des risques de conflit d'intérêts dans le cadre de l'acquisition d'un logement appartenant au fils du président de l'office en exercice en 2009 (article L. 423-10 du CCH) • Défaut de suivi des contrats d'entretien des appareils à gaz • Absence de réalisation des constats de risque d'exposition au plomb pour les immeubles et les logements concernés (article L. 1334-7 du code de la santé publique) • Absence de valorisation de l'activité générée dans le cadre de la régie • PGE non adossée à un plan pluriannuel de travaux

INFORMATIONS GÉNÉRALES SUR L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT

RAISON SOCIALE : OPH Logélia Charente

SIÈGE SOCIAL :

Adresse du siège :	10 Impasse d'Austerlitz BP 50270	Téléphone : 05 45 38 66 00
Code postal, Ville :	16025 ANGOULEME	Télécopie :

PRÉSIDENT : M. Philippe BOUTY

DIRECTEUR GÉNÉRAL : M. Olivier PUCEK

COLLECTIVITÉ DE RATTACHEMENT : Conseil Général de la Charente

CONSEIL D'ADMINISTRATION au 01/09/2014
*En application de l'article *R. 421-4 du CCH : 17, 23 ou 27 membres*

	Membres	Désignés par :	Professions
Président	M. BOUTY	Collectivité	
Vice président délégué	M. REMOND	Idem.	
	Mme BARRIER	Idem.	
	M. BONNEAU	Idem.	
	M. COMET	Idem.	
	M. DAVO	Idem.	
	M. DENIEUL	Idem.	
	M. DUFAUD	Idem.	
	Mme GENDREAU	Idem.	
	M. JOUSSON	Idem.	
	M. MEURAILLON	Idem.	
	M. PERSYN	Idem.	
	Mme PIERRE	Idem.	
	M. VIGNERIE	Idem.	
	Mme DIAZ	UDAF	
	Mme PERONNET	CAF	
	M. BOURGOIN	Organismes collecteurs	
	Mme RIVALLEAU	Organisations syndicales	
	M. DOLCI	Organisations syndicales	
Représentants des locataires	Mme BONNEAU	Élu	
	Mme CHEVALIER	Élu	
	Mme DUBOIS	Élu	
	M. LAFLEURIEL	Élu	

Commissaire du Gouvernement : Préfet

EFFECTIFS DU PERSONNEL au : 31/12/2013	Cadres :	Total administratif et technique : 107
	Maîtrise :	
	Employés :	
	Gardiens : 1	
	Employés d'immeuble : 13	
	Effectif total : 129	
	Ouvriers régie : 8	

GESTION LOCATIVE ET PATRIMOINE

Gestion locative et politique sociale

Occupation du parc au 31/12/2014 (part des ménages en %)

	ressources inférieures à 20% des plafonds	ressources comprises entre 20 et 60%	ressources supérieures à 100%	bénéficiaires d'une aide au logement	Bénéficiaires des minima sociaux	familles mono-parentales	familles de 3 enfants et +
organisme	31.4	41.6	5.4	63.3	20.3	22.4	8.1
moyenne nationale	20.4	46	6.2	46.7	14.3	19.2	10.4
moyenne régionale	23.6	45.8	4.4	55.8	13.8	20.6	6.9

Contingent de réservation (logements familiaux gérés)

% de logements réservés par le préfet	% de logements réservés par les collectivités	% de logements réservés par le 1% Logement
2.52	0	8.43

Vacance et mobilité (en %)	moyenne nationale	moyenne régionale	2013	2012	2011
taux de rotation externe	-	-	15.2	16.0	15.6
taux de vacance global	4.4	5	4.8	4.0	4.7
taux de vacance >3 mois hors vacance technique	nc	nc	0.9	1.0	1.7

Loyers	moyenne nationale	moyenne régionale	2014	2013	2012
taux d'augmentation (logements sociaux) (%)	-	-	2.0	2.9	1.9
taux d'augmentation recommandé (HLM) (%)	-	-	nc	nc	1.9
loyer mensuel moyen à la surface corrigée (€/m² SC)	3.2	2.85	3.12	3.08	3.01

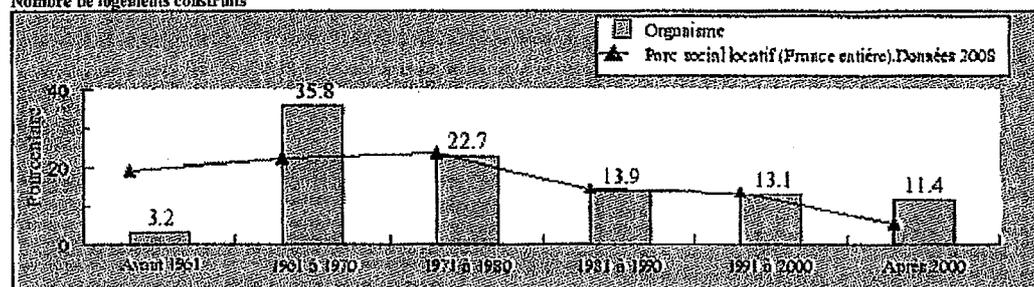
Impayés	médiane nationale	2013	2012	2011
Taux d'impayés inscrit au bilan en % des loyers et charges	13.42	14	14	15
Evolution des impayés (%)	0.85	0	1	1

Patrimoine

Caractéristiques du parc au 31/12/2014 (Logements familiaux et équivalents-logements en propriété)

nombre de logements familiaux	nombre de places en foyers (en équivalents logements)	% logements collectifs	% logements conventionnés	zone prépondérante	% grands logements (4p. et +)	% logements en ZUS	Age moyen du parc
7139	911	76.12	99.89	zone III	7.37	37.11	35 ans

Nombre de logements construits



Stratégie patrimoniale (activités au cours des 5 dernières années)

date	Durée du PSP	constructions nouvelles	achats	réhabilitations	ventes à l'unité	ventes en bloc	démolitions	changement d'usage
20/02/2012	6 ans	340	0	2	60	0	282	0

Maintenance du parc	médiane nationale	2013	2012
Coût de maintenance au logement (€/logement)	530	509	508

