

# RAPPORT DÉFINITIF DE CONTRÔLE

N° 2015-163 Octobre 2016

**Office public de l'Habitat de la Nièvre**  
**«Nièvre Habitat»**

Nevers (58)



**Rapport définitif de contrôle n°2015-163 Octobre 2016**

**Office public de l'Habitat de la Nièvre**

**«Nièvre Habitat»**

**Nevers (58)**

## FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2015-163 OPH DE LA NIEVRE – NIEVRE HABITAT – NIEVRE

Président : Jacques LEGRAIN

Directeur général : Cécile REMILLER

Adresse : 1 rue Emile Zola – BP 56 - 58020 Nevers cedex

Au 31 décembre 2014	nombre de logements familiaux gérés :	8 909
	nombre de logements familiaux en propriété :	8 693
	nombre de places en résidences spécialisées en propriété :	428

Indicateurs	Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source
<b>Patrimoine</b>				(2)
Logements vacants (hors vacance technique) (%)	11,5 %	6,3 %	2,8%	
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacance technique) (%)	9,2 %	4,4%	1,5 %	
Taux de rotation (hors mises en service) (% annuel)	11,0 %	12,3 %	9,6 %	
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	0,1 %	nd	nd	
Age moyen du parc (en années)	39	nd	nd	
<b>Populations logées</b>				(1)
Locataires dont les ressources sont :				
< 20 % des plafonds (%)	23,8 %	19,8 %	19,4 %	
< 60 % des plafonds (%)	62,8 %	61,8 %	60,3 %	
> 100% des plafonds (%)	9,3 %	8,5 %	10,1 %	
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	58,3 %	50,9 %	50,6 %	
Familles monoparentales (%)	15,7 %	18,9 %	19,6 %	
Personnes isolées (%)	60,9 %	42,8 %	37,4 %	(2)
<b>Gestion locative</b>				
Médiane des loyers mensuels (€/m <sup>2</sup> de surface habitable)	4,6	5,0	5,4	(2)
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	18,8 %	nd	13,9 %	(3)
<b>Structure financière et rentabilité</b>				(3)
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	8,1 mois	nd	nd	
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	10 mois	nd	3,7 mois	
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	11 %	nd	12 %	

(1) Enquête OPS 2014 pour l'organisme, 2012 pour les références,

(2) RPLS au 1/1/2014

(3) Bolero 2013 : ensemble des OPH

- Points forts**
- Rôle social affirmé
  - Gestion de proximité de qualité
  - Maîtrise des charges de chauffage
  - Plan stratégique de patrimoine complet et actualisé, avec une gestion dynamique du patrimoine
  - Maîtrise d'ouvrage structurée
  - Qualité des opérations de renouvellement urbain
  - Situation financière satisfaisante
- Points faibles**
- Très forte vacance locative
  - Niveau élevé d'impayés
  - Inadaptation de la typologie d'une partie du parc à la demande
  - Obligation générale de gardiennage en Zus non respectée
- Irrégularités**
- Conditions de départ en retraite de l'ancienne directrice générale
  - Attribution de logements à des ménages dépassant les plafonds de ressources en dehors de tout cadre réglementaire

Inspecteurs-auditeurs Ancols :

Délégué territorial :

Précédent rapport de contrôle : n° 2010-010 de septembre 2010

Contrôle effectué du 5 juin 2015 au 19 novembre 2015

Diffusion du rapport définitif : Octobre 2016

# RAPPORT DE CONTROLE N° 2015-163

## OPH DE LA NIEVRE – NIEVRE HABITAT – 58

---

### SOMMAIRE

Synthèse .....	3
1. Préambule .....	5
2. Présentation générale de l'organisme dans son contexte .....	5
2.1 Contexte socio-économique.....	5
2.2 Gouvernance et management.....	6
2.2.1 Évaluation de la gouvernance .....	6
2.2.2 Évaluation de l'organisation et du management .....	6
2.2.3 Direction générale.....	8
2.2.4 La politique d'achat.....	9
2.3 Conclusion.....	9
3. Patrimoine .....	10
3.1 Caractéristiques du patrimoine.....	10
3.1.1 Description et localisation du parc.....	10
3.1.2 Données sur la vacance et la rotation.....	10
3.2 Accessibilité économique du parc.....	12
3.2.1 Loyers.....	12
3.2.2 Supplément de loyer de solidarité .....	13
3.2.3 Charges locatives.....	13
3.3 Conclusion.....	13
4. Politique sociale et gestion locative.....	14
4.1 Caractéristiques des populations logées .....	14
4.2 Accès au logement .....	14
4.2.1 Connaissance de la demande.....	14
4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme .....	15
4.2.3 Gestion des attributions .....	16
4.3 Qualité du service rendu aux locataires .....	17
4.4 Traitement des créances locatives impayées .....	18
4.5 Conclusion.....	19
5. Stratégie patrimoniale.....	19

5.1	Analyse de la politique patrimoniale .....	19
5.2	Évolution du patrimoine .....	20
5.2.1	Offre nouvelle .....	20
5.2.2	Réhabilitations .....	20
5.3	Exercice de la fonction maîtrise d’ouvrage .....	21
5.3.1	Engagement et suivi des opérations .....	21
5.3.2	Analyse d’opérations.....	21
5.4	rénovation urbaine.....	21
5.5	Maintenance du parc .....	22
5.5.1	Entretien du patrimoine.....	22
5.5.2	Exploitation du patrimoine .....	23
5.6	Ventes de patrimoine à l’unité.....	24
5.7	Autres activités .....	24
5.8	Conclusion.....	25
6.	Tenue de la comptabilité et analyse financière .....	25
6.1	Tenue de la comptabilité.....	25
6.1.1	Organisation et fonctionnement.....	25
6.1.2	Certification des comptes et audits.....	26
6.2	Analyse financière .....	27
6.2.1	Analyse de l’exploitation.....	27
6.2.2	Structure financière .....	31
6.3	Analyse prévisionnelle .....	32
6.3.1	Évolution de l’autofinancement courant.....	33
6.3.2	Évolution de la situation financière.....	33
6.4	Conclusion.....	34
7.	Annexes .....	35
7.5	Sigles utilisés .....	39

## SYNTHESE

L'office public de l'Habitat (OPH) de la Nièvre gère un parc globalement ancien (39 ans en moyenne) de 8 909 logements familiaux, essentiellement en bâtiments collectifs, situés à hauteur de 39 % dans la commune de Nevers et aux deux tiers dans l'agglomération. Plus de 40 % du parc est implanté en zones urbaines sensibles et un quart en zone de revitalisation rurale. Le territoire d'intervention de l'office est caractérisé par un marché immobilier très détendu, une baisse démographique et une grande précarité de la population. La performance énergétique de près d'un quart des logements est médiocre. L'office possède également 17 résidences spécialisées totalisant 428 équivalents logements et 5 gendarmeries.

La gestion de l'office est efficace et les effectifs sont bien maîtrisés. La gouvernance fonctionne bien et la politique d'achat est conforme aux principes fondamentaux de la commande publique. En revanche, le contrat de l'ancienne directrice générale, qui comportait une disposition irrégulière, a donné lieu au versement indu d'une indemnité de fin de carrière. Il appartient à l'organisme de procéder à son recouvrement.

Avec des niveaux de loyers particulièrement abordables, l'office remplit bien son rôle social. Il loge des ménages disposant de ressources modestes et s'implique fortement dans le logement des ménages prioritaires. Il connaît une vacance très élevée, aggravée par l'inadaptation de la typologie d'une partie de son parc, en dépit des démolitions effectuées et le plan d'actions mis en œuvre. L'office doit mettre à jour ses contrats de location et un terme aux dépassements des plafonds de ressources constatés en dehors de tout cadre réglementaire. Globalement, ses charges de chauffage sont bien maîtrisées, en dehors de deux groupes nécessitant la mise en place d'actions adaptées. Le changement de délégataire du service public de chauffage urbain de Nevers a permis de réaliser d'importantes économies pour les locataires concernés. Le niveau de ses impayés, bien qu'en diminution sur la période étudiée, demeure très élevé. L'efficacité de la gestion de proximité assure une qualité de service satisfaisante. L'office doit toutefois satisfaire à ses obligations de gardiennage en zones urbaines sensibles.

Le plan stratégique de patrimoine (PSP) de l'office, qui couvre actuellement la période 2015-2023, est complet et mis à jour chaque année. Il comprend des démolitions (18 % du parc), des reconstructions (8,5 % du parc), concentrées dans l'agglomération de Nevers, un programme de réhabilitation et d'amélioration des bâtiments (15 % du parc) ciblé aux deux tiers sur la performance énergétique et, à un degré moindre, sur l'adaptation au vieillissement. Une politique ambitieuse de ventes aux locataires (4,2 % du parc) est par ailleurs envisagée. Le PSP prévoit l'extension de son plan de rénovation urbaine avec l'Anru, qui est désormais achevé dans neuf quartiers non labellisés par la politique de la ville. La fonction maîtrise d'ouvrage est bien structurée et son plan d'entretien, qui s'appuie sur une régie réactive, est adapté à l'état général du parc. Au cours des cinq dernières années, l'office a construit, en moyenne annuelle, 55 logements et en a vendu 13, soit un niveau inférieur aux objectifs qu'il s'était fixé. Si l'office respecte bien ses obligations de propriétaire au niveau technique, il doit toutefois veiller à faire cesser l'installation potentiellement dangereuse de paraboles sur les fenêtres de ses immeubles. Il exerce à titre accessoire des activités complémentaires de lotissement et de gestion de copropriétés (avec un outil informatique inadapté).

Sa gestion comptable est rigoureuse et l'information fournie de qualité. Son contrôle interne a été renforcé depuis son passage en comptabilité commerciale intervenu début 2010. En dehors des deux exercices 2011 et 2012 où il a été affecté par un important prélèvement sur son potentiel financier, l'office dégage un autofinancement satisfaisant, qui a atteint 11,0% des loyers en 2014. Cette performance satisfaisante a été réalisée grâce à la faiblesse de son endettement et à la maîtrise de ses coûts de gestion, et en dépit du coût des impayés et de la vacance. La modestie de ses investissements lui a permis, ces dernières années, de conserver une structure financière et une trésorerie solides, qui lui sont indispensables pour poursuivre l'adaptation de son parc. La mise en place de son plan stratégique de patrimoine aura logiquement pour effet de dégrader sa situation financière, sans toutefois la déséquilibrer.

Le Directeur Général,

Pascal Martin-Gousset



# 1. PREAMBULE

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

Le dernier rapport de la Miilos (n° 2010-010 de septembre 2010), présenté le 28 octobre 2010 au conseil d'administration de l'office, relevait que celui-ci disposait d'une situation financière très correcte malgré une vacance élevée et en augmentation. Il disposait des marges de manœuvre nécessaires pour mettre en œuvre une politique volontariste d'amélioration de l'attractivité de son parc et l'adaptation à la demande, sous réserve de l'aboutissement dans les délais prévus de ses projets de démolition et de ventes aux locataires. Ses systèmes de contrôle devaient être améliorés, afin, notamment, de fiabiliser sa réponse à l'enquête périodique obligatoire d'occupation du parc social. La maîtrise de ses impayés, et notamment de la part correspondant aux locataires partis, devait faire l'objet d'une vigilance constante et d'un suivi régulier. Sa souscription de deux contrats de swaps apparaissait inopportune. L'office devait remédier par ailleurs aux manquements constatés dans le défraiement de son président, la passation et l'exécution de certains marchés et la tenue de sa comptabilité.

## 2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME DANS SON CONTEXTE

### 2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Premier bailleur social du département, l'OPH de la Nièvre est propriétaire et gestionnaire de 8 909 logements familiaux au 31 décembre 2014.

Avec 218 341 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2014, la Nièvre continue à perdre de la population (environ 450 habitants par an depuis 1999), essentiellement à cause du solde naturel. Dans le même temps, la population de la région Bourgogne s'accroît légèrement.

La principale agglomération du département, Nevers, voit également sa population diminuer, en particulier la commune-centre. La plupart des autres aires urbaines et des pôles ruraux du département sont aussi en baisse démographique. 277 des 312 communes du département sont classées en zone de revitalisation rurale (ZRR). La communauté d'agglomération de Nevers regroupe 11 communes et près de 69 000 habitants, soit 30 % de la population départementale. Son programme local de l'habitat (PLH) 2012-2017, adopté fin 2011, préconise le renouvellement d'une partie du parc HLM par des démolitions, reconstructions et réhabilitations dans trois communes

prioritaires (Fourchambault, Garchizy et Nevers), ainsi que la production de trois à cinq logements d'intégration PLAI<sup>1</sup> par an. Le marché immobilier est très détendu dans le département. Début 2015, le loyer moyen du marché privé<sup>2</sup> se situe en effet à 7,6 €/m<sup>2</sup> pour Nevers et à 7,2 €/m<sup>2</sup> pour l'ensemble du département. A titre de comparaison, il est de 9,6 €/m<sup>2</sup> pour l'ensemble de la région Bourgogne.

## **2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT**

### **2.2.1 Évaluation de la gouvernance**

Le conseil départemental de la Nièvre est la collectivité territoriale de rattachement de l'OPH, qui est présidé depuis mai 2011, par M. Jacques Legrain, conseiller départemental du canton de La Charité-sur-Loire.

