

OPH Moulins Habitat

Moulins (03)



# RAPPORT DE CONTRÔLE 2017

N° 2017-105

**RAPPORT DE CONTRÔLE 2017**  
**N° 2017-105**  
**OPH Moulins Habitat**

**Moulins (03)**

## FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2017-105

### OPH Moulins Habitat – (03)

N° SIREN : 412246506  
Raison sociale (qui se rapporte au N° SIREN) : Moulins Habitat  
Présidente : Nicole Tabutin  
Directeur général : Hélène Chessel  
Adresse : 29 rue de la Fraternité 03000 Moulins  
Actionnaire principal : Moulins Communauté

#### AU 31 DÉCEMBRE 2017

|                                                                               |           |                                              |                       |                                                        |     |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------------------------|-----|
| Nombre de logements familiaux gérés                                           | 4 012     | Nombre de logements familiaux en propriété : | 4 012                 | Nombre d'équivalents logements (logements foyers...) : | 262 |
| Indicateurs                                                                   | Organisme | Référence région Auvergne                    | France métropolitaine | Source                                                 |     |
| PATRIMOINE                                                                    |           |                                              |                       |                                                        |     |
| Logements vacants au 31/12/2016 (vacance commerciale)                         | 5,0 %     | 4,7 %                                        | 3,0 %                 | RPLS 2017                                              |     |
| Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacance technique)                   | 2,5 %     | 2,9 %                                        | 1,5%                  |                                                        |     |
| Taux de rotation annuel (hors mises en service)                               | 11,0 %    | 12,3 %                                       | 9,8 %                 |                                                        |     |
| Evolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)                                | 1,0 %     |                                              |                       |                                                        |     |
| Âge moyen du parc (en années)                                                 | 40        | 36                                           | 39                    |                                                        |     |
| POPULATIONS LOGÉES                                                            |           |                                              |                       |                                                        |     |
| Locataires dont les ressources sont :                                         |           |                                              |                       |                                                        |     |
| - < 20 % des plafonds                                                         | 28        | 29                                           | 21                    | OPS 2016                                               |     |
| - < 60 % des plafonds                                                         | 66        | 65                                           | 59                    |                                                        |     |
| - > 100 % des plafonds                                                        | 8         | 8                                            | 11                    |                                                        |     |
| Bénéficiaires d'aide au logement                                              | 59        | 50                                           | 47                    |                                                        |     |
| Familles monoparentales                                                       | 23        | 21                                           | 21                    |                                                        |     |
| Personnes isolées                                                             | 52        | 45                                           | 38                    |                                                        |     |
| GESTION LOCATIVE                                                              |           |                                              |                       |                                                        |     |
| Médiane des loyers mensuels (€/m² de surface habitable)                       | 4,7       | 5,1                                          | 5,6                   | RPLS 2017                                              |     |
| Taux de créances inscrit au bilan (% des loyers et charges)                   | 18,9      | Nc                                           | 14,6                  | *                                                      |     |
| STRUCTURE FINANCIERE ET RENTABILITE                                           |           |                                              |                       |                                                        |     |
| Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses) | 8,3       | Nc                                           | Nc                    |                                                        |     |
| Fonds de roulements net global (mois de dépenses)                             | 10,9      | Nc                                           | 4,7                   | *                                                      |     |
| Autofinancement net / chiffre d'affaires (en %)                               | 11,5      | Nc                                           | 12,2                  | *                                                      |     |

\* Boléro 2016 : ensemble des OPH de province

## POINTS FORTS :

- ▶ Loyers peu élevés ;
- ▶ Qualité satisfaisante du service rendu ;
- ▶ Politique d'achat rigoureuse ;
- ▶ Stratégie patrimoniale cohérente avec un marché de l'immobilier détendu ;
- ▶ Importante capacité d'endettement résiduelle ;
- ▶ Bonne situation bilancielle.
- ▶ Bonne maîtrise de la vacance dans un contexte difficile

## POINTS FAIBLES :

- ▶ Évolution défavorable des coûts de gestion en raison, notamment, d'un effectif relativement important ;
- ▶ Coût élevé des risques locatifs (vacance et créances locatives) malgré les efforts déployés ;
- ▶ Faible nombre de cessions.

## IRRÉGULARITÉS :

- ▶ Dossiers amiante en parties privatives incomplètement réalisés.

---

L

Précédent rapport de contrôle : n° 2010-047 de janvier 2011  
Contrôle effectué du 15 octobre 2018 au 4 février 2019  
RAPPORT DE CONTRÔLE : juin 2019

# RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2017-105

## OPH Moulins Habitat – 03

|                                                        |    |
|--------------------------------------------------------|----|
| Synthèse .....                                         | 7  |
| 1. Préambule .....                                     | 9  |
| 2. Présentation générale de l'organisme .....          | 9  |
| 2.1 Contexte socio-économique .....                    | 10 |
| 2.1.1 Caractéristiques du territoire.....              | 10 |
| 2.1.2 Offre locative.....                              | 11 |
| 2.2 Gouvernance .....                                  | 12 |
| 2.2.1 Présidence et conseil d'administration.....      | 12 |
| 2.2.2 Direction générale .....                         | 13 |
| 2.2.3 Convention d'utilité sociale.....                | 13 |
| 2.3 Organisation et management .....                   | 13 |
| 2.3.1 Organisation.....                                | 13 |
| 2.3.2 Ressources humaines .....                        | 14 |
| 2.3.3 Commande publique.....                           | 16 |
| 2.3.4 Sécurité informatique.....                       | 17 |
| 2.4 Conclusion .....                                   | 17 |
| 3. Patrimoine .....                                    | 18 |
| 3.1 Présentation du parc.....                          | 18 |
| 3.1.1 Description et localisation du parc .....        | 18 |
| 3.1.2 Performance énergétique.....                     | 18 |
| 3.1.3 Rénovation urbaine .....                         | 19 |
| 3.1.4 Vacance et mobilité.....                         | 19 |
| 3.2 Stratégie patrimoniale.....                        | 20 |
| 3.2.1 Plan stratégique patrimonial .....               | 20 |
| 3.2.2 Investissements réalisés entre 2013 et 2017..... | 20 |
| 3.2.3 Ventes de logements à l'unité .....              | 23 |
| 3.2.4 Les éléments prévisionnels.....                  | 23 |
| 3.3 Moyens mis en œuvre.....                           | 25 |
| 3.3.1 Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage.....  | 25 |
| 3.3.2 Engagement et suivi des opérations .....         | 26 |

|       |                                                                  |    |
|-------|------------------------------------------------------------------|----|
| 3.3.3 | Maintenance du patrimoine .....                                  | 26 |
| 3.4   | Autres activités .....                                           | 27 |
| 3.5   | Conclusion .....                                                 | 28 |
| 4.    | Gestion locative.....                                            | 28 |
| 4.1   | Accessibilité économique du parc.....                            | 28 |
| 4.1.1 | Loyers.....                                                      | 28 |
| 4.1.2 | Supplément de loyer de solidarité .....                          | 29 |
| 4.1.3 | Charges locatives .....                                          | 30 |
| 4.2   | Population logée et demandeurs de logements sociaux.....         | 30 |
| 4.2.1 | Caractéristiques des populations logées .....                    | 30 |
| 4.2.2 | Accès au logement social .....                                   | 31 |
| 4.3   | Qualité du service rendu aux locataires .....                    | 32 |
| 4.3.1 | Plan de concertation locative .....                              | 32 |
| 4.3.2 | Mission sociale et d'accueil.....                                | 32 |
| 4.3.3 | Enquête de satisfaction.....                                     | 33 |
| 4.3.4 | Politique en direction des personnes âgées .....                 | 33 |
| 4.3.5 | Visite de patrimoine.....                                        | 34 |
| 4.4   | Créances locatives impayées .....                                | 34 |
| 4.4.1 | Procédures de recouvrement et accompagnement social.....         | 34 |
| 4.4.2 | Montant des créances locatives impayées.....                     | 35 |
| 4.5   | Conclusion .....                                                 | 36 |
| 5.    | Tenue de la comptabilité et analyse financière.....              | 36 |
| 5.1   | Tenue de la comptabilité .....                                   | 36 |
| 5.2   | Performances d'exploitation.....                                 | 36 |
| 5.2.1 | Produit total .....                                              | 37 |
| 5.2.2 | Excédent brut d'exploitation .....                               | 38 |
| 5.2.3 | Efficience de la gestion .....                                   | 39 |
| 5.2.4 | Autres charges d'exploitation .....                              | 40 |
| 5.3   | Modalités de financement des investissements .....               | 41 |
| 5.3.1 | Capacité d'autofinancement brute et autofinancement net HLM..... | 41 |
| 5.3.2 | Annuité de la dette locative .....                               | 42 |
| 5.3.3 | Tableau des flux.....                                            | 43 |
| 5.4   | Situation bilancielle .....                                      | 44 |
| 5.4.1 | Analyse de la dette .....                                        | 44 |

|       |                                            |    |
|-------|--------------------------------------------|----|
| 5.4.2 | Bilan fonctionnel.....                     | 46 |
| 5.5   | Situation à terminaison.....               | 48 |
| 5.6   | Conclusion .....                           | 48 |
| 6.    | Annexes.....                               | 49 |
| 6.1   | Informations générales de l'organisme..... | 49 |
| 6.2   | Sigles utilisés.....                       | 51 |

## SYNTHESE

L'office public d'HLM Moulins Habitat est rattaché à la communauté d'agglomération de Moulins dénommée Moulins Communauté depuis janvier 2017. L'office intervient dans un territoire peu dynamique au plan démographique et dans un marché de l'immobilier très détendu. Avec 4 012 logements familiaux fin 2017, il occupe le 1<sup>er</sup> rang des bailleurs sociaux de Moulins Communauté et le 3<sup>ème</sup> du département. Son patrimoine, presque entièrement conventionné, est situé à 80 % sur la commune de Moulins. L'âge moyen du parc, évalué à 40 ans, s'inscrit dans la moyenne du parc social. La performance énergétique des logements est satisfaisante.

Les loyers pratiqués par l'office sont inférieurs à ceux observés pour l'ensemble des bailleurs sociaux du département de l'Allier et de la région.

Les instances de gouvernance de l'office fonctionnent de façon satisfaisante malgré l'absence récurrente de l'un des administrateurs. La politique d'achat est rigoureuse et l'office prête attention à la sécurité de son système informatique. L'effectif suit une tendance haussière, entraînant un gonflement de la masse salariale.

Le programme de rénovation urbaine auquel a participé l'office, qui concerne les quartiers de Moulins Sud et du Plessis à Yzeure, s'est achevé en 2015. Il a conduit notamment à la démolition et la reconstruction d'environ 330 logements, à l'amélioration énergétique de plus de 1 900 logements par remplacement des menuiseries extérieures et à la réhabilitation thermique de près de 500 logements. Le montant des réalisations de 94,6 M€, a été financé à hauteur de 33 % par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), 17 % par les collectivités et 50 % par emprunts.

Les objectifs du plan stratégique patrimonial, actualisé pour la période 2015-2024, sont respectés que ce soit en termes de développement d'une offre adaptée au marché ou pour la réalisation du programme d'amélioration énergétique du parc. Le nombre de logements proposés à la vente est également conforme aux objectifs. Les cessions effectives sont cependant rares, les candidats à l'accession n'étant pas nombreux compte tenu du niveau des loyers également très accessible dans un contexte de marché détendu.

Le service de la maîtrise d'ouvrage intervient essentiellement sur des opérations lourdes de réhabilitation et de maintenance du parc existant. L'effort financier sur le bâti existant témoigne d'une politique de maintenance de l'office très volontariste. En matière d'exploitation et de sécurité, l'ensemble des contrats d'entretien fait l'objet d'un suivi rigoureux et des renouvellements nécessaires. L'office est cependant en retard pour l'établissement des dossiers amiante des parties privatives des logements, seulement 35 % ayant été réalisés fin 2017.

Les ménages accueillis par l'office ont un profil social voisin de celui des autres bailleurs sociaux de l'Allier et de la région Auvergne. Pour autant, la mission d'intervention sociale assure un accompagnement adapté pour les populations les plus défavorisées. La qualité du service rendu aux locataires est d'un bon niveau et la visite de patrimoine, notamment en zone de renouvellement urbain de Moulins Sud et du Plessis, a mis en évidence un parc bien entretenu, des réhabilitations de qualité, ainsi qu'un niveau de propreté des parties communes correct. Dans un environnement où la vacance commerciale est forte, celle de l'office est bien maîtrisée, avec un taux de 2,5 % en 2017. Malgré un taux de recouvrement de 98,7 % en 2017, le stock comptable des créances locatives impayées reste élevé et en progression sur l'ensemble de la période.



L'office est parvenu à augmenter sa capacité d'autofinancement en dépit du coût de la vacance et des créances locatives impayées ainsi que de la croissance de ses coûts de gestion. Son autofinancement net HLM est préservé malgré l'augmentation de l'annuité en capital de la dette locative. En 2017, avec 1,9 M€, il représente 11,0 % du chiffre d'affaires majoré des produits financiers, ratio bien supérieur au seuil d'alerte. De 2014 à 2017, l'office a réalisé un important effort d'investissement (12,9 M€ en moyenne annuelle) en recourant de façon limitée à l'endettement, grâce aux subventions obtenues, aux produits de cession dégagés et à sa capacité d'autofinancement. La stratégie de financement des investissements mise en œuvre est prudente et cohérente avec la nature des investissements réalisés et la tension du marché locatif du territoire d'intervention. Il en résulte une bonne situation bilancielle, avec en particulier un niveau d'endettement limité, caractérisé notamment par une capacité théorique de désendettement de 13 années.

Moulins Habitat est engagé dans un plan à moyen terme volontariste, plus particulièrement en matière de réhabilitation, qui prend en compte les effets de la réduction de loyer solidarité introduite par la loi de finances pour 2018. En mobilisant les réserves constituées antérieurement et grâce au plan d'actions envisagé, la programmation des investissements projetés est réaliste et soutenable.

Dans le cadre des obligations de la loi Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ÉLAN), l'office a soumis aux services de l'État du département de l'Allier au deuxième trimestre 2018, un projet de fusion-acquisition impliquant Moulins Habitat, l'office public de l'habitat de Commentry et France Loire, société anonyme d'HLM filiale du groupe Arcade. Dans la perspective de ce regroupement qui se concrétisera par l'augmentation du parc géré et du personnel, il est nécessaire de veiller à mettre en place un dispositif assurant la maîtrise des risques et la garantie d'un pilotage et d'une gestion efficaces.

Le Directeur Général,

Pascal MARTIN-GOUSSET

# 1. PREAMBULE

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

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

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

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

Le précédent contrôle de la Mission interministérielle d'inspection du logement social (MILOS) portant sur l'office Moulins Habitat (*rapport n° 2010-047 de janvier 2011*) a été présenté au conseil d'administration (CA) le 22 avril 2011. Il soulignait des irrégularités relatives à la mise à disposition du directeur général d'un véhicule de fonction, ainsi qu'aux procédures d'attribution. Le rôle social de l'office était avéré, avec des loyers modérés et une bonne qualité du service rendu. Le rapport de contrôle relevait cependant le niveau préoccupant de la vacance et de son évolution. La situation financière de l'office était néanmoins jugée satisfaisante.

Le présent contrôle est exercé concomitamment avec celui de la société anonyme coopérative de production ÉVOLÉA (*rapport n° 2017-109*).

## 2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME

L'office public d'HLM Moulins Habitat est rattaché à la communauté d'agglomération de Moulins dénommée Moulins Communauté depuis janvier 2017<sup>1</sup>. Avec 4 012 logements fin 2017, l'office est le premier bailleur de Moulins Communauté où il détient 80 % des logements sociaux<sup>2</sup>, et le 3<sup>ème</sup> du département derrière les offices

<sup>1</sup> La communauté d'agglomération fusionne avec les communautés de communes du Pays de Chevagnes en Sologne Bourbonnaise et du Pays de Lévis en Bocage Bourbonnais et est élargie aux communes de Dornes et Saint-Parize-en-Viry pour former Moulins Communauté.

<sup>2</sup> L'OPH de l'Allier, second bailleur en place possède moins de 14 % du parc et la SA d'HLM France Loire seulement 6 % de l'ensemble des logements sociaux situés sur le territoire de Moulins Communauté.

de Montluçon et de l'Allier. Son parc majoritairement collectif (86 %) est concentré à 80 % sur la commune de Moulins et à 12 % sur celle d'Yzeure en proximité immédiate. L'office possède par ailleurs 2 résidences spécialisées dont il assure directement la gestion, ainsi que quatre foyers et un centre d'hébergement et de réinsertion sociale gérés par des tiers (cf. § 3.1.1). L'office emploie 87 personnes (cf. § 2.3.2). Fin 2017, son chiffre d'affaires s'élève à 17,5 M€ et sa capacité d'autofinancement brute à 6,5 M€ (cf. § 5).

Moulins Communauté et la ville de Moulins ont été retenues pour participer à l'appel à projet de l'État « *Cœur de ville* », destiné à soutenir les agglomérations de 222 villes moyennes. Pour ce projet, Moulins Habitat participera au dispositif au titre de son rôle d'aménageur de territoire.

Dans le cadre des obligations de la loi Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ÉLAN<sup>3</sup>), l'office a soumis aux services de l'État du département de l'Allier au deuxième trimestre 2018, un projet de fusion-acquisition impliquant Moulins Habitat, l'office public de l'habitat de Commentry et France Loire, société anonyme d'HLM filiale du groupe Arcade<sup>4</sup>.

Ce regroupement se fera au sein de la Société Coopérative ÉVOLÉA, filiale de Moulins Habitat, qui fait l'objet d'un contrôle concomitant, qui a été transformée, pour la circonstance, en SCIC d'HLM (*Société Coopérative d'Intérêt Collectif*) par arrêté ministériel du 29 mars 2019. Cette nouvelle structure d'envergure départementale, construite autour de Moulins Habitat, regroupera environ 8 000 logements et proposera un scénario en adéquation avec la Loi ÉLAN par l'adossement au groupe d'HLM Arcade.

## 2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

### 2.1.1 Caractéristiques du territoire

La croissance démographique du département de l'Allier est stable entre 2010 et 2015 (-0,1 %). Il en est de même pour Moulins Communauté (0,0 %) et pour la commune de Moulins (0,1 %). Cette stabilité résulte d'un solde migratoire qui compense le solde naturel négatif enregistré sur les trois territoires. De fait, on observe un départ des jeunes et une population vieillissante. Malgré la déprise, le nombre de ménages augmente étant donné le desserrement familial important. Cette tendance à la déprise et au vieillissement est plus marquée dans les secteurs centraux, les communes périphériques étant plus dynamiques. Dans le département de l'Allier, les taux de chômage (14,3 %) et de pauvreté (15,5 %) sont supérieurs aux chiffres régionaux, qui sont respectivement de 12,2 % et de 12,8 %. La commune de Moulins présente des taux de chômage (18,6 %) et de pauvreté (21,4 %) particulièrement élevés.

---

<sup>3</sup> Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018.

<sup>4</sup> Parc d'environ 120 000 logements implantés partout en France métropolitaine.

| Chiffres sociodémographiques en 2015 <sup>5</sup> | France     | Région Auvergne-Rhône-Alpes | Allier  | CA de Moulins Communauté | Commune de Moulins |
|---------------------------------------------------|------------|-----------------------------|---------|--------------------------|--------------------|
| Population                                        | 66 190 280 | 7 877 698                   | 341 613 | 65 433                   | 19 697             |
| Variation annuelle moyenne 2010-2015              | 0,5 %      | 0,8 %                       | - 0,1 % | 0,0 %                    | 0,1 %              |
| Taux de chômage <sup>6</sup> des 15-64 ans        | 14,2 %     | 12,2 %                      | 14,3 %  | 13,1 %                   | 18,6 %             |
| Taux de pauvreté <sup>7</sup> en 2015             | 14,2 %     | 12,8 %                      | 15,5 %  | NR                       | 21,4 %             |

### 2.1.2 Offre locative

Au 1<sup>er</sup> janvier 2017, le département de l'Allier compte environ 19 500 logements sociaux<sup>8</sup> (*conventionnés* à 99,5 %). Le département est délégataire des aides à la pierre depuis 2006. La communauté d'agglomération Moulins Communauté concentre le quart des logements sociaux de l'Allier sur son territoire, et Moulins Habitat s'y place au premier rang des bailleurs, avec 80 % de l'offre locative. L'âge moyen du parc dans le département est de 38 ans, et supérieur à 40 ans pour l'office.