Logélia Charente

Changement de métiers suite à la réorganisation

code agent	Services 2014	Métier 2012	Date de changement	Métier 2014
1069	Administration du Personnel	CHARGÉ CONTENTIEUX ET PRECONTENTIEUX	nov-12	CHARGÉ CONTENTIEUX
10002	Agence de Cognac	CHARGE DE GESTION LOCATIVE	nov-13	CHARGE DE CLIENTELE
10108	Agence du Rural	CHARGE D'OPERATION	oct-13	TECHNICIEN DE PROXIMITE
10014	Direction financière et comptable	QUALITE DE SERVICE	dec-12	ASSISTANTE DE DIRECTION
1028	Contentieux et Précontentieux	CHARGE CONTENTIEUX ET PRECONTENTIEUX	nov-12	CHARGÉ CONTENTIEUX
1055	Agence du Rural	CHARGE DE CLIENTELE	nov-13	DIRECTEUR
3010	Agence de Cognac	RESPONSABLE D'AGENCE	nov-13	ADJOINT AU DIRECTEUR DE L'AGENCE DE L'ANGOUMOIS
1061	Agence de l'Angoumois	ASSISTANTE DE DIRECTION	oct-12	CHARGE DE CLIENTELE
10018	Agence de Cognac	CHARGE GESTION LOCATIVE	nov-13	DIRECTEUR
1013	Agence du Rural	CODRINAUTICE ET ETUDES DE FAISABILITE	nov-12	CHARGE DU FINANCEMENT DES OPERATIONS
1014	Service Comptabilité	MISSION ETUDES	oct-13	CHARGE DU FINANCEMENT DES OPERATIONS
1021	Administration du Personnel	SECRETAIRE DE LA DST	fév-13	ASSISTANTE RH
4016	Agence de l'Angoumois	RESPONSABLE D'AGENCE	nov-12	DIRECTEUR
1071	Agence de l'Angoumois	CHARGE DE CLIENTELE	nov-13	CHARGE DE CLIENTELE
3008	Services Informatique	INFORMATICIEN	dec-12	RESPONSABLE DU SERVICE INFORMATIQUE
10117	Direction financière et comptable	DIRECTEUR FINANCIER ET COMPTABLE	nov-12	DIRECTEUR GENERAL ADJOINT/DIRECTEUR FINANCIER ET COMPTABLE
10102	Agence du Rural	OUVRIER POLYVALENT	mai-13	SURVEILLANT DE CITE
1066	Développement	RESPONSABLE D'UNITÉ ACQUISITIONS FONCIÈRES	juil-13	CHARGE DE LA GESTION FONCIERE
10013	Ventes	CHARGE DE GESTION LOCATIVE	dec-12	CHARGE DES VENTES
10163	Services Informatique	RESPONSABLE INFORMATIQUE	dec-12	TECHNICIEN INFORMATIQUE
10154	Energie	RESPONSABLE SERVICE ENERGIES ET GROS EN	juil-14	RESPONSABLE SERVICE ENERGIES ET GROS ENTRETIEN
10110	Agence du Rural	ASSISTANTE DE GESTION	nov-13	CHARGE DE CLIENTELE
10155	Administration Générale	TECHNICIEN DE PROXIMITE	nov-13	TECHNICIEN DE MAINTENANCE
1070	Agence de l'Angoumois	CHARGE CONTENTIEUX ET PRECONTENTIEUX	nov-12	CHARGE PRECONTENTIEUX
10133	Patrimoine	RESPONSABLE D'AGENCE	oct-12	EMPLOIE SERVICE MARCHE
10803	Agence de l'Angoumois	CHARGE DE GESTION LOCATIVE	nov-13	CHARGE DE TRAVAIL
10120	Gros entretien	MONTEUR D'OPERATION	dec-12	CHARGE DE TRAVAIL
3005	Programme Immobiliaire et étude de mar	ASSISTANTE INFORMATIQUE	nov-12	PROSPECTION COMMERCIALE : ETUDES DE FAISABILITE
3004	Agence de Cognac	CHARGE CONTENTIEUX ET PRECONTENTIEUX	nov-13	CHARGE PRECONTENTIEUX
10001	Agence de Cognac	CHARGE DE CLIENTELE	nov-13	CHARGE DE CLIENTELE
10148	Développement	TECHNICIEN DE PROXIMITE	oct-14	CHARGE DES FOYERS
10069	Agence de l'Angoumois	ASSISTANTE DE GESTION	dec-12	CHARGE DE GESTION LOCATIVE
10095	Agence de l'Angoumois	AGENT ADMINISTRATIF CHARGES LOCATIVES	mai-13	ADJOINT AU DIRECTEUR DE L'AGENCE DE L'ANGOUMOIS
1034	Administration Générale	ASSISTANTE DE DIRECTION	mars-13	DIRECTRICE DES SERVICES GENERAUX
10106	Agence de l'Angoumois	ASSISTANTE RH	oct-12	CHARGE DU BIEN VIVRE ENSEMBLE
1062	Agence du Rural	CHARGE CONTENTIEUX ET PRECONTENTIEUX	nov-12	CHARGE PRECONTENTIEUX
10116	Agence de l'Angoumois	OUVRIER POLYVALENT	dec-12	TECHNICIEN DE PROXIMITE
10339	Agence de l'Angoumois	AGENT ADMINISTRATIF COMPTABILITE	juil-14	ASSISTANTE DE GESTION
1009	Marchés	AGENT ADMINISTRATIF	oct-13	RESPONSABLE DU SERVICE MARCHES
6013	Agence du Rural	SURVEILLANT DE CITE	nov-13	CHARGE DE CLIENTELE
10124	Service Comptabilité	AGENT ADMINISTRATIF COMPTABILITE	juil-12	CHARGE DE LA DETTE ET DE LA TRESORERIE
1072	Agence de l'Angoumois	CHARGE DE CLIENTELE	nov-13	CHARGE DE CLIENTELE
10074	Bien vivre ensemble	CHARGE DE GESTION LOCATIVE	mars-13	CHARGE DU BIEN VIVRE ENSEMBLE
1063	Agence de l'Angoumois	AGENT ADMINISTRATIF CHARGES LOCATIVES	nov-13	CHARGE DE CLIENTELE
10079	Direction développement et Patrimoine	DIRECTRICE DES RELATIONS COMMERCIALES	nov-14	DIRECTEUR
10159	Contentieux et Précontentieux	CHARGE CONTENTIEUX ET PRECONTENTIEUX	nov-12	CHARGE PRECONTENTIEUX
1065	Administration Générale	ASSISTANTE INFORMATIQUE	dec-12	CHARGE DU SITE INTERNET ET DES ARCHIVES
1057	Agence du Rural	CHARGE D'ACCUEIL	sept-13	CHARGE PRECONTENTIEUX
10129	Agence de l'Angoumois	CHARGE D'ACCUEIL	nov-13	CHARGE DE CLIENTELE
10045	Direction Relation Commerciales	RESPONSABLE DU SERVICE LOCATION	nov-13	CHARGE DE LA PROSPECTION
10005	Agence de l'Angoumois	CHARGE DE GESTION LOCATIVE	nov-13	CHARGE DE CLIENTELE
10055	Gestion Locative	CHARGE DU FINANCEMENT DES OPERATIONS	juil-13	AGENT ADMINISTRATIF CHARGES LOCATIVES
1010	Service Comptabilité	RESPONSABLE DU FINANCEMENT DES OPERATI	avr-13	CHARGE DU FINANCEMENT DES OPERATIONS
		Nbre de changements de métiers	53	

LOCATIONS A DES PERSONNES MORALES

Logélia loue divers logements à des personnes morales. Le suivi de ces locations est du ressort des agences. Elles n'ont pas pu faire l'objet d'un inventaire exhaustif au cours du contrôle. Plusieurs anomalies ont été relevées.

1 - Locations illicites au regard des articles R. 441-1 et L. 442-8-1 du CCH, au profit des services d'incendie et de la gendarmerie.

L'office loue globalement six programmes utilisés pour l'hébergement de gendarmes ou de pompiers. Tous font l'objet de conventions ouvrant droit à la perception de l'APL. Les quatre ensembles loués pour les besoins de la gendarmerie datent de 1980 et comprennent 5 à 16 logements. Les autres logements loués au SDIS¹ se composent de deux ensembles de 3 logements et d'un autre de 4 logements. A la demande du SDIS, ce dernier programme a été repris en gestion directe par l'office avec droit de réservation par le SDIS. Un seul logement est toujours loué au SDIS pour un usage exclusif de chambres de garde.

L'équipe de contrôle rappelle que les possibilités de location à des personnes morales en vue de sous-location, de logements construits avec le concours financier de l'Etat ou ouvrant droit à l'APL sont strictement encadrées par les articles R. 441-1 et L. 442-8-1 du CCH. Les gendarmeries et les services d'incendie n'entrent pas dans les dérogations ouvertes par ces articles. L'office est invité à régulariser cette situation.

2 - Logélia ne respecte pas les dispositions de l'article L. 442-8-2 du CCH relatives aux locations à des personnes morales.

D'autres logements sont loués à des personnes morales en vue de la sous-location.

L'inventaire précis de ces locations n'a pu être réalisé au cours du contrôle. Il ressort toutefois des échanges avec l'organisme que ce dernier ne dispose d'aucune information sur l'occupation de ces logements.

Ainsi Logélia loue au centre hospitalier Camille Claudel 26 logements construits par l'office sur un terrain mis à sa disposition par le centre hospitalier à travers un bail à construction de 50 ans signé en 1978. La convention de location a été signée en 1981 pour une durée de 50 ans. Le programme a été conventionné en 1992. L'office ne disposait pas du contrat de location qui a été obtenu auprès du gestionnaire. Aucun avenant au contrat ne semble formaliser le conventionnement de 1992 et les conditions de gestion associées.

L'équipe de contrôle rappelle que si l'article L. 442-8-1 du CCH permet aux organismes d'HLM, par dérogation à l'interdiction de sous-location prévue à l'article L. 442-8, de louer, meublés ou non, des logements à un certain nombre d'institutions précisément définies, l'article L. 442-8-2 précise les conditions de ressources dans lesquelles cette gestion doit être réalisée et les informations que le gestionnaire doit transmettre au propriétaire pour permettre de répondre aux obligations de l'article L. 442-5. Les organismes gestionnaires et les bailleurs sociaux sont en effet tenus de connaître les modalités d'occupation de leur patrimoine et procéder aux enquêtes réglementaires.

3 - La location au Centre Hospitalier Spécialisé de la Charente de deux pavillons ne respecte pas les règles du cadre dérogatoire ouvert par l'article L. 443-11 du CCH.

Logélia loue au Centre Hospitalier Spécialisé de la Charente deux pavillons dans le programme 0322 « les Passeroses » à Barbezieux composé de 27 pavillons financés en PLA.

Mis à disposition du centre hospitalier depuis leur livraison en 1997, ces deux logements utilisés comme hôpital de jour de pédopsychiatrie ont été aménagés par le gestionnaire. Ces logements sont facturés comme des logements familiaux.

Cette location n'a pas fait l'objet d'une autorisation préalable et d'un changement d'usage.

Dans l'état actuel, ces locations peuvent exposer la société à l'amende prévue à l'article L. 442-8 du CCH.

¹ Service départemental d'incendie et de secours

DOSSIERS ATTRIBUTION EN DEPASSEMENT DE PLAFONDS DE RESSOURCES

N° unique demande	Date dépôt initial	Date passage en CAL	Date entrée dans les lieux	Nombre d'occupants	Nombre d'adultes	Catégorie ménages	Plafonds	Total revenus années n-2	Dépassement en %	Code programme	Code bien	Financement	Type du bien	Loyer bien
016071200295510955	13/07/2012	24/07/2012	22/10/2012	1	0	1	10578	11057	4%	0481		PLA-LM	T3	310,56
01609120035110955	10/09/2012	18/09/2012	02/10/2012	1	0	1	19417	22312	15%	0370		PLA CDC	T3	427,77
016121200157610955	05/12/2012	22/01/2013	28/02/2013	1	0	1	10968	13424	23%	0308		PLA-LM	T1	215,39
016031200018910949	05/03/2012	12/12/2012	01/05/2013	1	0	1	10208	17233	58%	0598		PLA d'intégration	T3	379,39
016071200131810955	08/07/2012	07/05/2013	24/06/2013	2	0	2	28487	27209	3%	0242		PLA CDC	T4	489,48
016061200242510955	25/06/2012	23/07/2013	31/10/2013	2	0	2	28487	33710	27%	0339		PLA CDC	T4	414,56