Composé de 23 membres, le conseil d'administration (CA) définit la politique et les grandes orientations de l'organisme (acquisition foncière, travaux de réhabilitation...). Sa composition est présentée en annexe 7.1. En 2014, le CA de Nièvre Habitat s'est réuni à trois reprises. L'assiduité de ses membres n'appelle pas de remarque particulière.

Conformément à l'article R. 421-16 du CCH, le bureau bénéficie de délégations de compétences (actes de disposition, acquisitions, ventes...), adoptées lors du CA du 24 mai 2011. Il est composé du président et de six autres membres élus du CA. La directrice générale participe aux réunions avec voix consultative. Le bureau rend compte de son activité au CA par le biais d'un compte rendu de séance.

Le défraiement des administrateurs pour leur participation aux réunions du CA, du bureau et des commissions spécifiques s'effectue sur la base d'une indemnité forfaitaire de 68,61 € en vertu de la délibération du CA du 11 juin 2015. Le remboursement des frais de déplacements est conforme au barème de l'arrêté du 20 septembre 2001<sup>3</sup>.

### **2.2.2 Évaluation de l'organisation et du management**

#### **2.2.2.1 Organisation**

La directrice générale de l'office (DG), Mme Cécile Remillier, est en poste depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2014. Elle a succédé à Mme Marie-Claude Lelu qui a fait valoir ses droits à la retraite.

L'organigramme présenté en annexe 7.2 n'est pas structuré autour de pôles fonctionnels (développement, patrimoine, gestion locative) ou supports (finances et ressources humaines). Les services sont directement rattachés à la directrice générale (moyens généraux, service juridique, finances et comptabilité, gestion locative et recouvrement) ou au directeur adjoint (services techniques, location, régie, informatique). Une directrice des ressources humaines coordonne l'activité des agences de terrain.

Le maillage territorial de proximité est assuré par trois agences de proximité, localisées à Nevers (Nevers ouest, 3 681 logements, et Nevers sud, 2 995 logements) et à Cosne sur Loire (Nord-Val de

---

<sup>1</sup> Prêt locatif aidé d'intégration

<sup>2</sup> Source Clameur : Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux

<sup>3</sup> Arrêté du 20 septembre 2001 fixant les taux des indemnités kilométriques prévues aux articles 31 et 32 du décret n° 90-437 du 28 mai 1990

Loire, 2 233 logements). Chacune des agences comprend un chef de secteur, qui est l'interlocuteur administratif privilégié des locataires dès leur entrée dans les lieux et un technicien de secteur qui encadre les agents de proximité, assure le suivi de la maintenance, les réparations diverses et la mise en relation éventuelle avec les entreprises. Des gardiens et des ouvriers complètent l'effectif de chaque agence.

### **2.2.2.2 Ressources humaines**

Fin 2014 l'office comptait 149 salariés permanents, représentant 144,6 ETP<sup>4</sup>, ainsi que 15,6 ETP en intérim et CDD<sup>5</sup> (remplacements pour maladie, maternité et congés). Le ratio du nombre d'emplois pour 1 000 logements s'établit à 17,8 ETP, niveau inférieur à la médiane des OPH (20,1<sup>6</sup>). Le personnel de proximité représente près d'un tiers de ces emplois (cf. § 4.3 sur l'insuffisance du personnel de gardiennage). Compte tenu de la stabilisation du patrimoine, les effectifs de Nièvre Habitat devraient peut varier sur les prochaines années. Les recrutements sont effectués depuis la mise en place du nouveau statut des OPH en 2007 en contrat de droit privé. En 2014, les agents de la fonction publique territoriale représentaient 60 % des effectifs et les salariés de droit privé 40 %.

Les fonctionnaires territoriaux sont soumis au gel national de la revalorisation indiciaire. Pour les agents de droit privé, l'évolution des salaires est traitée dans la négociation annuelle des emplois et des salaires obligatoire (NAO). Le dernier accord signé en décembre 2014 pour l'année 2015 prévoit une augmentation générale des salaires de 1 %, identique à celle de l'exercice 2014, et une enveloppe de 17 k€ pour les augmentations individuelles résultant des entretiens d'évaluation annuels. Le premier accord d'intéressement a été signé en juin 2015. Il prévoit le versement d'une prime (au maximum 5 % de l'autofinancement net plafonné à 4 % de la masse salariale brute) à tous les agents si l'organisme dégage un autofinancement de 7,5 %. Cette prime est pondérée par le niveau d'atteinte de quatre critères de performance :

- taux de vacance inférieur ou égal au taux de vacance commerciale moyen des trois dernières années ;
- niveau des impayés inférieur ou égal au montant moyen des impayés des trois dernières années ;
- qualité de service satisfaisante, se traduisant par une note dans l'enquête de satisfaction supérieure ou égale à 7,5 (note obtenue en 2013 pour cet indicateur régional) sous réserve que le taux de clôture des réclamations des locataires soit supérieur ou égal à 75 % ;
- réalisation au moins à 75 % du plan de patrimoine (opérations votées au budget).

L'évaluation faite sur l'exercice 2014 permet d'estimer le montant de l'intéressement à environ 1080 € par agent (hors modulation liée aux jours d'absence du salarié).

L'effort pour la formation professionnelle est limité. Son coût en 2014 (85 k€) ne représente en effet que 1,87 % de la masse salariale, niveau inférieur à la moyenne du secteur HLM (3 % de la masse salariale), même s'il convient de noter que compte tenu de la prépondérance de fonctionnaires près d'un quart de la formation est assurée par le CNFPT au titre de sa cotisation, sans surcoût. Il représente 2,8 jours de formation par agent.

---

<sup>4</sup> Equivalent temps plein

<sup>5</sup> Contrat de travail à durée déterminée

<sup>6</sup> Source : dossier individuel de situation (DIS) 2013 établi par la fédération nationale des OPH

Pour l'emploi des personnes handicapées, Nièvre Habitat se situe au-dessus du seuil obligatoire (13 emplois pour 8,7 emplois obligatoires).

### **2.2.3 Direction générale**

En qualité d'agents contractuels de droit public, les directeurs généraux d'OPH sont soumis aux dispositions générales de droit public prévues par le décret n° 88-145 du 15 février 1988 relatif aux agents non titulaires de la fonction publique territoriale et par les dispositions du CCH relatives au statut des DG d'OPH. Le contrat d'un DG d'OPH est un contrat de droit public en vertu d'une jurisprudence constante (dont notamment CE, 14 juin 2004, *Leplatre c/Opac de Dreux*, n° 250695). En tant que tel, ses stipulations doivent respecter les dispositions d'ordre public relatives au statut du DG d'un OPH. Autrement dit, les parties au contrat de droit public ne peuvent invoquer leur accord de volonté pour déroger aux règles d'ordre public qui régissent le statut des DG d'OPH.

#### **2.2.3.1 Contrat et conditions de rémunération de l'ancienne directrice générale de l'office**

Mme Marie-Claude Lélou a exercé les fonctions de directrice générale de l'office de la Nièvre du 1<sup>er</sup> juillet 1998 au 30 septembre 2014. Ses fonctions étaient régies par un contrat de directeur général d'OPH en date du 8 décembre 2009 (délibération du CA du 18 septembre), modifié par l'avenant du 1<sup>er</sup> avril 2010 (délibération du CA du même jour). Cet avenant au contrat visait à actualiser le montant de la part forfaitaire.

Lors de son départ en retraite, l'ancienne directrice générale a bénéficié, sur le fondement de l'article 3.5 de l'avenant en date du 1<sup>er</sup> avril 2010 à son contrat, d'une indemnité de fin de carrière qui n'est pas conforme aux dispositions du CCH. En effet, cette clause contractuelle prévoyant la possibilité de versement d'une indemnité de fin de carrière est irrégulière aux termes de l'article R. 421-20 et R. 421-20-I du CCH.

Mme Marie-Claude Lélou a donc indûment perçu, à ce titre, le montant brut de 28 179,60 € en septembre 2014 (23 624,03 € net). Il appartient en conséquence à l'office de prendre toutes mesures utiles pour procéder au recouvrement auprès de l'ancienne directrice générale de l'OPH des sommes irrégulièrement perçues, soit 23 624,03 €.

Dans sa réponse aux observations provisoires, le président de l'office indique que c'est en toute bonne foi qu'il a estimé que le contrat de la DG validé par le CA était créateur de droits. Pour sa part, Mme Lélou estime à tort que, dans la mesure où l'indemnité de fin de carrière qu'elle a perçue était prévue par son contrat, lequel avait été préalablement validé par le CA de l'office et signé par le Président, « *sa légalité n'est pas discutable* ». L'Agence estime que ni le président, ni le DG d'un office ne sauraient ignorer qu'une clause contractuelle ne peut déroger aux lois et règlements en dehors des dérogations explicitement prévues par la loi. En l'absence de remboursement spontané à l'initiative de Mme Lélou, il appartient au président de mettre fin à l'irrégularité relevée en procédant sans délai au recouvrement des sommes indûment versées.

#### **2.2.3.2 Contrat et conditions de rémunération de l'actuelle directrice générale**

Les fonctions de directrice générale de l'OPH de la Nièvre sont régies par un contrat de directeur général d'OPH en date du 17 septembre 2014 (délibération du CA de la même date).

Une erreur minime de décompte des équivalents logements pris en compte pour le calcul de la part forfaitaire avait été constatée. Elle a été régularisée par un nouvel avenant au contrat de la directrice générale, qui a été approuvé par le conseil d'administration du 10 décembre 2015.

Les critères définis par le CA pour la part variable, ses modalités d'approbation et les avantages annexes prévus par le contrat sont conformes aux dispositions du CCH.

#### **2.2.4 La politique d'achat**

En application de la loi 2011-525 du 17 mai 2011, les marchés de l'office sont soumis à l'ordonnance 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics, depuis la décision du CA du 25 octobre 2011. Une commission des marchés à procédure adaptée a été créée et ses modalités de fonctionnement sont régies par un règlement intérieur. Sa composition actuelle a été fixée par le CA du 17 septembre 2014.

Le service juridique est le référent marché pour l'ensemble de l'office. Il est garant du formalisme de la procédure et de la sécurité juridique de tous les marchés. Il intervient dès la phase du choix de la procédure de consultation jusqu'à la notification du marché au prestataire retenu.

Les marchés sont passés selon une procédure écrite dont la dernière actualisation date d'août 2015. Celle-ci n'appelle pas d'observation. Elle s'applique aux marchés de fourniture et services et aux marchés de travaux. En dessous des seuils réglementaires des procédures formalisées, les modalités de mise en concurrence (consultation des entreprises et publicité) varient en fonction de différents seuils d'intervention. Au-delà de ces seuils, la procédure formalisée est appliquée en conformité avec la réglementation.

Trois marchés ont été examinés :

- le marché des travaux d'amélioration de l'isolation thermique de 18 logements à Clamecy (gendarmerie) du 8 septembre 2014, passé selon une procédure adaptée ouverte (article 10 du décret 2005-1742) pour un montant de 132 730,20 € HT ;
- le marché du nettoyage des logements du patrimoine de Nièvre Habitat (3 lots) du 10 décembre 2014 : marché à bon de commandes avec un minimum de 10 000 € HT et un maximum de 50 000 € HT (article 43 du décret 2005-1742), passé selon la procédure formalisée de l'appel d'offres ouvert prévue aux articles 28 et 29 du décret précité ;
- le marché de maîtrise d'œuvre en vue de la construction de 10 logements individuels à Coulanges-les-Nevers (opération Ponty III) du 17 mars 2015, passé selon une procédure adaptée ouverte (article 10 du décret 2005-1742) pour un montant de 68 000 € HT.

Ces trois dossiers n'appellent pas de commentaire particulier. Ils comportent l'ensemble des pièces réglementaires relatives à la consultation des entreprises, les offres des soumissionnaires, les rapports d'analyse des offres, les avis d'attribution, CCAP, CCTP et actes d'engagement.

### **2.3 CONCLUSION**

Propriétaire et gestionnaire fin 2014 de 8 909 logements familiaux, l'OPH de la Nièvre intervient sur l'ensemble du territoire départemental, dont il loge près de 10 % de la population. Ce territoire se caractérise par un marché immobilier très détendu, une baisse démographique et une grande précarité de la population.

Les effectifs de l'office sont bien maîtrisés. Ils comportent 60 % de fonctionnaires territoriaux et 40 % de salariés de droit privé. La politique d'achat de l'office est conforme aux principes fondamentaux de la commande publique. Le contrat de l'ancienne directrice générale a donné lieu à un versement irrégulier. Il appartient à l'organisme de procéder à leur recouvrement.

## 3. PATRIMOINE

### 3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

#### 3.1.1 Description et localisation du parc

Au 31 décembre 2014, le patrimoine locatif de l'OPH est constitué de 8 909 logements familiaux entièrement conventionnés. Il est implanté dans 64 communes du département. Les deux tiers de ces logements familiaux sont situés sur le territoire de la communauté d'agglomération de Nevers (ADN) et 39 % sur la commune de Nevers. 84 % sont des logements collectifs. L'âge moyen du parc est de 39 ans et 44 % des logements ont été construits avant 1970.

La répartition par type de financement du patrimoine géré par l'organisme au 31 décembre 2014 est la suivante :

	Non conventionnés	Anciens financements	PLA/ PLUS	PLAI	PLS	Autres
Part du patrimoine	0,5 %	73 %	24 %	2,4 %	0,1 %	0,1 %

3 822 logements (43 % du parc) sont situés en zone urbaine sensible et 2 246 (25 %) en zone de revitalisation rurale.