Au 31 décembre 2017, on comptabilise près de 7 710 demandes de logements sociaux au niveau du département. Le quart de cette demande se concentre sur le territoire de Moulins Communauté, à parts égales avec les communautés d'agglomérations de Montluçon et de Vichy<sup>9</sup>.

En 2018, le niveau moyen des loyers mensuels dans le parc privé, est de 7,8 € par m<sup>2</sup> de surface habitable dans le département de l'Allier et de 6,7 € dans l'agglomération de Moulins (*hors ville-centre*) selon l'observatoire des loyers Clameur<sup>10</sup>. Il est légèrement supérieur au loyer moyen des logements sociaux de la région Auvergne de 5,1 €/m<sup>2</sup> habitable au 1<sup>er</sup> janvier 2017. En outre, les prix pour l'accession à la propriété s'établissent en moyenne à 1 020 €/m<sup>2</sup> pour un appartement et à 1 000 €/m<sup>2</sup> pour une maison à Moulins<sup>11</sup>. La modération des loyers privés et l'ancienneté du parc locatif qui ne répond pas forcément à la demande actuelle contribuent au niveau élevé de vacance commerciale de 6,9 % pour le parc social<sup>12</sup>, qui est le deuxième plus important de la région Auvergne<sup>13</sup>. La mobilité dans le département et dans la région Auvergne de 12,3 %, est très supérieure à celle observée au niveau national (9,8 %). Ce taux élevé témoigne d'un accès plus aisé au logement social.

Les communes sur lesquelles intervient l'office sont couvertes notamment par le programme local de l'habitat (PLH) 2013-2018 de la communauté d'agglomération de Moulins. Ce programme vise la production de 278 logements sociaux sur les six ans du PLH (*dont 120 publics avec 1/3 de PLAI et 2/3 de PLUS*), dont la

<sup>5</sup> Source Insee : Institut national de la statistique et des études économiques.

<sup>6</sup> Le taux de chômage est le pourcentage de chômeurs dans la population active (actifs occupés + chômeurs).

<sup>7</sup> Le taux de pauvreté correspond à la proportion d'individus (ou de ménages) dont le niveau de vie est inférieur pour une année donnée à un seuil, dénommé seuil de pauvreté, correspondant à 60 % du niveau de vie médian.

<sup>8</sup> Source Répertoire du parc locatif social (RPLS) au 1<sup>er</sup> janvier 2017. Créé par l'article 112 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et lutte contre l'exclusion (dite loi MOLLE), ce répertoire recense l'ensemble des logements appartenant aux bailleurs sociaux.

<sup>9</sup> Source Système national pour l'enregistrement de la demande (SNE) fin 2017 : 26 % des demandes concernent la CA de Moulins Communauté, 26 % celle de Montluçon et 27 % celle de Vichy.

<sup>10</sup> Clameur : base de données « connaître les loyers et analyser les marchés sur les espaces urbains et ruraux » - février 2018.

<sup>11</sup> Effcity - septembre 2018.

<sup>12</sup> Logements vacants parmi les logements proposés à la location (donc hors logements vides volontairement) : source RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2017.

<sup>13</sup> Derrière la Haute-Loire : Source Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement en Auvergne Rhône-Alpes au 1<sup>er</sup> janvier 2017.

majorité (78 %) est à réaliser sur le centre urbain<sup>14</sup>. Les communes d'Yzeure et Avermes sont en situation de rattrapage face à la loi SRU, en raison d'un taux de logements sociaux inférieur à 20 % pour chacune d'elles.

## 2.2 GOUVERNANCE

### 2.2.1 Présidence et conseil d'administration

Le conseil d'administration de Moulins Habitat est présidé depuis juin 2001 par Mme Nicole Tabutin, première adjointe au maire de Moulins, en charge de la famille et de la solidarité et conseillère départementale. Il est composé de 27 membres conformément aux articles R. 421-4 et R. 421-8 du CCH. Sur la période 2013-mai 2018, le CA s'est réuni quatre à six fois par an. Le taux de présence moyen s'est élevé à 77 %, ce qui est correct. Néanmoins, le représentant d'Action logement n'a participé à aucune des 27 séances de la période. Il pourrait être déclaré démissionnaire par le préfet en vertu de l'article L. 421-3 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

En réponse au rapport provisoire, l'office mentionne les différentes relances qu'il a effectuées auprès d'Action logement afin de corriger cette situation. Un nouveau représentant a été désigné pour siéger au CA par courrier du 12 septembre 2018.

Les procès-verbaux des CA développent de façon détaillée les échanges entre administrateurs.

Conformément à l'article R. 421-16 du CCH, le bureau du CA bénéficie de délégations de compétences (*actes de disposition, acquisitions, ventes*) en vertu d'une délibération du CA adoptée le 12 juin 2014. Il est composé du président et de six autres membres élus du CA. Le bureau rend compte de son activité au CA par le biais d'un compte rendu de séance.

Outre les commissions obligatoires d'appel d'offres et d'attribution des logements, un comité d'investissement a été créé en 2014, une commission accessibilité en 2016 et une commission des marchés en 2017. Chaque projet de maîtrise d'ouvrage d'envergure est présenté pour avis (consultatif) au comité d'investissement à chacune de ses étapes (*esquisse, avant-projet, projet*). Ce comité d'investissement est composé des membres du bureau, de plusieurs administrateurs et personnes qualifiées. Face à l'accroissement des besoins liés au vieillissement des locataires du parc, l'office a instauré en 2016 une commission d'accessibilité composée d'un administrateur et de quatre membres du personnel de Moulins Habitat disposant de compétences sociales, techniques, financières et médiatives. Cette commission est destinée à se prononcer sur l'opportunité et la nécessité des travaux à réaliser, au regard du handicap ou de la perte d'autonomie, la faisabilité technique et le budget prévisionnel de chaque intervention. Par décision du CA du 9 février 2017, une commission des marchés composée des mêmes membres que la commission d'appel d'offres a été instituée, afin d'attribuer collégialement les marchés de travaux inférieurs à 209 k€ hors taxes (*soit nettement en-deçà du seuil de la procédure formalisée de 5,525 M€ HT*).

Moulins Habitat est représenté au sein de l'association Régie de quartier Moulins Sud, issue d'un partenariat avec la ville de Moulins, les habitants du quartier et des acteurs locaux (*associations, travailleurs sociaux*). L'office est également présent dans l'association d'insertion sociale Viltais.

<sup>14</sup> Le centre urbain est constitué des communes de Moulins, Yzeure, Neuvy et Avermes.

## 2.2.2 Direction générale

Mme Hélène Chessel assure la direction générale de l'office depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013. Elle avait rejoint l'office en mars 1998 en qualité de chargée de mission « *aménagement maîtrise d'ouvrage* ». Elle a succédé à M. Jean-Marc PIERRET dans les fonctions de directeur général.

Ses conditions d'emploi sont régies par un contrat de directeur général d'OPH en date du 26 décembre 2012 qui précise les modalités de calcul de sa rémunération. Cette dernière comporte une part forfaitaire calculée en fonction du nombre de logements locatifs gérés par l'organisme. Elle est également constituée d'une part variable fixée à 15 % dont l'attribution est décidée par le conseil d'administration en fonction d'objectifs et de critères. Ces modalités sont conformes aux articles R. 421-20-I à III du CCH.

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

## 2.2.3 Convention d'utilité sociale

Un bilan de la convention d'utilité sociale a été établi en 2017 par les services de l'État. Il témoigne de résultats globalement satisfaisants que ce soit en matière de politique patrimoniale ou de qualité de service rendu aux usagers.

## 2.3 ORGANISATION ET MANAGEMENT

### 2.3.1 Organisation

L'office est organisé autour de deux directions supervisées l'une par la directrice adjointe, l'autre par un directeur opérationnel, les deux directions étant rattachées à la direction générale.

La directrice adjointe supervise les missions de stratégie commerciale et financière, au travers du service relation clientèle et action sociale (*pôle clientèle, pôle action sociale et pôle résidences-foyers*), du service comptable et financier, du service d'information et de réseaux et du service communication. Elle encadre également la responsable des activités d'accession de la filiale ÉVOLÉA.

La direction opérationnelle comprend le service en charge du développement et des gros travaux (*maîtrise d'ouvrage, aménagement, constructions neuves et entretien technique, énergie et sécurité*), et le service en charge du patrimoine et de la proximité (*contrôle des travaux, gestion du patrimoine, réclamations et entretien des espaces verts et communs*).

Quatre autres services supports sont directement rattachés à la direction générale : le service achats/foncier, les ressources humaines, les affaires juridiques et le chargé des relations sociales.

L'organisation territoriale se décline au travers de deux secteurs, celui de Moulins Sud et celui en dehors de ce territoire, tous deux rattachés au pôle gestion du patrimoine du service en charge du patrimoine et de la proximité. Les deux secteurs sont placés sous la responsabilité d'un chargé de secteur et découpés en quatre quartiers<sup>15</sup>. Chacun des quartiers dispose d'un gardien et d'agents d'entretien, chacun en charge d'un volume de logements à peu près équivalents.

---

<sup>15</sup> Notamment : Secteur Moulins Sud : quartiers de Champmilan (587 logements), Nomazy (574 logements), Champins et Thonier (502



L'Agence a constaté une fiabilité satisfaisante des données de l'office. Elle observe cependant l'absence d'un contrôle interne qui permettrait de vérifier l'effectivité de l'application des procédures. Ces procédures sont d'ailleurs trop rares dans certains domaines, notamment celui des ressources humaines et du recouvrement des créances locatives où le fonctionnement repose sur l'expérience de salariés en poste depuis longtemps.

Dans la perspective du regroupement qui se concrétisera par l'augmentation du parc géré et du personnel, il est nécessaire de veiller à mettre en place un dispositif assurant la maîtrise des risques et la garantie d'un pilotage et d'une gestion efficaces.

En réponse aux observations provisoires, l'office précise que s'il n'existe pas de salarié dédié au contrôle interne, le directeur général et son adjoint assurent régulièrement des contrôles sur les domaines et les postes les plus sensibles. Il ajoute que le nouvel organigramme de la structure élargie en cours de construction permettra d'avoir deux personnes dédiées au contrôle interne ainsi qu'au contrôle de gestion. L'Agence en prend acte et rappelle qu'un contrôle interne doit être assuré par des personnes œuvrant à tous les niveaux de l'organisation.

## 2.3.2 Ressources humaines

### 2.3.2.1 Volume et structure des emplois

| Equivalents temps plein (ETP) moyen | 2013        | 2014        | 2015        | 2016        | 2017        | Vari.<br>annuelle<br>moyenne |
|-------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------------------------|
| Cadres                              | 22,0        | 22,0        | 21,0        | 22,8        | 21,0        | -1,2 %                       |
| + employés                          | 21,7        | 20,7        | 23,5        | 23,6        | 29,4        | 7,9 %                        |
| + ouvriers                          | 22,0        | 22,0        | 24,0        | 26,3        | 25,5        | 3,8 %                        |
| + gardiens d'immeubles              | 8,0         | 8,0         | 8,0         | 8,1         | 8,3         | 0,9 %                        |
| <b>= Effectif total</b>             | <b>73,7</b> | <b>72,7</b> | <b>76,5</b> | <b>80,9</b> | <b>84,2</b> | <b>+ 3,4 %</b>               |
| dont effectif de proximité (en %)   | 39          | 42          | 42          | 42          | 42          |                              |
| dont effectif administratif (en %)  | 61          | 58          | 58          | 58          | 58          |                              |

Fin 2017, l'effectif de Moulins Habitat se composait de 82 salariés en CDI et contrats aidés et de 5 agents de la fonction publique territoriale (*contre 11 fin 2013*). En cours d'année 2018, dans la perspective du projet de fusion-acquisition (*cf. § 2*), les derniers fonctionnaires ont opté pour le statut de droit privé. 42 % de l'effectif est affecté à des missions de proximité<sup>16</sup>, ce qui est tout à fait satisfaisant.

Un groupement d'intérêt économique GIE ÉVOLUTION a été constitué en 2011 avec l'OPH de Commeny et la filiale ÉVOLÉA. Aujourd'hui, il permet de mutualiser les moyens en informatique.

logements) ; Secteur hors Moulins Sud : quartiers de Chartreux (428 logements), Clarinettes, Plessis (362 logements), Gâteaux-pavillons (300 logements) et Durantats-Bernage-Centre-ville (483 logements), ainsi que des pavillons (547), une résidence entretenue par une société extérieure à St Pourçain (46 logements) et différents petits immeubles en centre-ville.

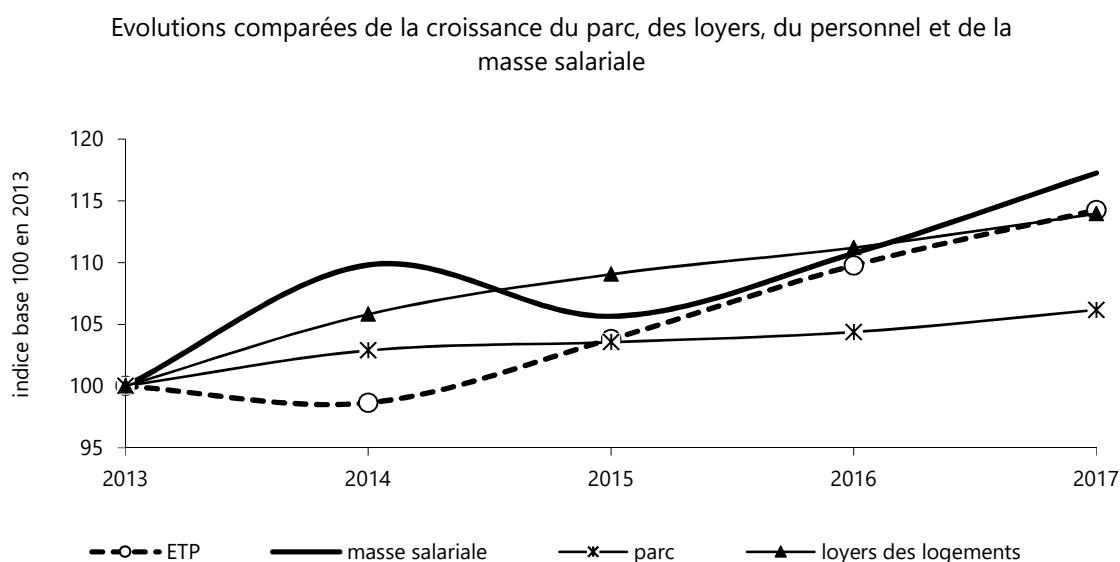
<sup>16</sup> Contre 35 % pour l'ensemble des offices pour ces mêmes missions – source rapport annuel de branche édition 2017.

L'effectif moyen a augmenté de 14,2 % en 4 ans, passant de 73,7 en 2013 à 84,2 en 2017. Seul le nombre de cadres a diminué sur la période. Le ratio pour 1 000 logements familiaux gérés est élevé. Il est de 21,0 ETP contre un ratio moyen de 19,0<sup>17</sup> pour l'ensemble des offices publics de l'habitat de France. Ce ratio doit cependant être relativisé puisque des salariés sont affectés depuis 2016 à la gestion directe de deux résidences spécialisées (4,2 ETP fin 2017, ce qui ramènerait le ratio pour 1 000 logements à 19,9).

L'office ne dispose plus de régie à proprement parler depuis le courant de l'année 2017, néanmoins du personnel de proximité en agence réalise des travaux en interne, notamment l'entretien des espaces verts (cf. § 4.3.2).

### 2.3.2.2 Coût salarial et modalités de rémunération

Alors que le patrimoine a crû de 6,2 % entre 2013 et 2017, l'effectif a connu une croissance de 14,2 % et la masse salariale de 17,3 % comme le montre le graphique ci-dessous. Le poids des charges de personnel devient ainsi comparable aux référents des offices de province (cf. § 5.2.3.2).



Le coût salarial interne moyen non récupérable employeur<sup>18</sup> ressort à moins de 34 k€ en 2017 par salarié, montant qui est contenu depuis 2013 puisque la progression annuelle moyenne est de 1,7 %. La rémunération mensuelle brute moyenne calculée par l'office s'élève à 2 237 € par agent (*salariés de droit privé + fonctionnaires*), à un niveau nettement plus faible que celui constaté dans les offices HLM pour le personnel en contrat à durée indéterminée (CDI), qui s'établit à 2 594 € selon le rapport de branche précité.

La politique de rémunération s'articule autour des augmentations de salaires (collectives et individuelles), des accessoires de rémunération et des avantages sociaux négociés chaque année lors de la négociation annuelle obligatoire (NAO).

L'accord d'intéressement a été renouvelé pour la période triennale 2017-2019. L'intéressement est calculé en fonction des performances économique (*résultats d'exploitation et financier*), commerciale (*vacance*) et opérationnelle (*gros entretien et investissements*). Chacune de ces performances est associée à un coefficient

<sup>17</sup> Source : rapport annuel de branche édition 2017.

<sup>18</sup> Sur la base des états exhaustifs des effectifs au 31 décembre de chaque année, communiqués par la direction des ressources humaines, impôts et taxes sur rémunérations et participation inclus, mais hors personnel extérieur (compte 621).



de pondération, respectivement 50 %, 30 % et 20 %. En 2017, une somme de 82 k€ a été distribuée entre 74 salariés, répartie pour moitié proportionnellement aux heures travaillées et pour l'autre moitié au prorata des salaires bruts.

En 2017, l'absentéisme a été de 2,7 %. En octobre 2018, il s'élève à 4,4 %, ce qui demeure nettement inférieur à l'absentéisme moyen des offices qui est évalué à 6,4 % en 2016 selon le rapport de branche.

L'investissement dans la formation professionnelle est satisfaisant : il représente 2,4 % de la masse salariale en 2017. 82 % des collaborateurs présents ont effectué au moins une action de formation.

En 2017, l'office était légèrement en-deçà du seuil réglementaire d'emploi de personnes handicapées de 6 % des effectifs. Le montant de sa contribution à l'AGEFIPH<sup>19</sup> a donc été de 1 250 €.

### 2.3.3 Commande publique

En application de la loi n° 2011-525 du 17 mai 2011 de simplification et d'amélioration de la qualité du droit, les marchés de l'office étaient soumis à l'ordonnance du 6 juin 2005 jusqu'au 31 mars 2016. L'ordonnance 2015-899 du 3 juillet 2015 et son décret d'application du 25 mars 2016, sont applicables aux consultations engagées à compter du 1er avril 2016. Le guide interne qui encadre les achats de Moulins Habitat a été adopté en mars 2013 et mis à jour en novembre 2017.

Ce guide définit de façon détaillée et rigoureuse les différentes procédures formalisées, adaptées ou simplifiées en fonction des seuils réglementaires applicables :

- Tout achat d'un montant inférieur à 15 000 € fait l'objet d'une procédure simplifiée sur la base de trois devis ;
- Entre 15 000 € et 25 000 €, la procédure est complétée par des mesures de publicité ;
- Au-dessus de 25 000 € mais en dessous des seuils réglementaires, des pièces écrites supplémentaires complètent la procédure (*acte d'engagement, règlement de consultation, CCAP, CCTP, etc.*) ;
- Au-delà des seuils réglementaires, la procédure formalisée est appliquée en conformité avec la réglementation.

Le service achats, composé de trois agents, est directement rattaché à la direction générale. Il centralise l'ensemble des procédures. Chaque service demandeur établit une fiche de transmission type décrivant ses besoins. Sur cette base, le service achat met en œuvre les consultations nécessaires, assure la coordination et la computation des seuils et rédige l'ensemble des pièces administratives (*les pièces techniques sont en revanche à la charge du service acheteur*). L'application de ces règles n'appelle pas de remarque.

L'Agence a procédé à l'examen de la passation d'un échantillon de marchés<sup>20</sup>. L'examen de ces dossiers n'appelle aucune observation. Ils comportent l'ensemble des pièces réglementaires relatives à la consultation

<sup>19</sup> Association pour la gestion du fonds pour l'insertion des personnes handicapées.

<sup>20</sup> Mission de maîtrise d'œuvre pour la réhabilitation thermique de 80 logements de la résidence Les Durantats ; accord cadre à bons de commande pour la réalisation de diagnostics amiante avant travaux pour une durée de 48 mois sur l'ensemble du patrimoine ; accord cadre à bons de commande d'un marché de prestations de commissariat aux comptes pour une durée de 72 mois ; marché de travaux de réhabilitation de 12 logements collectifs 14 rue Diderot à Moulins ; construction de 4 maisons à Lusigny ; marché pour l'exploitation des installations de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire et de traitement de l'air de la résidence les Clarinettes pour une durée du marché 5 ans ; marché de maîtrise d'œuvre pour la construction de 16 logements PLS 1-3 avenue du professeur Sorrel à Moulins ; accord cadre à bons de commande de travaux d'entretien courant des logements du patrimoine de Moulins Habitat pour une durée de 24 mois ; marché de fournitures : accord cadre à bons de commandes de livraison de repas aux résidents du foyer de personnes âgées Sainte-Thérèse, rue des Potiers à Moulins

des entreprises, les offres des soumissionnaires, les rapports d'analyse des offres, les avis d'attribution, le cahier des clauses administratives particulières, le cahier des clauses techniques particulières et les actes d'engagement.