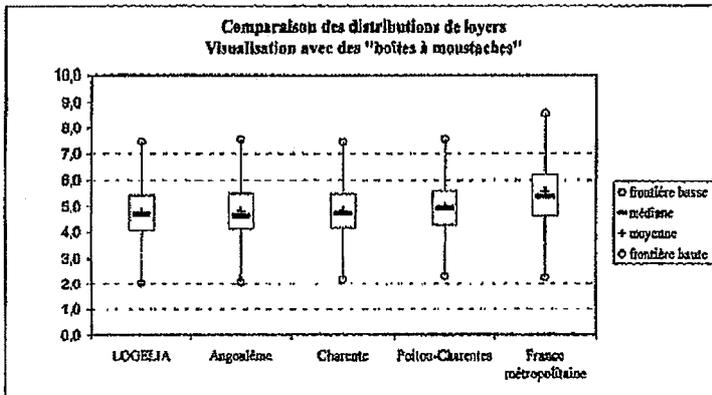
Total maximum de la sanction des infractions : 40 268,70 €
(18 mois loyer)

NUMLOT	ENSEMBLE	RUBRI LIBE	CARACTERISTIQUE	SURFACE	DEBIT_TARIF	FIN_TARIF	PRIX_PLAF	LOYER_PLAFOND	PRIX_PRACTIQUE	LOYER_PRACTIQUE
00080043	0008 LA GRAND FORT	0102	loyers conventionnes	3,16	01/01/2014	31/12/2999	3,01805	9,52	2,44728	7,73
00090043	0008 LA GRAND FORT	0102	loyers conventionnes	118,00	01/01/2014	31/12/2999	3,01805	355,39	2,44779	286,03
Total 00080043								364,91		296,54
00950004	0095 LES FARCHAUDS 20	0102	loyers conventionnes	65,00	01/01/2014	31/12/2999	3,010919	195,71	1,765394	114,75
00950004	0095 LES FARCHAUDS 20	0102	loyers conventionnes	76,10	01/01/2014	31/12/2999	3,010919	229,131	2,906774	221,21
Total 00950004								424,84		335,96
00950020	0095 LES FARCHAUDS 20	0102	loyers conventionnes	54,09	01/01/2014	31/12/2999	3,010919	162,86	2,854026	154,40
00950020	0095 LES FARCHAUDS 20	0102	loyers conventionnes	92,00	01/01/2014	31/12/2999	3,010919	277,00	1,765394	162,42
Total 00950020								439,86		316,81
00970011	0097 LES SEGUINS RUEELLE	0102	loyers conventionnes	48,52	01/01/2014	31/12/2999	3,010919	146,09	2,204073	106,54
00970011	0097 LES SEGUINS RUEELLE	0102	loyers conventionnes	73,00	01/01/2014	31/12/2999	3,010919	213,78	1,660255	117,89
Total 00970011								359,87		224,42
Total général								1589,48		1174,15

Comparaison loyers avec RPLS

Comparaison des loyers 2013 (au m ² de surface habitable) avec les valeurs de référence *		minimum	1 ^{er} quartile	médiane	3 ^e quartile	maximum	moynne	nombre de logements concernés
Organisme ou patrimoine étudié :	LOGEVIA	0,0	4,1	4,7	5,4	9,1	4,8	6 640
Agglomération ou territoire :	Angoulême		4,1	4,6	5,5		4,8	9 694
Département :	Charente		4,2	4,7	5,5		4,8	14 427
Région :	Poitou-Charentes		4,3	4,9	5,6		5,0	73 159
France métropolitaine			4,6	5,4	6,2		5,6	3 917 782

* Référence : SOeS, RPLS au 01/01/2013
 Champ : Logements conventionnés en propriété des bailleurs concernés par RPLS (OPH, ESH, SEM, etc. cf. art. L.411-10 du CCH)

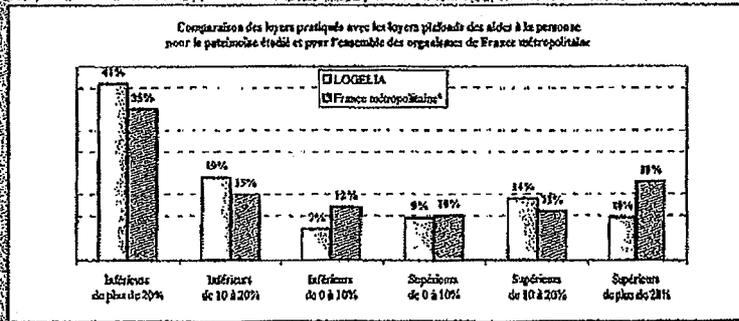


Les "boîtes" représentent les 50% des effectifs situés entre le 1er et le 3ème quartile.
 La longueur des "moustaches" est basée sur 1,5 fois la hauteur de la "boîte".
 Seules les valeurs "atypiques" sont censées être à l'extérieur des "moustaches".

Comp. loyers avec plafonds APL

loyer mensuel pratique en €	moyenne 324	médiane 311	logements avec loyer supérieur au maxi Apl	nombre 2 195	% 33%	référence métropole*	39%			
loyer maximum Apl en €	360	349	distribution des écarts	Inférieurs de plus de 20%	Inférieurs de 10 à 20%	Inférieurs de 0 à 10%	Supérieurs de 0 à 10%	Supérieurs de 10 à 20%	Supérieurs de plus de 20%	total
écart loyer pratique / loyer maxi Apl en %	-10%	-16%	LOGELIA	41%	19%	7%	9%	14%	10%	100%
			France métropolitaine*	35%	15%	12%	16%	11%	18%	101%

Source des références : Haut Comité pour le logement des personnes défavorisées
Note d'avril 2012 établie sur la base du Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux au 1/1/2011

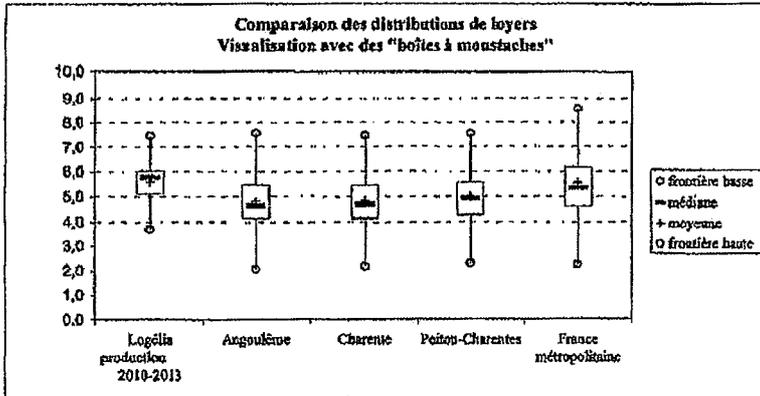


Comparaison loyers avec RPLS

Comparaison des loyers 2013 (au m ² de surface habitable) avec les valeurs de référence ^a		minimum	1 ^{er} quartile	médiane	3 ^e quartile	maximum	moynne	nombre de logements concernés
Organisme ou patrimoine étudié :	Logévia production 2010- 2013	4,1	5,1	5,8	6,0	7,6	5,6	260
Agglomération ou territoire :	Angoulême		4,1	4,6	5,5		4,8	9 694
Département :	Charente		4,2	4,7	5,5		4,8	14 427
Région :	Poitou-Charentes		4,3	4,9	5,6		5,0	73 159
France métropolitaine			4,6	5,4	6,2		5,6	3 917 782

^a Référence :
SOeS, RPLS au
01/01/2013

Champ : Logements conventionnés en propriété des bailleurs concernés par RPLS
(OPH, ESH, SEM, etc. cf. art. L.411-10 du CCH)

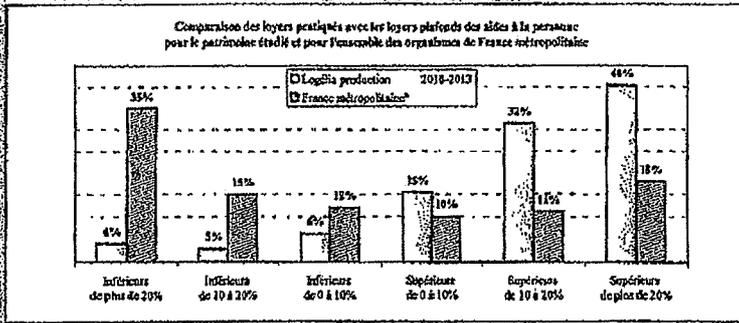


Les "boîtes" représentent les 50% des effectifs situés entre le 1^{er} et le 3^e quartile.
La longueur des "moustaches" est basée sur 1,5 fois la hauteur de la "boîte".
Seules les valeurs "atypiques" sont censées être à l'extérieur des "moustaches".

Comp. loyers avec plafonds APL

loyer mensuel pratique en €	moyenne 425	médiane 435	logements avec loyer supérieur au maxi Apl	nombre 227	% 87%	Référence métropole*	39%
loyer maximum Apl en €	365	349	distribution des écarts	Inférieurs de plus de 20%	Inférieurs de 10 à 20%	Inférieurs de 0 à 10%	Supérieurs de 0 à 10%
écart loyer pratique / loyer maxi Apl en %	15%	17%	Logélia production 2010-2013	4%	3%	6%	15%
			France métropolitaine*	35%	15%	12%	10%
			Supérieurs de 10 à 20%	32%	40%	31%	18%
			Supérieurs de plus de 20%	100%			101%

Source des références : Haut Comité pour le logement des personnes défavorisées
Note d'avril 2012 établie sur la base du Répertoire des logements sociaux au 31/12/2011



COUT DES CHARGES LOCATIVES

1 - Le chauffage collectif concerne près de 3 000 logements ; le gaz est l'énergie principalement utilisée (93 %) ; 24 logements sont alimentés en électrique et 174 par une chaufferie bois alimentant tout le quartier de « Ma Campagne » suite au projet ANRU.