Les diagnostics de performance énergétique ont été réalisés pour l'ensemble du parc. 56 % est classé en catégorie D et 24 % en classe E, F ou G, ce qui traduit une performance énergétique plutôt médiocre. Le détail est présenté dans le tableau ci-après :

Classes DPE	A	B	C	D	E	F	G
pourcentage du parc	0,01 %	1,80 %	17,50 %	56,40 %	15,10 %	8,10 %	1,10 %

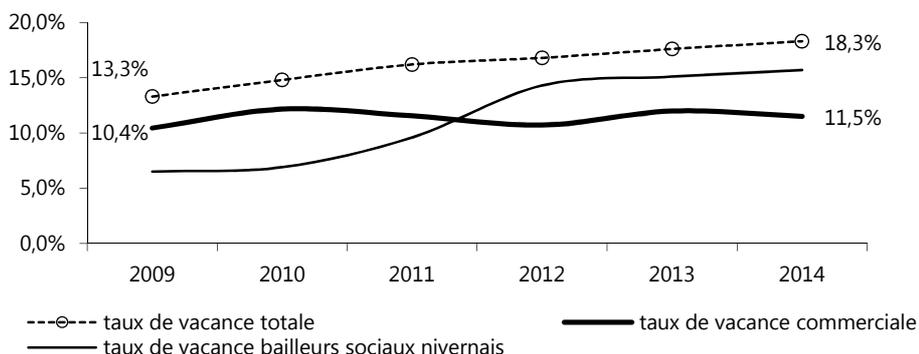
Nièvre Habitat possède également 17 résidences spécialisées (428 équivalents logements), pour jeunes travailleurs, handicapés, personnes âgées, malades ou étudiants, dont la gestion a été confiée à des associations. L'office est également propriétaire de 5 gendarmeries.

#### 3.1.2 Données sur la vacance et la rotation

En dépit du plan d'actions mis en œuvre, la vacance est extrêmement élevée et en augmentation.

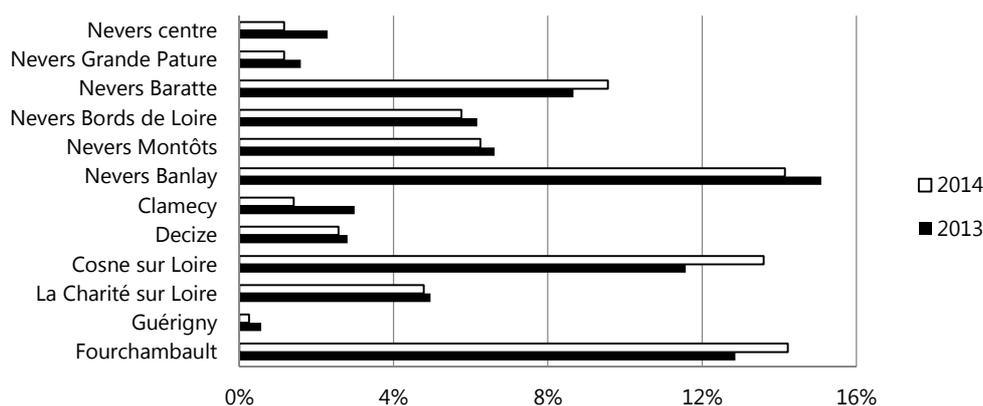
La vacance totale atteint 18,3 % des logements fin 2014. Si l'on neutralise la vacance technique (travaux, vente et attente de démolition), ce taux s'établit à 11,5 %. Outre la baisse démographique et la détente du marché immobilier, sa cause principale réside dans l'inadaptation de la typologie de l'offre (grands appartements, immeubles collectifs non équipés d'ascenseurs) à la demande (petits logements, maisons individuelles). 96 % de la vacance concerne des immeubles collectifs. Son coût sur la période est très important (cf. § 6.2.1.2.).

**Evolution de la vacance (au 31/12/N)**



La vacance concerne à la fois les grands quartiers d’habitat social de l’agglomération de Nevers (Banlay, Baratte, Fourchambault), des secteurs excentrés (Cosne-sur-Loire, La Charité-sur-Loire) et des petites communes rurales (exemple à Larochemillay, les sept logements de l’ancienne école sont vacants, dont cinq depuis plus d’un an).

**Vacance par secteurs**



L’office a mis en place un plan d’actions complet qui comprend à la fois :

- des restructurations de son patrimoine (708 logements démolis depuis 2004 dans le cadre du programme de rénovation urbaine de Nevers, mais aussi à Garchizy, Magny-Cours, Clamecy, La Charité-sur-Loire et Fourchambault, cf. § 5.4) ;
- une redynamisation de sa politique commerciale, avec la création de deux nouveaux postes en 2014 (une conseillère clientèle chargée de démarcher les prospects et une chargée de commercialisation sur les secteurs de la Charité-sur-Loire/Cosne-sur-Loire) ;
- diverses mesures de communication (insertions publicitaires, manifestations « portes ouvertes », panneaux commerciaux, publi-reportages dans la presse quotidienne régionale, etc.) ;
- une amélioration de l’état des logements remis en location (équipe rénovation de la régie, contrôle qualité des prestations effectuées par les entreprises extérieures).

En réponse aux observations provisoires, le président de l’OPH confirme que « *la vacance est le risque majeur de l’Office et son premier handicap [et que] la lutte contre la vacance constitue une priorité absolue et permanente* ». Dans un contexte marqué par une diminution tendancielle de la population nivernaise de 0,4 % par an, le président précise que l’office s’efforce d’adapter son parc à

la demande pour en améliorer l'attractivité, le taux de vacance pouvant varier de 2 % dans les petits collectifs et individuels de l'agglomération de Nevers à 20 % en immeubles collectifs situés dans les secteurs QPV. La politique de déconstruction évoquée supra produit des résultats encourageants : ainsi, à la Charité sur Loire aux Clairs Bassins, 4 % des logements sont vacants à fin 2015, contre 12 % l'année précédente ; de même, à Garchizy, le taux de vacance a fortement régressé de 20 % à 2,5 % sur la même période. Le président précise par ailleurs que l'office a amplifié ses démarches commerciales, mis en place un observatoire du patrimoine et (re)lancé des partenariats avec des associations d'insertion, des centres de formation ainsi qu'avec l'hôpital à la fois pour répondre à un besoin de logements et réduire la vacance.

Depuis cinq ans, le taux de rotation a connu une légère érosion, de 13,2 % en 2010 à 11 % en 2014.

## 3.2 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

### 3.2.1 Loyers

Le département de la Nièvre est entièrement situé en zone 3 pour les loyers. Ses loyers, en moyenne de 3 008 € en 2014 (ratio B9 Boléro), sont particulièrement abordables pour les ménages à faibles ressources. Pour mémoire, la médiane du ratio B9 s'élevait en effet, pour les OPH de province, à 3 670 € en 2013<sup>7</sup> et pour les OPH de Bourgogne à 3 372 € en 2012.

Aucun dépassement de loyer conventionnel n'a été constaté.

La structure des tarifs mensuels pratiqués pour les logements conventionnés de l'office<sup>8</sup> (au m<sup>2</sup> de surface habitable, hors loyers accessoires) est comparée dans le tableau ci-après à l'ensemble des bailleurs sociaux.

#### Comparaison des loyers 2014 (en € au m<sup>2</sup> de surface habitable) avec les valeurs de référence \*

		1 <sup>er</sup> quartile	médiane	3 <sup>e</sup> quartile	moyenne
Organisme :	Nièvre Habitat	4,2	4,6	5,4	4,8
Agglomération :	Nevers	4,4	4,8	5,6	5,0
Département :	Nièvre	4,3	4,8	5,4	5,0
Région :	Bourgogne	4,4	5,0	5,7	5,2
	France continentale	4,7	5,4	6,3	5,6

\* Référence : SOeS, RPLS au 01/01/2014

Le loyer moyen pratiqué par l'office est inférieur de 4 % à celui des bailleurs sociaux nivernais et de 7,7 % à celui des organismes HLM bourguignons. Il est inférieur de 9 % au loyer maximum couvert par l'aide personnalisée au logement (APL). Seuls 24% des logements ont un loyer supérieur au loyer maximum APL (contre 39 % en moyenne en France continentale), ce qui permet d'assurer un bon niveau de solvabilisation des ménages par l'APL.

15 % des logements ont un loyer inférieur à 4 €/m<sup>2</sup> de SH. La répartition des loyers est largement décalée vers le bas par rapport aux moyennes des bailleurs sociaux du département et de la région.

<sup>7</sup> Ratios Bolero (Base d'Observation du Logement – Etude et Référencement des Organismes) pour l'exercice 2013 établis par la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages – Ce ratio représente le total des impayés : compte 411 locataires et organismes APL + compte 416 locataires douteux + compte 654 admissions en non valeurs

<sup>8</sup> Pour les logements dont le loyer est connu, hors cas particuliers

Cette offre en bas loyers est bien adaptée aux besoins. Ce constat est lié à l'ancienneté d'une grande partie du parc, issu à 73 % de financements anciens (cf. paragraphe 3.1.1).

Pour les évolutions annuelles des loyers, l'office a nettement dépassé les recommandations gouvernementales en 2010 (2,5 % de hausse annuelle des loyers pour une recommandation gouvernementale de 1 %). Depuis 2011, les hausses votées par le CA se sont strictement conformées aux dispositions de la loi 2010-1657 du 29 décembre 2010 et de la loi Alur.

### 3.2.2 Supplément de loyer de solidarité

Le supplément de loyer de solidarité (SLS) est mis en place conformément à la réglementation. L'office utilise le barème dérogatoire prévu à l'article R. 441-21-1 du CCH, avec l'objectif d'en minimiser les effets afin de maintenir une bonne mixité sociale. En janvier 2015, 153 locataires étaient assujettis au SLS (dont 122 pour absence de réponse) pour un montant total de 13 958 €. Globalement, l'impact financier du SLS est anecdotique. Il a rapporté 71 988 € en 2014.

### 3.2.3 Charges locatives

L'examen des exercices de régularisation des charges des années antérieures n'appelle pas de remarque à l'exception de l'exercice 2014 qui présente un excédent de provision de 27,2 % totalement atypique par rapport aux autres années (excédent de 3,6 % en 2013). Cette situation résulte essentiellement de l'évolution des charges de chauffage collectif qui a suivi le changement du délégataire du service public (DSP) du chauffage urbain de Nevers. Le nouveau marché inclut en effet un engagement de diminution du coût final de 30 % et une production d'énergie par biomasse qui permet l'abaissement du taux de TVA de 20 à 5,5 %. Par ailleurs, l'année 2014 a été très clémente, alors que la campagne de chauffe 2013 avait été très longue en raison de la rigueur de l'hiver.

Près des deux tiers du patrimoine de Nièvre Habitat fait l'objet d'un mode de chauffage collectif, soit par réseau de chaleur (Nevers), soit par chaufferie collective au gaz. Un seul exploitant est en charge de l'exploitation des installations, sur la base d'un contrat avec garantie totale et intéressement. L'examen des charges collectives de chauffage montre un coût maîtrisé qui se situe dans la moyenne basse des coûts observés dans la zone climatique concernée (observatoire USH des charges locatives hors IDF 2012).

Le tableau ci-après présente la dispersion du parc en fonction du coût du chauffage collectif au mètre carré de surface habitable :

Coût du chauffage collectif au logement en 2014 au m <sup>2</sup> de SH					Coût moyen au logement	Coût moyen au m <sup>2</sup> de SH
	< 4,3 €	4,3 € <C<8,6 €	8,6 € <C<12,9 €	> 12,9 €		
5 911 logements concernés	3,6 %	60,6 %	34,2 %	1,6 %	534 €	8,6 €

Deux groupes totalisant 20 logements présentent un niveau de charges de chauffage particulièrement élevé (supérieur à 15 € par m<sup>2</sup>), nécessitant la mise en place d'actions adaptées par l'office pour y remédier. Cette situation concerne 16 logements à Chantenay les Clous (opération 730) et 4 logements à Pouilly (opération 1740).

## 3.3 CONCLUSION

Le patrimoine locatif de l'office de la Nièvre est constitué, fin 2014, de 8 909 logements familiaux d'un âge moyen de 39 ans, dont 84 % sont situés dans des immeubles collectifs. 39 % du parc est

implanté dans la commune de Nevers et les deux tiers dans l'agglomération. La performance énergétique de près d'un quart des logements est médiocre (étiquettes E, F et G). L'office possède également 17 résidences spécialisées totalisant 428 équivalents logements ainsi que 5 gendarmeries.

Le bas niveau des loyers et la bonne couverture par l'APL facilitent l'accès des logements aux ménages disposant de faibles ressources. L'office connaît néanmoins une vacance très élevée, qui s'explique en partie l'inadaptation de la typologie d'une partie de son parc, malgré les démolitions effectuées et le plan d'actions de lutte contre la vacance mis en œuvre. Globalement, ses charges de chauffage sont bien maîtrisées, en dehors de deux groupes nécessitant la mise en place d'actions adaptées. Le changement de délégataire du service public de chauffage urbain de Nevers a permis de substantielles économies pour les locataires concernés.