### **2.3.4 Sécurité informatique**

Les moyens informatiques sont mis en œuvre dans le cadre du groupement d'intérêt économique (GIE) ÉVOLUTION dont les membres sont Moulins Habitat, l'office de Commentry et la société coopérative de production HLM ÉVOLÉA. L'office a fait procéder à un audit informatique en octobre 2016. Celui-ci a donné lieu à des évolutions en matière de stratégie, d'organisation et de sécurité informatique (*point hebdomadaire de la direction sur le projet, définition d'une feuille de route annuelle, sauvegarde des données sur un serveur distant en plus des deux serveurs du siège, accès sécurisé du local abritant les serveurs, etc.*), qui doivent être poursuivies et complétées (*recrutement et désignation d'un chef de projet et d'un technicien en cours, mise en place de tutoriels réguliers auprès des personnels, etc.*).

Le service informatique est composé de deux salariés, l'un au siège de Moulins Habitat, l'autre dans les bureaux de l'office de Commentry. Les deux agents travaillent de façon à assurer la continuité du service. Ils peuvent agir à distance pour procéder à la maintenance des différents sites extérieurs (*les résidences Sainte-Thérèse et Bon Pasteur dont Moulins Habitat assure la gestion, les loges des gardiens au nombre de quatre, la Maison de l'Habitat siège de la société coopérative*). Le responsable informatique en place à l'office de Moulins Habitat, gère l'exploitation de l'ensemble des moyens informatiques, tant au niveau des logiciels métiers, que des matériels, systèmes, logiciels et réseaux associés à leurs utilisations. Les fichiers des utilisateurs et les données des clients sont centralisés sur des serveurs sécurisés. Ces derniers sont en outre secondés par un système de sauvegarde qui permet une copie quotidienne. Un module informatique gère les authentifications et les droits des utilisateurs. La sécurité informatique est assurée par l'office par un suivi quotidien, l'installation des correctifs et une veille technologique.

## **2.4 CONCLUSION**

Moulins Habitat est rattaché à la communauté d'agglomération de Moulins dénommée Moulins Communauté depuis janvier 2017. Avec 4 012 logements familiaux fin 2017, il occupe le premier rang des bailleurs sociaux de Moulins Communauté et le 3<sup>ème</sup> du département. Son patrimoine presque entièrement conventionné est situé à 80 % sur la commune de Moulins. L'office intervient dans un territoire peu dynamique au plan démographique et dans un marché de l'immobilier très détendu. La vacance du parc locatif y est forte et la mobilité élevée. Ses instances de gouvernance fonctionnent de façon satisfaisante malgré l'absence récurrente de l'un des administrateurs. La politique d'achat est rigoureuse et l'office prête attention à la sécurité de son système informatique. L'effectif suit une tendance haussière, entraînant un gonflement de la masse salariale. Dans le cadre des obligations de la loi Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN), l'office a soumis aux services de l'État du département de l'Allier au deuxième trimestre 2018, un projet de fusion-acquisition impliquant Moulins Habitat, l'office public de l'habitat de Commentry et France Loire, société anonyme d'HLM filiale du groupe Arcade. Dans la perspective de ce regroupement qui se concrétisera par un parc plus important et du personnel plus nombreux, il est nécessaire de veiller à mettre en place un dispositif assurant la maîtrise des risques et la garantie d'un pilotage et d'une gestion efficaces.

## 3. PATRIMOINE

### 3.1 PRESENTATION DU PARC

#### 3.1.1 Description et localisation du parc

Fin 2017, le patrimoine géré par l'office et dont il est propriétaire, est constitué de 4 012 logements familiaux et de 2 résidences, l'une pour personnes âgées et l'autre pour jeunes actifs représentant au total 106 places<sup>21</sup>. L'office possède également cinq foyers<sup>22</sup> gérés par des tiers qui représentent 259 places ou lits.

L'âge moyen des logements familiaux, évalué à 40 ans sur la base des dates de construction des immeubles, s'inscrit dans la moyenne du parc social (*qui est de 39 ans en France et de 38 ans dans le département de l'Allier*).

Les logements, presque entièrement conventionnés (99,7 %) sont situés dans 32 communes du département dont 19 dans le territoire de Moulins Communauté. La commune centre de Moulins accueille 80 % de ce parc. 43 % des logements de l'office sont situés en quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), contre seulement 19 % dans la région Auvergne et 28 % dans le département de l'Allier. La commune voisine d'Yzeure accueille 12 % du parc de l'office. La part de logements individuels de 14 %, est plus faible que celle du département de 28 % ou de l'Auvergne de 19,5 %.

Près des trois quarts du patrimoine ont fait l'objet d'anciens financements aidés<sup>23</sup> et 23,5 % des logements ont été financés en PLA ou PLUS.

#### 3.1.2 Performance énergétique

Les diagnostics de performance énergétique ont été effectués sur la majeure partie du parc (98,6 %). La performance énergétique moyenne des logements est satisfaisante. L'essentiel du patrimoine est classé en étiquette D. La part des logements à forte consommation d'énergie (*classes E, F ou G*) est de 18 % fin 2017, soit une performance moyenne nettement supérieure à l'ensemble des logements sociaux diagnostiqués de France métropolitaine (23 %) et d'Auvergne-Rhône-Alpes<sup>24</sup> (27 %). Le détail est présenté dans le tableau ci-après :

| Classes DPE         | A   | B   | C   | D    | E    | F   | G   | Non classé |
|---------------------|-----|-----|-----|------|------|-----|-----|------------|
| Pourcentage du parc | 0,0 | 4,9 | 5,1 | 70,1 | 16,3 | 1,7 | 0,4 | 1,4        |

En outre, un nouveau diagnostic est en cours fin 2018 pour prendre en compte l'impact des très nombreuses réhabilitations thermiques qui ont été réalisées ces dernières années (cf. § 3.2.2.2). La performance énergétique moyenne devrait ainsi s'en trouver encore améliorée.

<sup>21</sup> 1 résidence pour personnes âgées de 96 places et 1 résidence sociale pour jeunes actifs représentant 10 places.

<sup>22</sup> 1 foyer pour jeunes travailleurs (120 places), 3 foyers pour personnes handicapées (98 lits) et 1 centre d'hébergement et de réinsertion sociale (41 lits)

<sup>23</sup> Financements d'avant 1977.

<sup>24</sup> Source le parc locatif social en Auvergne-Rhône-Alpes, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2017

### 3.1.3 Rénovation urbaine

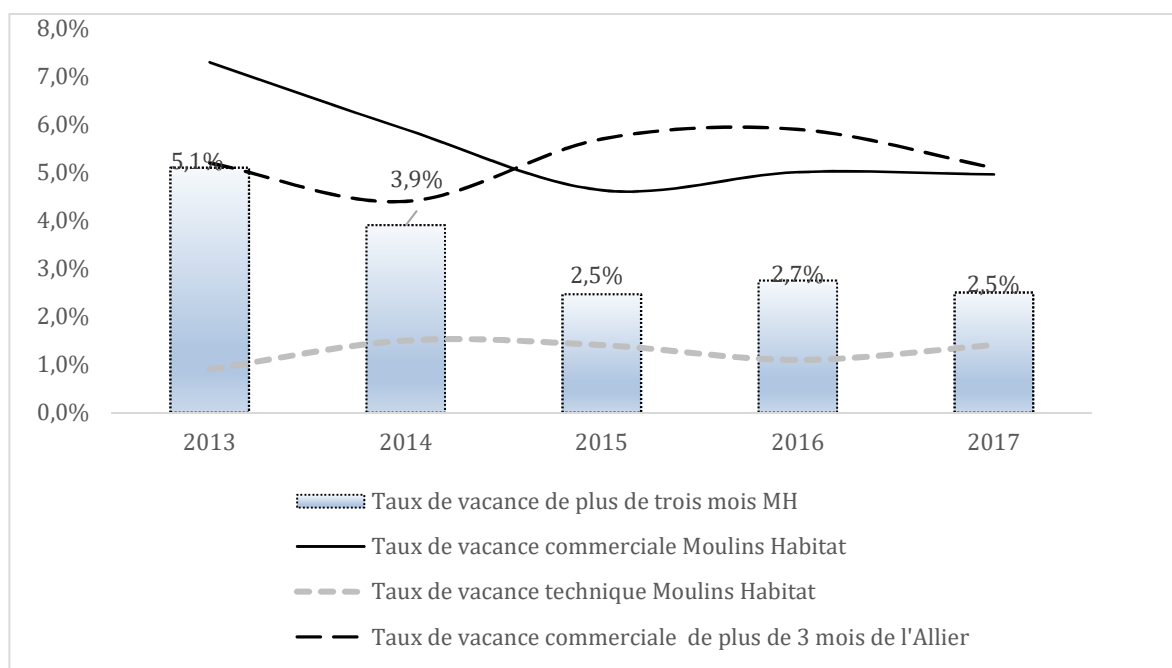
Le projet de rénovation urbaine de Moulins Habitat initié en 2005 par la convention avec l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) s'est achevé en 2015<sup>25</sup>. Il a concerné près de 2 000 logements du quartier Moulins Sud et plus de 400 logements du quartier Le Plessis à Yzeure, tous deux classés en zone urbaine sensible (ZUS). Le projet a comporté notamment un important programme de déconstruction (331 logements démolis et reconstruits en totalité) et Moulins Habitat a reconstitué l'offre à hauteur de 271 logements<sup>26</sup>. Le projet a permis également l'amélioration énergétique de plus de 1 900 logements par remplacement des menuiseries extérieures et la réhabilitation thermique des 498 logements des résidences Champmilan et Nomazy avec pour objectif l'obtention du label BBC rénovation. L'investissement global de Moulins Habitat qui s'est élevé à 94,6 M€, a été financé à hauteur de 33 % par l'ANRU, 17 % par les collectivités et 50 % par emprunts.

Dans ce projet de rénovation urbaine, Moulins Habitat a joué son rôle de bailleur social mais également d'aménageur par le biais d'une convention publique d'aménagement (CPA) conclue avec Moulins Communauté (porteur du projet).

### 3.1.4 Vacance et mobilité

Le tableau ci-après illustre l'évolution de la vacance durant la période sous revue :

Evolution de la vacance au 31 décembre de l'année N :



En 2017, la vacance commerciale de plus de trois mois<sup>27</sup> de Moulins Habitat est de 2,5 % soit un taux très inférieur à celui du département de l'Allier de 5,1 % et moindre que celui de la région Auvergne de 2,9 %. La politique d'entretien et de maintenance du parc, très volontariste et étroitement menée avec les personnels de proximité (cf. § 3.3.3), les efforts de commercialisation avec en particulier une visite systématique avant la CAL (cf. § 4.2.2.3) et les niveaux modérés des loyers (cf. § 4.1.1) concourent à ce niveau très bas de la vacance

<sup>25</sup> La présence d'amiante dans les résidences Clarinettes et Thonier a occasionné un retard de plus d'un an sur le programme.

<sup>26</sup> L'OPH Allier Habitat a reconstruit les 60 autres logements.

<sup>27</sup> Vacance commerciale : Logements vacants depuis plus ou moins de trois mois parmi les logements proposés à la location.

commerciale dans un marché de l'immobilier pourtant très détendu. La vacance technique<sup>28</sup> s'établit à 1,4 %, ce qui représente 73 logements<sup>29</sup>. En 2016, le taux de mobilité<sup>30</sup> de 11,0 % est plus faible que celui du département de 12,3 % ou de la région (12,3 %), cohérent avec le niveau modéré de la vacance.

## 3.2 STRATEGIE PATRIMONIALE

### 3.2.1 Plan stratégique patrimonial

Le plan stratégique patrimonial 2015-2024 a été adopté en CA du 17 septembre 2015. Il tient compte notamment de l'achèvement du projet de rénovation. Le PSP représente globalement 129,7 M€ de travaux (cf. § 3.2.4).

Ce PSP conduit à maintenir le nombre de logements à l'issue du plan (4 016 logements prévus en fin de période). Il est le prolongement de l'expérience menée dans le cadre du PRU et il devrait permettre de poursuivre le renforcement de l'attractivité du parc de logements de l'office.

La convention d'utilité sociale issue du PSP d'origine a fait l'objet d'une réunion d'échanges entre les services de l'État et ceux de l'office le 20 juillet 2017. Les conclusions sont satisfaisantes, que ce soit en ce qui concerne le développement d'une offre adaptée au marché, la réalisation du programme ambitieux d'amélioration énergétique du parc, la baisse de la vacance dans un contexte de marché immobilier détendu, le rôle social et la qualité du service rendu par l'office.

### 3.2.2 Investissements réalisés entre 2013 et 2017

Entre 2013 et 2017, les investissements locatifs (*y compris foyers*) se sont élevés à 75,8 M€. L'offre nouvelle a représenté 65 % des dépenses, les additions et remplacements de composants 30 % et le foncier 5 % comme le montre le tableau ci-dessous :

| En k€                                      | 2013          | 2014                 | 2015          | 2016          | 2017         | Cumul         | Structure en % |
|--------------------------------------------|---------------|----------------------|---------------|---------------|--------------|---------------|----------------|
| Foncier                                    | 725           | 380                  | 2 118         | 265           | 557          | 4 044         | 5,3            |
| + Additions et remplacements de composants | 8 675         | -3 116 <sup>31</sup> | 3 412         | 6 822         | 6 806        | 22 599        | 29,8           |
| + Offre nouvelle                           | 20 088        | 15 893               | 7 333         | 4 184         | 1 706        | 49 204        | 64,9           |
| <b>= Investissements locatifs totaux</b>   | <b>29 487</b> | <b>13 157</b>        | <b>12 863</b> | <b>11 270</b> | <b>9 069</b> | <b>75 848</b> | <b>100,0</b>   |

Les investissements locatifs ont connu un net infléchissement depuis 2013 (*variation annuelle de -25,5 %*) qui porte surtout sur l'offre nouvelle. Ceci s'explique par l'importance des travaux réalisés jusqu'en 2013, notamment dans le cadre de l'ANRU. Les années suivantes se caractérisent par un rythme d'intervention moins soutenu.

La part des investissements consacrés aux foyers est très forte. Avec 13,1 M€ sur la période, elle représente plus de 17 % du total. En particulier, 6,2 M€ ont été investis dans la nouvelle résidence intergénérationnelle

<sup>28</sup> Vacance technique : logements non occupés et non proposés à la location, car en cours ou en attente de travaux, de démolition ou de vente.

<sup>29</sup> Dont 32 logements du groupe n° 9 Moulins les Chartreux.

<sup>30</sup> Emménagements en 2016 parmi les logements mis en location avant 2016.

<sup>31</sup> Montant négatif en raison d'une régularisation de saisie sur les états annexes réglementaires.

Bon Pasteur. Le foyer l'Etoile et le foyer de jeunes travailleurs ont par ailleurs fait l'objet de réhabilitations lourdes pour respectivement 1,1 M€ et 5,5 M€.

### 3.2.2.1 Offre nouvelle de logements familiaux

Sur l'ensemble de la période, 200 nouveaux logements familiaux, acquisitions incluses, ont été livrés, de sorte que, globalement, le parc de logements familiaux de l'organisme est en croissance annuelle moyenne de 1,0 %, ce qui est inférieur à la croissance annuelle moyenne du parc social de France métropolitaine (1,5 %). Parmi les 117 logements individuels neufs construits en 2014, 105 l'ont été dans le cadre de la reconstitution de l'offre de logements consécutive aux démolitions réalisées dans le cadre du PRU, conformément aux objectifs fixés dans le CUS et en cohérence avec un marché détendu. Le parc de l'office a évolué de la façon suivante :

|              | Parc au<br>1er janvier | Construction | VEFA <sup>32</sup> | Acquisition<br>et<br>amélioration | Transformation<br>d'usage et<br>restructuration | Vente    | Démolition | Parc au 31<br>décembre | Évolution    |
|--------------|------------------------|--------------|--------------------|-----------------------------------|-------------------------------------------------|----------|------------|------------------------|--------------|
| 2013         | 3 818                  | 8            | 0                  | 0                                 | 0                                               | 0        | 0          | 3 826                  | 0,2 %        |
| 2014         | 3 826                  | 117          | 0                  | 2                                 | 0                                               | 3        | 0          | 3 942                  | 3,0 %        |
| 2015         | 3 942                  | 0            | 0                  | 32                                | 0                                               | 2        | 0          | 3 972                  | 0,8 %        |
| 2016         | 3 972                  | 24           | 0                  | 0                                 | 0                                               | 0        | 0          | 3 996                  | 0,6 %        |
| 2017         | 3 996                  | 11           | 0                  | 6                                 | 0                                               | 1        | 0          | 4 012                  | 0,4 %        |
| <b>Total</b> |                        | <b>160</b>   | <b>0</b>           | <b>40</b>                         | <b>0</b>                                        | <b>6</b> | <b>0</b>   |                        | <b>5,1 %</b> |

### 3.2.2.2 Réhabilitations

#### 3.2.2.2.1 Réhabilitations dans le cadre du PRU

L'essentiel des réhabilitations d'envergure a été réalisé dans le cadre du programme de rénovation urbaine, en particulier :

- Les travaux de la première tranche de réhabilitation thermique des résidences Champmilan et Nomazy à Moulins Sud concernant 17 bâtiments et représentant 498 logements ont été réceptionnés courant 2017. Ont été réalisées dans ce cadre, l'isolation par l'extérieur, la réfection des halls et des cages d'escalier, la réfection de l'électricité dans les parties communes, la fermeture des balcons et loggias pour 11 bâtiments. En termes de performance énergétique, l'objectif est de passer d'une étiquette D ou E, à une étiquette C ou B.
- Une deuxième tranche qui concerne la réhabilitation thermique de 245 logements de Moulins Sud (Résidence Champmilan), est inscrite au PSP à compter de 2018, ainsi que 42 autres logements du groupe Nomazy.

Sous la période sous revue, les menuiseries extérieures ont été remplacées pour de très nombreuses résidences représentant plus de 1 400 logements à Moulins et à Yzeure<sup>33</sup>. Les mêmes ensembles, ainsi que la résidence de Champmilan (492 logements) ont bénéficié de la réfection de leurs toitures terrasses.

<sup>32</sup> Vente en l'état futur d'achèvement.

<sup>33</sup> 574 logements de l'ensemble Nomazy, 242 logements de la résidence Champins à Moulins, 362 logements de la résidence du Plessis à Yzeure, 229 logements de la résidence de Thonier à Moulins.

### 3.2.2.2.2 Réhabilitations hors PRU

L'office a réalisé des réhabilitations importantes hors programme de rénovation urbaine qui sont également programmées dans le PSP :

De 2013 à 2017, les 32 logements de la résidence Campagne et Gravière ont bénéficié de travaux d'isolation thermique par l'extérieur, de la rénovation des installations électriques, de gaz, des VMC et de la plomberie, de la mise en conformité contre le risque incendie et de la mise aux normes d'accessibilité, ainsi que de travaux d'embellissement et de la réfection complète des parties communes et des logements. Un gain de deux classes d'énergie est attendu pour ces travaux (*Etiquette D avant travaux, B après travaux*).

La résidence des Gâteaux qui compte 300 logements, doit bénéficier d'ici fin 2019 d'une réfection globale de l'isolant et de l'étanchéité de ses terrasses et du changement des menuiseries extérieures (*immeubles des années 60 avec un objectif de performance énergétique du niveau BBC rénovation*).

Le PSP prévoit d'autres réhabilitations énergétiques de ce type pour les 80 logements de la résidence Durantats et les 20 logements de Bernage avec un objectif de réalisation en 2019.

Pour la rénovation de l'ensemble des installations électriques prévues initialement dans la période 2018-2024, et concernant plus de 900 logements<sup>34</sup>, l'office a décidé de décaler le plan d'investissement de deux ans en invoquant les effets de la loi de finances 2018. Cependant, au vu des capacités financières de l'office, ce décalage n'apparaît pas justifié.