Le coût moyen constaté toute énergie confondue est relativement élevé, 9 € le m² de SH ; le coût le plus bas est de 5,4 € pour les logements de « Ma Campagne » alimentés par une chaufferie bois ; le plus élevé est de 11,5 € le m² pour les 66 logements du programme 0358 disposant d'une chaufferie dédiée alimentée au gaz.

Pour les chaufferies gaz, le prix moyen est de 9,3 € variant de 6 à 11,5 € le m². Le coût le plus bas concerne la chaufferie 17 qui alimente les 112 logements des programmes 0042 et 0059 à l'Isle d'Espagnac. Le rapprochement des coûts constatés avec les DPE n'est pas probant, plusieurs ensembles classés en C ont des consommations supérieures à 11 €, alors que les programmes classés en E ont un prix variant de 9 à 10,3 €, ce dernier étant constaté sur un programme chauffé en électrique.

2 - L'analyse des coûts ascenseurs a également mis en évidence des variations importantes selon les installations ; après examen, ces écarts ont pour origine la consommation électrique associée qui, en fonction des installations, n'est pas dissociable et comprise dans la consommation des parties communes. Les écarts qui en résultent sont importants : plus de 100 € au logement pour les programmes 0242 et 0249 de La Couronne et Cognac (51 et 54 logements desservis par deux ascenseurs), alors qu'il ressort à 37 € pour les 58 logements du groupe 0345 à Angoulême également desservis par deux équipements. La prise en compte des consommations des parties communes gomme en partie ces écarts.

3 - Le prix de l'eau froide connaît des variations importantes en fonction des localisations.

Pour un prix moyen du m³ facturé de 3,7 €, la facture varie du simple au double (entre 3,1 € et 6,3 €). Si le prix de la fourniture participe aux variations constatées, la part abonnement est un élément non négligeable du prix.

Le programme des 55 logements de Chabonais présentait un prix au m³ de 8,3 €. Interpellé sur ce niveau anormalement élevé, les vérifications menées par l'organisme ont mis en évidence une erreur. Après correction le prix du m³ a été ramené à 6,3 € induisant une régularisation de 6 500 €.

Ce programme présente par ailleurs une particularité ; son abonnement est facturé au nombre de compteurs divisionnaires, alors que les relevés se limitent aux deux compteurs principaux.

L'abonnement représente entre 20 et 30 % de la facture.

4 - Le niveau des charges locatives ne fait pas l'objet d'un suivi rigoureux au sein de l'office.

Les constats effectués lors du contrôle indiquent la nécessité de mettre en place un dispositif type observatoire des charges dans les meilleurs délais. Ils doivent, par ailleurs, conduire à une analyse plus détaillée du dispositif et être suivies de préconisations, afin de limiter au mieux le coût des prestations fournies qui pèsent sur la quittance du locataire.

PROCÉDURE DE TRAITEMENT DES IMPAYÉS.

Le recouvrement des créances des locataires présents est assuré depuis le mois d'octobre 2012 par les trois agences de l'OPH Logélia Charente. A l'exception de l'agence de l'Angoumois couvrant un territoire exclusivement urbain ou périurbain qui est dotée de deux agents en charge du pré-contentieux, chacune des deux autres agences (Cognac et secteur rural) compte, pour cette même mission, un agent. Au total, le recouvrement pré contentieux est donc assuré par quatre agents dotés majoritairement d'une réelle expérience. Environ 60 % des dossiers de pré contentieux sont instruits par l'agence de l'Angoumois.

En début de mois, chacun des quatre agents a accès à un état de la dette actualisée qui constitue sa source de données. Sur proposition de l'audit susvisé, l'organisme a mis en place en fin 2012 début 2013 une segmentation, tenant compte à la fois du montant de la dette et du nombre de termes de retard : par ordre de priorité d'instruction, les dettes supérieures à 1 000 € ou comptant au moins trois termes d'impayés, puis la dette des nouveaux entrants présentant moins de quatre termes d'impayés et, enfin, les dettes inférieures ou égales à 150 €.

Un seul courrier, sous la dénomination « lettre de relance unique », est adressé par l'organisme dès lors que deux termes d'impayés ont été constatés ou que le lien a été perdu avec le locataire. Ce contact est assuré principalement par des permanences qui se tiennent régulièrement en agence. Les visites à domicile, qui demeurent pourtant un moyen efficace d'assurer une présence et un suivi de proximité des locataires, restent marginales (de l'ordre d'une centaine en 2013 pour l'ensemble des agences). L'organisme, ne comptant pas dans ses effectifs de conseillère en économie sociale et familiale, a recours aux compétences des travailleurs sociaux de secteur ou des CCAS pour accompagner et suivre les locataires en difficultés sociales et ou financières.

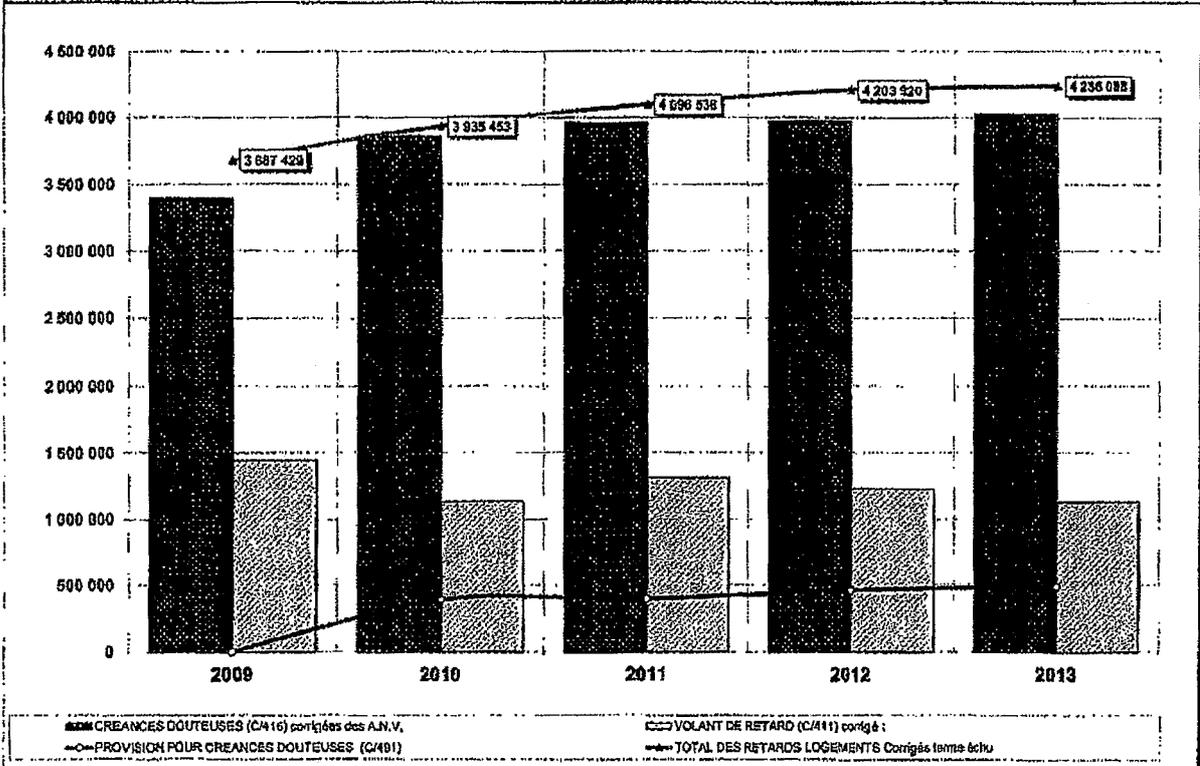
Au terme d'un délai de deux mois, après l'établissement d'un commandement de payer et sans réaction du locataire, le dossier est adressé au bureau contentieux de la direction des relations clients du siège créée en 2013. Ce bureau, composé de deux personnes, instruit les dossiers dans leur phase contentieuse et présente les situations au tribunal ; il a, par ailleurs, une mission de coordination du domaine pour 0,5 etp (pilotage des agences, analyse et statistiques).

La mission de recouvrement est assurée par la Direction générale des finances publiques (DGFIP). Elle est cadrée par une charte de partenariat entre l'office et la trésorerie d'Angoulême, datée du 07/10/2009 et avenantée en 2012, pour tenir compte de mouvements de personnels. Cette prestation donne lieu à une facturation assise sur le nombre de logements gérés et sur le volume des recettes perçues. Pour 2013, cette facture s'élève à 40 797 €, ramenée à 28 558 € après abattement de 30 %, pour tenir compte des quatre personnes mises à disposition par Logélia. Au total, l'organisme mobilise une dizaine d'agents pour gérer les dossiers d'impayés ; cette masse salariale ainsi dédiée est sensiblement supérieure aux standards habituellement constatés.

Sur les locataires présents, la DGFIP traduit formellement les relances opérées par l'OPH Logélia, en adressant systématiquement deux courriers : le premier, à l'échéance + 30 jours (par rapport au mois quittancé m-1) et le second, à l'échéance + 60 jours, sous la forme d'une mise en demeure. Elle valide également les plans d'apurement préconisés par l'organisme. Au-delà, ainsi que pour les locataires partis, le trésorier opère sous le mode du recouvrement forcé et peut pratiquer des opérations à tiers détenteur, saisies sur salaires, pensions...