## 4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

### 4.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

Les résultats de l'enquête « Occupation du Parc social 2014 » confirment les tendances observées lors de la dernière enquête. Les locataires de l'office ont un profil social sensiblement plus marqué que celui des autres bailleurs sociaux bourguignons. La part des ménages disposant de ressources inférieures à 20 % des plafonds Plus a connu une hausse de 2,1 point entre 2012 et 2014 et celle des ménages disposant de ressources inférieures à 60 % des plafonds Plus, a progressé de quatre points entre 2009 et 2012.

Enquêtes OPS 2009, 2012 et 2014 Ensemble des ménages	Ressources < 20 % du plafond	Ressources entre 20 % et 40 % du plafond	Ressources < 60 % du plafond	Ressources > 100 % du plafond	Part d'APL	Familles mono parentales
NH, ensemble du parc 2014	23,8 %	17,9 %	62,8 %	9,3 %	58,3 %	15,7 %
NH, ensemble du parc 2012	21,7 %	19,2 %	63,7 %	8,1 %	52,1 %	16,5 %
NH, ensemble du parc 2009	22,1 %	16,3 %	59,7 %	7,9 %	55,8 %	17,1 %
Moyenne Nièvre 2012	23,2 %	18,7 %	63,7 %	8,0 %	54,1 %	18,0 %
Moyenne Bourgogne 2012	19,8 %	22,6 %	61,8 %	8,5 %	50,9 %	18,9 %

L'analyse des emménagés en 2014 montre un accroissement de la paupérisation des nouveaux entrants : 36,3 % se situent sous 20 % des plafonds et 78,6 % bénéficient de l'APL ; en outre le taux de bénéficiaires de minima sociaux est supérieur de neuf points à celui de la population totale logée (32,8 % vs 24 %).

### 4.2 ACCES AU LOGEMENT

#### 4.2.1 Connaissance de la demande

Depuis 2012, l'ensemble des bailleurs sociaux nivernais met à disposition des demandeurs de logement social un site unique de dépôt de leur demande. Celle-ci peut être effectuée soit directement sur le site de chaque organisme, soit via le site dédié. Le formulaire est automatiquement transmis à l'ensemble des bailleurs sociaux. Cette procédure remplace la version papier. A l'issue de la démarche, le demandeur reçoit une attestation avec un numéro d'identifiant et un mot de passe lui permettant d'accéder à son dossier. Ce système de traitement automatisé est

géré par l'Association régionale d'études pour l'habitat Est (Areha Est). Le fichier partagé a reçu l'agrément préfectoral pour la délivrance du numéro unique et Areha Est en assure la gestion.

Au 31 décembre 2014, 3 307 demandes actives étaient recensées dans le département de la Nièvre. 10 % d'entre elles concernaient des ménages disposant de moins de 500 € de ressources mensuelles, 25 % des ménages aux ressources comprises entre 1 000 et 1 500 €, 66 % des ménages sous le plafond PLAI et 3,6 % des ménages au-dessus du plafond Plus. Par nature des revenus, on dénombrait 35 % de ménages ayant un emploi (CCD ou CDI), 13 % de retraités, 25 % de personnes sans emploi et près de 16 % d'allocataires (CAF ou minima sociaux). Les types de logement les plus demandés étaient le T3 (38,1 % des demandes), puis le T2 (28,8 %) et le T4 (17,5 %).

A la même date, l'analyse de la base interne de l'office montrait un profil de la demande plus social en raison des demandes de mutations internes directement enregistrées par l'office: 30 % des demandeurs occupaient un emploi, 45,4 % étaient au chômage, 21,5 % étaient retraités ou pensionnés et 75 % des ménages se situaient sous le plafond PLAI. En revanche, les types de logements les plus demandés correspondaient en tous points à la base nationale (T3, T2 et T4).

#### **4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme**

Dans l'exposé des motifs de sa convention d'utilité sociale (Cus), notamment en matière d'orientations stratégiques, l'office insiste sur son rôle et ses missions de bailleur social, en particulier au niveau de la politique de peuplement. Il s'engage à :

- répondre à la demande des publics défavorisés en optimisant l'adaptation des loyers aux ressources des demandeurs ;
- répondre aux besoins des personnes âgées dans un contexte de vieillissement de la population départementale ;
- aider au relogement des sortants de CHRS<sup>9</sup>, sous réserve d'accompagnement par une structure ad hoc ;
- favoriser l'égalité des chances des demandeurs en veillant à la mixité sociale des quartiers.

L'office de la Nièvre est signataire des accords collectifs départementaux et participe aux dispositifs Dalo<sup>10</sup>, PDALPD<sup>11</sup> et au contingent préfectoral. Comme il intervient sur un territoire géographiquement étendu et fortement présent dans le chef-lieu de département, il est naturellement sollicité pour les relogements à réaliser dans le cadre de ces dispositifs. Le caractère très détendu du marché permet à l'office de loger les candidats signalés par le préfet sans procédure particulière. Chaque départ fait d'ailleurs l'objet d'une information en préfecture sollicitant des candidatures. Pour le Dalo, cinq ménages ont été orientés vers l'office par la commission de médiation depuis 2009 ; chacun s'est vu proposer un logement mais seulement trois d'entre eux l'ont accepté. Les réservations préfectorales sont gérées en flux et font l'objet d'une convention de gestion déléguée actualisée en mars 2015. Elle prévoit l'attribution annuelle de 227 logements au profit des ménages prioritaires. Les objectifs sont très largement dépassés : en 2014, près de 610 entrants ont été identifiés au titre des publics PDALPD.

134 logements sont également loués à des associations d'intermédiation locative en vue d'une sous-location à des ménages en difficulté.

<sup>9</sup> Centre d'hébergement et de réinsertion sociale

<sup>10</sup> Droit au logement opposable

<sup>11</sup> Plan départemental d'actions pour le logement des plus défavorisés

### 4.2.3 Gestion des attributions

#### 4.2.3.1 Analyse de la gestion des attributions

La commission d'attribution des logements (Cal) se réunit en moyenne deux fois par mois. Sa composition est conforme aux dispositions des articles L. 441-2 et R. 441-9 du CCH. Ses modalités de fonctionnement sont fixées par un règlement intérieur approuvé lors du CA du 15 décembre 2011.

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

Les attributions de logements	2010	2011	2012	2013	2014
Nombre de logements attribués	1064	1093	1098	891	1018
Dont mutations	301	344	392	223	255
Taux de rotation	13,2 %	13,2 %	12,4 %	11,8 %	11,0 %
Part de ménages aux ressources stables <sup>12</sup>	68 %	60 %	55 %	46 %	62 %

L'étude des attributions réalisées de 2012 à 2014 montre leur caractère particulièrement social (77 % des ménages entrants étant éligibles au PLAI).

De 2012 à 2014, 17 logements ont été attribués irrégulièrement à des ménages dont les ressources dépassaient les plafonds de ressources applicables [article L. 441-1 du CCH].

Ces dépassements concernent uniquement des logements financés en Plus. Les plafonds en vigueur ont été dépassés de 19 % à 86 % Selon les dispositions de l'article L. 451-2-1 du CCH, ces irrégularités sont susceptibles d'entraîner l'application de sanctions financières dont le montant maximum correspond à 18 fois le loyer mensuel pratiqué par logement concerné, soit 116 551,44 € maximum. Il convient toutefois de noter que ces attributions ont eu lieu dans des groupes ou des secteurs où la vacance est particulièrement développée et la demande très limitée. L'office était invité à se rapprocher des services préfectoraux pour solliciter les dérogations aux plafonds de ressources prévues par la réglementation (articles R.441-1-1 et R.445-8 du CCH).

En réponse aux observations provisoires, le président de l'Office précise qu'il a sollicité le Préfet de la Nièvre en février 2016 pour bénéficier de dérogations aux plafonds de ressources y compris pour certains groupes non situés en QPV mais présentant des caractéristiques semblables. Un arrêté préfectoral de dérogation a été pris à cet effet le 15 mars 2016. Le président indique que l'office sollicite désormais les services préfectoraux pour bénéficier de dérogations pour des cas spécifiques et qu'il a en outre modifié les documents de travail des Cal pour intégrer un indicateur de plafond de ressources et permettre de détecter immédiatement tout dépassement non autorisé par une dérogation.

Le caractère détendu du territoire et la rapidité d'instruction des dossiers à présenter en Cal permettent un traitement optimal des attributions comme le montre le tableau ci-dessous. Ainsi, dans près de 50 % des cas, les attributions des trois dernières années ont concerné des demandes datant des 3 mois précédents.

<sup>12</sup> emplois stables, retraités et pensionnés

<b>Ancienneté de la demande (1)</b>	<b>0 &lt; 3 mois</b>	<b>3 &lt; 6 mois</b>	<b>6 &lt; 9 mois</b>	<b>9 &lt; 12 mois</b>	<b>12 &lt; 15 mois</b>	<b>15 &lt; 18 mois</b>	<b>18 mois et +</b>	<b>Total attributions</b>
2012	48 %	27 %	9 %	6 %	3 %	2 %	5 %	<b>1098</b>
2013	49 %	24 %	9 %	5 %	4 %	3 %	6 %	<b>891</b>
2014	45 %	23 %	8 %	12 %	3 %	2 %	6 %	<b>1018</b>

(1) délai entre dépôt de la demande et occupation du logement

Un rapport annuel des attributions particulièrement complet est présenté au CA, en conformité avec les dispositions du CCH.

Les contrats de location ne comportent pas l'ensemble des pièces prévues par les textes législatifs et réglementaires et doivent être mis à jour.

Si l'examen des 74 dossiers de la Cal du 5 mars 2015 n'appelle pas de commentaire particulier quant au niveau des ressources des ménages attributaires, il apparaît que ni les diagnostics de performance énergétique (DPE) des logements (article L. 134-3-1 du CCH), ni les états des risques naturels miniers et technologiques (article 3-1 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989), ni l'information sur les modalités de réception des services de télévision dans l'immeuble (article 3-2 de la loi du 6 juillet 1989) ne sont annexés aux baux des locataires en méconnaissance des dispositions prévues par les articles précités. De surcroît, les clauses générales des contrats de location doivent être mises à jour : les modifications à apporter portent notamment sur le délai de restitution du dépôt de garantie qui est désormais au maximum d'un mois après remise des clefs en application de loi Alur n° 2014-366 du 24 mars 2014.

Face à ce constat, l'office a engagé une révision complète des contrats de location et des annexes, il finalise actuellement la mise à jour des clauses générales qui seront modifiables en fonction des évolutions réglementaires. Selon le président, la mise en œuvre effective des nouveaux contrats est prévue au cours du troisième trimestre 2016.

#### **4.2.3.2 Gestion des contingents**

Le contingent de logements réservés représente moins de 10 % du parc. La gestion du parc réservé n'appelle pas de remarque particulière. La répartition des réservations est la suivante :

<b>Réservataire</b>	<b>État (hors convention de gestion déléguée)</b>	<b>État (convention de gestion déléguée)</b>	<b>Collecteurs ou employeurs</b>	<b>Collectivités</b>	<b>Non réservé</b>
Logements	58	227	493	0	8 131
Pourcentage du parc	0,7 %	2,6 %	5,4 %	0 %	91,3 %

### **4.3 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES**

La dernière enquête triennale de satisfaction réalisée en novembre 2013 sur la base d'un échantillon de 900 locataires a montré que près de 90 % des locataires étaient satisfaits ou très satisfaits de l'office. L'entretien des parties communes a un taux de satisfaction en augmentation, tout comme la maîtrise des charges et la politique de communication. Celui des interventions techniques est stable.

Le plan de concertation locative a été actualisé en 2013. Il prévoit la tenue de conseils locaux (un par agence) et d'un conseil plénier (CCL Patrimoine). Les conseils d'agence se réunissent deux fois par an en moyenne, le conseil plénier trois fois. Ils traitent des problématiques de réhabilitation et d'information sur les chantiers envisagés ou en cours. Le fonctionnement de la concertation locative n'appelle pas de remarque particulière.

L'obligation générale de gardiennage des immeubles collectifs faisant partie d'un ensemble de plus de 100 logements en Zus résultant des articles L. 271-1 et R. 271-1 du Code de Sécurité Intérieure est respectée.

#### 4.4 TRAITEMENT DES CREANCES LOCATIVES IMPAYEES

Le service comprend, outre son responsable, 8 agents : 3 chargés de recouvrement pré contentieux, 3 chargés de contentieux et 2 conseillères sociales intervenant également pour le suivi des ménages en difficultés sociales dès l'attribution du logement. Depuis 2002, les agences n'interviennent plus dans la phase amiable. Le traitement des impayés de loyers est assuré par le service recouvrement dès le premier retard de paiement.

Bien qu'en diminution sensible depuis 2012, le niveau des impayés reste très élevé. Fin 2014, le total des créances locatives représente 18,8 % des loyers et charges appelés, soit un niveau nettement supérieur à la médiane des OPH (13,9 % en 2013), ce qui avait déjà été constaté lors du contrôle précédent. L'office conserve un stock important de créances douteuses sur les locataires partis, même si sa diminution progressive sur la période a permis l'amélioration du taux global de recouvrement. Dans ses réponses aux observations provisoires, le président de l'office précise toutefois que ces créances douteuses font l'objet d'une « *très bonne couverture en provision* ».

Le coût des impayés figure au paragraphe 6.2.1.2.

