

OPH Perpignan Méditerranée

Perpignan (66)



RAPPORT DE CONTRÔLE 2019

N° 2019-069

RAPPORT DE CONTRÔLE 2019
N° 2019-069
OPH Perpignan Méditerranée

Perpignan (66)

FICHE RÉCAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2019-069 OPH Perpignan Méditerranée – (66)

Fiche récapitulative

N° SIREN : 482053378

Raison sociale : Office public de l'habitat Perpignan Méditerranée

Président : Jean-Marc Pujol

Directeur général : Philippe Maréchaux puis Michel Sitja-Sanchez (depuis le 15/11/2018)

Adresse : 35 bd Saint Assisclé - Centre del Mon - CS 90349 - Perpignan cedex

AU 31 DÉCEMBRE 2018

Nombre de logements familiaux gérés :	7 223	Nombre de logements familiaux en propriété :	7 223	Nombre d'équivalents logements (logements foyers...) :	80
---------------------------------------	--------------	--	--------------	--	-----------

Indicateurs	OPH PM	Occitanie	France métropolitaine	Source
PATRIMOINE (1)				
Logements vacants	6,9 %	4,8 %	4,6 %	
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacances technique)	NC	1,4 %	1,3 %	
Taux de rotation annuel (hors mises en service)	8,2 %	10,7 %	9,3 %	
Evolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	3,1 %	2,8 %	1,5 %	(1bis)
Âge moyen du parc (en années)	40	31	38	
POPULATION LOGÉE (2)				
Locataires dont les ressources sont :				
- < 20 % des plafonds	47,8 %	30,9 %	29,2 %	
- < 60 % des plafonds	85,0 %	66,0 %	69,6 %	
- > 100 % des plafonds	2,0 %	10,6 %	7,0 %	
Bénéficiaires d'aide au logement	71,4 %	58,6 %	60,4 %	
Familles monoparentales	2,0 %	6,3 %	23,0 %	
Personnes isolées	45,8 %	39,3 %	40,6 %	
GESTION LOCATIVE				
Médiane des loyers mensuels (euros/m ² de surface habitable)	5,0	5,5	5,6	(1)
Taux de créances inscrit au bilan (% des loyers et charges)	9,9 %		13,9 %	(3)
Taux de recouvrement (% des loyers et charges)	99,6 %		98,7 %	(3)
STRUCTURE FINANCIÈRE ET RENTABILITÉ (3)				
Autofinancement net / chiffre d'affaires	47,6%		46,1%	
Fonds de roulements net global (mois de dépenses)	4,8%		9,9%	
Fonds de roulements net global (jours de charges courantes)	619,8		366,0	
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (jours de charges courantes)	614,5		373,1	

(1) RPLS au 01/01/2019

(1bis) Evolution entre le 01/01/2014 et 31/12/2018 pour l'office, et entre le 01/01/2013 et 01/01/2018 pour les références nationales selon les données SOeS

(2) Enquête OPS 2018 pour les références, retraitement de la base locative par l'ANCOLS pour l'OPH PM

(3) DiagfinOLS Harmonia 2018 OPH de Province avec patrimoine entre 5 000 et 10 000 logements

POINTS FORTS :

- ▶ Rôle social avéré dans l'accueil de populations défavorisées et l'accessibilité économique du parc
- ▶ Bonne maîtrise du traitement social et financier des impayés
- ▶ Performance de l'exploitation satisfaisante
- ▶ Structure financière correcte

POINTS FAIBLES :

- ▶ Manque de robustesse dans l'organisation actuelle, et absence de perspectives d'évolution à court terme dans l'attente de la transformation en société anonyme
- ▶ Sous-utilisation du système d'information
- ▶ Niveau de vacance locative élevé
- ▶ Provisions des charges locatives trop importantes
- ▶ Fonctionnement de la commission d'attribution des logements perfectible
- ▶ Suivi et traitement des réclamations peu efficaces
- ▶ Faisabilité financière du plan stratégique de patrimoine non démontrée

IRRÉGULARITÉS :

- ▶ Règlement intérieur obsolète
 - ▶ Douze attributions irrégulières et annexes aux contrats de location incomplètes
 - ▶ Effectif minimum de gardiennage non respecté
 - ▶ Retard important dans les diagnostics (*DPE, amiante, CREP*)
 - ▶ Production immobilisée comptabilisée en méconnaissance des instructions réglementaires spécifiques aux OPH à comptabilité publique (*M31*)
 - ▶ Provision pour gros entretien comptabilisée en méconnaissance des instructions réglementaires spécifiques aux OPH à comptabilité publique (*M31*)
-

Précédent rapport de contrôle : Rapport Miilos n°2012-102 d'avril 2013

Contrôle effectué du 6 novembre 2019 au 11 mars 2020

RAPPORT DE CONTRÔLE: avril 2021

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2019-069

OPH Perpignan Méditerranée – 66

Synthèse	6
1. Préambule	8
2. Présentation générale de l'organisme	8
2.1 Contexte socio-économique	8
2.2 Gouvernance et management	11
2.2.1 Évaluation de la gouvernance	11
2.2.2 Évaluation de l'organisation et du management	13
2.2.3 Système d'information	15
2.2.4 Contrôle interne et contrôle de gestion	16
2.2.5 Commande publique	16
3. Patrimoine	18
3.1 Caractéristiques du patrimoine	18
3.1.1 Description et localisation du parc	18
3.1.2 Données sur la vacance et la rotation	19
3.2 Accessibilité économique du parc	20
3.2.1 Niveau de loyers	20
3.2.2 Politique en matière de loyers	22
3.2.3 Respect des conventions APL	22
3.2.4 Supplément de loyer de solidarité	22
3.2.5 Réduction du loyer de solidarité	22
3.2.6 Charges locatives	23
4. Politique sociale et gestion locative	23
4.1 Caractéristiques des populations logées	23
4.1.1 Occupation sociale	23
4.1.2 Sous-occupation	24
4.2 Accès au logement	25
4.2.1 Connaissance de la demande	25
4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme	26
4.2.3 Gestion des attributions	26
4.3 Qualité du service rendu aux locataires	31

4.4	Traitement des impayés	35
5.	Stratégie patrimoniale.....	36
5.1	Analyse de la politique patrimoniale.....	36
5.2	Évolution du patrimoine.....	37
5.2.1	Offre nouvelle	37
5.2.2	Réhabilitations.....	38
5.2.3	Rénovation urbaine	38
5.3	Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage	39
5.4	Intervention sur le parc.....	40
5.4.1	Éléments financiers.....	40
5.4.2	Visite de patrimoine.....	40
5.4.3	Exploitation du patrimoine.....	41
5.5	Ventes de patrimoine à l'unité.....	43
5.6	Autres activités	43
6.	Tenue de la comptabilité et analyse financière.....	44
6.1	Tenue de la comptabilité	44
6.2	Analyse financière	45
6.2.1	Analyse de l'exploitation	45
6.2.2	Les coûts de gestion	47
6.2.3	Gestion de la dette	49
6.2.4	Structure financière	50
6.3	Analyse prévisionnelle.....	51
7.	Annexes.....	53
7.1	Informations générales, capital et répartition de l'actionnariat de l'organisme.....	53
7.2	Irrégularités constatées en matière d'attributions de logements.....	54
7.3	Liste des groupes ou le gardiennage doit être renforcé	55
7.4	Programme du visite de patrimoine.....	56
7.5	Hypothèses et résultats de l'analyse prévisionnelle.....	57
7.6	Sigles utilisés.....	60

SYNTHESE

L'office public de l'habitat Perpignan Méditerranée (*OPH PM*) est rattaché à la communauté urbaine Perpignan Méditerranée Métropole (*PMM*), créée le 1er janvier 2001 et qui regroupe 36 communes. Cette dernière est confrontée à des signes de fragilité économique d'une partie significative de la population, avec un phénomène de ségrégation sociale par le logement, créant des poches de précarité, notamment dans les centres anciens et les quartiers marqués par une forte concentration de logements sociaux. L'office est le deuxième bailleur du département des Pyrénées-Orientales en nombre de logements, derrière l'office départemental. Son parc concentré à Perpignan est relativement ancien et souffre d'un retard en matière d'entretien et de réhabilitation. La dernière décennie a néanmoins été marquée à la fois par des opérations de rénovation urbaine et la reprise du développement de nouveaux logements, notamment dans les communes périphériques, pour beaucoup en déficit de logements sociaux. Pour ce faire, l'organisme a eu recours de manière importante à des acquisitions en l'état futur d'achèvement.