### 3.2.2.2.3 Autres réhabilitations

L'office procède aussi à la réhabilitation de nombreux foyers<sup>35</sup>, centres commerciaux, locaux, bureaux d'associations diverses (*centre de service Florilège, centre commercial Thonier, locaux commerciaux du centre commercial des Chartreux*). L'office réalise également des opérations de réhabilitations pour le compte de partenaires en VEFA : c'est le cas des rénovations effectuées, en 2015 et en 2016, de deux bâtiments et de l'extension du foyer Saint-Exupéry à Moulins qui accueille en internat des enfants en situation sociale difficile pour le compte de l'ADSEA<sup>36</sup>.

### 3.2.2.3 Démolitions

Le programme initial de 108 démolitions prévues au PSP a été revu fin 2018 :

- 14 d'entre elles sont soumises à une autorisation de démolir qui est en cours ;
- Le projet de déconstruction des 54 logements de la résidence du Plessis a été abandonné sur décision de l'État car il avait bénéficié partiellement de financement dans le cadre du PRU ;
- Les 40 logements de la résidence des Chartreux font l'objet d'une étude spécifique de l'aménagement du quartier et le projet de démolition est suspendu. L'office précise dans sa réponse que le projet

<sup>34</sup> Résidence Champins 1 (36 logements), Champins 2 (48 logements), Champins 3 (158 logements), rue Jean-Jacques Rousseau (35 logements), rue du 4 septembre (39 logements), Durantats 1 (50 logements), Durantats 2 (30 logements), Bernage (20 logements), Les Gâteaux (300 logements), Îlot Thonier B-C-D (109 logements), Îlot Thonier E-A-F (80 logements).

<sup>35</sup> Réhabilitation et restructuration en 2015 et 2016 du FJT @nima géré par l'association (90 logements) ; réhabilitation en 2017 de la résidence sociale de l'Etoile comprenant 22 logements pour jeunes travailleurs loués à l'association et 15 logements pour adultes handicapés loués à l'association

<sup>36</sup> Association départementale de sauvegarde de l'enfant et de l'adulte.



d'aménagement du quartier a fait l'objet d'une convention signée début 2019 entre les différents partenaires au titre des Projets Urbains Régionaux pour la région Auvergne-Rhône-Alpes.

### 3.2.3 Ventes de logements à l'unité

La politique de commercialisation de logements sociaux dans le département de l'Allier a été décidée en accord avec les services de l'État lors de l'élaboration de la convention d'utilité sociale. En effet la vente de logements collectifs apparaît plus compliquée dans un département touché par la vacance et dans lequel les souhaits d'accession à la propriété des ménages se portent préférentiellement sur la maison individuelle. Par conséquent, l'objectif de commercialisation de logements fixé dans la CUS tient compte de la part de logements individuels dans le parc de Moulins Habitat. Le CA délibère chaque année sur la politique de vente de l'office. Un bilan des ventes et des nouveaux logements commercialisés y est présenté chaque année. A fin 2017, 115 logements sont mis en vente ce qui est conforme aux objectifs de la CUS en termes de commercialisation, ainsi qu'au PSP actualisé pour la période 2015-2024. Le nombre de ventes effectives est cependant faible avec seulement 6 logements familiaux vendus durant la période malgré le renforcement de la démarche commerciale de l'office avec notamment l'ouverture en 2013 de la maison de l'Habitat en plein centre-ville de Moulins (*assimilée à une agence immobilière*). Le prix moyen d'un logement est de 66 330 € et quatre locataires occupants se sont portés acquéreurs. Un logement a été cédé à un autre locataire du parc de Moulins Habitat, le dernier logement a été acquis par un ménage extérieur.

L'impact financier des cessions est le suivant :

| En k€                                                         | 2013     | 2014      | 2015      | 2016       | 2017      | Cumul<br>sur 5 ans |
|---------------------------------------------------------------|----------|-----------|-----------|------------|-----------|--------------------|
| Produit des cessions sur immobilisations corporelles          | 0        | 227       | 216       | 40         | 65        | <b>548</b>         |
| <i>dont logements familiaux</i>                               | 0        | 227       | 106       | 0          | 65        | <b>398</b>         |
| - Valeur comptable des éléments d'actifs cédés                | 0        | 141       | 126       | 73         | 50        | <b>390</b>         |
| <b>= Plus ou moins-values sur cessions</b>                    | <b>0</b> | <b>86</b> | <b>90</b> | <b>-33</b> | <b>15</b> | <b>158</b>         |
| <i>en % du résultat net</i>                                   | 0        | 7,0       | 7,6       | -1,1       | 1,4       | <b>7,5</b>         |
| <i>Produits de cessions en % des investissements locatifs</i> | 0        | 1,7       | 1,7       | 0,4        | 0,7       | <b>0,7</b>         |

Les ventes de logements, de terrains et de locaux s'élèvent à 548 k€ sur la période. La contribution des cessions est peu significative dans l'équilibre financier et la formation des comptes de l'office. En cumul sur la période, les produits de cession représentent moins de 1 % de l'effort total d'investissement locatif de l'organisme, et d'un point de vue comptable, les plus-values ne représentent que 7,5 % du résultat.

Fin 2017, les réserves constituées au titre des cessions patrimoniales représentent moins de 1 % des capitaux propres, attestant du levier d'action limité que constitue la vente d'actifs pour le développement de l'office.

### 3.2.4 Les éléments prévisionnels

Les orientations stratégiques issues du PSP font ressortir un investissement global de 129,7 M€. 26 %, soit 33,6 M€ sont dédiés au développement et 74 %, soit 96,1 M€, portent sur le stock (*patrimoine locatif existant*) :

- 33,6 M€ sont consacrés à l'offre nouvelle. Ils représentent 240 constructions neuves en dix ans. Les modalités de financement envisagées sont les fonds propres et les subventions, chacun à hauteur de 16 %, et les emprunts pour le reste.



- 67,7 M€ sont destinés à la réhabilitation du parc existant, soit près de 2 500 logements concernés sur la période (*réhabilitations thermiques pour 1 200 logements, réfection des cages d'escalier, de l'électricité, des éléments sanitaires pour plus de 1800 logements, prise en compte de la problématique de l'accessibilité pour 325 logements*). Ils sont financés à hauteur de 14 % par les fonds propres, de 12 % par des subventions et le reste par emprunts.
- 26,7 M€ sur les dix ans de la période doivent assurer la maintenance du patrimoine (*hors entretien courant*) pour les travaux de gros entretien, la réalisation des diagnostics amiante et le renouvellement des composants. Les premiers feront l'objet de charges d'exploitation tandis que les travaux d'amélioration seront financés à hauteur de 25 % par les fonds propres et le reste par emprunts.
- 1,7 M€ étaient destinés (*cf. § 3.2.2.3*) à la démolition de 108 logements<sup>37</sup> en particulier entre 2016 et 2018.

Le programme de vente de 60 logements<sup>38</sup> devrait apporter 1,6 M€ de ressources destinées à contribuer au financement du PSP.

Afin de prendre en compte l'impact de la loi de finances pour 2018 instaurant notamment le dispositif de réduction de loyer de solidarité, le conseil d'administration a approuvé, en juin 2018, un plan d'actions dont les deux principales mesures sont :

- La baisse des charges de fonctionnement obtenue grâce à la baisse des charges de structure, à la baisse du niveau d'entretien du patrimoine et au ralentissement des projets d'investissement afin d'étaler dans le temps les emprunts supplémentaires et limiter ainsi la hausse des annuités ;
- La mise en œuvre des mesures compensatoires proposées par le gouvernement, notamment l'allongement de la dette de certains emprunts et la facilitation des formalités pour la vente du parc permettant de dégager des ressources.

Compte tenu de la très bonne santé financière de l'office (*cf. § 5*), l'Agence considère que le niveau d'entretien du patrimoine et les projets d'investissement peuvent être maintenus dans les délais prévus initialement.

---

<sup>37</sup> Dont 40 logements de la résidence les Chartreux à Moulins et 54 logements de la résidence Le Plessis à Yzeure.

<sup>38</sup> 52 ventes à l'unité, 8 logements cédés en bloc.

Les résultats synthétiques de la simulation financière de l'office sont présentés dans le tableau ci-après :

| En k€                                                     | 2018          | 2020          | 2022          | 2024          | 2026          |
|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Produits courants                                         | 18 427        | 18 665        | 18 685        | 19 222        | 19 872        |
| - Annuités emprunts locatifs                              | 5 949         | 7 121         | 8 018         | 8 401         | 8 746         |
| - Taxe foncière                                           | 2 091         | 2 182         | 2 242         | 2 362         | 2 467         |
| - Maintenance                                             | 2 743         | 2 235         | 2 140         | 2 109         | 2 127         |
| - Autres charges d'exploitation <sup>39</sup>             | 6 137         | 6 284         | 6 108         | 6 252         | 6 398         |
| <b>= Autofinancement courant HLM</b>                      | <b>1 507</b>  | <b>843</b>    | <b>177</b>    | <b>98</b>     | <b>134</b>    |
| - Eléments exceptionnels d'autofinancement                | 1 000         | 2 050         | 2 050         | 200           | 200           |
| <b>= Autofinancement net HLM</b>                          | <b>2 507</b>  | <b>2 893</b>  | <b>2 227</b>  | <b>298</b>    | <b>334</b>    |
| <i>en % des produits des activités et financiers</i>      | <i>14,1</i>   | <i>15,9</i>   | <i>12,0</i>   | <i>1,6</i>    | <i>1,7</i>    |
| + Potentiel financier début d'exercice                    | 20 341        | 13 302        | 12 080        | 13 333        | 11 427        |
| + Produits nets de cession du patrimoine                  | 156           | 169           | 182           | 196           | 210           |
| - Fonds propres investis                                  | 6 884         | 4 401         | 352           | 518           | 1 290         |
| - Autres variations                                       | - 1 629       | 223           | 231           | 226           | 222           |
| <b>= Potentiel financier à terminaison fin d'exercice</b> | <b>17 749</b> | <b>11 740</b> | <b>13 906</b> | <b>13 083</b> | <b>10 459</b> |

La capacité d'autofinancement brute (CAF) devrait être suffisante pour couvrir les échéances de remboursement en capital. Cependant, l'autofinancement net HLM est insuffisant pour financer les travaux d'investissement sur le patrimoine, lesquels nécessitent une mise de fonds propres importante pour assurer les réhabilitations et les opérations de développement et ce, malgré la forte baisse du volume des investissements. Les ressources dégagées par les ventes ne suffisent pas à couvrir totalement les besoins de financement. Or, la politique de vente est particulièrement volontariste au regard du nombre de logements effectivement vendus durant la période observée. Par conséquent, la politique d'investissement ne pourra être financée qu'en mobilisant les réserves constituées antérieurement. Cette politique est cependant tout à fait réaliste et souhaitable.

### 3.3 MOYENS MIS EN ŒUVRE

#### 3.3.1 Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage

Le service en charge du développement et des gros travaux comporte deux pôles, d'une part le pôle maîtrise d'ouvrage, aménagement réhabilitation, constructions neuves, d'autre part, le pôle entretien technique, énergie et sécurité. Trois chargés d'opération, un monteur d'opération et un conducteur de travaux placés sous l'autorité du chef de service assurent les différentes phases d'une opération depuis la conception jusqu'au suivi de chantier. Un tableau de suivi de l'activité précise par chargé d'opérations le plan de charge des opérations en cours selon leur stade d'avancement (*opportunité, faisabilité, financement, phase opérationnelle, phase de parfait achèvement*). En septembre 2018, le plan de charge de l'équipe représente une trentaine d'opérations, dont cinq en acquisition amélioration avec réhabilitation lourde représentant 46 logements, douze opérations de constructions neuves pour environ 150 logements<sup>40</sup>, des opérations de restructuration ou d'extension de

<sup>39</sup> Frais de personnel, frais généraux, cotisations CGLLS, intérêts non locatifs, coût des impayés et charges non récupérées.

<sup>40</sup> Dont 65 logements pour la construction d'une résidence intergénérationnelle à Moulins et 21 logements pour un type d'opération identique à Toulon sur Allier.

trois foyers<sup>41</sup> (78 logements), la réhabilitation de deux foyers<sup>42</sup> représentant 164 logements. Le plan de charge comporte aussi de nombreuses opérations de réhabilitations thermiques<sup>43</sup> pour plus de 1 500 logements, ainsi que des opérations de démolitions pour 94 logements<sup>44</sup>.

### 3.3.2 Engagement et suivi des opérations

En matière de recherche foncière, l'office travaille avec les collectivités locales qui apportent du foncier. Les études de faisabilité et de capacité sont réalisées par le service développement. Chaque opération est inscrite dans le PSP et fait l'objet d'une délibération du bureau de l'office, qui approuve le plan de financement prévisionnel. L'activité porte essentiellement sur des opérations lourdes de réhabilitation, les constructions neuves correspondant généralement à des petits programmes de quelques logements individuels. La seule opération d'envergure concerne la construction d'une résidence intergénérationnelle à Moulins. Cette opération a été financée en 2015 en deux tranches, l'une pour des étudiants et de jeunes actifs, la seconde pour des séniors. Au total 65 logements familiaux ont été financés dans ce cadre. Les hypothèses de simulation d'équilibre retenues par l'organisme respectent strictement celles recommandées dans la note technique de la direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature du 15 avril 2014 et mise à jour par une note du 13 novembre 2017.

### 3.3.3 Maintenance du patrimoine

Les deux agents du pôle entretien technique, énergie et sécurité assurent le suivi et l'actualisation du plan pluriannuel de maintenance du patrimoine qui comprend les travaux de gros entretien, les renouvellements de composants et les diagnostics techniques (*notamment amiante*). Le recensement des besoins de travaux fait l'objet d'un processus itératif réalisé en lien avec les chargés de secteurs du service proximité. Les travaux programmés correspondants sont inscrits dans le PSP.

| En k€                                                      | 2013          | 2014         | 2015         | 2016         | 2017         | Var.<br>annuelle<br>moyenne |
|------------------------------------------------------------|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-----------------------------|
| Entretien courant non récupérable <sup>45</sup> (NR)       | 838           | 868          | 898          | 705          | 732          | 3,3 %                       |
| + Gros entretien NR                                        | 1 767         | 1 779        | 2 396        | 1 921        | 1 797        | 0,4 %                       |
| <b>= Charges de maintenance NR (exploitation)</b>          | <b>2 604</b>  | <b>2 647</b> | <b>3 294</b> | <b>2 626</b> | <b>2 529</b> | <b>-0,7 %</b>               |
| en % des loyers                                            | 18,1 %        | 17,4 %       | 21,0 %       | 16,4 %       | 15,4 %       |                             |
| en euros par logement géré (*)                             | 681           | 671          | 830          | 657          | 630          |                             |
| + Additions et remplacement de composants (investissement) | 8 675         | -3 116       | 3 412        | 6 822        | 6 806        | -5,9 %                      |
| <b>= Charges totales de maintenance</b>                    | <b>11 279</b> | <b>-469</b>  | <b>6 706</b> | <b>9 447</b> | <b>9 335</b> | <b>-4,6 %</b>               |
| en % des loyers                                            | 78,5 %        | -3,1 %       | 42,8 %       | 59,1 %       | 57,0 %       |                             |
| en euros par logement géré (*)                             | 2 948         | -119         | 1 690        | 2 364        | 2 327        |                             |

\*Y compris foyers.

<sup>41</sup> Foyer de l'Etoile, foyer des Alouettes, foyer Envol.

<sup>42</sup> Foyer Sainte-Thérèse et foyer FJT @nima.

<sup>43</sup> Réhabilitation thermique : Moulins Sud 1<sup>er</sup> tranche (498 logements) et 2<sup>ème</sup> tranche (245 logements), Les Chartreux (319 logements), Les Gâteaux (300 logements), rue JJ Rousseau et 4 septembre (81 logements), Résidence Les Durantats (80 logements), Résidence Le Bernage (20 logements).

<sup>44</sup> Dont 80 logements de la résidence des Chartreux de 399 logements dans le cadre du programme urbain régional (PUR).

<sup>45</sup> Dont travaux en régie.

La politique de maintenance de l'office est très volontariste. Les charges de maintenance immobilière se situent au-dessus des ratios médians des organismes HLM de province<sup>46</sup>, tant en pourcentage des loyers que rapportées au nombre de logements en gestion. Bien qu'en décroissance sur la période observée, en incluant les additions et remplacements de composants, l'effort financier sur le bâti existant s'élève à 9,3 M€ en 2017. En moyenne annuelle glissante sur cinq ans, il représente l'équivalent de 46,8 % de la masse des loyers et 1 744 € par logement en propriété, foyers inclus, ce qui est très satisfaisant au regard notamment des dossiers individuels de situation (DIS) tenus par les fédérations d'organismes HLM dont il ressort un montant de référence<sup>47</sup> de 1 168 € par logement.

### 3.3.4 Exploitation du patrimoine

L'ensemble des contrats d'entretien (*nettoyage, chauffage, VMC, robinetterie, ascenseurs, portes automatiques*) fait l'objet d'un suivi rigoureux et des renouvellements nécessaires par le responsable technique et sécurité qui est également le référent pour la question de l'amiante.

### 3.3.5 Sécurité dans le parc

Les détecteurs de fumée ont été installés. Le contrôle annuel des chaudières individuelles au gaz n'appelle pas de remarque. L'organisme n'est pas concerné par le constat de risque d'exposition au plomb.

Les obligations relatives au repérage d'amiante sont partiellement réalisées. L'office a mis à jour en 2016 les dossiers techniques amiante (DTA) et il réalise systématiquement des diagnostics de repérage avant travaux pour chaque opération de démolition, réhabilitation et travaux programmés de gros entretien et de remplacements de composants.

L'organisme est en retard pour l'établissement des dossiers amiante des parties privatives (DA-PP). Les obligations relatives au repérage amiante dans les parties privatives (*parc dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997*) concernent 82 % du parc de l'organisme, soit près de 3 300 logements. Le dossier amiante parties privatives (DAPP) qui doit être mis en œuvre depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013 est en cours de réalisation pour l'ensemble des logements concernés. A fin 2017, 35 % des DAPP étaient réalisés.

En réponse au rapport provisoire, l'office invoque la baisse de ses marges de manœuvre mais indique son intention de dédier le budget nécessaire pour réaliser les diagnostics manquants selon un rythme adapté.

## 3.4 AUTRES ACTIVITES

Moulins Habitat poursuit son activité d'aménageur pour les collectivités locales. Sous la période sous revue, l'office a ainsi achevé les travaux de viabilisation puis la vente de lots dans le lotissement de la Croix Pruniaux dans le Bourg à Auroüer. La dernière opération d'aménagement en cours concerne la zone d'activité Logiparc 03, plateforme d'activités logistiques et tertiaires située sur les communes de Montbeugny, d'Yzeure et de Toulon-sur-Allier, pour laquelle l'office intervient dans le cadre d'une assistance à maîtrise d'ouvrage de la communauté d'agglomération.

<sup>46</sup> Source : ministère du logement et de l'habitat durable - DGALN - DHUP - application Bolero (données 2016) : respectivement 14,5 % des loyers et 608 € par logement. Base d'Observation du Logement, Etude et Référencement des Organismes : base de données du Ministère de la transition écologique et solidaire. Elle intègre les données comptables et patrimoniales des organismes HLM réglementairement transmises chaque année au ministère via l'application internet Harmonia.

<sup>47</sup> Déterminé statistiquement, il reflète ce qu'ont réalisé les offices d'un même groupe de référence - DIS comparatif 2016.

### 3.5 CONCLUSION

Fin 2017, le patrimoine de Moulins Habitat de 4 012 logements familiaux est situé dans 32 communes du département et à 80 % dans la commune de Moulins. L'âge moyen du parc, de 40 ans s'inscrit dans la moyenne du parc social. La performance énergétique des logements est satisfaisante avec une proportion de logements dits énergivores inférieure aux moyennes régionale ou nationale. La vacance commerciale de l'office est bien maîtrisée. Avec un taux de 2,5 % en 2017, elle s'établit à un niveau sensiblement inférieur à celui observé au niveau du département.

Le programme de rénovation urbaine auquel a participé l'office, qui concerne les quartiers de Moulins Sud et du Plessis à Yzeure, s'est achevé en 2015. Il a conduit notamment à la démolition et la reconstruction d'environ 330 logements, à l'amélioration énergétique de plus de 1 900 logements par remplacement des menuiseries extérieures et à la réhabilitation thermique de près de 500 logements. Le montant des réalisations de 94,6 M€, a été financé à hauteur de 33 % par l'ANRU, 17 % par les collectivités et 50 % par emprunts.