<b>Créances locatives</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
Créances non douteuses (dont terme échu de décembre)	2 504	2 595	2 534	2 643	2 526
+ Créances douteuses (compte 416)	5 442	5 057	4 630	4 353	4 167
<i>dont locataires partis</i>	4 717	4 598	4 363	4 015	3 738
+ Créances locatives passées en pertes au cours de l'exercice	251	447	494	296	277
= Total des créances locataires au 31/12/N	8 198	8 100	7 695	7 292	6 972
<b>Total des créances en % du quittance annuel</b>	<b>21,9 %</b>	<b>22,2 %</b>	<b>20,5 %</b>	<b>19,1 %</b>	<b>18,8 %</b>

Les données ci-après témoignent des actions engagées par l'office en phase amiable.

<b>Actions amiables et procédures de surendettement</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
Lettres de relance 1 <sup>er</sup> mois	5 721	5 360
Relances téléphoniques	3 501	3 206
Lettres de relance 2 <sup>ème</sup> mois	1 922	1 759
Convocations	741	1 158
Plans d'apurement en cours au 31 décembre	201	224
Dossiers de surendettement « Banque de France »	302	252
Procédures de rétablissement personnel	38	74

Le passage de la phase de traitement amiable (mise en place de plans d'apurement de la dette et mobilisation des différents garants) à la phase contentieuse est réalisé lors d'une réunion mensuelle du service. Le nombre de procédures contentieuses est stable sur la période étudiée. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015, dès la notification d'un commandement de payer par huissier de justice, la CCAPEX<sup>13</sup> est saisie conformément aux nouvelles dispositions de la loi Alur. La représentation devant les tribunaux est assurée par le responsable du service.

<sup>13</sup> Commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions locatives, co-présidée par le Préfet et le Président du Conseil départemental

<b>Actions contentieuses</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
Commandements de payer	262	207	179
Assignations	105	103	101
Jugements résiliation de bail	62	47	34
Jugements délai de paiement accordé	41	38	34
Commandements de quitter les lieux	46	40	42
Expulsions effectives	9	10	10

Le recouvrement des dettes des locataires partis est externalisé depuis 2007. Plusieurs prestataires interviennent : les huissiers de justice lorsque le dossier était déjà en recouvrement à l'étude et que l'ancien locataire est resté dans le département ; une société principale en première intention et une seconde pour le recouvrement après un premier passage chez un huissier ou retour de la société de recouvrement principale.

Pour les admissions en non-valeur, un examen est réalisé chaque année. Les dettes les plus anciennes ainsi que les dettes inférieures à 500 € pour lesquelles aucune procédure et aucun règlement ne sont en cours, sont passées automatiquement en non-valeur (ANV). Pour les autres, une analyse au cas par cas est réalisée pour justifier leur enregistrement en non-valeur.

## 4.5 CONCLUSION

Le rôle social de Nièvre Habitat est avéré : l'office loge une proportion particulièrement élevée de ménages disposant de ressources très modestes et est très impliqué dans le logement des ménages prioritaires. Il doit néanmoins mettre à jour ses contrats de location et un terme aux 17 dépassements des plafonds de ressources constatés en dehors de tout cadre réglementaire, sous peine de sanctions financières. L'efficacité de sa gestion de proximité assure aux locataires une qualité de service satisfaisante. L'office doit toutefois satisfaire ses obligations de gardiennage en zones urbaines sensibles. Bien qu'en diminution sensible depuis 2012, le niveau des impayés qui reste très élevé, nécessite le renforcement des actions de l'office pour y remédier.

# 5. STRATEGIE PATRIMONIALE

## 5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

L'office dispose d'un plan stratégique de patrimoine (PSP) mis à jour chaque année. Sa dernière actualisation a eu lieu en septembre 2015 (délibération du CA d'octobre 2015). Il couvre la période 2015-2023 et s'articule autour de deux axes : le renouvellement urbain, qui est décliné en un programme de démolitions et de constructions d'une part, le renforcement de l'attractivité du patrimoine, qui se traduit par un programme de réhabilitations et d'amélioration des bâtiments, d'autre part.

Les démolitions portent sur 18 % du patrimoine, la reconstruction cible des logements plus adaptés à la demande (types 2 et 3 en semi collectif) et la réhabilitation concerne 15 % du parc locatif avec une proportion de deux tiers en réhabilitation thermique.

Le PSP comporte quatre volets :

- la démolition, pour un montant prévisionnel estimé à 23,5 M€, de 12 groupes totalisant 1 570 logements, moyennant la mobilisation de 18,4 M€ de fonds propres (soit 78 % du financement) ;

- la construction de 761 logements, pour un montant prévisionnel estimé à 114,1 M€, dont 20 % de fonds propres, soit 22,8 M€ ; le calendrier des constructions est lié à celui des démolitions, pour utiliser le plus rapidement possible les espaces libérés ; les reconstructions sur les sites de démolition représentent 462 logements, soit 61 % du programme de développement ;
- les réhabilitations et restructurations de 1 340 logements répartis dans 13 groupes pour un montant prévisionnel estimé à 49,4 M€ ;
- un programme de ventes de 18 ventes annuelles portant sur 19 groupes et 377 logements.

## 5.2 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

### 5.2.1 Offre nouvelle

L'accroissement de la production de logements locatifs (hors foyers) au cours des six dernières années est illustré dans le tableau suivant :

Logements familiaux mis en service	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Total	Moyenne/an
Total	28	70	64	67	38	70	337	56
<i>dont neuf</i>	20	65	36	52	33	70	276	46
<i>dont acquisition</i>	8	1	28	15	0	0	52	9
<i>dont changement d'usage</i>	0	4	0	0	5	0	9	1
<i>dont PLAI</i>	0	1	3	7	0	7	18	3
<i>dont PLUS</i>	28	65	61	60	33	63	310	52

La Cus prévoit, jusqu'en 2017, le financement et la mise en service de 45 logements par an, dont 75 % dans l'agglomération de Nevers et 30 % de PLAI. Sur les trois premières années de la convention, les objectifs sont globalement atteints en nombre de logements, avec toutefois un retard pour les PLAI, les opérations livrées de 2012 à 2013 ayant été montées antérieurement à l'adoption de la règle actuelle des 30 %.

### 5.2.2 Réhabilitations

Les réhabilitations sont suivies par les chefs de projet et les techniciens du service technique. Deux axes majeurs les sous-tendent :

- maintenir l'attractivité par une amélioration du confort et le remplacement d'équipements ; l'objectif visé est d'adapter les logements aux souhaits des locataires et au vieillissement de la population (équipements sanitaires spécifiques, voire installation d'ascenseurs) ;
- accroître les performances thermiques des bâtiments pour limiter les charges des occupants dans une optique de développement durable ; dans le PSP, les deux tiers des réhabilitations envisagées sont des réhabilitations énergétiques, avec pour objectif de ramener la consommation énergétique à 150 kwh/m<sup>2</sup>.

Le tableau ci-après dresse le bilan des réhabilitations réalisées depuis cinq ans. En moyenne annuelle, 117 logements ont fait l'objet d'un ordre de service de réhabilitation pour un montant moyen de 2 049 k€ :

Les opérations de réhabilitation au 31/12/N	2010	2011	2012	2013	2014
Nombre de logements concernés (OS)	295	0	195	0	94
Budget imparti en k€	4 865	0	3 029	0	2 351
Nombre de logements réhabilités (mis en service)	313	202	0	74	132

## 5.3 EXERCICE DE LA FONCTION MAITRISE D'OUVRAGE

### 5.3.1 Engagement et suivi des opérations

Le montage et le suivi (administratif et technique) de toute opération nouvelle de construction, d'acquisition-amélioration ou de réhabilitation de logements sont assurés par le service technique. Le service financier intervient pour valider les plans de financement, monter les dossiers de financement et assurer le suivi budgétaire par opération.

Outre son responsable, le service technique comprend deux chefs de projets, un chargé d'opérations de réhabilitation hors PRU, un référent Feder et deux techniciens chargés du suivi de chantiers. Chacun suit ses projets de l'étude de faisabilité à la garantie de parfait achèvement. La prospection foncière n'est pas une forte contrainte : avec son PSP régulièrement actualisé, l'office a identifié la majorité des opérations de développement qu'il souhaite engager à l'horizon 2022. Même s'il ne dispose pas de l'intégralité du foncier nécessaire, les tènements libérés par les démolitions constituent des réserves foncières non négligeables. De plus, des sollicitations émanent spontanément de communes souhaitant accroître et diversifier leur habitat. Ces demandes font l'objet d'une analyse d'opportunité approfondie en fonction de la localisation, de la demande et de l'offre existante, pour éviter de déséquilibrer un marché locatif fortement détendu, notamment en secteur rural.

Tous les projets font l'objet d'une pré-étude foncière, puis d'une étude financière, et le lancement d'une opération est conditionné par le respect de son équilibre financier.

Les paramètres utilisés pour le calcul d'équilibre des opérations sont conformes à la circulaire du 29 mai 1997 et à la note technique complémentaire en vigueur.

### 5.3.2 Analyse d'opérations

Les coûts de construction sont suivis de manière précise par le service au moyen de tableaux de bord mis à jour à chaque stade du projet. L'étude des six opérations de construction neuve financées en 2013 montre des coûts qui s'échelonnent de 1 908 € TTC/m<sup>2</sup> (opération Ferme Blanche) à 2 146 € TTC/m<sup>2</sup> (opération Sainte Colombe), soit des coûts au logement qui varient de 134 578 à 157 598 € TTC. Ces coûts sont globalement élevés. Les plans de financement incluent des subventions des communes ou EPCI (en moyenne 15 k€ par logement) pour assurer l'équilibre des opérations en évitant un apport massif de fonds propres par l'organisme (en moyenne, 20 % du coût total de l'opération, soit 90 k€ par logement).

Opération	Nb logements	Prix de revient TTC	Subv.	Emprunts	Fonds propres	Prix de revient au logement	Prix de revient au m <sup>2</sup> SH
Pougues «Ste Colombe »	14 Plus – 6 PLAI	3 066 k€	23 %	57 %	20 %	153 297 €	2 146 €
Challuy « Pré de la Chapelle »	10 Plus – 5 PLAI	2 364 k€	23 %	57 %	20 %	157 598 €	2 099 €
Fourchambault « La Garenne »	25 Plus – 9 PLAI	5 156 k€	18 %	62 %	20 %	151 639 €	2 133 €
Varzy « Le Châtelet »	3 Plus	429 k€	13 %	67 %	20 %	142 975 €	1 932 €
La Charité « Clairs Bassins »	18 Plus – 6 PLAI	3 230 k€	14 %	65 %	21 %	134 578 €	1 934 €
Clamecy « Ferme blanche »	18 Plus – 8 PLAI	3 585 k€	12 %	68 %	20 %	137 882 €	1 908 €

## 5.4 RENOVATION URBAINE

Nièvre Habitat est le principal bailleur social concerné par la convention de renouvellement urbain du quartier de La Grande Pâturage qui a été signée en février 2007 et qui est désormais achevée. Le projet portait sur le renouvellement de l'armature urbaine, du parc de logements et des

équipements du quartier situé à l'ouest de Nevers, où l'office possédait 580 logements avant démolitions (sur 732 logements sociaux). Il comprenait également l'achèvement des aménagements urbains des quartiers est de Nevers (Baratte, Bords de Loire) où Nièvre Habitat disposait de 1 600 logements.

Sur la Grande Pâturage, 360 logements appartenant à Nièvre Habitat ont été démolis, et 235 ont été construits, dont 60 sur le site (soit un ratio de deux logements construits pour trois démolis). Par ailleurs, 221 ont été réhabilités et/ou résidentialisés.

Au-delà du PRU de Nevers, Nièvre Habitat intervient dans des quartiers dont les caractéristiques du bâti et l'occupation sociale rendent nécessaires des mesures de renouvellement urbain. Neuf projets sont identifiés ou en cours de définition :

<b>Quartier</b>	<b>période</b>	<b>démolitions</b>	<b>constructions</b>	<b>réhabilitations</b>
Garchizy – Les Révériens	2010-2014	40	25	40
Magny-Cours – Pré Morand	2010-2016	40	21	-
Fourchambault – La Garenne	2012-2016	40	34	-
Fourchambault – Rue du Pont	2014-2020	140	40	60
Fourchambault – Rue verte	2016-2020	55	20	-
Charité sur Loire – Clairs Bassins	2010-2016	53	24	132
Clamecy – Ferme Blanche	2010-2016	124	44	-
Cosne-sur-Loire Saint-Laurent		Projet en cours de définition		
Nevers – Le Banlay		Projet en cours de définition		

## 5.5 MAINTENANCE DU PARC

### 5.5.1 Entretien du patrimoine

La politique de maintenance décline les priorités du PSP dans un plan d'entretien glissant. Les besoins de travaux d'entretien importants sont recensés, puis synthétisés par le service patrimoine et classés par priorité. Jusqu'en 2011, le coût de maintenance immobilière au logement a connu une diminution de 560 € à 484 €. En 2010 et 2011, il était inférieur à la médiane des offices de province<sup>14</sup>. Il a toutefois augmenté depuis lors, pour rejoindre cette médiane : il s'élève à 577 € en 2014.