Sa mission d'intérêt général est bien assurée dans l'accueil de populations aux ressources modestes et défavorisées. L'absence de hausse des loyers à la relocation et lors des travaux de réhabilitation lui permet de proposer des logements présentant des niveaux de loyer particulièrement abordables aux candidats les plus précaires. La solvabilisation par les aides au logement et un niveau de charges maîtrisé, bien que sur provisionné, permettent à l'office de contenir les impayés de loyer malgré une population logée soumise à de fortes difficultés économiques. Des efforts sont néanmoins attendus dans l'identification des publics prioritaires parmi les candidats, le respect des priorités légales dans l'attribution des logements et l'atteinte des objectifs de mixité sociale introduits par la loi égalité et citoyenneté en 2017. Le processus de gestion des attributions et son fonctionnement doivent notamment être améliorés.

Le coût de gestion locatif normalisé se situe, en deçà des valeurs de référence. Un effectif resserré et une politique de rémunération contenue y participent grandement. L'organisation actuelle souffre néanmoins du non-renouvellement de postes de salariés partis, cadres de direction notamment, et certains services fonctionnent en mode dégradé. La gouvernance doit par ailleurs anticiper le départ à la retraite de nombreux personnels à moyen terme. Elle doit également veiller à ce que sa stratégie patrimoniale, évoquée ci-après, puisse être conduite par un service aux capacités techniques renforcées. Des marges de productivité et d'efficience ont été identifiées avec une meilleure formation et utilisation du système d'information, et avec un travail de fond en matière de mise à jour et digitalisation de données patrimoniales. Combinées à un contrôle interne et un contrôle de gestion, ces actions permettraient également de remédier à certaines irrégularités relevées en matière de diagnostics, d'attributions ou de suivi des contrats d'exploitation.

Les résultats des enquêtes de satisfaction mettent en évidence une certaine érosion de la satisfaction des locataires en matière de propreté des parties communes et d'efficacité des interventions dans les immeubles. Le traitement des réclamations est à améliorer. La nouvelle direction générale a souhaité renforcer en priorité les effectifs de personnel de proximité pour y répondre. Mais des outils et nouvelles méthodes restent à développer.

Le diagnostic financier sur la période rétrospective 2014-2018 met en évidence une bonne performance d'exploitation de l'organisme, mesurée par l'excédent brut d'exploitation. Les loyers, pourtant modérés, permettent de couvrir les coûts de gestion, les coûts de maintenance et les cotisations et impôts, tout en créant de la valeur. Cet indicateur se dégrade néanmoins en 2018 du fait d'un niveau de vacance très élevée et pour

partie de l'application de la réduction de loyer de solidarité. L'OPH PM doit poursuivre les efforts entamés depuis pour réduire la vacance. Une meilleure organisation des services dans les process d'attribution et les travaux à la relocation ainsi que des actions de commercialisation sont des pistes identifiées. Les candidats refusent encore trop souvent les logements qui leurs sont proposés en commission d'attribution des logements. L'attractivité du parc doit également être améliorée (*cf. infra*). L'office dispose de marge de manœuvre en matière d'endettement et sa structure financière est solide.

La gouvernance a validé en 2017 une actualisation du plan stratégique de patrimoine prévoyant des efforts financiers importants sur le parc existant et un rythme de production plus élevé afin de participer activement aux objectifs du plan local de l'habitat. Les dépenses sont prévues à hauteur de 314 millions d'euros dont 34 millions d'euros de fonds propres. Cette stratégie n'a pas été accompagnée d'une étude financière prospective permettant de s'assurer de sa faisabilité financière. Les projections réalisées par la direction financière, même avec des hypothèses de développement plus modérées, mettent en évidence une dégradation de la trésorerie dégagée par l'exploitation et par conséquent une tension sur les fonds propres disponibles.

Dans le cadre de la loi ELAN du 23 novembre 2018, l'office a entamé les démarches visant à se transformer en SA d'HLM, puis à intégrer le groupe CDC Habitat en s'associant avec la société Adestia, qui appartient à ce groupe. La SA d'HLM Habitat Perpignan, ainsi créée, disposera d'un capital social de 100 millions d'euros (66 % détenus par Perpignan Méditerranée Métropole et 34 % détenus par Adestia). La démarche a été validée par le conseil national de l'habitat et le comité régional de l'habitat. Le conseil d'administration a validé le projet lors de sa séance du 10 décembre 2019. La nouvelle structure devrait être opérationnelle au 1^{er} janvier 2021. La future SA d'HLM devra s'attacher à traduire les objectifs du plan stratégique de patrimoine actualisé dans une projection financière permettant de vérifier leur faisabilité.

La directrice générale



Rachel CHANE-SEE-CHU

1. PREAMBULE

Les sigles figurant au présent rapport sont explicités en annexe 7.6.

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

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

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

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

Le précédent rapport d'inspection (*rapport Millos n° 2012-102 d'avril 2013*) faisait ressortir un office avec un rôle social avéré et une bonne assise financière au 31 décembre 2011. Dans les points faibles, étaient constatés une vacance importante et un montant des impayés élevé. Les diagnostics techniques réglementaires n'étaient pas entièrement effectués et le taux de réalisation des contrôles périodiques des chaudières à gaz n'était pas satisfaisant.

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME

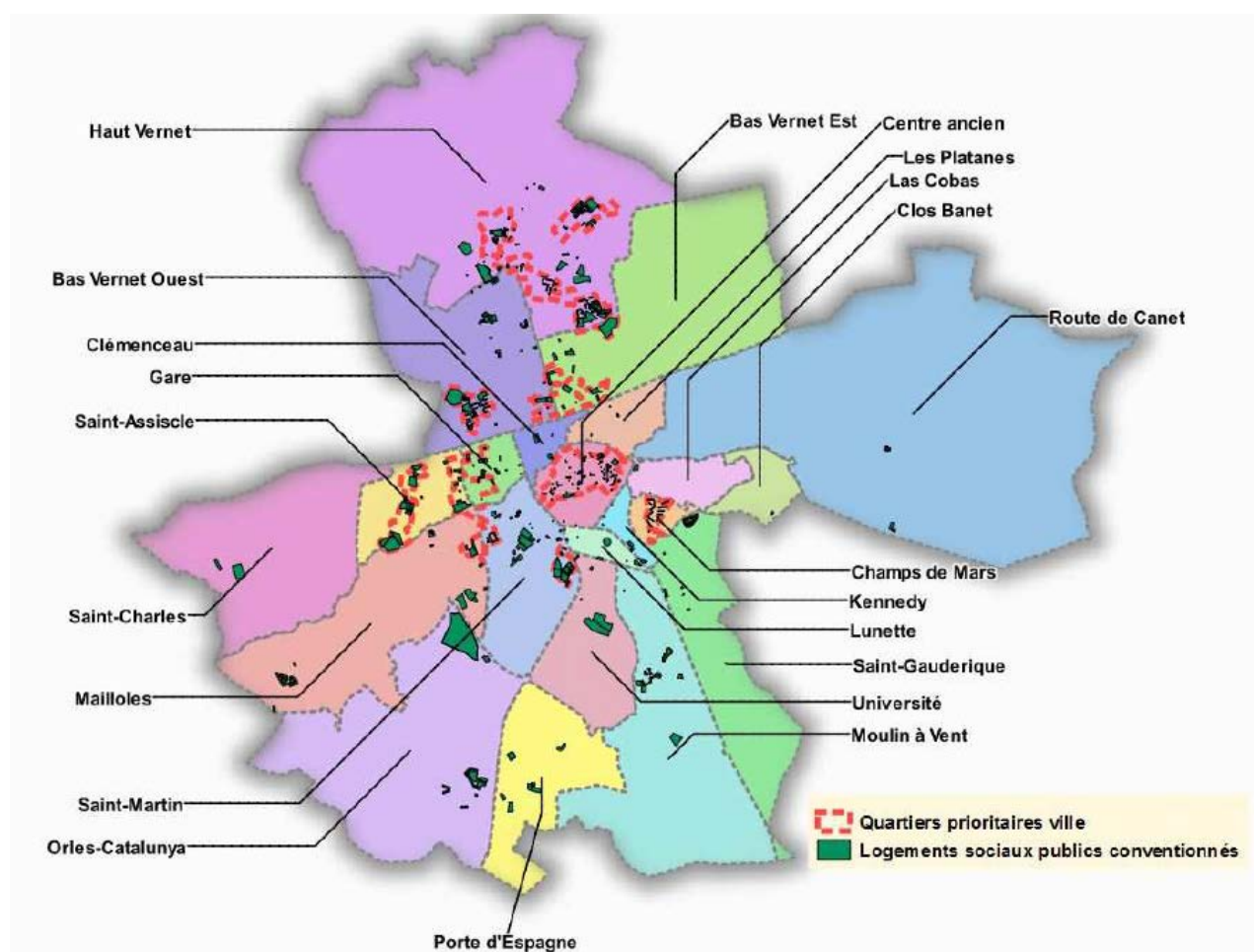
2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

L'office public de l'habitat Perpignan Méditerranée (OPH PM) est rattaché à la communauté urbaine Perpignan Méditerranée Métropole (PMM) créée le 1^{er} janvier 2001 et qui regroupe 36 communes sur une superficie de 617 km². L'office est le deuxième bailleur du département des Pyrénées-Orientales, en nombre de logements, derrière l'office départemental.