Les objectifs du plan stratégique patrimonial, actualisé pour la période 2015-2024, sont respectés que ce soit en termes de développement d'une offre adaptée au marché ou pour la réalisation du programme d'amélioration énergétique du parc. Le nombre de logements proposés à la vente est également conforme aux objectifs. Les cessions effectives sont cependant rares, les candidats à l'accession n'étant pas nombreux dans un contexte de marché détendu. La simulation financière effectuée par l'office en tenant compte de l'impact de la loi de finances pour 2018 indique que la politique d'investissement sera financée en mobilisant les réserves constituées antérieurement mais demeurera réaliste et soutenable.

Le service de la maîtrise d'ouvrage intervient essentiellement sur des opérations lourdes de réhabilitations et de maintenance du parc existant. Le recensement des besoins d'entretien technique fait l'objet d'un travail itératif en lien avec le service proximité. L'effort financier sur le bâti existant témoigne d'une politique de maintenance de l'office très volontariste. En matière d'exploitation et de sécurité, l'ensemble des contrats d'entretien fait l'objet d'un suivi rigoureux et des renouvellements nécessaires. L'office est cependant en retard pour l'établissement des dossiers amiante des parties privatives des logements, seulement 35 % ayant été réalisés fin 2017.

## 4. GESTION LOCATIVE

### 4.1 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

#### 4.1.1 Loyers

Lors de l'élaboration de la CUS, l'office a opté pour la remise en ordre des loyers maximaux (*ROLM*), et en a profité pour passer de la surface corrigée à la surface utile. La totalité du parc est située en zone 3<sup>48</sup> pour les loyers.

---

<sup>48</sup> Le zonage 1/2/3 est utilisé pour le calcul des aides au logement ainsi que pour la fixation des plafonds de loyers des logements sociaux. L'agglomération parisienne est en zone 1, la zone 2 regroupe le reste de l'Île de France, les principales agglomérations de province (de plus de 100 000 habitants), la Corse et les Dom. La zone 3 englobe l'ensemble des communes restantes.

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

| Augmentation annuelle moyenne | 2014   | 2015   | 2016   | 2017   | 2018   |
|-------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| OPH Moulins Habitat           | 0,90 % | 0,47 % | 0,00 % | 0,00 % | 0,00 % |
| Plafonds légaux <sup>49</sup> | 0,90 % | 0,47 % | 0,02 % | 0,00 % | 0,00 % |

La structure des tarifs mensuels pratiqués pour les logements conventionnés de l'office (*au m<sup>2</sup> de surface habitable, hors loyers accessoires*) est comparée à l'ensemble des bailleurs sociaux dans le tableau ci-après. L'analyse montre que les loyers médians pratiqués par l'office sont inférieurs à ceux observés pour l'ensemble des bailleurs sociaux du département de l'Allier et de la région.

| Comparaison des loyers 2018<br>avec les valeurs de référence du RPLS 2017 | Loyer mensuel en € par m <sup>2</sup> de surface habitable |            |                           |         |
|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------|---------------------------|---------|
|                                                                           | 1 <sup>er</sup> quartile                                   | médiane    | 3 <sup>ème</sup> quartile | moyenne |
| Moulins Habitat                                                           | 4,2                                                        | <b>4,7</b> | 5,3                       | 4,8     |
| Département de l'Allier                                                   | 4,3                                                        | <b>5,0</b> | 5,6                       | 5,0     |
| Région Auvergne                                                           | 4,3                                                        | <b>5,1</b> | 5,9                       | 5,1     |
| Références France métropole                                               | 4,8                                                        | <b>5,6</b> | 6,4                       | 5,8     |

La couverture des loyers par les aides à la personne permet de caractériser l'accessibilité sociale de l'office. La proportion de logements dont le loyer en 2018 dépasse le loyer plafond<sup>50</sup> pris en compte pour le calcul de l'aide personnalisée au logement (APL), s'élève à 32,0 %, taux très inférieur à celui observé au niveau départemental (43,9 %), régional (43,4 %) ou national (44,8 % pour les organismes HLM de métropole). La vocation sociale de l'office est avérée.

Aucun dépassement de loyer plafond n'a été constaté en 2017 et 2018.

Pour les logements conventionnés, les avis d'échéance valant quittances délivrées par l'office ne mentionnent pas le loyer maximum défini par la convention [article R. 442-2-1 du CCH]. Le bailleur est tenu de faire apparaître le montant du loyer maximum de la convention sur la quittance ou l'avis d'échéance valant quittance remis aux locataires. En effet, cette obligation résulte des dispositions de l'article précité aux termes duquel : « L'organisme d'habitations à loyer modéré mentionne sur la quittance de chaque locataire le montant du loyer maximal applicable à son logement ». Pour la bonne information du locataire, le loyer maximum doit être exprimé en prix mensuel pour le logement qui le concerne et ce, lors de l'établissement de l'avis d'échéance valant quittance qui doit, de surcroît, être conforme aux dispositions de l'article 21 de la loi n° 89 - 2 du 6 juillet 1989. En réponse, l'office indique son intention de prendre désormais en considération cette observation.

#### 4.1.2 Supplément de loyer de solidarité

Dans le cadre de la CUS, le surloyer s'applique aux locataires qui dépassent les plafonds de plus de 20 %. En 2017, 37 ménages y étaient assujettis (*et 15 non-réponses*), soit 2,5 % des 1 473 logements concernés<sup>51</sup>. Le montant total perçu au titre du SLS s'élève à 2,3 k€ en 2016.

<sup>49</sup> Obligation légale basée sur l'évolution de l'IRL du 3<sup>ème</sup> trimestre de l'année N-1 (cf. article L. 353-9-3 du CCH).

<sup>50</sup> Pour cette étude, le « loyer plafond APL » est calculé par logement non pas en fonction du ménage qui l'occupe mais selon le type de ménage qu'il a vocation à accueillir suivant sa typologie.

<sup>51</sup> Dont les ménages ne bénéficient pas de l'aide personnalisée au logement.

### 4.1.3 Charges locatives

L'office ne dispose pas d'un observatoire des charges.

En 2017, le coût moyen des charges annuelles (y compris chauffage) ressort à 17,5 € par m<sup>2</sup> de surface habitable pour l'ensemble du parc. Le coût du chauffage collectif y est en moyenne de 7,9 €/m<sup>2</sup> et le coût moyen des charges d'ascenseurs est de 0,7 €/m<sup>2</sup> (50 % des logements en sont équipés). Ces coûts sont globalement modérés. Néanmoins, les sept locataires de la résidence rue de Villars à Moulins ont eu, en moyenne en 2016 et en 2017, des charges annuelles de chauffage supérieures à 1 000 €<sup>52</sup>. L'office a identifié cette résidence qui correspond à une maison de maître pourvue de très hauts plafonds. Un autre logement chauffé au fioul a eu en 2017 une facture annuelle de chauffage très élevée de 2 169 €. L'office a procédé au remplacement de cette chaudière par une chaudière individuelle au gaz en septembre 2018.

La régularisation des charges locatives a lieu chaque année au mois de juin avec effet sur l'échéance de juillet pour le locataire. Le locataire débiteur est invité à se rapprocher du pôle prévention et action sociale qui compte une assistante sociale et deux conseillères en économie sociale et familiale pour toute information relative à cette régularisation ou pour bénéficier de facilités de paiement le cas échéant.

L'examen des provisionnements de charges générales a porté sur les années 2016 et 2017. En moyenne, l'excédent de provision s'est élevé à 4 % en 2016 et 8 % en 2017, ce qui est correct. L'évolution en 2017 s'explique par les charges de chauffage largement prépondérantes et l'impact des réhabilitations thermiques non pris en compte parce que non connu au moment de l'estimation du provisionnement.

En 2017, 37 % des logements sont concernés par un excédent de provisionnement annuel de charges de plus de 10 %. Cet excédent de provisionnement est supérieur à 300 € par an pour 106 logements (4 groupes<sup>53</sup>). En réponse au rapport provisoire, l'office précise sa préférence pour une position prudentielle de nature à ne pas mettre en difficulté ses locataires au moment de la régularisation des charges annuelles. En conséquence, l'office privilégie une politique de « sur-appel », tout en essayant d'être dans une fourchette raisonnable de provisions.

L'Agence préconise, dans l'objectif de ne pas déséquilibrer excessivement les budgets des locataires, un ajustement des provisions au plus près des charges réellement constatées.

## 4.2 POPULATION LOGEE ET DEMANDEURS DE LOGEMENTS SOCIAUX

### 4.2.1 Caractéristiques des populations logées

Les résultats de l'enquête « Occupation du parc social 2016 » montrent que les locataires de l'office ont un profil social très voisin de celui des autres bailleurs sociaux de l'Allier et de la région Auvergne. Les personnes isolées sont cependant davantage représentées dans le parc de l'office.

<sup>52</sup> En moyenne, 1 140 € en 2016 et 1 088 € en 2017.

<sup>53</sup> Résidences : Durantats Bâtiments A et B (50 logements) ; Champmilan (17 logements) ; Gravières Campagne (32 logements) ; Rue de Villars (7 logements).

| En %            | Pers.<br>isolées | Familles<br>monoparentales | Revenu < 20% * | Revenu < 60% * | Revenu > 100% * | Bénéficiaires<br>d'APL-AL |
|-----------------|------------------|----------------------------|----------------|----------------|-----------------|---------------------------|
| Moulins Habitat | 52 %             | 23 %                       | 28 %           | 66 %           | 8 %             | 59 %                      |
| Allier          | 46 %             | 21 %                       | 27 %           | 67 %           | 8 %             | 53 %                      |
| Auvergne        | 45 %             | 21 %                       | 29 %           | 65 %           | 8 %             | 50 %                      |

## 4.2.2 Accès au logement social

### 4.2.2.1 Connaissance de la demande

Depuis le 1<sup>er</sup> mars 2014, les bailleurs sociaux de l'Allier ont mis en place le fichier partagé de la demande. Accessible depuis les sites internet de chacun d'eux, le site permet aux demandeurs d'enregistrer directement leur demande en ligne, et aux bailleurs d'avoir accès à l'ensemble des demandes de logement social dans le département.

### 4.2.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

Moulins Habitat est signataire de l'accord collectif départemental et participe aux dispositifs PDALPD<sup>54</sup>, DALO<sup>55</sup> et contingent préfectoral. Selon le bilan établi pour la CUS par les services de l'Etat, plus de 17 attributions en moyenne annuelle ont été effectuées pour les ménages prioritaires par Moulins Habitat, soit un résultat près de 7 fois supérieur à l'objectif de la CUS. Concernant les relogements DALO, l'office a accueilli quatre ménages, pour un objectif d'un seul ménage. Enfin, pour les familles sortant d'hébergement, Moulins Habitat a effectué 42 relogements pour un objectif de six. Par ailleurs, Moulins Habitat est agréé en qualité de prestataire pour les missions d'accompagnement social lié au logement (ASLL) dans le cadre d'une convention avec le conseil départemental de l'Allier. Les résultats obtenus traduisent le rôle avéré de Moulins Habitat dans l'accueil des populations les plus défavorisées.

### 4.2.2.3 Gestion des attributions

Le règlement intérieur de la commission d'attribution (CAL) de l'office a été adopté en CA du 1<sup>er</sup> juin 2017. Il prend en compte les nouvelles dispositions de la loi Egalité et Citoyenneté. Ce règlement est mis en ligne sur le site internet de l'office conformément aux dispositions de l'article R. 441-9-IV du CCH. En vertu du même article, l'organisme doit rendre publiques les orientations de sa politique d'attribution.

Chaque année, un rapport détaillé portant sur le bilan de la CAL est présenté au CA conformément à l'article R. 441-9 du CCH au travers du rapport d'activités annuel de Moulins Habitat.

La CAL se réunit deux fois par mois. Sa composition est conforme à l'article 20 du décret n° 2017-834 du 5 mai 2017.

Le pôle clientèle du service clientèle et action sociale assure le secrétariat (*organisation, préparation, comptes rendus*) de la CAL. La responsable du pôle présente les dossiers présélectionnés par le chargé de clientèle. Une visite des logements avant la tenue de la CAL est systématiquement effectuée par les chargés de secteurs. Les membres de la CAL disposent d'une fiche de synthèse de chaque logement et de la situation détaillée de

<sup>54</sup> Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées

<sup>55</sup> Droit au logement opposable



chaque candidat. La commission prononce nominativement l'attribution et classe trois familles attributaires par logement, sauf insuffisance de candidats, situation d'urgence ou ménage relevant du dispositif DALO.

Le tableau ci-après présente le bilan des attributions réalisées durant quatre ans :

|                                                                      | 2014  | 2015  | 2016  | 2017  |
|----------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Nombre de Cal                                                        | 22    | 23    | 23    | 25    |
| Nombre de demandes actives de logements sur Moulins Communauté (SNE) | NC    | 1 625 | 1 514 | 1 898 |
| Nombre de demandes dans les communes où MH possède des logements     | 1 336 | 1 970 | 1 609 | 1 695 |
| Nombre de dossiers examinés                                          | 1 094 | 1 040 | 1 141 | 1 157 |
| Nombre d'attributions                                                | 740   | 662   | 543   | 534   |
| <i>dont mutations internes</i>                                       | 115   | 117   | 93    | 85    |
| Taux de mutations internes                                           | 16 %  | 18 %  | 17 %  | 16 %  |

L'exploitation exhaustive des données 2016 et 2017, soit plus de 1 000 enregistrements indique que près de 82 % des attributaires disposaient de ressources inférieures à 60 % des plafonds PLUS. Aucun dépassement de plafonds de ressources ni autre irrégularité n'a été relevé.

#### 4.2.2.4 Analyse de la gestion des attributions

Une dérogation aux plafonds de ressources HLM dont la dernière mise à jour date du 15 décembre 2017 a été donnée aux bailleurs de l'Allier par arrêté préfectoral dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville de Moulins, Montluçon et Vichy, dans des quartiers dits « *en veille active* », dans d'autres grands ensembles et dans les immeubles occupés à plus de 65 % par des ménages bénéficiant de l'APL en cas de vacance supérieure à trois mois.

L'analyse d'une quarantaine de dossiers de locataires entrés en 2017 et en 2018 dans le parc de l'office n'appelle pas de remarque.

### 4.3 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

#### 4.3.1 Plan de concertation locative

Le plan de concertation locative 2016-2018 a été adopté en CA du 3 mars 2016. Il a été établi avec les représentants des associations de locataires présentes sur le patrimoine de Moulins Habitat (*la CNL, la CGL, l'UDDL-CLCV et l'AFOC*<sup>56</sup>). Il définit les modalités pratiques de la concertation applicables sur l'ensemble du patrimoine, précise les règles destinées à formaliser les relations locatives locales, instaure un ou plusieurs Conseils de concertation locative dont il fixe la composition et prévoit des moyens matériels et financiers attribués aux représentants des locataires pour exercer leurs fonctions dans ce cadre.

#### 4.3.2 Mission sociale et d'accueil

Depuis 2003, Moulins Habitat assure une mission d'accompagnement social lié au logement (ASLL) dans le cadre d'une convention avec le département. Trois travailleurs sociaux de Moulins Habitat interviennent dans cet accompagnement des familles en difficulté pour l'accès ou le maintien dans le logement, et une assistante

<sup>56</sup> Confédération nationale du logement ; confédération générale du logement ; Union démocratique de défense des locataires - Association consommation logement cadre de vie ; Association force ouvrière de consommateurs.

sociale accueille les demandeurs de logement nécessitant un diagnostic particulier, afin de définir avec eux le logement le plus adapté à leur situation.

L'accueil téléphonique et le traitement de l'information et des réclamations sont assurés par un pool de trois chargés d'accueil dans le pôle réclamations du service en charge de la proximité. L'essentiel des réclamations concerne les équipements techniques du logement. Afin d'améliorer le service rendu aux locataires, quatre techniciens de Moulins Habitat répondent spécifiquement à certaines réclamations : une équipe de deux techniciens intervient régulièrement dans les logements pour des problèmes de maintenance en robinetterie et ventilation. Une deuxième équipe, également de deux salariés s'occupe de l'entretien technique des communs (*principalement de l'éclairage*) et des espaces verts.

### 4.3.3 Enquête de satisfaction

L'enquête de satisfaction des locataires a été réalisée en septembre et octobre 2016 au niveau régional par un prestataire externe auprès d'un échantillon représentatif d'environ 700 locataires sélectionnés aléatoirement par typologie d'habitat (*collectif, individuel, en QPV ou non*) et par secteur. La satisfaction globale est de 84 %, en légère baisse par rapport à l'enquête précédente. Tous les items présentent de bons résultats, que ce soit pour l'accueil des ménages (*taux de satisfaction de 86 %*), les emménagés récents (*95 % de satisfaits*), la qualité du logement (*90 %*) ou le fonctionnement des équipements dans les parties communes (*86 %*). Les postes les moins bien notés concernent la propreté des espaces communs<sup>57</sup> et des espaces extérieurs<sup>58</sup> (*71 % et 73 %*), le traitement des réclamations (*en termes de délai et de réponses apportées avec 65 % de locataires globalement satisfaits*). Les efforts de l'office doivent porter en priorité sur les interventions techniques en parties communes suite à des pannes ou des dégradations, pour lesquelles le taux de satisfaction est de 56 % seulement, en baisse sensible par rapport à l'enquête précédente (*75 %*)<sup>59</sup>. En réponse, l'office précise être confronté à une hausse importante des incivilités avec notamment des dégradations volontaires des parties communes liées à des squats ou des rassemblements. Ses leviers d'action sont limités en ce domaine malgré des signalements systématiques auprès des forces de l'ordre. L'organisme indique qu'au printemps 2018 une prestation d'entretien des parties communes a été confiée à une société extérieure pour le nettoyage des paliers et des volées d'escalier. L'office pourra en mesurer l'impact lors de l'enquête de satisfaction prévue à l'automne 2019.

### 4.3.4 Politique en direction des personnes âgées

Moulins Habitat répond depuis plusieurs années aux sollicitations de ses locataires en matière d'adaptation de logements. L'accroissement de ces demandes et l'enjeu du vieillissement de ses locataires mesuré notamment au travers de l'élaboration du PSP ont conduit l'office à définir une véritable stratégie prenant en compte la pertinence de travaux d'adaptation et les moyens financiers à y adjoindre. Dans cet objectif, Moulins Habitat a institué une commission accessibilité (*cf. § 2.2.1*) qui se prononce sur la recevabilité des demandes. Sur la période 2013-2017, 263 ménages ont bénéficié de travaux d'adaptation dans leur logement, tels que l'aménagement de salles de bains ou la pose de volets roulants électriques. Le coût global des interventions a été de l'ordre de 682 k€ en 5 ans.

<sup>57</sup> Notamment dans les locaux communs des résidences de Champmilan et du Plessis et les cages d'escaliers et paliers d'étage pour les résidences de Champins et Champmilan.

<sup>58</sup> Notamment pour les espaces extérieurs de Champmilan et du Plessis (parkings, espaces verts, abris de containers).

<sup>59</sup> Plus de pannes constatées dans les résidences Champins, Champmilan et les Chartreux.

#### **4.3.5 Visite de patrimoine**

La visite de patrimoine, effectuée sur un échantillon conséquent du parc (*plus de 60 %*), notamment le patrimoine en zone de renouvellement urbain de Moulins Sud et du Plessis a mis en évidence un parc bien entretenu, des réhabilitations de qualité, ainsi qu'un niveau de propreté des parties communes correct.

### **4.4 CREANCES LOCATIVES IMPAYEES**

#### **4.4.1 Procédures de recouvrement et accompagnement social**

Le service Relation clientèle et action sociale se décline en trois pôles dont celui de la Prévention et de l'action sociale. Outre des conseillères loyers et prévention<sup>60</sup>, ce pôle est composé d'une assistante sociale, de deux conseillères en économie sociale et familiale ainsi que d'un agent en service civique.

Ce pôle développe des actions de prévention pour les locataires entrants et assure un accompagnement au maintien dans le logement. En 2017, 27 % des locataires ont bénéficié d'une aide financière lors de leur entrée dans le logement, soit par le fonds de solidarité pour le logement (FSL), soit par Action logement pour financer leur dépôt de garantie. Dans le cadre de l'aide au maintien, 32 familles ont également bénéficié d'une aide financière du FSL afin de résorber leur dette de loyer.

Depuis 2003, Moulins Habitat est mandaté par le FSL pour réaliser la mission d'accompagnement social lié au logement (ASLL) pour le département de l'Allier. Il assure ainsi le suivi de 30 mesures annuelles afin de répondre aux demandes des familles en difficulté relevant du PDALPD sur l'ensemble du parc locatif (*social et privé*).