L'organisme mène une politique volontariste d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite pour répondre, entre autres, au vieillissement de la population. Un profil a été établi pour chaque site, identifiant ses capacités d'accueil et de maintien à domicile, y compris au niveau de ses aménagements extérieurs. L'ensemble du patrimoine a été évalué et classé. Cette cotation, mise en regard des caractéristiques démographiques de l'occupation des logements, permet de déterminer les priorités dans la programmation de travaux.

Une régie ouvrière de 18 personnes assure l'entretien courant des logements et, sur demande des agences, des espaces communs (5 agents de maintenance en plomberie, menuiserie, serrurerie, électricité et 1 coordinateur-magasinier). Une équipe dédiée de 6 agents assure les travaux de remise en état des logements lors de la relocation (peinture, papiers-peints, sols). Le suivi du temps passé, la procédure d'intervention des équipes, ainsi que la gestion du magasin, des stocks et des véhicules d'intervention équipés (qui constituent des stocks intermédiaires) sont rigoureux et donnent lieu à un reporting complet.

<sup>14</sup> Ratio B8 Boléro médiane des OPH de province 580 € au logement en 2013

La visite de patrimoine, effectuée sur un échantillon représentatif (logements neufs, en acquisition-amélioration et anciens) dans l'agglomération neversoise et en secteur diffus<sup>15</sup>, montre un niveau d'entretien variable selon les groupes. Si aucun retard manifeste d'entretien n'a été constaté, le vieillissement de certains groupes<sup>16</sup> est flagrant (façades dégradées, halls désuets), et justifie les actions d'amélioration et de démolitions-reconstructions prévues dans le plan stratégique de l'office, a fortiori dans un contexte de vacance élevée et de fortes exigences des demandeurs potentiels. Les réhabilitations récemment mises en service<sup>17</sup> sont de grande qualité, tout comme les opérations neuves<sup>18</sup>.

L'Agence a constaté la présence endémique de nids d'hirondelles qui occasionnent de fortes dégradations sur les façades et la présence récurrente d'antennes paraboliques sur les balcons et façades, y compris sur des bâtiments récemment réhabilités.

L'installation d'antennes paraboliques fixées sommairement au moyen d'étais sur les fenêtres des immeubles collectifs présente un danger pour les personnes. Certains locataires ont fixé des paraboles sur des étais non sécurisés à même les fenêtres : mal arrimés à la façade, ces derniers peuvent tomber sur les passants et les enfants jouant au dehors. L'office doit sans délai prendre toute mesure pour faire retirer ce type d'installation. Face à ce constat, l'office a effectué un repérage exhaustif des paraboles installées en façade (464 ont ainsi été repérées, essentiellement sur le patrimoine en QPV) et il a décidé d'entreprendre un traitement des situations à risque (mise en œuvre d'une fixation adaptée ou déplacement en terrasse si possible). Il a par ailleurs mis en place une nouvelle campagne de sensibilisation des locataires et souhaite utiliser les nouvelles technologies de fibre optique haut débit en cours de déploiement sur l'agglomération de Nevers pour mettre fin à l'installation de paraboles individuelles.

Deux boîtiers électriques détériorés pouvant présenter un danger pour la sécurité des personnes ont été repérés et ont fait l'objet d'une demande de remplacement immédiat auprès du prestataire par les services de l'office. Aucune lacune en matière d'équipements de sécurité (blocs autonomes d'éclairage de secours, extincteurs, bacs à sable) n'a été constatée dans les bâtiments visités.

### **5.5.2 Exploitation du patrimoine**

Les obligations en matière d'amiante sont respectées et les diagnostics sont consultables sur demande. Le repérage sur parties privatives a fait l'objet d'une campagne de diagnostic dès 1998, portant sur 8 909 logements. Les dossiers techniques amiante (DTA), obligatoires pour toutes parties communes intérieures d'immeubles collectifs dont le permis de construire date d'avant le 1er juillet 1997, ont été réalisés en 2007 (7 494 logements concernés). Les évolutions réglementaires ayant étendu le cadre du DTA aux parties extérieures de l'immeuble, les DTA doivent être mis à jour avant le 1er février 2021, sauf dans le cas de la programmation de travaux où les mises à jour doivent être immédiates. Pour Nièvre Habitat, celles-ci sont en cours et programmées dans le cadre d'un marché pluriannuel à bons de commande.

Une société assure la maintenance et la mise en sécurité des ascenseurs et des portes automatiques du patrimoine de Nièvre Habitat selon les termes d'un marché qui court du 1er janvier 2014 au 31 décembre 2018. Le contrôle technique a été réalisé selon les conditions imposées par le décret

<sup>15</sup> La Charité sur Loire, Decize, Cosne sur Loire

<sup>16</sup> Banlay à Nevers, Saint Laurent à Cosne sur Loire, Pré Morand à Magny Cours...

<sup>17</sup> Clairs Bassins à la Charité sur Loire, Cité Jardins à Nevers, globalement quartier de la Grande Pâture à Nevers

<sup>18</sup> Pré de la Chapelle à Challuy, / 15 logements individuels ; Sainte Colombe à Pougues-les-Eaux / 20 logements individuels

n°2004-964 du 9 septembre 2004 par un cabinet spécialisé en 2012. Il a porté sur les 106 appareils de l'office. Conformément aux dispositions des articles R 125-1-2 à R 125-1-4 du CCH, la mise aux normes des ascenseurs est réalisée pour l'ensemble des appareils.

L'ensemble des 3 455 chaudières individuelles à gaz et des 136 radiateurs à gaz fait l'objet d'un contrat d'entretien auprès d'un prestataire. Renouvelé début 2015 pour une durée de quatre ans, le contrat prévoit une clause d'intervention 7 jours sur 7. Le suivi est rigoureux, le taux de pénétration supérieur à 92 % en 2014, est satisfaisant, quoique perfectible.

## 5.6 VENTES DE PATRIMOINE A L'UNITE

Le principe de la vente de logements aux locataires a été acté dans le PSP dès 2003. Cette politique a été formalisée dans la Cus qui prévoit la mise en vente de 400 logements sur six ans et la vente annuelle de 18 logements au minimum. Fin 2014, un stock de 194 logements était ouvert à la vente, auquel s'est ajouté un programme de 58 nouveaux logements début 2015.

Ventes de logements	2010	2011	2012	2013	2014	2015 <sup>19</sup>	moyenne/an <sup>20</sup>
Nombre de ventes	10	10	15	13	14	9	13
Prix de vente moyen en €	88 715	69 011	59 515	55 534	57 954	77 405	66 146

Sur la même période, l'office a cédé trois foyers de personnes âgées<sup>21</sup>.

La procédure de vente n'appelle pas de remarque : les avis des maires et du préfet sont requis, ainsi que l'estimation du bien par France-Domaine, le CA délibère annuellement sur la politique de vente. L'information des locataires concernant les ventes est satisfaisante (affichage réglementaire au siège, dans les halls d'immeubles, sur le site internet de l'office et publication des avis dans deux journaux locaux d'annonces légales).

## 5.7 AUTRES ACTIVITES

Depuis 2010, l'office exerce également une activité de syndic. Un agent est affecté à plein temps sur cette mission. Il gère en direct les sept copropriétés (225 lots) dont les logements ont été mis en vente depuis cette date. Trois nouveaux groupes représentant 52 logements ont été ouverts à la vente et seront intégrés au portefeuille dès la première transaction. Cet agent assure également la représentation de Nièvre Habitat aux assemblées générales des 11 autres copropriétés gérées par deux syndicats privés dans lesquelles l'office possède des lots (logements ou garages).

Les dispositions de la loi n°2014-366 concernant les copropriétés<sup>22</sup> sont mises en œuvre en tant que de besoin. Un nouveau contrat de syndic a été produit et des comptes bancaires distincts, ouverts.

L'outil informatique dédié à la gestion des copropriétés paraît peu adapté et souffre d'un manque d'ergonomie. Depuis 2010, l'office utilise un logiciel pour la gestion des copropriétés. Malgré de nombreuses mises à jour, ce logiciel ne dispose pas de l'ensemble des fonctionnalités

<sup>19</sup> Du 1<sup>er</sup> janvier au 15 juillet 2015

<sup>20</sup> Moyenne 2010 - 2014

<sup>21</sup> FPA docteur Roux à Saint Amand en Puisaye/23 équivalents logements, FPA Les Fourneaux à Pouilly sur Loire/45 équivalents logements et FPA Ambroise Croizat à Prémery/41 équivalents logements)

<sup>22</sup> Renforcement de l'information des acquéreurs, modification de la gouvernance des copropriétés, pour les copropriétés de plus de 5 ans et de plus de 10 lots, création d'un fonds de prévoyance alimenté par une cotisation annuelle d'au moins 5% du budget de la copropriété, obligation de compte bancaire séparé.

requis et nécessite une double saisie sous tableur « excel », notamment pour les calculs de régularisation de charges et l'établissement du budget annuel de chaque copropriété. Outre des pertes de temps, la double saisie est génératrice d'erreurs.

Enfin, l'office a également commercialisé un lotissement à Coulanges les Nevers en 2010 dans le cadre d'une opération mixte totalisant 29 logements locatifs. Si 27 lots ont été vendus, les deux lots qui n'ont pas trouvé preneur ont été transférés en réserve foncière en 2014.

## 5.8 CONCLUSION

Le plan stratégique de patrimoine de l'office, qui couvre actuellement la période 2015-2023, est complet et mis à jour chaque année. Ses orientations majeures sont le renouvellement urbain, qui donne lieu à des démolitions (18 % du parc) suivies de constructions (8,5 % du parc, dont ¾ sur l'agglomération de Nevers et 30 % de PLAI), et le renforcement de l'attractivité du patrimoine, qui se traduit par un programme de réhabilitations et d'amélioration des bâtiments (15 % du parc locatif, ciblé aux deux tiers sur la performance énergétique et, à degré moindre, sur l'adaptation au vieillissement des locataires). Il intègre une politique ambitieuse de ventes (4,2 % du parc).

La fonction maîtrise d'ouvrage est bien structurée et le plan d'entretien, qui repose sur une régie réactive, est bien adapté à l'état général de son bâti. Ces cinq dernières années l'office a construit, en moyenne annuelle, 55 logements et vendu 13 logements, ce qui est en-deçà des objectifs de son PSP. En complément de son plan de rénovation urbaine avec l'Anru, qui est désormais achevé, l'office prévoit des démolitions et reconstructions dans neuf quartiers non labellisés par la politique de la ville. Il respecte bien ses obligations de propriétaire au niveau technique. Il doit veiller à faire cesser l'installation potentiellement dangereuse de paraboles sur les fenêtres de ses immeubles. Il exerce à titre accessoire des activités complémentaires de gestion de copropriétés, pour laquelle son outil informatique apparaît inadapté, et de lotissements.

# 6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

## 6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

### 6.1.1 Organisation et fonctionnement

Nièvre Habitat est passé en comptabilité commerciale le 1<sup>er</sup> janvier 2010. L'équipe en charge de la tenue des opérations comptables et financières est très stable. Le receveur spécial en poste à cette date a été nommé directeur financier de l'office. A son départ en retraite en 2011, la responsable de la comptabilité de l'ordonnateur lorsque que l'organisme relevait de la comptabilité publique l'a remplacé. La direction comptable et financière comprend actuellement, en plus de sa responsable, en équivalents temps plein :

- 1 comptable disposant des délégations de signature en cas d'absence de la responsable du service et 3,5 agents comptables assurant la gestion comptable courante (encaissements, règlements, fiscalité et écritures spécifiques) ;
- 1 agent chargé du financement des opérations de construction et de réhabilitation (emprunts et subventions), de la mise en place des conventions APL et de la maîtrise d'ouvrage déléguée ;

- 1 agent assurant le syndic de copropriété : copropriétés gérées en direct par Nièvre Habitat et suivi des syndics gérant du patrimoine de l'OPH.

La responsable du service, outre ses fonctions de direction du service, gère au quotidien la trésorerie, élabore le budget, le compte de gestion et réalise les études financières prévisionnelles. Elle est également en charge de toutes les enquêtes (DIS pour la fédération des OPH et Harmonia pour le ministère du logement).

Le contrôle interne a été renforcé depuis le passage en comptabilité commerciale. Il repose sur différents contrôles, mensuels (rapprochement bancaires, comptes de trésorerie, factures récupérables ponctuelles, etc.), et annuels (bilans d'opérations de construction, processus d'immobilisation, etc.). Ces contrôles devraient être facilités par la mise en place de la nouvelle version du logiciel de gestion (notamment pour le suivi de la TVA). Un tableau de bord général vient d'être mis en place. Il présente chaque mois les principaux ratios de gestion (rotation, vacance, impayés), patrimoniaux (mise en service, travaux en cours), et le suivi des réclamations des locataires.

L'analyse des différents documents comptables et les contrôles effectués sur l'exercice 2014 témoignent d'une gestion comptable rigoureuse. Le rapport financier présenté à l'assemblée générale fournit une information de qualité. Il précise l'incidence des modifications résultant du décret n° 2014-1151 du 7 octobre 2014<sup>23</sup> et de l'arrêté du 10 décembre 2014, notamment de la suppression des amortissements dérogatoires concernant l'OPH et des nouvelles règles de calcul de l'autofinancement net HLM modifiant l'article R. 423.9 du CCH<sup>24</sup>.