EVOLUTION DU MONTANT DES IMPAYES LOCATIFS DE 2009 A 2013

LOGELIA	2009	2010	2011	2012	2013
Loyers et charges logements quittancés : (A)	33 228 280	33 473 228	35 280 364	36 266 072	37 350 816
Correction éventuelle (à saisir avec son signe):	0	0	0	0	0
MONTANT DES CREANCES DOUTEUSES (C/416 brut)	3 276 864	3 699 490	3 708 638	3 778 891	3 778 895
Ajouter montant des admissions en non valeur (C/854)	129 698	168 502	262 182	210 604	262 098
Déduire recouvrements sur admissions en non valeurs (C/7714) (à saisir l'igno 118 des Produits)	15 821	9 984	10 267	13 229	12 630
CREANCES DOUTEUSES (C/416) corrigées des A.N.V.	3 391 041	3 857 998	3 960 553	3 974 266	4 028 363
En jours de quittancement	37,2 jours	42,1 jours	41,0 jours	40,0 jours	38,4 jours
% locataires douteux par rapport aux produits (A)	10,21%	11,53%	11,22%	10,95%	10,79%
P.M.:					
DOTATION A LA PCD	0	580 380	287 331	276 670	316 308
REPRISE SUR LA PCD	0	209 799	261 781	210 269	291 268
PROVISION POUR CREANCES DOUTEUSES (C/491)	0	389 561	398 111	461 612	488 552
MONTANT DES LOCATAIRES SIMPLES (C/4111)	1 442 694	1 137 225	1 314 804	1 229 868	1 134 011
Correction éventuelle (à saisir avec son signe):	0	0	0	0	0
VOLANT DE RETARD (C/411) corrigé :	1 442 694	1 137 225	1 314 804	1 229 868	1 134 011
En jours de quittancement	15,8 jours	12,4 jours	13,6 jours	12,4 jours	11,1 jours
% locataires simples par rapport aux produits (A)	4,34%	3,40%	3,73%	3,39%	3,04%
TOTAL RETARDS LOGEMENTS (C/411+C/416+ C/854-C/7714) :	4 833 735	4 995 223	5 275 357	5 204 134	5 162 374
Terme échu total de décembre (créances non exigibles) :					
(C/812 Annexe Ventilation des C/ locataires, à saisir l'igno 136 de l'Actif)	1 146 306	1 058 770	1 178 821	1 000 214	926 286
Correction éventuelle (à saisir avec son signe):					
TOTAL DES RETARDS LOGEMENTS Corrigés terme échu	3 687 429	3 936 453	4 096 536	4 203 920	4 236 088
En jours de quittancement (corrigé terme échu)	42,0 jours	44,1 jours	43,6 jours	43,5 jours	42,4 jours
% retards (douteux par rapport aux produits (A) (corrigé terme échu)	11,24%	12,14%	12,01%	11,92%	11,63%
FLUX ANNUEL DES RETARDS corrigé:		362 201	319 591	359 299	229 543



Evolution des éléments de stratégie patrimoniale de Logélia sur la période de contrôle

Le plan stratégique patrimoniale de 2010

Le diagnostic repose sur un classement des immeubles en fonction de cinq séries de critères caractérisant l'environnement, la qualité technique de conception, l'état technique contemporain, le fonctionnement résidentiel et l'attractivité locative des logements.

De manière plus générale, l'état des lieux patrimonial aboutit à la constitution de cinq ensembles homogènes d'immeubles classés sur la base des critères de qualité urbaine et de qualité du logement (conception et état technique). Pour chaque immeuble est ensuite définie, en fonction de ce classement, une des cinq grandes orientations envisagées : maintenance courante, entretien programmé, amélioration, démolition et vente, avec une répartition des interventions envisagées sur deux périodes de cinq ans. Des actions plus spécifiques, d'ordre commercial notamment (gestion urbaine de proximité, lutte contre la vacance...) sont également prévues.

Le PSP établit un périmètre de logements, représentant 25 % du parc, concerné par des interventions fortes : 139 logements orientés à la vente, 214 logements voués à la démolition et 1 455 logements relevant d'actions de maintenance lourde (réhabilitation, amélioration, résidentialisation), soit 25 % du parc. 38 % du patrimoine peut s'inscrire dans le cadre d'une maintenance courante et 37 % entre dans le cadre d'une programmation prévisionnelle de travaux d'entretien.

Le plan identifie un besoin de travaux total (entretien courant, gros entretien et investissements) de l'ordre de 6,25 M€ en moyenne par an sur la période.

La stratégie de développement s'appuie sur une production annuelle moyenne de 40 logements à partir de 2014, à l'issue de la livraison des opérations prévues et/ou en cours de montage.

Deux hypothèses sont retenues pour assurer la soutenabilité financière du PSP en fonction d'arbitrages sur l'opportunité de démolition de 146 logements à Cognac et de 18 à Ruffec.

L'actualisation du plan stratégique patrimoniale en 2012

Le montant total de travaux est contracté à 5,05 M€ en moyenne annuelle (soit - 20 %). La réduction est plus marquée sur la première période de cinq ans.

Les prévisions retenues correspondant en montant à 78 % des besoins théoriques tels qu'ils ressortent des bases de données de gestion technique gérées par l'organisme.

Si le volume de travaux d'entretien programmé demeure à peu près équivalent, le montant consacré à la maintenance courante est fortement réduit (de 4,3 M€ à 2,5 M€), ainsi que celui réservé aux réhabilitations (de 18,4 M€ à 13,8 M€) et aux réhabilitations thermiques (de 8,2 M€ à 3,4 M€).

La liste des programmes concernés par des réhabilitations a ainsi été revue à la baisse, notamment sur la première période (792 logements contre 1 198 auparavant). 31 programmes (353 logements) étaient orientés vers des réhabilitations thermiques visant à améliorer leur performance énergétique. 249 logements étaient identifiés sur la première période et, au final, seul le programme de La Chaudronne de 80 logements à Cognac est retenu.

Les interlocuteurs de l'équipe de contrôle en fonction en septembre et octobre 2014 n'ont pas été en mesure de préciser la nature des arbitrages qui ont conduit à ces inflexions. Même si elles n'ont pas été explicitées, des options d'ordre financier ont vraisemblablement guidées la démarche, compte tenu de la situation financière de l'organisme à l'époque.

Le programme de démolition est un peu moins ambitieux (162 logements), alors que celui relatif à la mise en vente de logements est quasiment doublé (266 logements).

Le PSP actualisé de 2012 a servi de socle pour le volet patrimonial du protocole d'aide conclu avec la CGLLS.

On peut noter que les opérations prévues de démolition des immeubles charmilles à Montbron (16 logements), d'un bâtiment à Chabanais (14 logements) et d'un immeuble de la cité les Grands Rocs à Ruffec (18 logements) ont été abandonnés. Pour les deux premiers, l'OPH a remis en location les logements, après avoir organisé leur vacance dans la perspective de leur démolition. Les visites de terrain ont confirmé les options finalement retenues dans les trois cas : le niveau des loyers, l'état de la demande et l'absence d'obsolescence du bâti ne justifiant pas une démolition.

Le Bilan d'application du protocole Cgils deux ans après son entrée en vigueur

Deux opérations de construction ont été abandonnées (La Péruse et Claix), compte tenu du dépassement de l'enveloppe financière prévisionnelle affectée. A l'inverse, deux opérations non prévues ont été développées : l'achat en usufruit locatif temporaire de 35 logements à L'Isle d'Espagnac, réservés par le ministère de la Défense et l'acquisition-amélioration de trois anciennes gendarmeries (locaux + logements) pour un total de 34 logements. Les équilibres financiers prévisionnels ont été montés sans l'apport de fonds propres et avec des critères prudents (loyers en-dessous des plafonds, risque de vacance majoré...). Toutefois, le traitement urbanistique de l'ancienne gendarmerie de Confolens s'avère vraisemblablement crucial pour la commercialisation des logements.

L'opération de réhabilitation d'un programme de 26 logements loués au CHS Camille Claudel Breuty programmé en 2014 n'a pas fait l'objet d'étude, sans que l'équipe de contrôle puisse déterminer le caractère délibéré ou non de cet abandon.

Les enveloppes consacrées aux travaux d'amélioration des foyers sont très peu consommées (18 % en 2012 et 14 % en 2013). L'avenant à la convention d'utilité sociale, qui traite spécifiquement des logements-foyers, ne contient aucune disposition claire sur la stratégie de maintenance de Logélia à l'égard de ses établissements.

Les programmes de renouvellement de composants ne sont exécutés globalement sur les deux dernières années qu'à un niveau relativement faible, comme les budgets des travaux de gros entretien programmé (cf. infra).

Parallèlement, alors que l'office éprouve des difficultés à réaliser ses programmes et à satisfaire son plan de charge, il s'est engagé en 2012 dans une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la réalisation à Jarnac d'une école du feu et d'une caserne pour le compte du SDIS. L'opportunité de cette prise de commande n'est pas avérée.

En matière de financement, le coût prévisionnel de l'opération de démolition des 32 logements « La Mirandole » à Barbezieux, se situe à plus du double du prix envisagé dans le protocole (770 k€ contre 333 k€).

Si les opérations de réhabilitation de La Chaudronne à Cognac et de Rabanier à Barbezieux ont été menées à leur terme dans l'épure financière du protocole, les coûts des programmes de Ruffec et de Cognac – cité Crouin 5-6-7 sont en nette augmentation : respectivement de 170 k€ à 430 k€, et de 1,7 M€ à 2,6 M€, avec des mises de fonds propres bloquées. Dans les deux cas, c'est la rentabilité dégagée par l'opération avant travaux qui compense le déficit financier de la réhabilitation.