L'office est également partenaire d'associations d'hébergement et d'accompagnement<sup>61</sup>. Dans ce cadre, il leur loue 55 logements pour qu'elles assurent leur mission d'assistance aux personnes les plus fragiles.

536 plans d'apurement ont été signés en 2017, en forte augmentation par rapport à 2016 où on en décomptait 487. 56 nouveaux dossiers de surendettement et de rétablissement personnel ont été enregistrés cette même année. 91 commandements de payer ont été délivrés, faisant systématiquement l'objet d'une saisine de la commission de coordination et actions de préventions des expulsions (CCAPEX). Les expulsions avec concours de la force publique sont réduites : seules 1 à 4 ont été prononcées chaque année entre 2014 et 2017.

Le recouvrement des créances ne fait pas l'objet de procédures totalement automatisées, le pôle préférant assurer un suivi plus individualisé des locataires. Si l'Agence approuve l'accompagnement du public le plus fragile, il ne doit pas amener l'office à dégrader son taux de recouvrement (*cf. § 2.3.1*). En réponse aux observations provisoires, l'office annonce la mise en place de procédures automatisées dans le cadre du projet de regroupement des structures afin de couvrir l'ensemble des situations de retard sans négliger le suivi individuel.

---

<sup>60</sup> Ce pôle assure le recouvrement des créances locatives des locataires présents tandis que les créances des locataires partis sont gérées par le service comptable et financier.

<sup>61</sup> Insertion et accueil de demandeurs d'asile et de réfugiés.

#### 4.4.2 Montant des créances locatives impayées

| En k€                                                                                                   | 2013         | 2014         | 2015         | 2016         | 2017         | Var.<br>annuelle<br>moyenne |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-----------------------------|
| Quittancement annuel (loyers et charges)                                                                | 18 881       | 20 110       | 20 600       | 20 835       | 21 066       | 2,8 %                       |
| Créances brutes sur locataires présents                                                                 | 1 801        | 1 873        | 2 059        | 2 176        | 2 125        | 4,2 %                       |
| <i>dont quittancement à terme échu (mois de décembre)</i>                                               | 1 227        | 1 201        | 1 243        | 1 401        | 1 203        | -0,5 %                      |
| + Créances sur locataires partis                                                                        | 1 062        | 1 109        | 1 295        | 1 533        | 1 706        | 12,6 %                      |
| <b>= Créances locatives totales</b>                                                                     | <b>2 863</b> | <b>2 982</b> | <b>3 354</b> | <b>3 709</b> | <b>3 831</b> | <b>7,6 %</b>                |
| <i>Créances hors terme échu en % du quittancement (a)</i>                                               | 8,7          | 8,9          | 10,4         | 11,1         | 12,5         |                             |
| + Pertes sur créances irrécouvrables                                                                    | 47           | 86           | 79           | 118          | 152          | 34,1 %                      |
| <b>= Créances locatives majorées des pertes</b>                                                         | <b>2 910</b> | <b>3 068</b> | <b>3 433</b> | <b>3 828</b> | <b>3 983</b> | <b>8,2 %</b>                |
| <i>Rythme d'apurement des créances douteuses par les créances irrécouvrables en nombre d'années (b)</i> | 34           | 21           | 26           | 20           | 16           |                             |
| Impact des impayés locatifs sur le résultat net (c)                                                     | -231         | -229         | -351         | -544         | -279         |                             |

(a) quittancement annuel

(b) soit créances douteuses comparées aux admissions en non-valeurs

(c) soit montant des pertes sur créances irrécouvrables + dotations nettes aux dépréciations de créances locatives

Les créances locatives impayées majorées des pertes sur créances irrécouvrables augmentent régulièrement depuis 2013 pour atteindre le niveau très élevé de 18,9 % du quittancement annuel en 2017. Au 31 décembre 2017, le stock d'impayés locatifs exigibles s'élève à 2,6 M€ au bilan et représente 12,5 % du quittancement annuel (*contre 8,7 % en 2013*). En incluant le quittancement à terme échu et les pertes sur créances irrécouvrables, le ratio atteint 18,9 % en 2017<sup>62</sup>. L'évolution tendancielle est fortement défavorable sur toute la période. Le taux de recouvrement<sup>63</sup> s'élève cependant à 98,7 % en 2017.

Le risque associé au stock de créances est élevé et en croissance :

- La part des créances sur les locataires partis est élevée et en augmentation. Avec 1,7 M€ en 2017, elle représente 45 % des créances exigibles totales contre 37 % en 2013. Cela s'explique en partie par le poids relativement minime des pertes sur créances irrécouvrables, comme en témoignent à la fois la faible part qu'elles représentent dans le quittancement (*0,7 % en 2017*) et le rythme d'apurement peu soutenu des créances douteuses (*16 années en 2017*). La dette unitaire moyenne des locataires partis est évaluée à 2 198 €.
- L'évolution des créances anciennes sur les locataires présents pose également problème. Si la variation annuelle moyenne est moindre que celle des créances sur les locataires partis (*4,2 % contre 12,6 %*), cette variation est supérieure à 15 % pour les créances dont la première échéance impayée remonte à plus d'un an. Elles s'élevaient à 312 k€ en 2017 contre 175 k€ en 2013. Globalement, la dette unitaire moyenne des locataires présents est évaluée à 506 €.
- Le niveau des dépréciations des comptes locataires est élevé et n'a pas cessé d'augmenter, passant de moins de 86 % des créances douteuses fin 2013 à près de 91 % fin 2017. Le changement de méthode

<sup>62</sup> Indicateur médian Bolero (Source : ministère du logement et de l'habitat durable) : 14,6 % en 2016 pour les offices HLM de province.

<sup>63</sup> Taux de recouvrement = (quittancement N + créances locatives N-1 - créances locatives N - pertes sur créances irrécouvrables)/quittancement N.

comptable intervenu en 2016<sup>64</sup>, qui a eu pour effet d'accroître le montant des dépréciations, n'explique que très partiellement cette évolution. En 2017, il s'élève à 2,3 M€.

La ponction sur le résultat est significative<sup>65</sup> : elle s'élève à 279 k€ en 2017, soit 25,1 % du résultat annuel.

En réponse aux observations provisoires, l'office invoque principalement la paupérisation des locataires et la baisse des APL intervenue en 2017. Si le taux de recouvrement est satisfaisant, l'Agence constate, de fait, un niveau et une évolution des stocks plus défavorables que ceux rencontrés auprès des offices HLM de province.

## **4.5 CONCLUSION**

Les ménages accueillis par l'office ont un profil social identique à celui des autres bailleurs sociaux de l'Allier et de la région Auvergne. Pour autant, la mission d'intervention sociale assure un accompagnement adapté pour les populations les plus défavorisées. Les loyers pratiqués par l'office sont inférieurs à ceux observés pour l'ensemble des bailleurs sociaux du département et de la région. La qualité du service rendu aux locataires est d'un bon niveau et la visite de patrimoine, notamment le parc en zone de renouvellement urbain de Moulins Sud et du Plessis, a mis en évidence des bâtiments bien entretenus, des réhabilitations de qualité, ainsi qu'un niveau de propreté des parties communes correct.

# **5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE**

## **5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE**

Le service comptable et financier est composé de six salariés, sous la responsabilité de la directrice adjointe. Ce service assure également la gestion financière et comptable du GIE ÉVOLUTION et de la SCP ÉVOLÉA.

Le commissariat aux comptes a établi ses rapports annuels sans observation particulière. L'examen des documents comptables de synthèse n'appelle pas de remarque de nature à remettre en cause la régularité ou la sincérité des comptes. Les sondages et vérifications effectués attestent de la pertinence et de la fiabilité des procédures comptables.

## **5.2 PERFORMANCES D'EXPLOITATION**

Les ratios utilisés dans l'analyse financière sont comparés à ceux des médianes nationales Boléro 2016 des organismes HLM de province.

---

<sup>64</sup> Le changement de méthode opéré en 2016 correspond à l'application de la nouvelle réglementation comptable conformément au règlement de l'ANC n° 2015-04. Il s'est traduit pour l'office par un accroissement des dépréciations de 128 k€ au 1<sup>er</sup> janvier 2016.

<sup>65</sup> Impact sur le résultat = pertes sur créances locatives irrécouvrables + dépréciations – reprises des dépréciations.

### 5.2.1 Produit total

| En k€                                                                               | 2013          | 2014          | 2015          | 2016          | 2017          | Var.<br>annuelle<br>moyenne |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-----------------------------|
| Loyers                                                                              | 14 374        | 15 210        | 15 675        | 15 985        | 16 380        | 3,3 %                       |
| + Vente d'immeubles                                                                 | 2 308         | 166           | 1 411         | 2 835         | 5             | -78,1 %                     |
| + Prestations de services                                                           | 282           | 86            | -8            | 86            | 180           | -10,6 %                     |
| + Produit des activités annexes                                                     | 0             | 394           | 16            | 287           | 897           | ns                          |
| <b>= Chiffre d'affaires</b>                                                         | <b>16 964</b> | <b>15 856</b> | <b>17 095</b> | <b>19 193</b> | <b>17 463</b> | <b>0,7 %</b>                |
| + Subventions d'exploitation hors travaux                                           | 151           | 111           | 17            | 12            | 44            | -26,7 %                     |
| + Production immobilisée (coûts internes de maîtrise d'ouvrage et frais financiers) | 872           | 503           | 312           | 364           | 252           | -26,7 %                     |
| +/- variation des stocks (promotion immobilière <sup>66</sup> )                     | 70            | 134           | 202           | -1 415        | 9             | -39,7 %                     |
| <b>= Produit total</b>                                                              | <b>18 058</b> | <b>16 604</b> | <b>17 626</b> | <b>18 154</b> | <b>17 768</b> | <b>-0,4 %</b>               |

L'office a réalisé un chiffre d'affaires hors charges récupérées de 17,5 M€ en 2017, dont 16,4 M€ au titre des loyers. Le chiffre d'affaires a augmenté de 2,9 % sur la période étudiée (+ 0,5 M€, soit 0,7 % de croissance annuelle moyenne) sous l'effet de la progression de la masse des loyers (+ 2,0 M€ en 4 ans)<sup>67</sup>.

Les autres composantes du chiffre d'affaires sont des prestations de services, pour l'essentiel des prestations de maîtrise d'ouvrage dans le cadre d'opérations d'aménagement (*par exemple, Logiparc*) et des redevances de gestion versées par la SCP ÉVOLÉA. La vente de certificats d'économie d'énergie (792 k€ en 2017) génère par ailleurs des produits annexes. Enfin, les ventes d'immeubles réalisées dans le cadre de l'activité de promoteur ont généré des produits complémentaires variables selon les exercices, de 5 k€ en 2017 à 2 835 k€ en 2016<sup>68</sup>.

Le produit total permet de mieux refléter l'ensemble des activités de l'organisme en prenant notamment en considération la production immobilisée et stockée, dont en particulier les coûts internes de maîtrise d'ouvrage locative et de promotion immobilière. Au cas d'espèce, la forte baisse des investissements locatifs (*passés de 13 M€ en 2014 à 9 M€ en 2017 – cf. § 5.3.3*) s'est accompagnée d'une diminution significative des coûts internes de maîtrise d'ouvrage locative immobilisés. Au final, le produit total subit une légère diminution de 290 k€ en quatre ans, soit - 0,4 % de croissance annuelle moyenne.

Avec 3 489 € par logement géré en 2017, le niveau moyen des loyers quittancés apparaît en-deçà de la médiane des offices HLM de province qui s'établissait à 3 727 € en 2016. Ce ratio est cependant minoré par l'absence de prise en compte des loyers non quittancés des logements vacants. Ainsi, le loyer théorique moyen apparent<sup>69</sup> des logements familiaux en propriété s'élève à 3 712 €, toujours inférieur à la médiane des OPH de province.

<sup>66</sup> Par convention, le terme « promotion immobilière » désigne l'ensemble des opérations de construction destinées à la vente, qu'il s'agisse de la promotion privée ou de l'aménagement.

<sup>67</sup> La progression de la masse des loyers tient compte des nouveaux programmes mis en location sur la période (200), du patrimoine vendu (6) et des hausses de loyer. Globalement, l'offre nouvelle de logements familiaux a représenté une croissance annuelle moyenne de 1,0 %.

<sup>68</sup> Il s'agit d'opérations de constructions ou de réhabilitations au profit de partenaires, notamment la maison d'enfants Saint Exupéry, l'ex-école des Chartreux, et la résidence Bon Pasteur.

<sup>69</sup> Le loyer théorique moyen correspond au loyer appelé majoré des pertes de loyers sur les logements vacants. L'écart entre loyer théorique moyen et loyer moyen quittancé présente l'intérêt de refléter la vacance réelle tout au long de l'année ramenée au nombre de logements familiaux en propriété au 31 décembre.

## 5.2.2 Excédent brut d'exploitation

| En k€                                                            | 2013          | 2014          | 2015          | 2016          | 2017          | Var.<br>annuelle<br>moyenne |
|------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-----------------------------|
| Produit total                                                    | 18 058        | 16 604        | 17 626        | 18 154        | 17 768        | -0,4 %                      |
| - Coûts de production de la promo immobilière                    | 2 234         | 134           | 1 608         | 1 416         | 7             | -76,3 %                     |
| - Frais de maintenance non récupérables                          | 2 604         | 2 647         | 3 294         | 2 626         | 2 529         | -0,7 %                      |
| - Frais généraux bruts non récupérables                          | 1 483         | 1 779         | 1 572         | 2 055         | 2 178         | 10,1 %                      |
| - Redevances                                                     | 79            | 87            | 35            | 116           | 116           | 9,9 %                       |
| - Frais de personnel et assimilés <sup>70</sup> non récupérables | 2 203         | 2 547         | 2 423         | 2 708         | 3 078         | 8,7 %                       |
| - Taxes foncières sur les propriétés bâties                      | 1 601         | 1 700         | 1 753         | 1 917         | 2 059         | 6,5 %                       |
| - Autres taxes diverses                                          | 53            | 76            | 71            | 69            | 84            | 12,2 %                      |
| - Pertes pour défaut de récupération de charges                  | 474           | -34           | 116           | 206           | 157           | -24,2 %                     |
| + Autres produits d'exploitation                                 | 2             | 265           | 224           | 332           | 48            | 136,4 %                     |
| - Pertes sur créances irrécouvrables                             | 47            | 86            | 79            | 118           | 152           | 34,1 %                      |
| <b>= Excédent Brut d'Exploitation (PCG)<sup>71</sup></b>         | <b>7 281</b>  | <b>7 847</b>  | <b>6 898</b>  | <b>7 254</b>  | <b>7 455</b>  | <b>0,6 %</b>                |
| <i>en % du produit total</i>                                     | <i>40,3 %</i> | <i>47,3 %</i> | <i>39,1 %</i> | <i>40,0 %</i> | <i>42,0 %</i> |                             |

L'excédent brut d'exploitation (EBE) calculé selon les règles du plan comptable général (PCG) constitue le premier indicateur de la performance d'exploitation d'un organisme. Il est calculé en retranchant du produit total les flux réels d'exploitation, dont en particulier les coûts de gestion, la maintenance du patrimoine, la fiscalité, les dépenses de la production stockée et le coût des impayés.

En 2017, l'excédent brut d'exploitation s'élève à 7,5 M€. Quoique d'un niveau satisfaisant (42,0 % du produit total), il tend à stagner sur la période étudiée (+ 0,6 %). En 2015, il s'est fortement réduit en raison notamment de surcoûts liés à l'amiante engendrant des frais de maintenance accrus. Depuis lors, la tendance est haussière tant en valeur qu'en taux, ce qui lui permet de revenir à son niveau de début de période.

Dans le détail, la minoration du produit total (- 0,3 M€ sur la période) a été amortie par la forte baisse des coûts de production de promotion immobilière en 2017 (- 2,2 M€) ainsi que celle, plus marginale, des pertes pour défaut de récupération de charges (- 0,3 M€). Dans ce contexte, l'augmentation des frais de personnel (+ 0,9 M€), des frais généraux (+ 0,7 M€) ainsi que de la taxe foncière (+ 0,5 M€) conduit à une hausse contenue de l'EBE à + 0,2 M€ en quatre ans, soit 0,6 % de croissance annuelle moyenne.

Cette situation reflète la difficulté rencontrée par l'organisme à maintenir sa performance d'exploitation en cas de vacance accrue. En effet, l'augmentation des frais généraux et de personnel ainsi que celle des taxes foncières sur les propriétés bâties n'ont pas été absorbées par les loyers. Ceux-ci n'ont évolué que faiblement, notamment en raison des pertes sur logements familiaux vacants, évaluées par l'organisme à 893 k€ en 2017 (dont 257 k€ liés à la vacance technique), auxquelles s'ajoutent les pertes pour défaut de récupération de charges estimées à 195 k€. Le coût global de la vacance est ainsi évalué à 1,1 M€, soit 6,6 % du quittance annuel et 56,0 % de l'autofinancement net HLM en 2017. Ce coût global a cependant fortement baissé depuis

<sup>70</sup> Taxes sur le personnel comprises.

<sup>71</sup> L'excédent brut d'Exploitation (PCG) est un indicateur de la performance d'exploitation (ou profitabilité brute) calculé exclusivement à partir des flux d'exploitation réels. A la différence de l'excédent brut d'exploitation HLM, l'EBE calculé selon les modalités du plan comptable général (PCG) ne prend en compte ni les charges « calculées » (dotations aux amortissements locatifs et reprises sur subventions), ni les charges financières.



2013 où il atteignait 1,4 M€, et stagne depuis 2015. Cette tendance et ces résultats confirment une vacance maîtrisée compte tenu d'un marché local très détendu (cf. § 3.1.4).

En réponse aux observations provisoires, l'office met en avant l'évolution « naturelle » de l'ensemble des coûts à périmètre constant que le gel des loyers instauré depuis 2015 ne permet pas de compenser, générant ainsi une dégradation quasi automatique de sa performance. Il ajoute la nécessaire prise en compte de ses activités annexes, à savoir la gestion de la résidence intergénérationnelle, l'aménagement, et la mission d'accompagnement social lié au logement dans le cadre d'une convention avec le département, qui gonflent les frais généraux et de personnel non récupérables. La performance d'exploitation de l'office, calculée par l'Agence et au demeurant satisfaisante, inclut les charges issues de ces activités mais également les produits qui en sont dégagés. Une analyse de la performance d'exploitation strictement locative nécessite la tenue d'une comptabilité analytique par l'organisme.

### 5.2.3 Efficience de la gestion

| En k€                                                | 2013          | 2014          | 2015          | 2016          | 2017          | Var.<br>annuelle<br>moyenne |
|------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-----------------------------|
| Frais généraux non récupérables                      | 1 483         | 1 779         | 1 572         | 2 055         | 2 178         | 10,1 %                      |
| - Cotisations CGLLS et charges de mutualisation HLM  | 209           | -87           | -140          | -123          | 436           | 20,1 %                      |
| = Frais généraux hors cotisations                    | 1 274         | 1 866         | 1 712         | 2 178         | 1 742         | 8,2 %                       |
| + Frais de personnel et assimilés non récupérables   | 2 203         | 2 547         | 2 423         | 2 708         | 3 078         | 8,7 %                       |
| - Coûts internes de maîtrise d'ouvrage <sup>72</sup> | 903           | 362           | 198           | 348           | 352           | -21,0 %                     |
| - Autres produits de gestion                         | 2             | 265           | 0             | 32            | 48            | 136,4 %                     |
| <b>= Coûts de gestion hors cotisations</b>           | <b>2 572</b>  | <b>3 786</b>  | <b>3 937</b>  | <b>4 506</b>  | <b>4 420</b>  | <b>14,5 %</b>               |
| <i>en % des loyers</i>                               | <i>17,9 %</i> | <i>24,9 %</i> | <i>25,1 %</i> | <i>28,2 %</i> | <i>27,0 %</i> |                             |
| <i>en euros par logement familial en propriété</i>   | <i>672</i>    | <i>960</i>    | <i>992</i>    | <i>1 128</i>  | <i>1 102</i>  |                             |

Les coûts de gestion sont élevés et en évolution. Fin 2017, les coûts de gestion hors cotisations CGLLS et charges de mutualisation HLM, et hors pertes sur récupération de charges, représentent 27,0 % des loyers et 1 102 € par logement familial en propriété. Leur croissance annuelle moyenne est soutenue (+ 14,5 %) sous l'effet de la hausse des frais généraux (8,2 %) et de celle des frais de personnel (8,7 %)<sup>73</sup>, accentuée par la baisse des coûts internes de maîtrise d'ouvrage. En y incluant les cotisations CGLLS et les pertes sur récupération de charges, les coûts de gestion se situent nettement au-dessus des ratios référents des offices de province au regard du patrimoine en gestion (194 € d'écart par logement).