Troisième pôle d'emploi de la région Occitanie derrière Toulouse et Montpellier, PMM compte près de 268 581 habitants en 2016 selon l'INSEE (60 % de la population des Pyrénées-Orientales). Sur le plan démographique, le dynamisme de de PMM s'amplifie : elle gagne 2 600 habitants par an sur la période 2011-2016 (+ 1 %), contre 2 400 sur la période 2006-2011 (+ 0,9 %).

Si 33 des 36 communes possèdent des logements sociaux, la situation est très contrastée entre la ville-centre qui regroupe près des deux-tiers des logements (63 %) et sa périphérie. A l'intérieur même de Perpignan, l'habitat social est concentré dans les neufs quartiers prioritaires de politique de la ville (cf. Figure 1). Le bilan du PLH 2011-2018 fait état d'une production de logements sociaux supérieure aux objectifs (*moyenne annuelle de 762 logements financés ou conventionnés pour un objectif de 663 logements*). Le taux d'équipement en logements sociaux (*comptabilisé au sens de la loi SRU¹*) est ainsi passé de 12,6 % en 2011 à 14,2 % en 2018.

Figure 1 : Répartition des quartiers prioritaires politique de la ville au sein de Perpignan

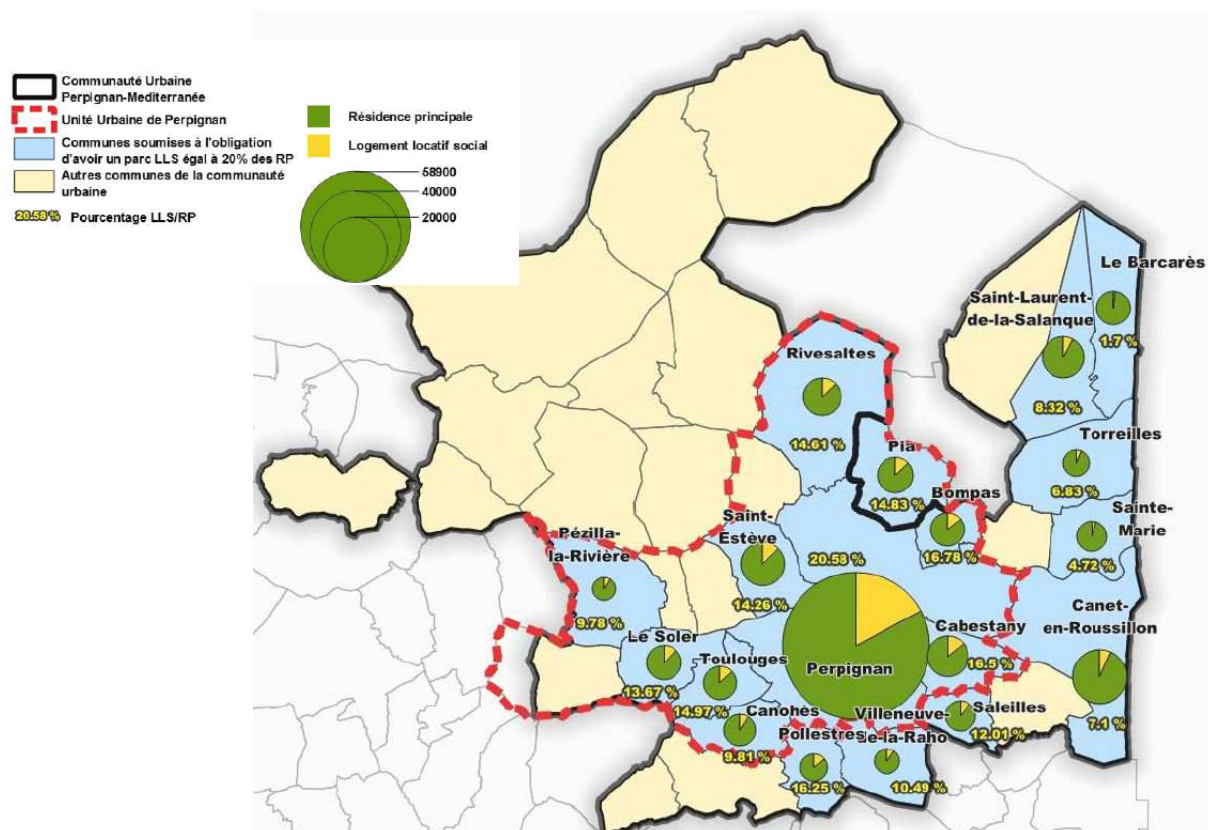


Source Atlas du logement social 2018 – DDTM Pyrénées Orientales

Dix-huit communes sont soumises aux obligations issues de la loi SRU et tenues de disposer d'au moins 20 % de logements locatifs sociaux par rapport au parc de résidences principales (cf. Figure 2).

¹ Loi SRU : loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain

Figure 2 : Communes soumises à la loi SRU



Source : Atlas du logement social 2018– DDTM Pyrénées-Orientales

L'analyse des indicateurs sociodémographiques démontre une ségrégation sociale par le logement, créant des poches de précarité qui se localisent dans les centres anciens, et les quartiers marqués par une forte concentration de logements sociaux ou de résidences touristiques (*bordure littorale*). Le centre-ville de Perpignan (*quartiers Saint-Jacques, La réal et Saint-Mathieu*) est particulièrement exposé, avec une population extrêmement fragile socialement et économiquement. Il souffre par ailleurs d'un bâti ancien fortement dégradé, avec 28 % des immeubles potentiellement indignes et 27,5 % vacants². De manière générale, la population de PMM est fragile, les allocations ou prestations sociales versées par la CAF concernent près de 23 % de la population contre 10 % au plan national. 27 % des ménages vivent sous le seuil de pauvreté sur PMM, et 35 % sur Perpignan, soit deux fois plus qu'au niveau national. Avec 14 % au troisième trimestre 2019, le taux de chômage³ dans le département des Pyrénées-Orientales est le plus élevé de France métropolitaine. La zone d'emploi de Perpignan est classée en cinquième position des plus touchées sur 304 zones. Par ailleurs, la population vieillit, elle est âgée de plus de 60 ans pour un tiers d'entre elle en 2019, et la taille des ménages diminue (*taille moyenne de 2,09 en 2019*).

Sur 13 206 demandes de logement social en stock dans les Pyrénées-Orientales fin 2019⁴, 40 % concernent des personnes seules, et 29 % des personnes déjà locataires HLM. Près de 80 % des candidats qui les ont renseignées présentent des revenus inférieurs au plafonds d'accès aux logements PLAI. Fin 2019, l'indicateur

² Source : nouveau protocole de préfiguration du nouveau programme de rénovation urbaine

³ Au sens du bureau international du travail, source INSEE

⁴ Sources : statistiques mensuelles – décembre 2019 – Territoire : Pyrénées Orientales – AATIKO 15/02/2020

de pression de la demande hors mutation HLM dans le département⁵ est de 4,5, proche de celui observé au niveau national (4,4⁶). Sur le territoire de PMM, un peu plus de 9 000 demandes sont enregistrées fin décembre 2019, stock en légère hausse par rapport à fin décembre 2018 (+3,7 %), et l'indicateur de pression est de 4,3.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Évaluation de la gouvernance

2.2.1.1 Conseil d'administration

Le conseil d'administration (CA) de l'office comprend 23 membres. M. Jean-Marc Pujol, maire de Perpignan et président de la communauté urbaine Perpignan Méditerranée Métropole, en est le président depuis le 16 juin 2014. Mme Fatima Dahine, conseillère communautaire déléguée à la politique sociale de l'habitat, en est vice-présidente depuis 2014.