Le contrôle a relevé une écriture non conforme à l'instruction comptable. Deux terrains comptabilisés en stocks immobiliers pour 93 k€ n'ont pas été constatés au compte 72232 « transferts d'éléments de stocks en immobilisations ». Le résultat doit donc être minoré de ce montant et le résultat de l'activité accession rectifié en conséquence.

### **6.1.2 Certification des comptes et audits**

La mission de contrôle et de certification des comptes est exercée depuis 2010 par la société de commissariat aux comptes G.P.E Audit et Conseil (Paris), retenue pour un premier mandat. Pour les cinq derniers exercices contrôlés il n'a été formulé aucune réserve.

La fédération nationale des OPH dans sa dernière synthèse (DIS définitif 2013) de novembre 2014 constate que, malgré l'impact de la forte vacance, l'office, dont la proportion du patrimoine en Zus est beaucoup plus élevée que pour l'ensemble des OPH, présente un niveau d'autofinancement proche de la médiane. Sa structure financière a également été jugée satisfaisante.

---

<sup>23</sup> Décret n° 2014-1151 portant diverses dispositions financières et comptables applicables aux organismes d'

<sup>24</sup> - Prise en compte dans les remboursements des emprunts finançant les immobilisations locatives, des opérations cédées, démolies ou concernant les composants sortis de l'actif ;

- Intégration de l'ensemble de produits locatifs et des produits financiers dans l'évaluation de l'autofinancement net.

## 6.2 ANALYSE FINANCIERE

### 6.2.1 Analyse de l'exploitation

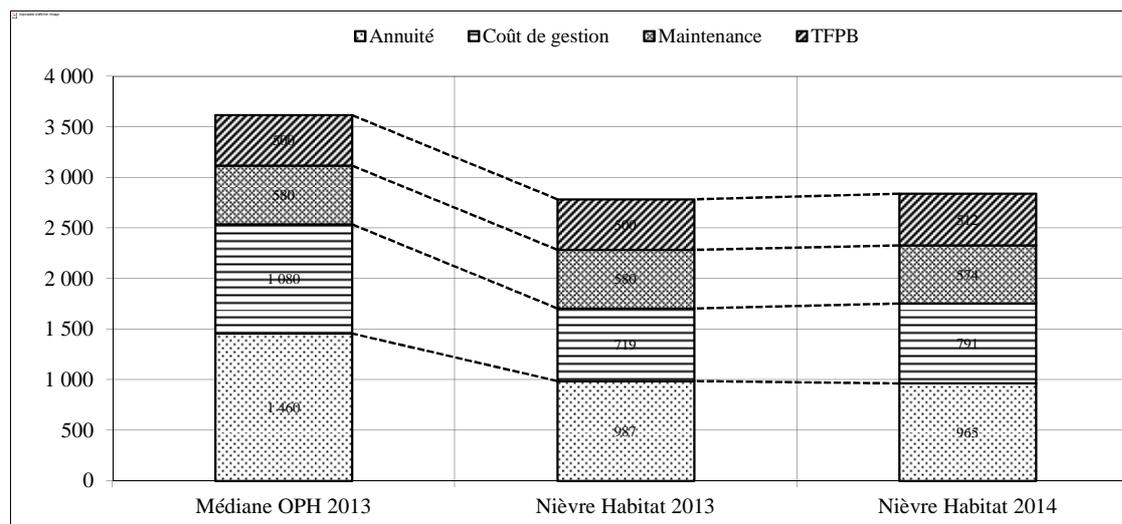
Evolution de l'autofinancement de 2010 à 2014 (en k€)	2010	2011	2012	2013	2014
Marge sur accession	1 177	3	1	- 2	- 97
Loyers	27 157	28 280	28 684	29 075	29 052
Coût de gestion*	- 8 248	- 8 715	- 9 785	- 8 492	- 8 582
Maintenance (entretien courant et gros entretien)	- 4 316	- 4 361	- 5 335	- 5 208	- 5 138
TFPB	- 3 256	- 3 922	- 4 408	- 4 489	- 4 560
Flux financier	529	779	949	704	693
Autres produits d'exploitation	869	181	509	284	252
Pertes créances irrécouvrables	- 251	- 447	- 494	- 296	- 277
Intérêts opérations locatives	- 5 072	- 2 948	- 3 239	- 2 876	- 2 097
Remboursements d'emprunts locatifs	- 5 832	- 6 590	- 5 774	- 5 670	- 6 212
<b>Autofinancement courant</b>	<b>2 745</b>	<b>2 544</b>	<b>1 143</b>	<b>3 029</b>	<b>3 029</b>
En % des loyers	9,6 %	8,9 %	3,9 %	10,3 %	10,3 %
Flux exceptionnel	- 514	- 330	207	813	196
<b>Autofinancement net HLM</b>	<b>2 241</b>	<b>1 927</b>	<b>1 313</b>	<b>3 843</b>	<b>3 225</b>
En % des loyers	7,8 %	6,7 %	4,5 %	13,1 %	11,0 %
<b>Résultat net</b>	<b>- 591</b>	<b>662</b>	<b>462</b>	<b>421</b>	<b>1 424</b>

\*écart entre charges récupérables et charges récupérées inclus

Le niveau d'autofinancement net de Nièvre Habitat, qui se situait à un niveau satisfaisant lors du dernier contrôle (12,5 % de son chiffre d'affaires de 2004 à 2008), s'est érodé pour s'établir à 9,5 % en moyenne sur la période étudiée<sup>25</sup>. Si la vacance pénalise la performance de l'office, l'autofinancement net a aussi été lourdement affecté, en 2011 et 2012, par le prélèvement sur le potentiel financier, pour respectivement 1,0 M€ et 1,3 M€, soit 3,5 % et 4,5 % des loyers (cf. 6.2.1.1.2).

La structure des charges (en euros par logement), qui est représentée dans le graphique infra, a peu varié depuis le dernier contrôle. Elle se caractérise par des charges financières et de gestion nettement plus faibles et par un effort de maintenance élevé que dans les autres offices.

<sup>25</sup> L'autofinancement net HLM 2014 est calculé selon les nouvelles dispositions de l'article R. 423-9 du CCH



Les comparaisons ci-après sont faites avec les ratios Bolero 2013 ou les données du DIS 2014, en fonction de leur pertinence pour l'analyse. Il convient d'apprécier les différents ratios calculés sur les loyers et redevances (avec ou sans charges locatives) en tenant compte de l'impact défavorable de la forte vacance locative (minoration du dénominateur).

### 6.2.1.1 Charges d'exploitation

#### 6.2.1.1.1 Charges financières

Annuités locatives	2010	2011	2012	2013	2014
Montant en k€	11 627	9 854	9 682	8 864	8 635
En % des loyers appelés	41 %	34,8 %	33,8 %	30,5 %	29,7 %

L'annuité locative ne représente en 2014 que 29,7 % de la masse des loyers et redevances appelés, soit un niveau nettement inférieur à la médiane des OPH (36,5 %). En 2014, l'office a procédé au réaménagement d'une partie de sa dette auprès de la Caisse des dépôts et consignations (CDC), qui est son principal financeur (84 % de son endettement). Ce réaménagement a porté sur un encours de 18 M€ représentant 20,8 % de la dette CDC. La principale mesure a été un allongement des durées de remboursements de 33 prêts de 2 à 5 ans. Elle a été complétée par trois autres modifications de moindre portée :

- le principal prêt à taux fixe (CRD<sup>26</sup> de 7 180 k€ sur 18,5 années) a fait l'objet d'une très faible diminution du taux d'intérêt (taux initial à 4,40 % ramené à 4,26 %) et devrait donner lieu à une nouvelle négociation en 2016. Pour les autres prêts à taux fixe (842 k€) sur des durées d'amortissement plus courtes, il a été substitué aux échéances constantes des échéances progressives (taux de progression de 0,25 %) ;
- 19 prêts à taux révisable (7 833 k€) ont également fait l'objet d'une modification du taux de progression des échéances (0,25 %) ;
- le taux d'intérêt a été diminué pour 7 prêts (1 515 k€) (taux révisable du Livret A avec une marge de 1,30 ramenée à 1,20).

L'office n'a souscrit ni emprunts structurés, ni instruments financiers d'échange de taux.

<sup>26</sup> Capital Restant Dû

#### 6.2.1.1.2 Coût de gestion

Les charges de gestion de l'office non récupérables<sup>27</sup> (791 € par logement) se situent à un niveau très inférieur à la médiane des OPH (1 080 €). L'importante diminution constatée sur les deux derniers exercices résulte de la suppression du prélèvement sur le potentiel financier<sup>28</sup> qui avait fortement pesé sur les exercices 2011 et 2012. Le montant total des cotisations versées à la CGLLS, qui était de 1 280 k€ en 2012, a ainsi été réduit à 314 k€ en 2014 (soit -108 € par logement géré). La contribution nette au titre de la « mutualisation financière » de 223 k€ pour la première année de mise en place en 2014 a pesé beaucoup moins sur le cot de gestion que le prélèvement antérieur sur le potentiel financier.

Les charges de personnel, intérim compris, représentent une dépense de 557 € au logement, qui est très en dessous de la médiane (770 €). Elles ont progressé en moyenne annuelle de 1,8 % sur les quatre derniers exercices. Les autres dépenses d'exploitation (2 093 k€) sont également bien maîtrisées. Elles représentent un montant de 234 € par logement (médiane à 339 €). Les principaux postes de dépenses sont les frais de fonctionnement de l'office (parc automobile, cots informatiques, courrier, télécommunications, annonces) pour 337 k€, les cotisations diverses pour 447 k€ (dont 314 k€ au titre de la CGLLS), les diagnostics DPE et amiante (419 k€) les primes d'assurances (309 k€), les achats de fournitures non récupérables (302 k€) et les honoraires (129 k€ dont 73 k€ de frais d'actes et de contentieux pour les impayés locatifs).

#### 6.2.1.1.3 Charges de maintenance du patrimoine

Les dépenses de maintenance comprennent les charges d'entretien courant non récupérables et de gros entretien (GE). Ces dépenses de maintenance s'élèvent à 5 138 k€, représentant 574 € par logement géré, ratio identique à la médiane (574 €). Elles sont en progression sur la période (cf. § 5.5.1 sur l'entretien du patrimoine). L'entretien courant non récupérable (1 124 k€, soit 126 € par logement) concerne essentiellement des travaux dans les parties communes, dont une partie est réalisée par la régie (valorisation à 290 k€). Les dépenses de gros entretien (4 014 k€), outre la part des contrats de maintenance des ascenseurs et des chaufferies à la charge du propriétaire (dits « P3 ») pour 210 k€, comprennent les travaux programmés dans le cadre du plan pluriannuel d'entretien (principalement enveloppe des bâtiments et parties communes) et les travaux de remise en état des logements (1 924 k€ dont 22 k€ de travaux d'adaptation pour les personnes à mobilité réduite).

#### 6.2.1.1.4 Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)

La TFPB, nette de l'abattement pour les logements situés en en Zus (662 k€ pour 46 % du parc assujetti), absorbe 15,7 % des loyers, soit un niveau supérieur à celui des OPH (12,3 % des loyers). La proportion du parc imposé est également plus importante (92 % pour une médiane à 86 %). Au logement soumis, le montant moyen (530 €) est très proche de la médiane (536 €).

---

<sup>27</sup> Les pertes sur les charges récupérables dues à la vacance locative (1,5 M€) ne sont pas prises en compte ici dans l'évaluation du coût de gestion mais dans les pertes d'exploitation liées aux risques locatifs. Elles sont évaluées après déduction des coûts internes de maîtrise d'ouvrage locative (168 k€) et du coût de la régie de travaux qui sont imputé dans la maintenance du patrimoine.

<sup>28</sup> Le prélèvement sur le potentiel financier entre dans le calcul des coûts de gestion bien que l'office ne dispose d'aucune marge manœuvre sur cette charge exogène. Institué en 2011, ce mécanisme de prélèvement a été supprimé en 2013.

## 6.2.1.2 Produits d'exploitation

### 6.2.1.2.1 Produits de l'activité locative et incidence des risques locatifs

Compte tenu des mises en service peu importantes réalisées sur la période et des démolitions effectuées, mais également de l'augmentation de la vacance, les produits locatifs n'ont évolué que très faiblement (0,6 % annuellement sur les quatre derniers exercices).

Le coût de la vacance est particulièrement élevé, même une fois déduit celui de la vacance technique essentiellement liée aux démolitions à réaliser.

<b>Pertes dues à la vacance</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
Pertes de loyers k€	3 936	4 418	4 889	5 104	5 370
<i>Dont vacance technique</i>	765	1 058	1 499	1 595	1 745
<i>(dont pour démolitions)</i>	(488)	(735)	(1 116)	(1 234)	(1 386)
+ Pertes des charges locatives	1 675	1 856	2 023	2 067	1 500
<i>Dont vacance technique</i>	295	391	550	546	613
<i>(dont pour démolitions)</i>	(198)	(297)	(446)	(458)	(517)
<b>= Pertes totales</b>	<b>5 611</b>	<b>6 274</b>	<b>6 912</b>	<b>7 170</b>	<b>7 548</b>
<i>Dont coût total de la vacance technique</i>	1 060	1 449	2 049	2 141	2 358
<b>Pertes totales en % des loyers</b>	<b>19,8 %</b>	<b>22,2 %</b>	<b>24,1 %</b>	<b>24,7 %</b>	<b>26,0 %</b>

Nièvre Habitat se situe parmi les offices dont le coût de la vacance est le plus élevé (256<sup>ème</sup> rang sur 259 OPH, selon le DIS 2013).