Etat d'avancement des actions de Logélia dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain du Grand Angoulême

L'office est engagé dans le volet habitat de l'opération de renouvellement urbain de l'agglomération du Grand Angoulême qui concerne les quartiers de Basseau - Grande Garenne et Ma Campagne à Angoulême et Champ de Manœuvre à Soyaux et qui a fait l'objet d'une convention-cadre signée avec l'ANRU et les partenaires locaux en décembre 2005.

Les interventions sur ces quartiers qui concentrent un peu plus de 15 000 habitants sont de nature différenciée, suivant les problématiques diagnostiquées et, sur le volet habitat, mobilisent l'action de trois bailleurs sociaux.

Pour chacun des trois quartiers, les tableaux suivants recensent l'état d'avancement des interventions sous maîtrise d'ouvrage de Logélia au 1^{er} octobre 2014 :

Nombre de logements	Objectif	Réalisé	En cours	Reste à exécuter
Basseau Grande Garenne				
Démolition	590	467		123
Reconstruction sur site	79		24	55
Reconstruction hors site	140	70	8	62
réhabilitation	286	130		156
Champ de Manoeuvre				
Démolition	180	180		
Reconstruction sur site	45	20		25
Reconstruction hors site	27		14	13
Ma Campagne				
Démolition	71	71		
Reconstruction sur site	15	15		
Reconstruction hors site	136	136		
réhabilitation	159	159		

Les actions sur les quartiers de Ma Campagne et de Champ de Manœuvre sont terminées pour le premier et bien engagées pour le second.

Un contexte de marché de l'habitat devenu difficile, conjugué avec la prise de conscience du caractère très ambitieux du projet pour le quartier de Basseau en termes de mixité sociale et immobilière, a conduit les partenaires, sous l'impulsion de Logélia, à solliciter en 2012 le concours du point d'appui opérationnel de l'ANRU, afin de ré-interroger les options initialement retenues. Le travail fourni s'est concrétisé dans la nouvelle maquette de l'avenant à la convention ANRU signé en décembre 2013.

123 logements supplémentaires sont voués à la démolition. Le nouveau programme comporte la réhabilitation de 156 logements et un niveau de reconstruction plus faible que le volume de logements démolis. Ainsi, apprécié globalement, compte tenu de la ré-affectation d'opérations de construction neuve entre les maquettes ANRU des trois quartiers, le taux de reconstitution de l'offre pour l'OPH se situe autour de 60 %.

Les opérations de relogement se sont déroulées en plusieurs phases : de 2005 à 2006 pour le quartier de Ma Campagne avec du relogement dans le parc existant, de 2008 à 2011 pour les quartiers du Champ de Manœuvre et de Basseau (dans la configuration du projet initial).

Les conditions économiques du relogement ont fait l'objet d'une attention particulière. L'analyse des taux d'effort que représente le paiement du loyer et des charges pour les ménages avant démolition et après relogement révèle une relative stabilité pour plus de la moitié des ménages et une augmentation le plus souvent maîtrisée (moins de 15 %), y compris dans les cas de relogements dans des constructions neuves.

Les relogements liés aux nouvelles opérations de démolition du quartier de Basseau ont été engagés dans le courant de l'année 2013 et sont en voie d'achèvement à la mi-octobre 2014, permettant vraisemblablement un début d'exécution des démolitions dans le courant du premier trimestre 2015.

**EVOLUTION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS DE LOGÉLIA
SUR LA PÉRIODE 2009-2013
ET PROJECTION DE LIVRAISONS POUR LES ANNÉES 2014-2017**

	2009	2010	2011	2012	2013	Total
Nombre de logements familiaux livrés	85	123	8	78	46	340
Dont financés en :						
PLUS	38	101	3	47	18	207
PLUS-CD	31			22	20	73
PLAI	15	10	5	6	8	44
PLS	1	10		3		14
Prêt travaux		2				2
Dont reconstitution offre / démolition	62	61		61	45	229

Prévision du nombre de logements livrés	2014	2015	2016	2017	Total
Au titre de la reconstitution offre / ANRU	14	58	67	62	201
Autres programmes	9	38			47
total	23	96	67	62	248

Le tableau prend en compte l'opération d'usufruit temporaire de 35 logements locatifs sociaux acquis en VEFA, livrables en 2015 et réservés au profit du Ministère de la Défense. En revanche, il n'intègre pas les projets d'acquisition-amélioration d'anciennes gendarmeries (34 logements) dont le montage est subordonné à l'accord de la CGLLS. Ces deux opérations ne figurent pas au protocole signé avec la CGLLS fin 2012 et sont donc assujetties à son accord préalable, obtenu en octobre 2014, uniquement pour la première d'entre elles.

**Caractéristiques de surface des nouvelles opérations présentées
au conseil d'administration ou à son bureau en février et avril 2014**

Nouvelles opérations	Types	SH (m²)	SU (m²)
L'Isle d'Espagnac - rue Jean Bouillaud	T2	54,28	55,78
Chassenon	T3	71,4	79,05
	T3	76,2	83,85
Saint-Michel - boulevard d'Auvergne	T2	de 58,20 à 72,30	de 64,05 à 77,95
	T3 (PLAI)	72,3	78,9
Angoulême - rue Guy Riffaud	T2	57	60
	T3	73	76
Angoulême - rue Saint-Vincent-de-Paul	T2	61	61
	T3	74,5	74,5
Angoulême - rue Antoine de Conflans	T3	76	76
Saint-Michel - les poètes	T2	59	63
	T3	71	75,5
Rouillac	T2	62	64,05
	T3	74,1	76,5

	T2	T3	T4
SH moyenne (ensemble du parc)	50	64	77
SH moyenne (production neuve 2009-2013)	54	72	87

COUT DE FONCTIONNEMENT DE 2009 à 2013

LOGELIA		2009	2010	2011	2012	2013
RATIOS AU LOGEMENT						
	P.M.: NOMBRE DE LOGEMENTS GERES (Hors Foyers)	7 155	7 101	7 099	7 119	7 139
	FRAIS GENERAUX (SANS CHARGES PERSONNEL)	116	259	183	236	260
	CHARGES DE PERSONNEL NR (hors personnel régie)	761	774	816	825	791
(A)	COUT DE GESTION HORS ENTRETIEN ET HORS TFPB (FG + IMPOTS + PERSONNEL)	877	1 032	999	1 061	1 051
(B)	ENTRETIEN COURANT (NR) COMPRIS REGIE	41	46	30	36	38
(A + B)	COUT DE GESTION AVEC ENTRETIEN (LOLA) (FG + IMPOTS + PERSONNEL + ENTRETIEN COURANT)	918	1 078	1 037	1 097	1 089
(C)	GROS ENTRETIEN ET GROSSES REPARATIONS COMPRIS REGIE	430	511	508	502	503
(D)	TAXES FONCIERES NR	492	485	498	491	566
	COUT DE FONCTIONNEMENT TOTAL AVEC TFPB	1 839	2 074	2 039	2 090	2 158
P.M.	Total charges personnel écopabilisées (R+NR) par Lgt	761	774	816	825	791
P.M.	Coût total maintenance NR (EC + GE + GR + Régie) par Lgt	471	557	544	539	541
P.M.	Coût Total Régie (NR) par Lgt	0	0	0	0	0
P.M.	Coût Total Personnel Régie (NR) par Lgt	0	0	0	0	0
POSTES DE CHARGES NON RECUPERABLES		2009	2010	2011	2012	2013
COMPTES						
FRAIS GENERAUX						
602	Acquis et stockés approvisionnement	64 004	77 598	29 172	0	0
6032	Variations de stocks approvisionnement	0	0	0	0	0
606	Achats non stockés de matériaux et fournitures	99 158	132 602	142 249	184 780	203 436
F.Maintenance	Moins consommations de la Régie	0	0	0	0	0
	Moins amort. et frais généraux Régie	0	0	0	0	0
611-628	Travaux relatifs à l'exploitation	0	0	0	0	-60 876
642	Credit bail mobilier et immobilier	2	3	1	5	5
616/645/6	Autres travaux d'entretien (biens mobiliers, informeliques)	123 094	104 592	118 689	124 554	144 617
616	Primes d'assurance	186 050	197 826	199 887	215 411	211 644
622	Rémunération d'intermédiaires et honoraires	342 536	304 358	290 112	344 893	399 779
623	Publicité, publications, relations publiques	23 645	51 783	57 389	23 351	42 213
625	Déplacements missions et réceptions	89 150	27 481	26 697	28 595	23 620
626	Redevances (SA)	0	0	0	0	0
Autres 61-62	Autres services extérieurs	551 354	471 695	641 230	471 143	524 459
651-658	Redevances et charges de gestion courantes	0	0	0	1 635	0
Autres 722	Moins Autres productions immobilières	-58 014	-85 950	-58 696	-161 781	-98 210
Ecart de récup.	Ecart. de Récupération des Charges récupérables (1/1)	-626 008	379 654	-248 203	336 344	362 039
	Corrections éventuelles à saisir avec son signe	0	0	0	0	0
	TOTAL FRAIS GENERAUX	749 973	1 662 048	1 205 717	1 678 935	1 754 119
IMPOTS ET TAXES						
Autres 625/638	Impôts (hors TFPB et hors taxes sur salaires)	87 376	175 958	96 381	97 892	104 321
	TOTAL IMPOTS TAXES (Hors TFPB et Taxes sur salaires)	87 376	175 958	96 381	97 892	104 321
CHARGES DE PERSONNEL						
621	Personnel extérieur à la société	177 404	123 481	92 976	6 408	83 953
7088	Moins récup. de charges inop. et d'autres organ. HLM (SA)	0	0	0	0	0
641-646-6481	Rémunération	3 379 336	3 480 170	3 583 220	3 736 261	3 417 647
645-647-6485	Charges sociales	1 423 657	1 414 163	1 501 603	1 637 212	1 621 359
685-693	Sur rémunérations	465 715	478 935	511 877	583 117	620 899
99	Participation des salariés	0	0	0	0	0
F.Maintenance	Moins total charges de personnel de la Régie	0	0	0	0	0
	Corrections éventuelles à saisir avec son signe	0	0	0	0	0
	TOTAL DES CHARGES DE PERSONNEL	5 446 112	5 492 649	5 789 676	5 873 998	5 643 958
	Ajouter charges régie amélioration et divers non affectables	0	0	0	0	0
A	COUT DE GESTION HORS ENTRETIEN	6 274 461	7 330 856	7 081 774	7 550 326	7 602 397
ENTRETIEN COURANT						
6161	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers	63 233	68 510	43 093	35 852	44 133
F.Maintenance	Dépenses assimilables à l'entretien courant	232 565	255 075	224 457	220 813	230 157
F.Maintenance	Plus charges de la régie affectables à l'entretien courant	0	0	0	0	0
B	TOTAL ENTRETIEN COURANT	295 798	323 585	267 550	256 665	274 290
A + B	COUT DE GESTION AVEC ENTRETIEN (LOLA) (FG + IMPOTS + PERSONNEL + ENTRETIEN COURANT)	6 570 259	7 654 440	7 349 324	7 807 590	7 776 687
EFFORT DE MAINTENANCE GE + GR						
6552	Gros entretien sur biens immobiliers	3 074 152	3 629 818	3 590 771	3 577 189	3 590 056
F.Maintenance	Plus charges de la régie affectables au GE	0	0	0	0	0
F.Maintenance	Dépenses assimilables au GE	0	0	0	0	0
6183	Grosses réparations sur biens immobiliers	0	0	0	0	0
F.Maintenance	Plus charges de la régie affectables aux GR	0	0	0	0	0
C	TOTAL GE + GR	3 074 152	3 629 818	3 590 771	3 577 189	3 590 056
A + B + C	COUT DE FONCTIONNEMENT hors TFPB (FG + IMPOTS + PERSONNEL + EC + GE + GR + Régie)	9 644 411	11 284 258	10 950 095	11 384 779	11 366 743
TAXES FONCIERES						
63512	Taxes Foncières sur les Propriétés Bâties	3 517 016	3 442 952	3 522 174	3 496 746	4 042 361
D	Corrections éventuelles à saisir avec son signe	0	0	0	0	0
	TOTAL TFPB	3 517 016	3 442 952	3 522 174	3 496 746	4 042 361
A + B + C + D	COUT DE FONCTIONNEMENT TOTAL avec TFPB	13 161 427	14 727 210	14 472 269	14 881 525	15 409 104