Le CA s'est réuni quatre fois par an sur la période 2016-2018 avec un faible taux de participation effective (*présence physique*) des administrateurs (65,2 %). Certains administrateurs sont très peu assidus⁷. La situation s'améliore néanmoins en 2018 et 2019 (87 %). Les PV de CA sont détaillés et retracent la teneur des débats. Ils font notamment état d'informations détaillées sur la situation financière de l'office à l'occasion de l'arrêté des comptes mais également lors des débats d'orientation budgétaire ou lors de la présentation des états prévisionnels des recettes et des dépenses. Sont également évoqués des sujets tels que le réaménagement global de la dette ou la mise en place de paiement des loyers en ligne par carte bancaire.

L'office s'est doté d'une charte de déontologie (18 décembre 2018) s'appliquant à l'ensemble des décisions de la gouvernance (CA, bureau et commissions), afin de prévenir tout conflit d'intérêt.

2.2.1.2 Bureau et commissions

Le bureau de l'office est régulièrement constitué. Il se réunit très fréquemment, neuf fois par an en moyenne (38 fois entre 2014 et 2018). Le CA lui a délégué des pouvoirs très élargis. Il examine notamment les plans de financement prévisionnels des opérations et leur clôture financière.

Obs 1 : Le bureau délibère sur des sujets relevant de la compétence exclusive du CA, et ne lui rend pas compte de son activité (non conforme à l'article R. 421-16 du CCH).

A titre d'illustration le bureau a fixé la part variable de l'ancien directeur général (*régularisé après le contrôle de la chambre régionale des comptes*). Il valide et souscrit des emprunts sans que le CA n'en ait fixé les limites (*la délibération mentionne expressément « sans limitation de montant »*). Enfin, le bureau doit rendre compte de son activité au CA, ce qui n'est pas constaté sur la période de contrôle. L'office doit régulariser la situation. L'office indique que les décisions prises par le bureau sont désormais présentées au CA depuis le 20 mai 2020. En revanche le CA n'a toujours pas fixé de limites à la délégation accordée au bureau en matière de souscription d'emprunts.

⁵ L'indicateur de pression rapporte le nombre de demandes de logements sociaux en stock à une date donnée au nombre d'emménagements annuels, hors mutation internes dans le parc locatif social.

⁶ Source : SNE – Système d'information de l'ANCOLS à fin 2019

⁷ absent de toutes les séances en 2018

Outre le bureau et les commissions obligatoires (*commission d'appels d'offres, et commission d'attribution et d'examen de l'occupation des logements*), l'office est doté :

- ▶ d'une commission d'accession sociale (*quatre administrateurs, le maire de la commune d'implantation du logement, personnel de l'office*), en charge de l'attribution nominative des logements relevant de l'accession sociale à la propriété ;
- ▶ d'une commission de prévention des expulsions (*quatre administrateurs, personnel de l'office*) qui examine les dossiers contentieux et émet un avis avant la saisie du préfet pour le concours de la force publique.

Obs 2 : Le règlement intérieur (RI) de l'office devra être mis à jour des dernières évolutions réglementaires et composition des différentes commissions.

- ▶ la dernière version du RI a été approuvée par le CA lors de sa séance du 28 mars 2017. Il intègre les règlements des différentes commissions ;
- ▶ la composition de la CAO n'est pas conforme à celle adoptée lors du CA du 19 mars 2019 (trois administrateurs, le DG n'en est plus membre). Le règlement intérieur de la CAO doit être mis à jour des évolutions réglementaires (en référence au code de la commande publique et non à l'ordonnance de 2015 et ses décrets d'application abrogés) ;
- ▶ la composition de la commission de prévention des expulsions n'est pas conforme à celle adoptée lors du CA du 19 mars 2019 ;
- ▶ les orientations du CA en matière d'attribution de logements doivent être mises à jour pour intégrer les dernières évolutions réglementaires, notamment en matière de public prioritaire, et les dispositions de la convention intercommunale d'attribution (*cf. § 4.2.2*).

L'office indique avoir modifié le règlement intérieur, dans les séances du CA du 29 mai et 18 décembre 2020 afin de le mettre à jours des dernières évolutions réglementaires et composition des commissions.

2.2.1.3 Direction générale

La direction générale a été assurée par Monsieur Philippe Maréchaux du 1^{er} décembre 2011 jusqu'à son départ acté par le CA du 15 octobre 2018, nommant en remplacement M. Michel Sitja-Sanchez à compter du 15 novembre 2018. Mme Yolande Camarasa, directrice financière, a assuré l'intérim.

Le CA du 15 octobre 2018 indique la signature d'un contrat à durée indéterminée pour le nouveau DG, avec une rémunération « comportant une part forfaitaire correspondant au barème fixé par l'article R. 421-20-II du CCH ». Cette délibération n'est donc pas explicite sur le montant de la rémunération forfaitaire. Le CA du 18 décembre a ensuite validé les critères d'attribution de sa part variable pour l'année 2019, fixée au maximum à 15% de sa rémunération forfaitaire, ainsi que les indicateurs précis permettant de mesurer l'atteinte de ces objectifs. Le CA, dans sa séance du 18 décembre 2018, délègue au bureau le quantum de la part variable.

Le président a signé un avenant au contrat du directeur général sans autorisation préalable du CA (*non conforme au 10° de l'article R. 421-16 du CCH*). Cet avenant, signé le 1^{er} mai 2019, revoit à la hausse la rémunération du directeur général en tenant compte du nombre de logements gérés l'année précédente. La situation doit être régularisée dès la prochaine séance du CA. Dans sa réponse l'office transmet une délibération du CA en date du 29 mai 2020 actant la nouvelle part fixe du salaire du DG calculée en fonction du nombre de logements gérés, et autorisant le président à signer tout acte utile pour sa mise en œuvre.

2.2.1.4 Obligations de regroupement issues de la loi ELAN

L'office a entamé les démarches, dans le cadre de la loi ELAN du 23 novembre 2018, visant à se regrouper par voie de fusion/transformation avec la société Adestia, filiale à 100 % de CDC Habitat. La SA d'HLM Habitat

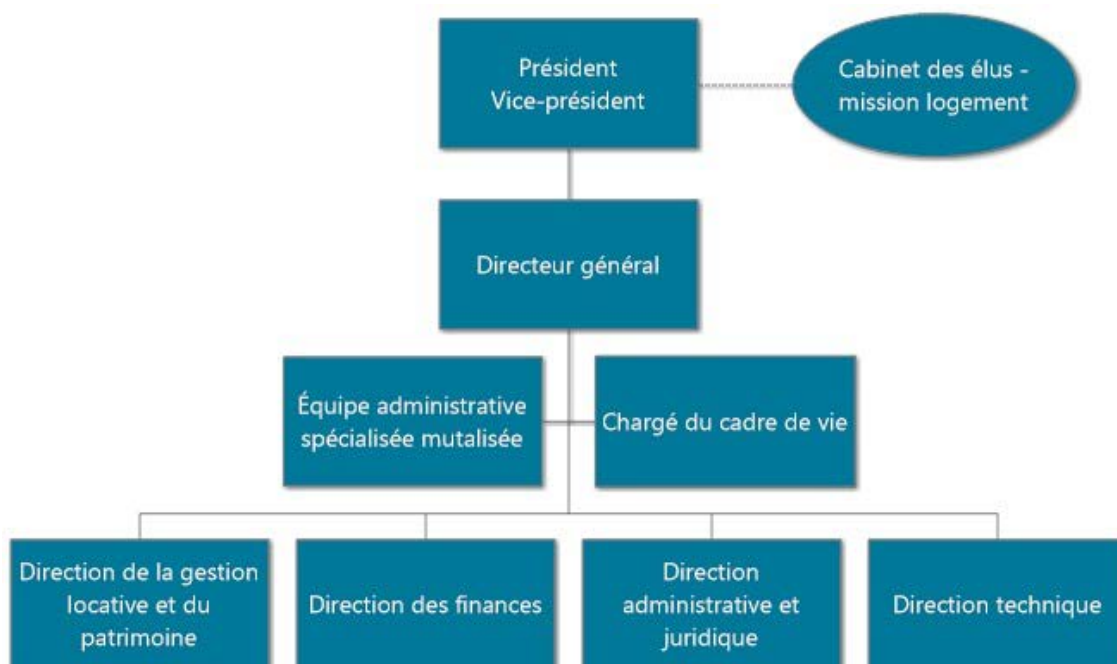
Perpignan, ainsi créée, disposera d'un capital social de 100 millions d'euros (66 % détenus par PMM et 34 % détenus par Adestia). La démarche a été validée par le Conseil National de l'Habitat et le Comité Régional de l'Habitat. Le CA a validé le projet lors de sa séance du 10 décembre 2019. La nouvelle structure devrait être opérationnelle au 1^{er} janvier 2021.