#### 5.2.3.1 Frais généraux nets

Les frais généraux non récupérables (*hors régie et hors charges de mutualisation et cotisations CGLLS*) s'élèvent à 1,7 M€ en 2017. Ces dépenses, dont la croissance annuelle moyenne est de 8,2 %, représentent 10,6 % des loyers et 434 € par logement familial en propriété.

<sup>72</sup> Maîtrise d'ouvrage locative ou liée à la promotion immobilière.

<sup>73</sup> La hausse des frais généraux bruts est encore plus marquée sous l'effet de l'augmentation des cotisations CGLLS et des charges de mutualisation financière (cf. § 6.2.4.2).



Les frais généraux sont principalement composés des charges d'exploitation non récupérables (522 k€ en 2017<sup>74</sup>) et des honoraires de gestion (432 k€) dont le doublement sur la période observée est largement imputable aux diagnostics amiante<sup>75</sup>. Les primes d'assurances et les « *autres services extérieurs* » composés notamment des frais postaux et de téléphonie et des services bancaires sont les deux autres principales composantes avec respectivement 103 k€ et 270 k€.

### 5.2.3.2 Charges de personnel

Les charges de personnel non récupérables et assimilées s'élèvent à 3,1 M€ en 2017, soit 18,9 % des loyers et 770 € par logement familial géré, soit des niveaux comparables aux ratios référents des offices de province. Elles ont cependant augmenté au rythme soutenu de 8,7 % par an en moyenne. Cette évolution s'explique en grande partie par celle des effectifs (cf. § 2.3.2).

## 5.2.4 Autres charges d'exploitation

### 5.2.4.1 La taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)

|                                        | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|----------------------------------------|------|------|------|------|------|
| TFPB / logements gérés (en €)          | 418  | 431  | 442  | 480  | 513  |
| Médiane des offices de province        | 471  | 473  | 480  | 477  | Nc   |
| TFPB / loyers (en %)                   | 8,9  | 9,1  | 9,6  | 11,4 | 11,8 |
| Médiane des offices de province (en %) | 11,9 | 11,9 | 11,9 | 11,8 | Nc   |

En 2017, la taxe foncière sur les propriétés bâties s'est élevée à 2,1 M€, ce qui représente un coût de 513 € au logement et 11,8 % des loyers quittancés. Ces ratios ont augmenté de manière significative en 2016 puis 2017 de sorte qu'ils sont désormais comparables aux médianes des offices de province, dont les ratios sont respectivement de 480 € et de 11,8 % en 2016. Cette évolution est imputable d'une part, à l'évolution des taux de la fiscalité directe, et d'autre part à la fin d'exonération à l'assujettissement de 113 logements en 2016 et de huit autres logements en 2017. La proportion relativement importante de logements en QPV (1 735 soit 43,2 %) permettant à l'office de prétendre à d'importants abattements ne suffit pas à compenser la forte proportion du parc assujetti à cette taxe (91,3 % en 2017) en cohérence avec l'âge moyen du patrimoine qui est de 40 ans. A cette date, 3 662 logements sont ainsi soumis à la TFPB.

### 5.2.4.2 Charges nettes de mutualisation et cotisations CGLLS

Les cotisations à la CGLLS et les charges nettes de mutualisation s'élèvent à 436 k€ en 2017, représentant 2,7 % des loyers et 28,0 % de l'autofinancement courant HLM. Cette charge exogène s'est considérablement accrue cette année-là, où elle représente 109 € par logement familial en propriété. Entre 2014 et 2016, compte tenu des produits de mutualisation perçus, la charge nette était négative, constituant donc un produit pour l'office. Globalement, les charges nettes de mutualisation et cotisations CGLLS ont connu une variation annuelle de 20,1 % entre 2013 et 2017.

<sup>74</sup> En 1997, le niveau des charges de chauffage du patrimoine de Moulins Sud relié au réseau de chaleur a été jugé significativement plus élevé que sur le reste du parc de l'office. En 1998, le conseil d'administration a en conséquence décidé de « *déduire de façon permanente des charges récupérables de chaque locataire, un montant équivalent à 12,70 Francs que multiplie la surface corrigée de chaque logement à compter du 1<sup>er</sup> juillet 1998* ». La part non récupérée des 1 888 logements concernés est donc supportée par l'office. Entre 2013 et 2017, la charge s'est élevée en moyenne annuelle à 321 k€. Il a été mis fin à cette pratique par décision du CA du 25 juin 2018.

<sup>75</sup> 0€ en 2013 et 2014, 187 k€ en 2015, 472 k€ en 2016 et 279 k€ en 2017.

## 5.3 MODALITES DE FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS

### 5.3.1 Capacité d'autofinancement brute et autofinancement net HLM

| En k€                                                                                   | 2013         | 2014         | 2015         | 2016         | 2017         | Var.<br>annuelle<br>moyenne |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-----------------------------|
| Excédent Brut d'Exploitation PCG                                                        | 7 281        | 7 847        | 6 898        | 7 254        | 7 455        | 0,6 %                       |
| + Résultat des opérations faites en commun                                              | 0            | 0            | 0            | 1            | -37          | ns                          |
| + Produits financiers                                                                   | 399          | 320          | 167          | 198          | 209          | -15,0 %                     |
| - Frais financiers locatifs                                                             | 2 089        | 1 928        | 1 685        | 1 609        | 1 532        | -7,5 %                      |
| - Autres charges financières nettes                                                     | -18          | -103         | -82          | -0           | -21          | -4,8 %                      |
| + Résultat exceptionnel réel (y/c impôts sur les bénéfices)                             | -800         | -581         | 168          | 2 585        | 382          | ns                          |
| <b>= Capacité d'autofinancement brute (PCG)</b>                                         | <b>4 808</b> | <b>5 724</b> | <b>5 625</b> | <b>8 430</b> | <b>6 498</b> | <b>7,8 %</b>                |
| <i>en % du produit total</i>                                                            | 26,2 %       | 33,9 %       | 31,4 %       | 45,9 %       | 36,4 %       |                             |
| - Remboursement en capital des emprunts locatifs (*)                                    | 3 580        | 3 698        | 3 543        | 4 072        | 4 525        | 8,0 %                       |
| + Variation des intérêts compensateurs (charges non différées)                          | -85          | -96          | -90          | -90          | -32          | -21,8 %                     |
| <b>= Autofinancement net HLM</b>                                                        | <b>1 143</b> | <b>1 929</b> | <b>1 992</b> | <b>4 268</b> | <b>1 942</b> | <b>8,6 %</b>                |
| <i>en % du produit total</i>                                                            | 6,3 %        | 11,6 %       | 11,3 %       | 23,5 %       | 10,9 %       |                             |
| <i>en % du chiffre d'affaires majoré des produits financiers réels (ratio d'alerte)</i> | 6,6 %        | 11,9 %       | 11,5 %       | 22,0 %       | 11,0 %       |                             |

\* Financement définitif, hors remboursement anticipé.

La capacité d'autofinancement (CAF) brute<sup>76</sup> ressort à 6,5 M€ à fin 2017, soit 36,4 % du produit total. A la même date, l'autofinancement net HLM<sup>77</sup> s'établit à 1,9 M€, soit 10,9 % du produit total.

Avec 7,8 % de variation annuelle, la CAF évolue favorablement sur la période étudiée. Elle a bénéficié de la diminution des frais financiers locatifs ainsi que de la comptabilisation de produits exceptionnels non récurrents, notamment en 2016. Son niveau, toujours supérieur à 4,7 M€ sur la période, est suffisant pour faire face à l'annuité en capital de la dette locative, même si celle-ci croît régulièrement pour atteindre 4,5 M€ en 2017 (cf. § 5.3.2).

L'autofinancement net HLM correspond à la CAF minorée des remboursements en capital des emprunts liés à l'activité locative et prend en compte les intérêts compensateurs. Exprimé en pourcentage du chiffre d'affaires, il se révèle comparable aux ratios référents des offices de province, hormis en 2016 où il est exceptionnellement élevé.

Les charges d'intérêts locatifs se réduisent sous l'effet de la baisse des taux : elles passent ainsi de 2,1 M€ en 2013 à 1,5 M€ en 2017. La rémunération de la trésorerie disponible, qui résulte des intérêts sur livrets et

<sup>76</sup> La capacité d'autofinancement brute telle que définie par le plan comptable général (PCG), permet d'apprécier le flux de trésorerie dégagé par l'exploitation avant le remboursement des emprunts. Elle rend compte de la performance d'exploitation intrinsèque après prise en compte des flux financier et exceptionnel réels, à l'exclusion des opérations d'ordre telles que les amortissements, provisions et plus-values de cessions.

<sup>77</sup> L'autofinancement net HLM correspond à l'ensemble des ressources réelles dégagées par l'exploitation après remboursement de tous les emprunts liés à l'activité locative (à l'exclusion des remboursements anticipés), y compris ceux relatifs à des sorties d'actif immobilisé (consécutivement à des démolitions, ventes ou sorties de composants). Son calcul résulte de la définition de l'article R. 423-1-4 du CCH applicable à compter de l'exercice comptable 2014, mais retenue pour les besoins de l'analyse, sur l'ensemble de la période étudiée dans un souci d'homogénéité de traitement.

comptes à terme, suit logiquement une même tendance baissière malgré une trésorerie conséquente (cf. § 5.4.2.3).

Le résultat exceptionnel réel majore la CAF de manière significative en 2016. L'office a en effet bénéficié de dégrèvements d'impôts particulièrement importants cette année-là, soit 2,9 M€ dont 2,7 M€ pour travaux d'économie d'énergie.

### 5.3.2 Annuité de la dette locative

|                                                            | 2013         | 2014         | 2015         | 2016         | 2017         | Moyenne      |
|------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Annuité de la dette locative (en k€)</b>                | <b>5 754</b> | <b>5 722</b> | <b>5 318</b> | <b>5 771</b> | <b>6 089</b> | <b>5 731</b> |
| <i>en % des loyers</i>                                     | 40,0 %       | 37,6 %       | 33,9 %       | 36,1 %       | 37,2 %       | 36,9 %       |
| <i>en euros par logement en propriété</i>                  | 1 504        | 1 452        | 1 340        | 1 444        | 1 518        | 1 451        |
| Remboursement du capital de la dette locative / CAF (en %) | 74,5 %       | 64,6 %       | 63,0 %       | 48,3 %       | 69,6 %       | 62,5 %       |
| Coût apparent de la dette locative (*)                     | 2,5 %        | 2,0 %        | 1,7 %        | 2,0 %        | 1,4 %        |              |

\* Ce taux rapporte le flux annuel d'intérêts au stock de dette au 31/12.

Les annuités d'emprunts locatifs (*remboursement en capital majoré des intérêts*) s'établissent à 6,1 M€ en 2017, soit un niveau similaire aux ratios référents des offices de province disposant d'un patrimoine en gestion comparable. A 37,2 % des loyers en 2017, elles sont inférieures à leur niveau de 2013, où elles s'élevaient à 40,0 %. Cette baisse résulte de la contraction du taux du livret A sur lequel est indexée la majeure partie des emprunts.

Le coût apparent de la dette locative est limité à 1,4 % en 2017, en repli par rapport aux exercices précédents. Les conditions favorables d'emprunt ont contribué à diminuer la part des intérêts, qui a été en partie compensée par la hausse des remboursements en capital conformément au mécanisme de double révisabilité<sup>78</sup> applicable à la plupart des emprunts conclus avec la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC). C'est ainsi que l'amortissement de la dette représente près de 70 % de la CAF en 2017, ce qui est important.

<sup>78</sup> Le mécanisme de double révisabilité de la CDC accélère l'amortissement en situation de baisse du taux d'intérêt.

### 5.3.3 Tableau des flux

| En k€                                                                  | 2014          | 2015          | 2016          | 2017          | Cumul         |
|------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Autofinancement net HLM                                                | 1 929         | 1 992         | 4 268         | 1 942         | 10 131        |
| - Remboursements anticipés des emprunts locatifs                       | 117           | 215           | 4 226         | 29            | 4 587         |
| - Autres remboursement d'emprunts                                      | 0             | 0             | 11            | 257           | 268           |
| + Produit de cessions d'actif immobilisé                               | 6 786         | 275           | 43            | 91            | 7 194         |
| <b>= Financement propre disponible (A)</b>                             | <b>8 599</b>  | <b>2 052</b>  | <b>74</b>     | <b>1 746</b>  | <b>12 470</b> |
| Subventions d'investissement                                           | -7            | 1 440         | 4 322         | 668           | 6 424         |
| + Nouveaux emprunts locatifs                                           | 13 699        | 9 310         | 16 660        | 4 730         | 44 399        |
| - Dépenses d'investissements locatifs                                  | 13 157        | 12 863        | 11 270        | 9 069         | 46 361        |
| <b>= Flux relatifs aux investissements locatifs (B)</b>                | <b>535</b>    | <b>-2 114</b> | <b>9 191</b>  | <b>-3 672</b> | <b>4 462</b>  |
| Autres flux de haut de bilan                                           | 76            | 26            | 2 481         | 1 868         | 4 452         |
| <i>dont emprunts renégociés non affectés et PHBB<sup>79</sup></i>      | <i>0</i>      | <i>0</i>      | <i>2 461</i>  | <i>1 846</i>  | <i>4 307</i>  |
| - Dépenses d'investissements autres que locatifs                       | 69            | 1 186         | 785           | 3 120         | 5 160         |
| <i>dont immobilisations financières</i>                                | <i>7</i>      | <i>533</i>    | <i>5</i>      | <i>2 963</i>  | <i>3 508</i>  |
| - Dotations nettes sur dépréciations d'actif circulant                 | 161           | 272           | 426           | 252           | 1 110         |
| <b>= Autres flux (C)</b>                                               | <b>-154</b>   | <b>-1 432</b> | <b>1 270</b>  | <b>-1 504</b> | <b>-1 818</b> |
| <b>Variation du fonds de roulement net global (A+B+C)<sup>80</sup></b> | <b>8 980</b>  | <b>-1 494</b> | <b>11 056</b> | <b>-3 429</b> | <b>15 114</b> |
| - Variation du besoin en fonds de roulement promotion immobilière      | -314          | 294           | -704          | -267          | -992          |
| - Variation du besoin en fonds de roulement                            | -5 202        | -3 133        | 5 720         | -5 606        | -8 220        |
| <b>= Variation de la trésorerie nette</b>                              | <b>14 496</b> | <b>1 346</b>  | <b>6 040</b>  | <b>2 444</b>  | <b>24 326</b> |

En quatre ans, l'office a réalisé un effort d'investissement soutenu représentant 51,5 M€, dont 46,4 M€ pour l'activité locative<sup>81</sup>, répartis entre le foncier (3,3 M€), l'offre nouvelle (29,1 M€) et les additions et remplacements de composants (14,0 M€). Cet effort s'ajoute en outre à l'important programme engagé auparavant dans le cadre de la rénovation urbaine.

Pour faire face à ces investissements, l'office a levé 44,4 M€ d'emprunts nouveaux auxquels s'ajoutent 6,4 M€ de subventions ainsi que 7,2 M€ de produits de cessions et 5,3 M€ d'autofinancement après remboursement de tous les emprunts. Le total des ressources mobilisées (67,7 M€<sup>82</sup>) dépassant nettement les investissements réalisés, le fonds de roulement net global (FRNG) de l'office s'est accru de 15,1 M€ sur la période<sup>83</sup>.

Les subventions, rapportées aux investissements cumulés, représentent 12 % de l'effort réalisé. Les produits de cession ont également contribué de façon significative aux dépenses d'investissement à hauteur de 14 % en cumul. Enfin, l'autofinancement procure un flux financier récurrent significatif représentant, en cumul, près de 20 % des investissements réalisés. Moulins Habitat bénéficie donc d'une bonne couverture de ses dépenses d'investissement par le financement propre disponible et les aides publiques, en dépit du lourd effort d'investissement réalisé sur la période.

<sup>79</sup> Prêt de haut de bilan bonifié.

<sup>80</sup> Y compris les dotations nettes des reprises sur dépréciation d'actif circulant.

<sup>81</sup> Sur ces 46,4 M€, 12,8 M€ (soit 27,6 %) ont été consacrés aux foyers, le solde aux logements familiaux. Parallèlement, les autres investissements se sont élevés à 5,2 M€, dont 3,5 M€ au titre des immobilisations financières.

<sup>82</sup> Dont 4,5 M€ d'autres flux de haut de bilan.

<sup>83</sup> En raison également de dotations nettes sur dépréciation d'actif circulant (- 1,1 M€) et des dépenses d'investissements autres que locatifs (-5,2 M€).

Sur l'ensemble de la période, la variation du besoin en fonds de roulement<sup>84</sup> procure un surcroît de ressources cumulé de 9,2 M€ qui vient conforter d'autant la trésorerie de l'organisme.

## 5.4 SITUATION BILANCIELLE

### 5.4.1 Analyse de la dette

#### 5.4.1.1 Encours de dette, net de la trésorerie

| En k€                                                 | 2013          | 2014          | 2015           | 2016           | 2017           | Var.<br>annuelle<br>moyenne |
|-------------------------------------------------------|---------------|---------------|----------------|----------------|----------------|-----------------------------|
| Encours de dette locative                             | 88 392        | 98 276        | 101 446        | 111 856        | 111 982        | 6,1 %                       |
| + Encours de dette non locative                       | 0             | 0             | 0              | 2 656          | 4 244          | Ns                          |
| <b>= Encours de dettes à moyen ou long terme</b>      | <b>88 392</b> | <b>98 276</b> | <b>101 446</b> | <b>114 512</b> | <b>116 226</b> | <b>7,1 %</b>                |
| + Emprunts-relais locatifs                            | 0             | 0             | 2 381          | 0              | 51             | Ns                          |
| + Encours de dettes promotion immobilière             | 434           | 413           | 393            | 0              | 0              | -100 %                      |
| <b>= Encours total de dettes</b>                      | <b>88 826</b> | <b>98 699</b> | <b>104 220</b> | <b>114 512</b> | <b>116 277</b> | <b>7,0 %</b>                |
| - Trésorerie active                                   | 5 142         | 19 630        | 20 976         | 27 016         | 29 460         | 54,7 %                      |
| <b>= Encours total de dettes net de la trésorerie</b> | <b>83 684</b> | <b>79 059</b> | <b>83 244</b>  | <b>87 496</b>  | <b>86 817</b>  | <b>0,9 %</b>                |

L'encours de la dette net de la trésorerie s'élève à 86,8 M€ en 2017, en hausse de 3,1 M€ (+ 3,7 %) par rapport à 2013. Cette évolution est contenue au regard de l'effort d'investissement réalisé par l'office sur cette même période. Le mécanisme de double révisabilité précité a permis d'amplifier les remboursements en capital. Fin 2017, l'encours total de dettes est indexé à près de 80 % sur le livret A, la part à taux fixe s'élève à 15 % et le solde est constitué par des emprunts à taux variable ainsi que par des emprunts structurés.

La dette non locative est constituée pour l'essentiel d'un prêt de haut de bilan bonifié souscrit auprès de la Caisse des Dépôts – Action Logement (1,8 M€) et d'un emprunt de refinancement non affecté (2,2 M€). En 2016, Moulins Habitat a en effet remboursé par anticipation 37 emprunts de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) pour un montant total de 4,2 M€ indexés sur le livret A avec des marges importantes. Cet encours a été refinancé dans de meilleures conditions par un prêt auprès de la Banque Postale, partiellement non affecté.

Trois emprunts structurés ont été contractés en 2008 et 2009. Deux d'entre eux, émis par la Caisse d'Épargne pour des montants respectifs de 558 k€ et 870 k€, ont des durées respectives de 26 ans et 9 mois et 51 ans. Ils sont tous deux classés 4B<sup>85</sup> sur la charte de Gissler<sup>86</sup>. Le risque n'est pas avéré et les anticipations de marché ne prévoient pas de passage en taux dégradé. Ces deux emprunts doivent néanmoins être surveillés. Au 31 décembre 2017, ils présentaient un capital restant dû de 351 k€ et 819 k€. Le troisième emprunt, d'un montant nominal de 7 000 k€ a été émis par Dexia Crédit Local sur une durée de 26 ans et 9 mois, en vue de financer la construction d'un hôtel de police. Le capital restant dû fin 2017 est de 5 221 k€ (soit 4,5 % de l'encours global de l'office, ce qui est limité). Il s'agit d'un produit de pente dont le niveau de risque est classé

<sup>84</sup> Le besoin en fonds de roulement est issu des décalages de trésorerie liés au cycle d'exploitation. Il correspond à l'écart entre les actifs circulants et les dettes à court terme. Lorsqu'il est positif, il mobilise de la trésorerie. Lorsqu'il est négatif, il constitue une ressource en fonds de roulement.