SYNTHESE DES RESULTATS PREVISIONNELS

Logélia 2013-2023 - Ref 2013 n° 1 2014 à 2023

Em n°03

en milliers d'euros courants	Rappel 2013	Résultats prévisionnels									
		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Loyers patrimoine de référence	27 388	28 141	28 647	29 163	29 688	30 222	30 768	31 320	31 884	32 458	33 042
Effet des cessions et démolitions		-38	-391	-499	-508	-517	-526	-536	-545	-555	-565
Impact des travaux immobilisés identifiés		9	154	323	335	341	347	353	358	363	366
Impact des travaux immobilisés non identifiés		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Loyers des opérations nouvelles		129	667	1 378	1 733	1 957	2 091	2 195	2 235	2 275	2 316
Loyers théoriques logements	27 388	28 241	29 078	30 368	31 251	32 007	32 683	33 339	33 938	34 549	35 170
Partes de loyers / vacants	-1 005	-1 660	-1 238	-1 173	-1 188	-1 222	-1 245	-1 268	-1 291	-1 314	-1 337
Loyers quittancés logements	26 383	26 581	27 841	29 194	30 063	30 786	31 438	32 071	32 648	33 235	33 833
Redevances Foyers	4 037	3 929	3 895	3 969	4 055	4 104	4 223	4 297	4 349	4 226	4 097
Autres loyers	953	963	1 000	1 043	1 077	1 107	1 129	1 152	1 173	1 194	1 216
Total loyers	31 373	31 473	32 736	34 226	35 146	35 896	36 791	37 520	38 170	38 655	39 146
Production immobilisée	96	57	22	131	13	24	11	11	0	0	0
Autres produits	243	226	209	213	218	222	226	231	235	240	245
Marges sur autres activités	14	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Produits financiers	187	140	60	60	60	60	60	60	60	60	60
Produits courants	31 813	31 910	33 027	34 630	35 476	36 302	37 088	37 822	38 468	38 955	39 451
Annuités patrimoine de référence	-12 412	-12 715	-12 206	-11 727	-11 181	-10 969	-10 614	-11 541	-11 359	-10 992	-10 707
Effet des cessions et démolitions logts et foyers	0	94	91	91	54	46	46	46	46	48	42
Annuités des trx immob. identifiés logts et foyers		-234	-536	-671	-670	-669	-668	-668	-668	-667	-667
Annuités des trx immobilisés non identifiés logts		0	-54	-109	-165	-222	-280	-339	-399	-461	-523
Annuités des opérations nouvelles logts et foyers		-148	-856	-973	-1 316	-1 474	-1 598	-1 653	-1 708	-1 709	-1 708
Annuités des renouvellements de composants		0	-40	-40	-40	-40	-40	-40	-40	-40	-40
Total annuités emprunts localifs	-12 412	-13 003	-13 600	-13 428	-13 319	-13 328	-13 155	-14 188	-14 129	-13 823	-13 603
Solde après annuités	19 501	18 907	19 427	21 202	22 158	22 974	23 933	23 626	24 337	25 133	25 848
TFPB	-4 042	-4 106	-4 226	-4 312	-4 506	-4 662	-4 829	-5 039	-5 208	-5 372	-5 533
Solde après annuités et TFPB	15 459	14 801	15 201	16 890	17 653	18 312	19 104	18 587	19 131	19 761	20 315
Maintenance courante	-269	-303	-311	-319	-327	-335	-342	-350	-357	-364	-371
Gros entretien	-3 590	-4 726	-4 875	-4 809	-4 339	-4 111	-4 221	-4 325	-4 488	-4 596	-4 702
Maintenance du parc (y compris régle)	-3 859	-5 029	-5 186	-5 127	-4 666	-4 446	-4 564	-4 679	-4 845	-4 960	-5 073
Solde après annuités TFPB maintenance	11 600	9 772	10 015	11 762	12 986	13 866	14 540	13 912	14 286	14 800	15 241
Frais de personnel	-5 435	-6 043	-6 138	-6 101	-6 284	-6 473	-6 667	-6 867	-7 073	-7 285	-7 504
Correction régle d'entretien	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Frais de gestion	-1 682	-1 714	-1 748	-1 783	-1 819	-1 855	-1 892	-1 930	-1 969	-2 008	-2 048
Charges non récupérées	-360	-462	-371	-352	-369	-366	-373	-380	-387	-394	-401
Intérêts des autres emprunts	-68	-40	-35	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres charges	-125	-180	-122	-104	0	0	0	0	0	0	0
Coût des impayés	-467	-529	-550	-575	-591	-606	-618	-630	-641	-649	-658
AUTOFINANCEMENT COURANT	3 462	815	1 047	2 847	3 933	4 567	4 989	4 104	4 215	4 463	4 630
en % des loyers	11,0	2,6	3,2	8,3	11,2	12,7	13,6	10,9	11,0	11,6	11,8
Taux moyen de vacance	3,7	5,9	4,3	3,9	3,8	3,6	3,8	3,8	3,8	3,8	3,8

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
POT FINANCIER début d'exercice à la livraison	10 755	6 467	2 514	2 578	5 734	8 626	11 719	13 662	15 785	18 148	20 644
Autofinancement exploitation courante		815	1 047	2 847	3 933	4 567	4 989	4 104	4 215	4 463	4 630
Eléments exceptionnels d'autofinancement		941	1 108	1 107	1 085	-97	-98	-100	-102	-104	-106
Affectation à la PGE		0	582	580	541	482	309	-18	-16	-17	-17
Produits nets de cession des actifs		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fonds propres investis en localif		-5 813	-6 460	-4 241	-2 172	-1 830	-1 877	-1 824	-1 735	-1 750	-1 782
Remboursements en capital emprunts non localifs		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres variations du potentiel financier		-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230
POT FINANCIER fin d'exercice à la livraison	10 755	6 467	2 514	2 578	5 734	8 626	11 719	13 662	15 785	18 148	20 644

Provision pour gros entretien	3 290	3 290	2 708	2 128	1 587	1 104	795	811	827	844	860
Dépôts de garantie	1 833	1 847	1 854	1 825	1 940	1 951	1 957	1 963	1 963	1 963	1 963
FONDS DE ROULEMENT LT à la livraison	15 878	11 504	7 076	6 631	9 281	11 681	14 471	16 426	18 574	20 954	23 466

Rappel des taux d'évolution	2013	2014	2015	2016 à 2023
Taux d'inflation		1,80	1,80	1,80
Taux d'évolution d'ICC		1,80	1,80	1,80
IRL		1,20	1,80	1,80
Taux livret A	2,75	2,50	2,50	2,50

Autres hypothèses	
Plafonnement des loyers	Oui
Consommation des Fonds propres	Livraison
Tx de prod. immob. construct. neuve	0,00
Tx de prod. immob. réhabilitation	0,00