2.2.2 Évaluation de l'organisation et du management

2.2.2.1 Evolution de l'organisation

L'office est organisé autour de quatre directions (*cf. Figure 3*), la direction de la gestion locative et du patrimoine regroupant 76 % des effectifs. L'organisation de la proximité a été récemment revue. Les deux agences et leurs deux antennes ont été transformées en bureaux de proximité, et un nouveau bureau a été ouvert dans le centre-ville. Un peu plus de la moitié des effectifs (57 %) travaillent ainsi sur le terrain, valeur comparable aux médianes du secteur (55,3 % *selon le rapport de branche 2018*). Les postes de directeurs d'agence ont été supprimés et remplacés par des postes de coordonnateurs des chargés de territoire qui encadrent fonctionnellement le personnel de proximité. Les anciennes agences, relativement autonomes en matière de gestion locative lors du dernier contrôle, sont ainsi remplacées par des bureaux, avec des agents rattachés hiérarchiquement et fonctionnellement à des directions du siège.

Figure 3 : Organigramme simplifié de l'OPH PM



2.2.2.2 Ressources humaines

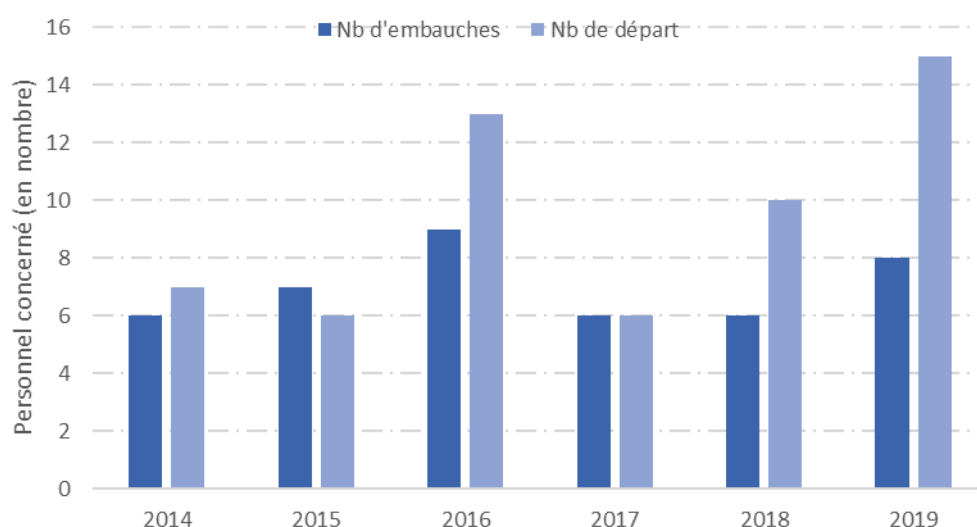
Les données de comparaison sont issues du rapport de branche – statistiques emploi et formation des offices publics de l'habitat en 2018 publié en 2019 par la fédération des OPH.

Malgré une augmentation du parc géré (10 %), l'effectif de l'office est passé de 136 personnes en 2014 à 120 personnes en 2018, proche du niveau observé lors du dernier contrôle fin 2011 (126). Avec un ratio de 16,4 ETP pour 1 000 logements, l'effectif est resserré par rapport aux médianes du secteur (19,2 ETP/1000 logements), et composé de 42 % de femmes. Les ETP affectés à l'entretien du bâti et de proximité sont notamment inférieurs aux médianes du secteur. La part de fonctionnaires est en baisse, mais reste supérieure

à la médiane de branche (30 % contre 51 % fin 2011, médiane à 19 %). L'office dispose d'un effectif de personnel d'exécution proportionnellement supérieur à celui observé dans le secteur (56 % pour une médiane à 46 %). L'ensemble de ces éléments sont de nature à diminuer les coûts de gestion (cf. § 6.2.2).

L'ancienneté moyenne est de 15,5 ans en 2018 et l'âge moyen de 49 ans. La part d'emploi des séniors (*effectifs de 57 ans et plus* : 27,5 %) est supérieure de dix points à celle observée dans le secteur (17,5 %). Aucun dispositif de gestion des emplois des carrières des compétences n'est pourtant formalisé, permettant d'anticiper les prochains départs à la retraite, notamment de cadres et cadres de direction. L'office recourt régulièrement à des dispositifs de contrats aidés⁸. Même en écartant ces contrats courts, les mouvements de personnel ont été importants en 2016, 2018 et 2019 (cf. Figure 4). En 2018, le taux de renouvellement est de -5,8 % pour une médiane de -2,6 %. 71 % des embauches ont concerné du personnel de proximité (*gardiens, chargés de territoire, agent d'accueil*). Au moment du contrôle, deux postes de direction sur quatre ne sont pas pourvus.

Figure 4 : Évolution des embauches et des départs sur la période 2014-2019



Source : données de la DRH transmises le 18 février 2020 - hors contrat d'avenir, d'apprentissage, d'alternance, et de professionnalisation et hors rupture pendant la période d'essai

L'absentéisme est en légère hausse entre 2017 et 2018, avec 32 jours d'absence en moyenne par agent, soit 8,8 % de taux d'absentéisme (*en jours calendaires*), valeurs supérieures aux médianes du secteur (24 jours, 6,6 % dans l'ensemble des offices publics).

L'organisation actuelle souffre d'un manque de robustesse et de ressources affectées à certaines missions et les perspectives d'évolution à court terme ne sont pas clairement affichées dans l'attente de la transformation de l'office en SA avec intégration dans le groupe CDC Habitat. Certains services présentent en effet des difficultés de fonctionnement liées notamment aux ressources affectées (*service système d'information cf. § 2.2.3, traitement des réclamations cf. § 4.3.1.3, gardiennage cf. § 4.3.1.5, direction technique cf. § 5.3, suivi des contrats cf. § 5.4.3*). L'absence de directeurs et les nombreux départs dans certains services du siège les ont accentuées et nuisent au fonctionnement de l'office. Certaines personnes « ressources », critiques pour le

⁸ Contrat d'avenir, contrat d'apprentissage, contrat d'alternance, contrat de professionnalisation

fonctionnement quotidien de l'office⁹, sont amenées à faire valoir à court terme leurs droits à la retraite sans qu'un processus de recrutement avec « tuilage » soit mis en œuvre. Aucun organigramme « cible » n'a été transmis à l'ANCOLS, les perspectives de recrutement ne sont pas affichées. L'office précise les divers recrutements opérés en 2020, notamment aux postes de cadres dirigeants.

La transformation de l'office en SA nécessitera des adaptations, notamment pour le personnel fonctionnaire. Plusieurs modalités sont à l'étude afin de permettre aux agents qui le souhaitent de basculer dans la nouvelle société, mais cette période reste anxiogène pour les agents. Par ailleurs, le positionnement d'une cellule logement auprès du président dénommée « cabinet des élus » pose question vis-à-vis des missions opérationnelles exercées en matière d'accueil et d'orientation des candidats (cf. § 4.2.3.1). L'office précise que cette cellule n'existe plus, et que l'agent chargé de la vente aux locataires et des ventes en accession sociale est rattaché à la direction du patrimoine et de la gestion locative.

2.2.2.3 Rémunérations

Le taux de revalorisation annuelle des salaires a été en moyenne de 0,96 % sur six ans (*source négociation annuelle obligatoire 2019*), pour une moyenne de 1,8 % au niveau national pour l'ensemble des salariés en contrat à durée indéterminée (CDI) ayant répondu à l'enquête de la fédération deux années consécutives. Les frais de personnel par emploi¹⁰ en 2017 sont comparables à la médiane du secteur (46,7 pour 45,7 milliers d'euros par emploi, *source rapport de branche 2018*), avec un taux de récupération¹¹ légèrement plus important (18,5 % pour 15 %). Ramenés au logement, les frais de personnel sont inférieurs aux médianes (cf. 6.2.2).

2.2.3 Système d'information

Le service informatique est constitué du responsable de service et d'un collaborateur assurant en parallèle d'autres activités de gestion du courrier. Il est rattaché à la directrice administrative et juridique dont le poste est vacant depuis novembre 2019. Les missions du service sont très larges, gestion des badges d'accès, gestion des contrats et maintenance des réseaux téléphoniques, du matériel et des réseaux informatiques, mise en œuvre de la nouvelle réglementation sur la protection des données, suivi des projets informatiques, et enfin assistance utilisateurs et maintenance du progiciel intégré. En comparaison d'organismes de taille similaire, ce service n'apparaît pas suffisamment dimensionné. Deux embauches ont eu lieu sur la période 2014-2019 mais n'ont pas été maintenues. L'office indique qu'un technicien d'assistance informatique a été recruté en juin 2020 pour assister le chef de service.