<sup>85</sup> 4 : indices hors zone euro et écarts d'indices dont l'un est un indice hors zone euro (mais dans la zone OCDE). B : barrière simple ; pas d'effet de levier.

<sup>86</sup> Destinée à favoriser une meilleure compréhension des produits proposés aux collectivités locales, la classification Gissler permet de les ranger selon une matrice à double entrée : le chiffre (de 1 à 5 – risque faible à élevé) traduit la complexité de l'indice servant au calcul des intérêts de l'emprunt, et la lettre (de A à E – risque faible à élevé) exprime le degré de complexité de la formule de calcul des intérêts.

3E<sup>87</sup> sur ladite charte. Pour l'heure, compte tenu des conditions des marchés financiers, l'office paie le taux bonifié égal à 2,99 %. Les anticipations de marché prévoient cependant un passage en taux dégradé.

Dans le cadre de la création du fonds de soutien au profit des collectivités locales ayant souscrit des prêts structurés à risque (*contrats hors charte et classés 3E, 4E et 5E*), et sur proposition de la préfecture de l'Allier, Moulins Habitat a déposé un dossier en avril 2015, sans toutefois constituer un engagement ferme de désensibiliser. En janvier 2016, MH s'est vu notifier l'attribution d'une aide pour le remboursement anticipé du contrat à hauteur de 16,22 % de l'indemnité de remboursement anticipé (IRA) soit 340 514 €. L'office n'a cependant pas jugé opportun de donner suite à la proposition faite par l'organisme de refinancement. Le conseil d'administration est régulièrement informé de l'environnement des cours des marchés financiers et de la sensibilité de ces trois emprunts.

S'agissant du recours à des instruments financiers complexes, l'Agence rappelle que le financement du logement social s'appuyant sur des prêts de longue durée, il lui paraît de bonne gestion de privilégier les emprunts et instruments financiers dont l'indexation est en lien direct avec ce secteur d'activité. La méconnaissance de ce principe lors de la souscription des emprunts structurés constitue une erreur de gestion.

En réponse aux observations provisoires, l'office confirme surveiller les trois emprunts structurés de manière régulière en étudiant notamment les hypothèses de désensibilisation. Il ajoute n'avoir plus désormais recours à ce type d'emprunt.

Par ailleurs, des mesures compensatoires ont été proposées dans le cadre de la réduction de loyer de solidarité (RLS) adoptée par la loi de finances pour 2018. C'est ainsi que, sur proposition de la CDC, Moulins Habitat s'est positionné sur un allongement de la durée de cinq ans d'emprunts à hauteur de 9,8 M€. Cet allongement permettra de diminuer les annuités de 139 k€ en moyenne annuelle sur la période 2019-2028 avec un coût global d'intérêts supplémentaires de 318 k€.

Le département de l'Allier accorde systématiquement sa garantie en complément de celle accordée par la collectivité d'implantation.

#### 5.4.1.2 Ratios de solvabilité et de liquidité

|                                                    | 2013  | 2014  | 2015  | 2016  | 2017  | Moyenne |
|----------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|---------|
| Endettement net <sup>88</sup> / CAF (en années)    | 17,4  | 13,8  | 14,8  | 10,4  | 13,4  | 13,5    |
| Endettement net / Capitaux propres                 | 116 % | 110 % | 115 % | 113 % | 112 % | 113 %   |
| Part de la dette exigible à moins d'un an          | 4,2 % | 3,6 % | 3,9 % | 4,2 % | 5,5 % | 4,3 %   |
| Dette exigible à moins d'un an / trésorerie active | 72 %  | 18 %  | 19 %  | 18 %  | 22 %  | 22 %    |

La capacité de désendettement permet d'apprécier la capacité de l'organisme à rembourser l'ensemble de sa dette en calculant le nombre d'années qu'il lui faudrait, en théorie, pour se désendetter s'il consacrait l'intégralité de sa CAF à cet unique objectif. Au cas d'espèce, elle s'élève à un peu plus de 13 années en 2017, ce qui est tout à fait raisonnable. Rapportée aux capitaux propres, la dette nette s'élève à 112 % à la même date, ce qui est également très satisfaisant. Ces ratios mettent en évidence à la fois l'absence de risque de solvabilité, un recours à l'effet de levier limité ainsi qu'une importante capacité d'endettement résiduelle.

<sup>87</sup> Sa formule de calcul est la suivante : Jusqu'en septembre 2026, si la différence entre le CMS EUR 30 ans et le CMS EUR 1 an est supérieure ou égale à 0,0 %, le taux d'intérêt est égal à 2,99 %. Dans le cas contraire, le taux appliqué est de 4,09 %, moins 5 fois la différence. A compter d'octobre 2026, le taux est l'Euribor 12 mois majoré d'une marge de 0,09 %.

<sup>88</sup> Dette financière – trésorerie nette.

L'office est parvenu à financer ses investissements en contenant son endettement au regard des ratios de solvabilité.

Les ratios de liquidité permettent d'apprécier la capacité d'un organisme à faire face à l'ensemble des dettes immédiatement exigibles. En moyenne sur la période, la part des dettes financières à moins d'un an représente 4,3 % du total des dettes, ce qui est très limité. Sur la même période, la dette à moins d'un an est largement couverte par la trésorerie active.

## 5.4.2 Bilan fonctionnel

### 5.4.2.1 Fonds de roulement net global (FRNG)

| En k€                                                          | 2013          | 2014          | 2015          | 2016          | 2017          |
|----------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Capitaux propres (*)                                           | 72 258        | 71 660        | 72 261        | 77 441        | 77 427        |
| <i>dont résultat de l'exercice</i>                             | 902           | 1 228         | 1 186         | 2 836         | 1 113         |
| <i>dont subventions d'investissement</i>                       | 35 329        | 33 599        | 33 104        | 35 538        | 34 443        |
| + Provisions pour risques et charges                           | 1 335         | 1 742         | 1 388         | 1 837         | 1 615         |
| <i>dont provisions pour gros entretien (PGE)</i>               | 874           | 1 263         | 936           | 1 313         | 1 275         |
| <i>dont provisions pour pensions et obligations similaires</i> | 127           | 289           | 263           | 298           | 249           |
| <i>dont autres provisions sur opérations immobilières</i>      | 335           | 189           | 189           | 226           | 90            |
| + Dettes financières                                           | 89 275        | 99 235        | 104 813       | 115 517       | 117 305       |
| - Actif immobilisé net                                         | 147 546       | 148 342       | 155 661       | 160 939       | 165 919       |
| <i>dont actif immobilisé brut</i>                              | 214 646       | 213 216       | 225 209       | 235 672       | 246 203       |
| <i>dont (-) amortissements</i>                                 | 67 100        | 64 873        | 69 548        | 74 734        | 80 285        |
| <b>= Fonds de roulement net global</b>                         | <b>15 322</b> | <b>24 294</b> | <b>22 801</b> | <b>33 857</b> | <b>30 427</b> |
| <i>en nombre de jours de charges courantes</i>                 | 526           | 820           | 754           | 1 079         | 934           |

De l'analyse du haut de bilan et du tableau des flux, il ressort que l'office a pu financer sa croissance sans altérer sa structure financière. Au 31 décembre 2017, il dispose de marges de manœuvre suffisantes pour financer son développement.

Le Fonds de roulement net global (FRNG) s'élève à 30,4 M€, soit un niveau très confortable représentant 934 jours de charges courantes et près de 11 mois de dépenses (*contre 4,7 mois pour la médiane des offices de province*). La forte augmentation du FRNG en 2016 (+ 11,1 M€) est avant tout imputable à la mobilisation d'emprunts nouveaux<sup>89</sup> réalisée cette année-là, qui s'est traduite par un accroissement de l'encours total de dettes financières de près de 14,4 M€.

Sur l'ensemble de la période 2013-2017, la structure du haut de bilan de Moulins Habitat s'est nettement renforcée avec, en particulier, un doublement du FRNG, qui est passé de 15,3 M€ à 30,4 M€ en 2015.

Les provisions pour risques et charges s'élèvent à 1,6 M€ en 2017. Elles sont constituées pour l'essentiel par la provision pour gros entretien (PGE – 1,3 M€). Son calcul repose sur le montant des travaux de gros entretien identifiés sur les trois années suivantes. Les modalités de son estimation ont été modifiées en 2014 pour tenir compte des avantages économiques passés<sup>90</sup>. Le solde est composé d'une provision pour pensions (249 k€) et de provisions pour risques et charges sur opérations immobilières (90 k€).

<sup>89</sup> Notamment emprunt non affecté de la Banque Postale, emprunts pour la résidence Bon Pasteur et les Clarinettes, éco-prêts.

<sup>90</sup> L'office ne disposant pas d'historique sur la nature des travaux de gros entretien, la durée de renouvellement a été estimée à 15 ans



Outre les immobilisations corporelles constituées pour l'essentiel des investissements locatifs, l'actif immobilisé présente également des immobilisations financières. En 2017, elles s'élèvent à 4,8 M€, soit 2,9 % de l'actif immobilisé net. Elles se composent notamment de 1,1 M€ de participations<sup>91</sup> et de 3,5 M€ de comptes à terme bloqués.

#### 5.4.2.2 Besoin ou ressource en fonds de roulement

| En k€                                                      | 2013          | 2014         | 2015         | 2016         | 2017       |
|------------------------------------------------------------|---------------|--------------|--------------|--------------|------------|
| BFR promotion immobilière                                  | 1 365         | 1 051        | 1 345        | 640          | 374        |
| <i>dont (+) stocks de terrains et constructions</i>        | 1 948         | 2 082        | 2 284        | 869          | 879        |
| <i>dont (-) emprunts</i>                                   | 434           | 413          | 393          | 0            | 0          |
| <i>dont (-) dépréciation des stocks</i>                    | 22            | 40           | 40           | 40           | 165        |
| + BFR hors promotion immobilière                           | 8 815         | 3 613        | 480          | 6 200        | 594        |
| <i>dont (-) dettes sur fournisseurs d'immobilisations</i>  | 5 541         | 1 623        | 1 362        | 1 202        | 920        |
| <i>dont (+) subventions à recevoir</i>                     | 13 622        | 7 172        | 2 586        | 5 357        | 3 577      |
| <i>dont (+) créances nettes sur locataires</i>             | 1 484         | 1 460        | 1 560        | 1 624        | 1 621      |
| <b>= Besoin (+) ou ressource (-) en fonds de roulement</b> | <b>10 180</b> | <b>4 664</b> | <b>1 825</b> | <b>6 841</b> | <b>968</b> |

Le cycle d'exploitation a mobilisé de la trésorerie sur l'ensemble de la période. Le besoin en fonds de roulement (BFR) est passé de 10,2 M€ en 2013 à 1,0 M€ en 2017. Il fluctue fortement, sous l'effet notamment du montant des subventions à recevoir. Fin 2017, le BFR est constitué principalement :

- en ressources, des dettes fournisseurs (0,9 M€ pour l'investissement et 1,9 M€ pour l'exploitation) et des dettes sociales et fiscales (1,3 M€) ;
- en emplois, des subventions à recevoir (3,6 M€) et des créances locatives nettes (1,6 M€).

La contribution des activités de promotion immobilière dans la formation du BFR s'est nettement réduite depuis 2016. En effet, en incluant les créances sur acquéreurs et les dettes fournisseurs, l'insuffisance de financement de la production stockée s'établit à 0,4 M€ fin 2017, contre 1,3 M€ en 2015. Fin 2017, 0,9 M€ de stocks sont comptabilisés et deux opérations<sup>92</sup> font l'objet d'une dépréciation pour un montant total de 0,2 M€.

#### 5.4.2.3 Trésorerie

|                                                | 2013         | 2014          | 2015          | 2016          | 2017          |
|------------------------------------------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Fonds de roulement net global                  | 15 322       | 24 294        | 22 801        | 33 857        | 30 427        |
| - Besoin en fonds de roulement                 | 10 180       | 4 664         | 1 825         | 6 841         | 968           |
| <b>= Trésorerie nette</b>                      | <b>5 142</b> | <b>19 630</b> | <b>20 976</b> | <b>27 016</b> | <b>29 460</b> |
| <i>en nombre de jours de charges courantes</i> | 176          | 662           | 694           | 861           | 904           |

Depuis 2013 où elle ne s'élevait qu'à 5,1 M€, la trésorerie nette a considérablement augmenté pour atteindre 29,5 M€ en 2017, soit l'équivalent de 904 jours de charges courantes, ce qui est très confortable.

pour les ravalements de façades et à 10 ans pour les autres dépenses, notamment le chauffage, la VMC, l'étanchéité et la réfection des parties communes. Ainsi, les dépenses éligibles à la programmation de gros entretien sont provisionnées pour 1/15<sup>ème</sup> (ou 1/10<sup>ème</sup>) sur cette durée de 15 ans (ou 10 ans) de telle manière qu'au 31 décembre de l'année précédant les travaux, la provision couvre 100 % de ceux-ci.

<sup>91</sup> Participations de 769 k€ au capital de la SCP ÉVOLÉA, 305 k€ au Crédit Coopératif et 35 k€ au GIE EVOLUTION.

<sup>92</sup> Opérations à Auroüer et Avermes.



## 5.5 SITUATION A TERMINAISON

| En k€                                                     | 2017          |
|-----------------------------------------------------------|---------------|
| Fonds propres retraités (a)                               | 42 984        |
| + Autres ressources (b)                                   | 6 948         |
| - Fonds propres cumulés investis dans le parc locatif (c) | 17 598        |
| - Autres emplois (d)                                      | 11 124        |
| <b>= Fonds disponibles à terminaison<sup>93</sup></b>     | <b>21 210</b> |
| <i>en nombre de jours de charges courantes</i>            | <i>651</i>    |
| <i>en euros par logement familial en propriété</i>        | <i>5 287</i>  |

(a) Intérêts compensateurs non différés inclus.

(b) Provisions pour gros entretien et pour pensions, dépôts et cautionnements, financements externes non affectés à une activité.

(c) Immobilisations locatives brutes - cumul des emprunts locatifs (brut) – subventions d'investissement sur opérations locatives (brut) – écarts d'amortissement avec les financements correspondants majorés des dépréciations d'immobilisations locatives.

(d) Fonds propres cumulés investis dans les locaux administratifs + autres immobilisations nettes + remboursements anticipés cumulés d'emprunts locatifs non refinancés.

A terminaison des opérations engagées fin 2017, l'office dispose de 21,2 M€ de fonds disponibles, représentant l'équivalent de 651 jours de charges courantes et 5 287 € par logement familial en propriété. Ces fonds disponibles représentent 70 % du FRNG constaté au bilan fin 2017 en raison de la prise en considération des restes à comptabiliser sur les opérations locatives engagées. Ces ratios sont très satisfaisants.

## 5.6 CONCLUSION

L'office est parvenu à augmenter sa capacité d'autofinancement en dépit du coût de la vacance et des créances locatives impayées ainsi que de l'augmentation de ses coûts de gestion. Son autofinancement net HLM est préservé malgré l'augmentation de l'annuité en capital de la dette locative. En 2017, avec 1,9 M€, il représente 11,0 % du chiffre d'affaires majoré des produits financiers. De 2014 à 2017, l'office a réalisé un important effort d'investissement (12,9 M€ en moyenne annuelle) en recourant de façon limitée à l'endettement, grâce notamment aux subventions obtenues, aux produits de cession dégagés et à son autofinancement net. La stratégie de financement des investissements mise en œuvre est prudente et cohérente avec la nature des investissements réalisés et la tension du marché locatif des territoires d'intervention. Il en résulte une bonne situation bilancielle, avec en particulier un niveau d'endettement limité, caractérisé notamment par une capacité théorique de désendettement de 13 années. Moulins Habitat est engagé dans un plan à moyen terme volontariste, notamment en matière de réhabilitation, qui prend en compte les effets de la réduction de loyer solidarité introduite par la loi de finances pour 2018. En mobilisant les réserves constituées antérieurement, et grâce au plan d'actions envisagé, la programmation des investissements projetés est réaliste et soutenable.

<sup>93</sup> Les fonds disponibles à terminaison mesurent l'excédent en fin d'exercice des ressources pérennes de l'organisme sur ses emplois stables, en se plaçant comme si toutes les opérations engagées étaient soldées. A la différence du fonds de roulement net global constaté au 31 décembre, cet indicateur exclut d'éventuels financements relais, le portage des opérations préliminaires et des réserves foncières, les provisions pour risques et charges (à l'exception de la PGE et de celles présentant un caractère de réserves), les titres financiers immobilisés, les amortissements courus non échus ainsi que les dividendes éventuellement distribués.

## 6. ANNEXES

### 6.1 INFORMATIONS GENERALES DE L'ORGANISME

#### OPH Moulins Habitat – (03)

|                         |                 |
|-------------------------|-----------------|
| <b>RAISON SOCIALE :</b> | Moulins Habitat |
|-------------------------|-----------------|

|                       |                         |                            |
|-----------------------|-------------------------|----------------------------|
| <b>SIÈGE SOCIAL :</b> |                         |                            |
| Adresse du siège      | 29 rue de la Fraternité | Téléphone : 04-70-48-16-00 |
| Code postal, Ville :  | 03000 Moulins           | Télécopie :                |

|                    |                |
|--------------------|----------------|
| <b>PRÉSIDENT :</b> | Nicole Tabutin |
|--------------------|----------------|

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| <b>DIRECTEUR GÉNÉRAL :</b> | Hélène Chessel |
|----------------------------|----------------|

|                                       |
|---------------------------------------|
| <b>COLLECTIVITÉ DE RATTACHEMENT :</b> |
| Moulins Communauté                    |

| <b>CONSEIL D'ADMINISTRATION au 31/12/2017</b> |                  |                      |                               |
|-----------------------------------------------|------------------|----------------------|-------------------------------|
|                                               | Membres          | Désignés par :       | Professions                   |
| Présidente                                    | Nicole Tabutin   | Ville de Moulins PQ  |                               |
|                                               | Daniel Brouard   | Idem                 |                               |
|                                               | Gilles Da Costa  | Idem.                | Surveillant internat          |
|                                               | Sylvie Ehret     | Idem.                | Retraité - Personne qualifiée |
|                                               | Bernard Euzet    | Idem.                | Personne qualifiée            |
|                                               | Marc Geste       | Idem.                | Personne qualifiée            |
|                                               | Hubert Gomot     | Idem.                | Personne qualifiée            |
|                                               | Jacques Lachaise | Ville de Moulins.    |                               |
|                                               | Bruno Legrand    | Mairie de Bressolles |                               |
|                                               | René Martin      | Ville de Moulins.    | Insertion                     |

|                              |                       |                  |                    |
|------------------------------|-----------------------|------------------|--------------------|
|                              | Nathalie Martin       | Ville de Moulins |                    |
|                              | Yannick Monnet        | Ville de Moulins |                    |
|                              | Nadia Ouardigui       | Ville de Moulins |                    |
|                              | Pierre-André Périssol | Ville d'Yzeure.  |                    |
|                              | Eliane Petit          | Ville de Moulins | Personne qualifiée |
|                              | Noël Prugnaud         | Ville de Moulins |                    |
|                              | Christian Touret      | Ville de Moulins | Insertion          |
|                              | Odette Verdier        | Ville de Moulins | Insertion          |
|                              | Christiane Delalez    | UDAF             |                    |
|                              | Gérard Barry          | CAF              |                    |
| Représentants des locataires | Gilles Avelin         | CNL              | Employé            |
|                              | Yves Ballut           | CNL              |                    |
|                              | Pascal Perrin         | CNL              |                    |
|                              | Christine Devaux      | UDDL/CLCV        | Retraité           |
|                              | Dominique Legrand     | AFOC             |                    |
|                              | Jean-François Gorse   | CGT              |                    |
|                              | Jean-Louis Jacob      | FO               |                    |

|                                                    |                        |      |                       |
|----------------------------------------------------|------------------------|------|-----------------------|
| EFFECTIFS DU PERSONNEL au :<br>(en équivalent ETP) | Cadres :               | 21,0 | Effectif total : 84,2 |
|                                                    | Employés et ouvriers : | 54,9 |                       |
|                                                    | Gardiens d'immeubles : | 8,3  |                       |

## 6.2 SIGLES UTILISES

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

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

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