VERIFICATION DES COTISATIONS CGLLS DECLAREES DE 2012 A 2014		10/02/2015	
LOGELIA			
ANNEE DE LA DECLARATION :	2012	2013	2014
Date de la déclaration :	16/05/2012	13/05/2014	07/04/2014
Date limite réglementaire de versement :	20/05/2012	13/05/2013	11/04/2014
Exercice comptable de référence :	2011	2012	2013
P.M. : Nb. Logements familiaux propriété de l'organisme	7 099 Lgt.	7 119 Lgt.	7 139 Lgt.
P.M. : Nb. Logements familiaux soumis à cotisation selon l'organisme	7 099 Lgt.	7 119 Lgt.	7 139 Lgt.
Loyers des logements à usage locatif (Loyers conventionnés, Non convention et SLS)	24 864 116 €	25 531 562 €	26 410 148 €
Indemnités d'occupation (C/7048 pour partie, pour la part assimilable à des loyers)	0 €	0 €	0 €
Déductions (valeur absolue):	0 €	0 €	0 €
Total A	24 864 116 €	25 531 562 €	26 410 148 €
Loyers des Logements-Foyers (C/7048)	3 213 412 €	3 430 397 €	4 037 042 €
Déductions (valeur absolue) :	0 €	0 €	0 €
Total B	3 213 412 €	3 430 397 €	4 037 042 €
Assiette de calcul de la cotisation C (=A+B) :	28 077 528 €	28 861 959 €	30 447 190 €
Taux de cotisation	1,31%	1,27%	1,27%
Montant de la cotisation avant réductions (D=C x Taux) :	367 816 €	367 817 €	386 879 €
REDUCTIONS :			
Nombre de bénéficiaires des aides sociales (APL ou AL) compris Foyers	4 397 Loc.	5 416 Loc.	5 520 Loc.
Taux unitaire	38 €/Loc.	36 €/Loc.	38 €/Loc.
Montant réduction APLIAL :	158 292 €	194 976 €	198 720 €
Nombre de lgts. Locatifs et lgts. Foyers (Unités-Lits) situés en ZUS	2 711 Lgt.	2 710 Lgt.	2 639 Lgt.
Taux unitaire	29 €/Loc.	29 €/Loc.	29 €/Loc.
Montant réduction ZUS :	78 619 €	78 590 €	76 531 €
Nombre de lgts. locatifs et lgts. Foyers (Unités-Lits) mis en service au cours de l'année	203 Lgt.	101 Lgt.	46 Lgt.
Taux unitaire	720 €/Loc.	720 €/Loc.	720 €/Loc.
Montant réduction mise en service :	146 160 €	72 720 €	33 120 €
Montant total des réductions (E) :	383 071 €	346 286 €	308 371 €
MONTANT DE LA COTISATION APRES REDUCTIONS (D - E) :	-15 255 €	21 531 €	78 308 €
Montant réglé à la CGLL par l'organisme	0 €	40 521 €	78 596 €
Différence : versement insuffisant (-) ou excédentaire (+)	0 €	18 990 €	289 €
COTISATION ADDITIONNELLE due par les seuls organismes HLM (assiette : complètes de l'avant dernier exercice clos)			
	DECLARATION 2012 (Réf. 2010)	DECLARATION 2013 (Réf. 2011)	
Date de règlement :	01/02/2013	05/12/2013	
Date limite réglementaire de versement ou de validation du paiement (télé-déclaration) :	15/02/2013	19/12/2013	
Taux Partie fixe :	6 €/Lgt.	3,5 €/Lgt.	
Nb. de logements familiaux propriété de l'organisme (avant dernier exercice clos) :	7 101 Lgt.	7 099 Lgt.	
Nb. d'unités Foyer (avant dernier exercice clos) :	754 Lgt.	945 Lgt.	
Montant partie fixe :	47 130 €	28 154 €	
<i>(Voir Informations Tableau de ventilation des charges et produits par activités)</i>			
Résultat de l'activité locative (Tableau de ventilation des charges et des produits réajusté) :	1 348 282 €	572 623 €	
+ Dotations aux amortissements et provisions au titre gestion locative (C/83) :	12 812 756 €	11 536 056 €	
- Reprises sur amortissements et provisions au titre gestion locative (C/78) :	-1 086 267 €	-912 743 €	
+ Valeurs comptables des éléments d'actif cédés au titre gestion locative (C/676) :	685 242 €	1 054 629 €	
- Produits des cession d'éléments d'actif au titre gestion locative (C/775) :	-513 308 €	-620 869 €	
- Quote part des subventions d'investissement virées au résultat au titre gestion locative :	1 013 672 €	-801 937 €	
- Remboursements en capital des emprunts locatifs (uniquement code 2.21 depuis 2006) hors R.A. :	-7 845 473 €	-8 172 562 €	
- Subventions reçues en produits dans l'exercice dans le cadre d'un protocole CGLLS :	0 €	0 €	
- Subventions de l'ANRU notées pendant l'exercice, au titre de l'équilibre des opérations de démolition	-2 863 919 €	0 €	
- Indemnités d'assurances reçues pendant l'exercice au titre des catastrophes naturelles	0 €	0 €	
+/- Variation du compte 16883 :	-2 115 680 €	-366 396 €	
- Transfert de charges financières C/7963 :	0 €	-401 051 €	
Autofinancement réajusté, Assiette de calcul de la part variable :	1 255 295 €	2 087 750 €	
Plafond d'autofinancement :	2 762 925 €	2 317 516 €	
Montant de l'autofinancement net au delà du plafond :	0 €	0 €	
Montant partie variable :	0 €	0 €	
TOTAL COTISATION ADDITIONNELLE A LA CGLLS :	47 130 €	28 154 €	
Montant additionnel réglé à la CGLL par l'organisme :	47 130 €	28 154 €	
Différence : versement insuffisant (-) ou excédentaire (+)	0 €	0 €	

SOURCES ET SIGLES UTILISÉS**RÉFÉRENCES DES INDICATEURS DE LA FICHE RÉCAPITULATIVE ET DE L'ANNEXE 1.4.**

Indicateurs	Organisme	Réf. nat. données au :	Réf. Région données au :
Évolution du parc depuis 5 ans (% annuel)	données 2014	01/01/2010 (moy. de l'ensemble des organismes)	01/01/2010 (moy. de l'ensemble des organismes)
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	données 2014	01/01/2009 (moy. de l'ensemble des organismes)	01/01/2009 (moy. de l'ensemble des organismes)
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn. (%)	données 2013	01/01/2010 (moy. de l'ensemble des organismes)	01/01/2010 (moy. de l'ensemble des organismes)
Loyers mensuels (€/ m ² de surface corrigée)	données 2014	01/01/2010 (moy. de l'ensemble des organismes)	01/01/2010 (moy. de l'ensemble des organismes)
Loyers mensuels (€/ m ² de surface habitable)	données 2014		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	données 2013		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	données 2013	31/12/2009 (méd. des OPHLM)	
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	données 2013	31/12/2009 (méd. des OPHLM)	
Taux d'impayés inscrit au bilan en % des loyers et charges	données 2013	31/12/2009 (méd. des OPHLM)	

Sources

- Rapport sur l'occupation du parc locatif social (OPS) et son évolution 2009, MEDAD/DGUHC
- Enquête sur le parc locatif social (EPLS) au 1er janvier 2010, MEEDDAT/CGDD/SoeS/OSLC
- Circulaire loyer HLM pour les taux de loyers recommandés pour 2011, MEEDDAT/DGALN/DHUP
- Référents Boléro 2009, MEEDDTL/DGALN/DHUP

- SIGLES UTILISÉS

Sigle		Sigle	
AAH	Allocation pour Adultes Handicapés	ORU	Opération de Renouvellement Urbain
ANRU	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine	PALULOS	Prime à l'amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale
APL	Aide Personnalisée au Logement	PLAI	Prêt Locatif Aidé d'Intégration
ASLL	Accompagnement Social Lié au Logement	PLATS	Prêt Locatif Aidé Très Social
CAL	Commission d'Attribution des Logements	PLI	Prêt Locatif Intermédiaire
CCH	Code de la Construction et de l'Habitation	PLR	Programme à Loyer Réduit
CGLLS	Caisse de Garantie du Logement Locatif Social	PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
CHRS	Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale	PSP	Plan Stratégique de Patrimoine
CMP	Code des Marchés Publics	PSR	Programmes Sociaux de Relogement
CUS	Conventions d'Utilité Sociale	RHI	Résorption de l'Habitat Insalubre
DALO	Droit Au Logement Opposable	RMI	Revenu Minimum d'Insertion
DTA	Dossier technique d'amiante	SA d'HLM	Société Anonyme d'HLM
FRNG	Fonds de Roulement Net Global	SCI	Société Civile Immobilière
FSL	Fonds de Solidarité Logement	SCLA	Société Coopérative de Location Attribution
GIE	Groupement d'Intérêt Économique	SCP	Société Coopérative de Production
GPV	Grand Projet de Ville	SEM	Société anonyme d'Economie Mixte
HBM	Habitation à Bon Marché	SRU	Solidarité et Renouvellement Urbain (loi du 13 décembre 2000)
HLM	Habitation à Loyer Modéré	TFPB	Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties
HLMO	Habitation à Loyer Modéré Ordinaire	USH	Union sociale pour l'Habitat (union des différentes fédérations d'organismes d'HLM)
MOUS	Maîtrise d'Ouvrage Urbaine et Sociale	VEFA	Vente en État Futur d'Achèvement
OPH	Office Public de l'Habitat	ZUS	Zone Urbaine Sensible