L'utilisation du système d'information n'est pas optimisée. Une partie du personnel manque de formation sur l'utilisation du progiciel interne, qui demeure pourtant central dans la gestion des activités de l'office. Des contournements de certaines règles inhérentes aux champs à renseigner conduisent à la présence de certaines données erronées dans les tables que l'ANCOLS a pu analyser¹². Certaines données sont incomplètes, les locaux commerciaux ne sont pas par exemple totalement intégrés dans le système d'information (SI). Des pistes

⁹ A titre d'exemple : la directrice de la gestion locative et patrimoine ; son assistante qui est la seule personne à même de créer du patrimoine dans le système d'information ; la directrice financière qui a fait valoir ses droits à la retraite (son activité est prolongée pour une année).

¹⁰ Les frais de personnel par emploi sont le rapport entre les frais de personnel (salaires et traitements + charges sociales et patronales + impôts et taxes sur salaires) et l'effectif global, soit 2 192 371 euros par un effectif total de 47 990 au niveau de la branche.

¹¹ Le taux de récupération correspond à la part récupérable des frais de personnel (frais de personnel récupérable/frais de personnel récupérables et non récupérables soit 318 milliers d'euros/2 192 milliers d'euros = 15% pour l'ensemble des offices)

¹² A titre d'illustration les champs utilisés pour la localisation des ensembles et lots, notamment les adresses, sont utilisés de manière différente selon les périodes d'implémentation du patrimoine, et une majeure partie d'entre eux ne sont pas renseignés.

d'amélioration ont également été relevées en matière de traitement des réclamations par une utilisation commune d'extraction des informations contenues dans le SI. Par ailleurs, les résultats des diagnostics (*notamment les diagnostics de performance énergétique - DPE*) n'y sont pas intégrés. Les fonctionnalités liées au carnet d'entretien des logements intégrant les surfaces détaillées et les équipements, ou à la gestion technique des bâtiments ne sont pas utilisées, ce qui permettrait de faciliter le suivi et la planification des interventions. L'office indique avoir programmé début 2021 des formations d'une partie du personnel au progiciel interne, et précise que les résultats des DPE et locaux commerciaux sont désormais intégrés au SI. Une application est par ailleurs à la disposition des locataires et des gardiens afin de répondre aux demandes d'intervention.

Les enquêtes RPLS et OPS sont incomplètes et présentent des données erronées (*non conforme aux articles L. 411-10 et L. 442-5 du CCH*). L'ANCOLS a notamment relevé sur l'enquête RPLS 2019 :

- ▶ le champ concernant le contingent réservataire non renseigné ;
- ▶ des étiquettes énergétiques (*DPE*) erronées ;
- ▶ les loyers de 45 logements, occupés avec contrat de location, non renseignés ;
- ▶ les logements pris en charge par une association non renseignés ;
- ▶ un nombre de logements vacants pour raison technique (*en attente de travaux de réhabilitation ou démolition*) très inférieur à celui résultant des tableaux de bord (*15 dans RPLS au 1^{er} janvier 2019 pour 145 dans les tableaux de bord au 31 décembre 2018*). La « vacance commerciale » est ainsi surestimée.

L'enquête d'occupation du parc social (*OPS*) 2018 présente des différences majeures avec les données du système d'information. Les ressources des ménages (*question Q13*) semblent avoir été comparées aux plafonds relatifs au type de financement du logement, et non au plafond PLUS. Les ménages logés dans un logement relevant du financement PLAI, avec des ressources comprises entre les plafonds PLAI et les plafonds PLUS, sont comptabilisés en dépassement de 100 % des plafonds dans les données transmises au ministère. Par ailleurs le nombre de ménages logés dans des logements relevant de financement PLS (*question Q13bis*) est bien plus important que celui présent dans les bases patrimoniales.

L'office doit s'attacher à rectifier les erreurs de paramétrage dans l'outil d'extraction et compléter les enquêtes. L'office prend acte de la nécessité d'amélioration des saisines des enquêtes et de contrôle de la fiabilité des renseignements apportés.

2.2.4 Contrôle interne et contrôle de gestion

Aucune fonction ou cellule de contrôle interne n'est identifiée dans l'organigramme de l'office. Le cahier des procédures n'a pas été mis à jour depuis 2009. Les procédures ne sont pas mises en œuvre (*à titre d'illustration les carnets d'entretien ne sont pas utilisés, les gardiens ne sont toujours pas associés à la saisie des réclamations*). L'office doit améliorer les dispositifs de contrôle interne. L'office indique que la nouvelle directrice du patrimoine et de la gestion locative a pour objectif la mise en place de procédures de contrôle interne.

Le pilotage des activités par objectifs n'est pas développé au sein de l'office. Les tableaux de bord transmis à l'ANCOLS sont très détaillés en matière de vacance et rotation, mais ne couvrent pas l'ensemble des activités. L'office fonctionne « à flux tendu » en essayant de répondre aux demandes les plus urgentes sans se mettre en capacité d'élaborer des plans d'action sur le moyen terme afin d'améliorer son fonctionnement.

2.2.5 Commande publique

L'OPH PM s'est volontairement soumis au code des marchés publics. Depuis son abrogation le 1^{er} avril 2016, l'OPH PM est soumis aux dispositions de l'ordonnance n°2015-899 du 23 juillet 2015 et ses décrets d'application, transposées en novembre 2018 dans le code de la commande publique. Le règlement intérieur

(RI) de l'office définit les règles internes de mise en œuvre de la procédure adaptée pour la passation des marchés sous les seuils européens. Le RI définit également la composition et les règles de fonctionnement de la commission d'appel d'offres (CAO), du jury de concours et d'une commission d'achat public. Cette dernière est chargée d'émettre un avis consultatif pour les marchés d'un montant compris entre 90 milliers d'euros et les seuils des procédures formalisées. Le RI doit être mis à jour des nouvelles références réglementaires et des compositions des commissions (cf. § 2.2.1.2). Dans les faits, la CAO est en effet composée de trois administrateurs.

L'ANCOLS a analysé les procédures d'attribution de huit marchés de services et travaux. Une irrégularité a été relevée. Elle concerne le marché n°19S0029 : malgré le montant du marché (739 980 euros sur quatre ans), la consultation a été lancée en procédure adaptée en référence au 3° de l'article R. 2123-1 du code de la commande publique (*marché ayant pour objet des services sociaux et autres services spécifiques*), l'objet principal étant l'insertion professionnelle, le support, le gardiennage et le nettoyage de deux ensembles immobiliers en quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) ; le règlement de consultation ne fait pourtant pas référence à ce type de prestation¹³ ; par ailleurs, si les critères de jugement des offres prévoient un critère portant sur la performance en matière d'insertion sociale et professionnelle, sa définition est peu explicite ; sur le plan de la performance d'achat, le contrat aboutit selon les calculs de l'ANCOLS à un coût annuel de 26 425 euros par équivalent-temps plein (ETP) mis à disposition par l'association, inférieur au coût interne¹⁴ ; deux autres marchés d'insertion professionnelle à bons de commande ont été conclus avec la même association (*régie de quartier*), avec pour support l'entretien des espaces verts (n°19S0042, 14 935 euros TTC), et l'embellissement des parties communes (n°19S0043, 150 milliers d'euros annuels maximum H.T, 600 milliers d'euros sur quatre ans) sur tout le parc de l'office ; l'association est le seul candidat à avoir répondu aux trois consultations ; le montant cumulé des trois marchés sur quatre ans (1 354 915 euros) dépasse 750 000 euros, seuil à compter desquels les marchés publics de services sociaux et autres services spécifiques font l'objet de mesures de publicité européenne¹⁵ ; s'agissant d'un besoin homogène (*insertion professionnelle*) avec différents supports, ce seuil peut être considéré comme dépassé. Si l'opportunité d'avoir recours à des associations œuvrant pour l'insertion professionnelle n'est pas remise en cause, le choix de la procédure conduisant à une publicité restreinte (*site internet et profil acheteur de l'OPH*) et des délais de réponses réduits n'apparaît pas judicieux.

Concernant ce marché, l'office rejoint les conclusions de l'ANCOLS sur la notion de besoin homogène des marchés d'insertion, et donc la nécessité d'une publicité européenne. L'OPH PM s'engage à être vigilant sur ce point lors des prochaines consultations.

¹³ Pas de référence à la bonne nomenclature CPV (pour Common Procurement Vocabulary, Vocabulaire commun pour les marchés publics de l'Union Européenne). Cette nomenclature de bien et service permet de désigner, dans les avis d'appel publics à la concurrence, l'objet du marché quelle que soit la langue utilisée.