Le coût direct des impayés, constitué par les admissions en non valeurs (277 k€, en diminution sur les deux derniers exercices) et l'effacement pour 170 k€ de dettes de plans de rétablissement personnel (PRP) est également très élevé. Il représente 1,2 % des loyers et charges appelés en 2014, soit un niveau supérieur à la moyenne des OPH (0,8 %). Son impact sur le résultat est encore plus important si l'on intègre les frais d'actes et de contentieux non récupérables (73 k€). Le recouvrement sur les créances passées en non-valeurs est faible (14 k€ sur le dernier exercice).

### 6.2.1.2.2 Autres produits d'exploitation et flux financier

Les autres produits d'exploitation sont peu importants (252 k€). Ils sont constitués par la location d'emplacements (antennes téléphonie, panneaux publicitaires), des subventions diverses pour 81 k€ et des honoraires de syndic immobilier pour 16 k€. L'activité accession sur les quatre derniers exercices ne concernait qu'un seul lotissement à commercialiser, à Coulanges. Les trois derniers lots ont fait l'objet en 2014 d'une vente pour 54 k€ (marge négative de 4 k€) et deux lots ont donné lieu à des transferts en réserve foncière (cf. remarque précédente sur son mode de comptabilisation).

Le résultat financier est important (693 k€) et participe de façon significative à la formation de l'autofinancement. Il résulte principalement des intérêts sur les comptes à terme (451 k€). Les autres intérêts provenant du compte courant rémunéré (à 1 %) de la Caisse d'épargne.

### 6.2.1.2.3 Flux exceptionnel et impact des cessions de patrimoine sur le résultat

Bien que le résultat exceptionnel ne soit pas très important sur la période (196 k€ en 2014), les volumes des charges et produits exceptionnels sont élevés sur chaque exercice. Ainsi, en 2014, sont imputés principalement en charges le coût des démolitions des immeubles (1 560 k€), les créances effacées des PRP (170 k€) et diverses subventions pour 125 k€. Les produits exceptionnels sont

constitués des dégrèvements de taxes foncières (1 573 k€), des régularisations des copropriétés (168 k€), des indemnités suite à un contentieux travaux (157 k€) et des régularisations de charges (121 k€).

L'incidence des cessions immobilières (non prises en compte dans la détermination de l'autofinancement net HLM) reste modeste dans les résultats de l'office. En 2014, la vente de 14 logements a permis de dégager une plus-value de 49 k€ par logement vendu.

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Produits des cessions de logements, foyers et terrains	887	690	1 590	2 516	821
Valeur comptable des éléments cédés	276	109	519	1 594	131
Plus-values brute sur cessions d'actifs	611	581	1 071	922	690

## 6.2.2 Structure financière

Bilans fonctionnels de 2010 à 2014 en k€	2010	2011	2012	2013	2014
Capitaux propres <sup>29</sup>	70 375	73 697	76 681	78 081	80 346
+ Provisions pour risques et charges	7 079	10 275	10 511	15 599	19 254
+ Amortissements et provisions (d'actifs immobilisés)	147 949	152 230	126 746	123 163	122 388
+ Dettes financières	106 118	107 517	108 289	104 216	104 789
- Actif immobilisé brut	- 295 460	- 308 631	- 287 435	- 286 788	- 288 102
<b>= Fonds de Roulement Net Global (A)</b>	<b>36 062</b>	<b>35 088</b>	<b>34 792</b>	<b>34 272</b>	<b>38 675</b>
<b>FRNG à terminaison des opérations</b>					<b>31 400</b>
Stocks	793	501	202	151	0
+ Actifs d'exploitation	12 235	13 002	12 196	12 072	11 432
- Provisions d'actif circulant	- 5 368	- 2 023	- 2 017	- 1 982	- 1 993
- Dettes d'exploitation	- 5 091	- 4 658	- 4 710	- 4 181	- 3 960
+ Créances diverses	993	461	423	1 088	2 024
- Dettes diverses	- 2 231	- 2 592	- 2 871	- 2 551	- 2 147
<b>= Besoin (+) ou Ressource (-) en FR (B)</b>	<b>1 331</b>	<b>1 860</b>	<b>1 823</b>	<b>3 157</b>	<b>2 861</b>
<b>Trésorerie nette (A - B)</b>	<b>34 731</b>	<b>33 228</b>	<b>32 969</b>	<b>21 114</b>	<b>35 813</b>

Le bilan de Nièvre Habitat reflète l'évolution patrimoniale des dernières années, qui ont été marquées par le retrait d'un nombre de logements supérieurs aux nouvelles constructions : l'actif immobilisé a diminué entre 2011 et 2014, de même que, dans une moindre mesure, son endettement.

### 6.2.2.1 Évolution du fonds de roulement net global (FRNG)

L'office dispose d'un FRNG élevé, qui s'élève à 38,7 M€ au 31 décembre 2014, ce qui représente 10 mois de dépenses moyennes (médiane à 3,7 mois). A terminaison des opérations<sup>30</sup>, compte tenu du décalage entre les dépenses à comptabiliser sur les opérations en cours (36,8 M€) et les financements à mobiliser (29,6 M€), le FRNG se situe à 31,4 M€, soit 8,1 mois de dépenses

<sup>29</sup> Les capitaux propres comprennent le capital, les réserves, le report à nouveau, le résultat de l'exercice, les subventions d'investissement nettes et éventuellement les provisions réglementées au titre des amortissements dérogatoires

<sup>30</sup> Fonds de roulement net global à terminaison des opérations : mesure de l'excédent en fin d'exercice des ressources stables de l'organisme (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts...) sur ses emplois stables (immobilisations corporelles et financières essentiellement), en se plaçant comme si les opérations d'investissement engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant payées et toutes les recettes étant encaissées.

moyennes. Ce niveau élevé résulte des volumes d'investissement relativement modestes des cinq derniers exercices (12,4 M€ en moyenne et 8,7 M€ en 2014).

Les ressources internes<sup>31</sup>, qui s'élèvent à 99,6 M€, représentent 48,9 % des capitaux permanents (médiane à 37,3 %). Elles se sont sensiblement renforcées sur les quatre derniers exercices (42,6 % en 2010 pour un montant de 77,4 M€) grâce à l'augmentation à la fois :

- des capitaux propres pour 9,9 M€ : 6 M€ proviennent des résultats et de la reprise sur les amortissements dérogatoires, suite à la réforme comptable de 2014, et 3,9 M€ des subventions d'investissement reçues, nettes des reprises ;
- des provisions pour 12,1 M€ (hors comptes locataires prises en compte dans le calcul du besoin en fonds de roulement au paragraphe ci-après) dont 3,3 M€ au titre de la provision pour gros entretien (PGE) et 8,8 M€ pour les provisions pour risques et charges. Ce montant important résulte de la provision constituée pour les 479 logements voués à la démolition (11,7 M€ fin 2014).

Corollaire du renforcement des capitaux propres, la part de l'endettement dans les ressources permanentes ne représente que 50,2 % fin 2014 alors qu'elle était de 56,4 % fin 2010.

### **6.2.2.2 Besoin en fonds de roulement (BFR)**

Sur l'ensemble de la période on constate un besoin en fonds de roulement de l'ordre de 2,2 M€, niveau modeste au regard de la situation de trésorerie de l'office. Les principaux éléments de l'actif circulant sont les créances locataires (nettes des provisions) pour 2,7 M€ et les subventions d'investissement à recevoir (4,4 M€). Les dettes à court terme comprennent essentiellement les dettes sur les fournisseurs d'exploitation (2,9 M€) et les ICNE<sup>32</sup> pour 1,5 M€.

### **6.2.2.3 Trésorerie**

Le bon niveau du FRNG sur la période se traduit par une trésorerie confortable proche de celui-ci. Fin 2014, elle s'élève à 35,8 M€, soit l'équivalent de 9,3 mois de dépenses (médiane à 3,1 mois). La politique de placement a privilégié jusqu'à présent des comptes à terme (durée de 4 à 6 ans) auprès de la Caisse d'épargne (17 M€) et un compte courant rémunéré auprès du même établissement (8,2 M€).

## **6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE**

La dernière actualisation du PSP en octobre 2015 (cf. § 5.1) a été suivie de celle de l'étude financière prévisionnelle réalisée sur un logiciel. Comme en 2013 trois options ont été présentées au CA. Elles ont porté sur les modalités de financement du renouvellement des composants avec un recours à l'emprunt variant de 0 % à 80 % du montant des travaux estimés à 1,8 M€ par an. L'option retenue a été le recours à l'emprunt pour 80 % du financement des composants.

---

<sup>31</sup> Les ressources internes comprennent les dotations, les excédents d'exploitation affectés à l'investissement, le report à nouveau, le résultat de l'exercice, les subventions nettes, les provisions réglementées et les provisions pour risques et charges.

<sup>32</sup> ICNE : intérêts courus non échus

Les principales hypothèses macroéconomiques prises en compte sont une augmentation annuelle des loyers de 0,50 % inférieure à l'inflation (1 %) et un taux du livret A à 1,50 %. La vacance est supposée diminuer grâce aux démolitions, mais demeurera néanmoins à un niveau élevé (9,9 % en moyenne avec une diminution progressive tout au long de la période). La reconduction des dégrèvements de TFPB constituant des produits exceptionnels n'a pas été prise en compte. La synthèse sur 10 ans est présentée en annexe 7.4. Celle des cinq prochains exercices est résumée ci-après.

### 6.3.1 Évolution de l'autofinancement courant

Évolution de l'autofinancement courant en k€	2015	2016	2017	2018	2019
Loyers	29 413	29 478	30 063	30 598	30 919
+ Autres produits	674	652	611	556	541
- Annuités d'emprunts	- 8 638	- 8 572	- 8 416	- 8 829	- 9 162
- TFPB	- 4 200	- 4 678	- 4 615	- 4 555	- 4 429
- Charges de gestion (charges non récupérées incluses)	- 10 250	- 10 085	- 10 020	- 9 803	- 9 752
- Maintenance	- 6 106	- 5 917	- 6 074	- 6 013	- 5 892
- Autres variations (dont éléments exceptionnels)	- 633	- 880	- 992	5 125	- 947
<b>= Autofinancement courant</b>	<b>892</b>	<b>878</b>	<b>1 549</b>	<b>1 954</b>	<b>2 224</b>
<b>En % des loyers</b>	<b>3,0 %</b>	<b>3,0 %</b>	<b>5,2 %</b>	<b>6,4 %</b>	<b>7,2 %</b>

L'autofinancement net HLM devrait se dégrader sensiblement dès 2015, en raison de la hausse de l'annuité de la dette (+ 438 k€) et de la forte augmentation des coûts de gestion (+1 270 k€) qui incluent des charges exceptionnelles (251 k€) n'entrant pas dans le calcul de l'autofinancement courant. La reconduction des dégrèvements de TFPB n'a pas été prise en compte dans les produits exceptionnels, minimisant d'autant l'autofinancement net de l'office.

On constate une diminution de l'autofinancement net sur les deux prochains exercices, puis une amélioration constante à compter de 2017 permettant de retrouver un niveau correct en fin de période.

### 6.3.2 Évolution de la situation financière

Évolution du FRNG en k€	2015	2016	2017	2018	2019
FRNG en début d'exercice*	41 159	39 422	37 045	32 082	25 266
+ Autofinancement courant	892	878	1 549	1 954	2 224
+ Produits cessions d'actifs	972	873	881	890	899
- Fonds propres investis	- 3 212	- 3 745	- 7 032	- 9 275	- 4 313
+/- Autres variations	- 389	- 382	- 360	- 386	- 364
<b>= FRNG en fin d'exercice</b>	<b>39 422</b>	<b>37 045</b>	<b>32 082</b>	<b>25 266</b>	<b>23 699</b>

\* écart de 2,4 M€ avec FRNG calculé dans le contrôle

L'autofinancement courant qui devrait être dégagé sur la période (7,5 M€) et le produit des ventes (4,5 M€) ne suffiront pas à couvrir les besoins en fonds propres importants nécessaires au développement et à la valorisation du patrimoine (27,6 M€). Dans ces conditions, la situation financière devrait se dégrader progressivement sur la période, tout en restant correcte. Cette prévision financière est cohérente avec la stratégie patrimoniale d'adaptation du parc à la contraction de la demande dans les territoires où l'office intervient.

## **6.4 CONCLUSION**

La gestion comptable de l'office est rigoureuse et l'information fournie est de qualité. Son contrôle interne a été renforcé depuis son passage en comptabilité commerciale intervenu début 2010. Son autofinancement est satisfaisant malgré l'incidence particulièrement lourde des risques locatifs. Cette bonne performance est imputable à la faiblesse de son endettement et à la maîtrise de ses coûts de gestion, notamment de ses charges de personnel. La modestie de ses investissements ces dernières années lui a permis de conserver des niveaux confortables de structure financière à terminaison des opérations et de trésorerie. L'office dispose donc des moyens pour mener à bien la restructuration et l'adaptation de son patrimoine à la demande. Si la mise en place de son plan stratégique de patrimoine va logiquement dégrader sa situation financière, celle-ci conservera toutefois un niveau correct.

## 7.5 SIGLES UTILISES

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