¹⁴ Évalué par l'ANCOLS à 31 400 euros environ en moyenne sur 30 gardiens

¹⁵ Cf. avis relatif aux contrats de la commande publique ayant pour objet des services sociaux et autres services spécifiques, JORF n°0077 du 31 mars 2019, texte n°83

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

3.1.1 Description et localisation du parc

Au 31 décembre 2018, le parc de l'office comprend 7 223 logements familiaux ainsi que 80 équivalents-logements répartis dans deux foyers jeunes travailleurs (cf. *Tableau 1*). L'office possède également 132 locaux professionnels et un nombre important de garages et stationnements (2 698). Le parc de l'office est situé dans seize des 36 communes que compte la communauté urbaine, avec un très fort ancrage historique sur la ville de Perpignan (91 %), où l'OPH possède deux fois plus de logements que l'ensemble des autres bailleurs. Les deux-tiers des logements sont situés en QPV (66 % selon les données RPLS 2019), essentiellement collectifs (7,8 % de logements individuels), et conventionnés à l'APL (99,8 %).

Tableau 1 : Nombre de logements en propriété/gérés au 31 décembre 2018

Rubriques	Logements familiaux	Logements - foyers		Total
		Unités autonomes *	Places et chambres **	
Nombre de logements en propriété gérés par l'organisme	7 223	0	0	7 223
Nombre de logements en propriété non gérés par l'organisme	0	80	0	80
Nombre de logements gérés pour compte d'un autre organisme	0	0	0	0
Total	7 223	80	0	7 303

* Équivalence égale à un pour un ** Équivalence égale à un pour trois

Sources : données transmises par l'organisme (17/10/2019, Direction de la Gestion Locative et du Patrimoine)

L'âge moyen du patrimoine est similaire à celui de l'ensemble des offices publics (*environ 40 ans*), légèrement supérieur à l'ensemble du parc social conventionné (*38 ans*), notamment d'Occitanie (*31 ans*). Une grande partie a été construite dans les années 60 à 80, avec une reprise du développement ces dix dernières années. Les typologies sont comparables à celles observées sur le parc social départemental, et se caractérisent par un manque de petits logements en comparaison de la demande (20 % de T1/T2, cf. *Figure 6* et § 4.2.1).

Figure 5 : Répartition du parc par décennies de construction

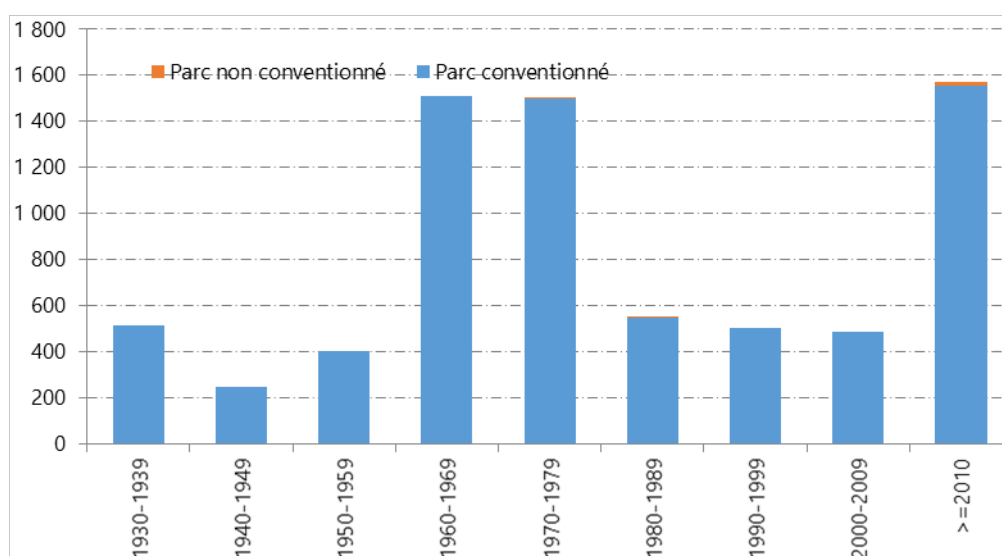
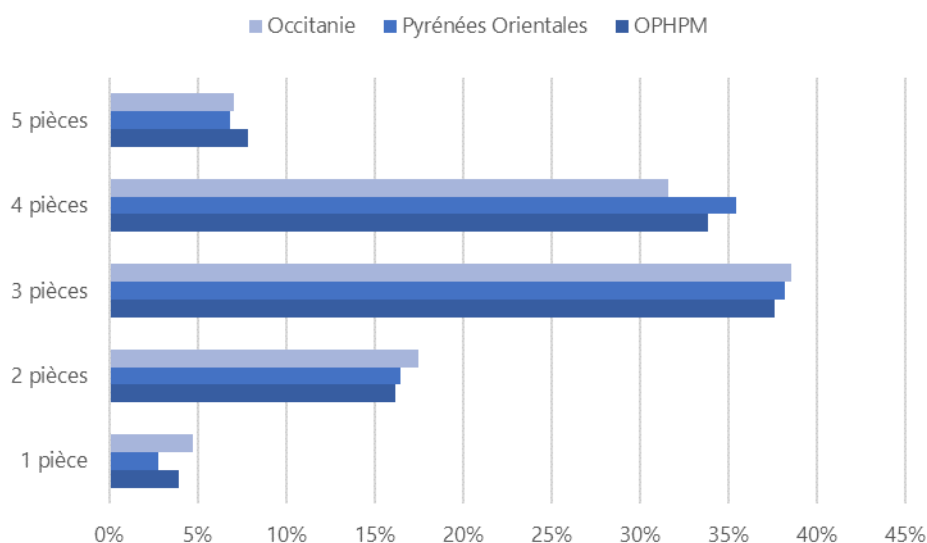


Figure 6 : Typologie du parc comparée aux références départementales et régionales



Environ 10 % du parc (source RPLS 2019) est identifié comme accessible mais non adapté aux personnes à mobilité réduite (*bâtiments récents, construits après 2016*). L'office n'est pas proactif sur la question, les travaux d'adaptation des logements sont réalisés à la demande des locataires.

3.1.2 Données sur la vacance et la rotation

Le taux de mobilité est d'abord en forte baisse sur la période (cf. *Tableau 2*), puis finalement en hausse en 2020 pour atteindre des niveaux similaires à ceux observés au niveau départemental.

Tableau 2 : Évolution de la vacance et de la mobilité au 1^{er} janvier sur la période 2014-2020

Rubriques	En % de logements									
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Pyénées Orientales	Occitanie	France
Taux de vacance technique	0,2%	2,2%	2,4%	2,2%	1,7%	2,1%	2,5%	2,1%	2,0%	2,0%
Taux de vacance commerciale	6,0%	4,6%	3,2%	3,2%	5,1%	4,8%	2,5%	4,1%	2,9%	2,8%
Taux de vacance commerciale +3 mois	4,4%	2,0%	1,1%	1,0%	2,2%	NC	NC	1,7%	1,4%	1,3%
Taux de vacance globale	6,2%	6,7%	5,6%	5,4%	6,8%	6,9%	5,0%	6,1%	4,8%	4,6%
Taux de mobilité	13,5%	12,0%	12,9%	11,3%	9,2%	8,2%	9,7%	9,9%	10,7%	9,3%

Sources : données RPLS au 1^{er} janvier (portail BO ANCOLS) pour les exercices 2014-2017, données des tableaux de bord internes au 31/12/2018 et 31/12/2019 extrapolées au 1^{er} janvier 2019 et 2020, enquête RPLS 2019 pour les références, champs : logements conventionnés

Les données concernant la vacance de logement diffèrent selon les sources¹⁶. L'analyse de l'ANCOLS est basée sur les enquêtes RPLS jusqu'au 1^{er} janvier 2018, puis sur les tableaux de bord mensuels internes relativement détaillés et utilisés par la direction générale.

¹⁶ Tableaux de bord de l'office, enquêtes RPLS, annexes des états réglementaires dans Harmonia, données transmises dans le cadre du contrôle

Le niveau de vacance est très élevé. Après une amélioration en 2015 et 2016, la vacance globale augmente dès 2017 et atteint des niveaux importants, supérieurs aux références. A titre d'illustration, sur 499 logements inoccupés au 31 décembre 2018, 244 sont en attente d'attributaires (*vacance commerciale*), 101 ne sont pas louables en l'état (*travaux à la relocation*), 145 ont été vidés en raison d'opérations de réhabilitation ou de démolition, et le reste concerne divers motifs (*six bloqués pour contentieux, et trois logements en accession sociale n'ayant pas trouvé preneur*). Le taux de vacance structurelle (*vacance commerciale de plus trois mois*) est important et touche quelques résidences en perte d'attractivité. Le fort taux de refus par les candidats des propositions de logement effectuées en CAL génère notamment des délais importants de relocation sur certains secteurs. Si fin 2019, la situation semble s'améliorer avec un taux de vacance globale de 5 %, aucun plan d'action précis n'a pu être transmis à l'ANCOLS. L'office précise que le taux de vacance est en baisse au 31 décembre 2020 et atteint 4,28 % (*et 4,98 % au 31 décembre 2019, ce qui correspond bien au 5 % indiqué dans le Tableau 2 au 1^{er} janvier 2020*). Par ailleurs, une nouvelle note de cadrage impose des entretiens téléphoniques systématiques aux chargées de clientèle afin de limiter les refus par les candidats des logements qui leurs sont proposés en CALEOL.

Les commerces souffrent également d'une vacance importante. La nouvelle direction générale s'implique dans la recherche de prospects, et certains commerces ont été reloués en 2019. L'office précise que les données de vacance transmises à l'ANCOLS sont erronées, certains locaux (*locaux de stockage, locaux désaffectés, etc.*) étant renseignés comme des commerces dans le système d'information. Le taux de vacance début 2021 est de 4 % (*cinq vacants sur 125 commerces, dont quatre laissés vacants dans l'attente de reconstruction de deux ilots à proximité*).

Les garages et parkings sont également peu loués (*21,6 % de vacance en décembre 2018, 23,4 % en décembre 2019*), malgré des baisses de tarifs opérées en 2016 ; les stationnements en surface connaissent également de difficultés de commercialisation (*des partenariats sont recherchés avec des commerces ou entreprises voisines pour louer les places*). L'office indique les différentes actions commerciales mises en œuvre par la nouvelle directrice du patrimoine et de la gestion locative (recensement, sécurisation, réduction de tarifs, appel à des sociétés spécialisées dans la location de parking).

Cette vacance induit des pertes financières importantes, évaluées à 2,5 millions d'euros en 2018 (*9,3 % du montant des loyers, cf. 6.2.1*).

3.2 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

3.2.1 Niveau de loyers

Les niveaux de loyers pratiqués par l'office sont inférieurs aux références départementales et régionales du parc social conventionné. Près de la moitié des logements présentent un loyer mensuel inférieur à celui d'un logement neuf conventionné en PLAI en 2019. Ces loyers sont très attractifs en comparaison de ceux relevés en moyenne dans le parc privé (*9,9 euros par m² de surface habitable sur la communauté urbaine*). Seuls les quelques logements financés en PLS présentent des niveaux de loyers comparables au locatif privé.

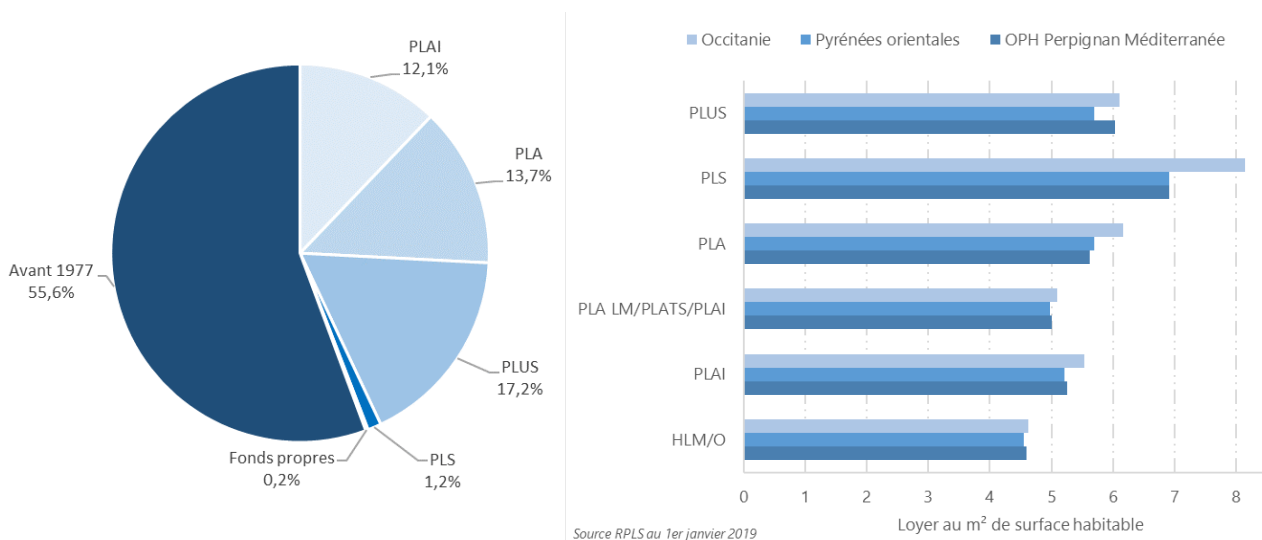
Tableau 3 : Distribution des loyers des logements conventionnés

Rubriques	Nombre de logements	Loyer mensuel en euros par m ² de surface habitable		
		1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^e quartile
OPH Perpignan Méditerranée	7 136	4,5	5,0	5,6
Pyrénées Orientales	21 953	4,8	5,4	5,9
Occitanie	269 181	4,8	5,6	6,4
France métropolitaine	4 328 090	4,9	5,7	6,5

Sources : données transmises par l'organisme (29/11/2019, Direction de la gestion locative), Références : RPLS au 1er janvier 2019 - logements conventionnés - SI ANCOLS

Plus de la moitié des logements relèvent d'anciens financements (*avant 1977 de type HLMO, cf. Figure 7*) et présentent les loyers les plus abordables. Une faible proportion de loyers dépasse les loyers maximums pris en compte pour le calcul de l'APL (27,4 % pour 54,1 % au niveau départemental), permettant ainsi un reste à charge contenu pour les bénéficiaires défavorisés. La solvabilisation des locataires par les aides au logement est d'ailleurs importante, le montant de l'APL couvre en décembre 2018 43 % du montant du loyer et des provisions pour charges des allocataires concernés (*source extraction base locative pour les besoins du contrôle*).

Figure 7 : Répartition des logements selon leur modalité de financement



Les niveaux de loyers pratiqués sur les logements récemment mis en location (*mises en service et relocations*) restent également très modérés en comparaison des références départementales et régionales. Plus de la moitié concernent des logements relevant d'anciens financement ou du PLAI.

Tableau 4 : Distribution des loyers des logements conventionnés pour les nouveaux contrats de location dont la date d'effet est comprise entre 2015 et 2017

Rubriques	Nombre de logements	Loyer mensuel en euros par m ² de SH			Loyer principal mensuel médian en euros
		1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^e quartile	
OPH Perpignan Méditerranée	2 153	4,5	5,1	5,8	338
Pyrénées Orientales	7 420	4,9	5,5	6,0	370
Occitanie	92 345	5,1	5,8	6,6	368

Sources : RPLS au 1er janvier 2018 - logements conventionnés - SI ANCOLS

3.2.2 Politique en matière de loyers

Après trois années de gel des loyers, le CA a validé une augmentation des loyers des baux en cours de 1,25 % au 1^{er} janvier 2019, conforme à la variation de l'indice IRL. L'office ne pratique pas d'augmentation de loyers à la relocation, et très rarement à l'issue d'opérations de réhabilitation. La marge d'augmentation potentielle entre les loyers pratiqués et les loyers maximums des conventions APL ressort quant à elle à 4,6 %.

3.2.3 Respect des conventions APL

L'ANCOLS a procédé à la vérification des loyers pratiqués au 1^{er} janvier 2019 par rapport aux loyers plafonds actualisés fixés dans les conventions APL. Les loyers de 26 logements dépassent les loyers maximums autorisés. Le dépassement global mineur (*25 euros mensuel*), concerne trois résidences (*Allée des Mas Bresson, les Amandiers, L'Astilbe*). Pour les deux premiers groupes, il s'agit d'une erreur d'actualisation des loyers plafonds inhérente au progiciel de gestion intégré (*moins d'un euro mensuel au logement*). Pour le troisième groupe, il s'agit d'une erreur matérielle dans la prise en compte d'un avenant à la convention APL modifiant les surfaces des logements. L'office a procédé en cours de contrôle à la régularisation des loyers au 1^{er} janvier 2020, en minorant la hausse autorisée afin de respecter les plafonds. Sans préjudice de toute action judiciaire, l'office est néanmoins invité à rembourser les sommes indues aux locataires concernés.

3.2.4 Supplément de loyer de solidarité

Compte-tenu de la forte présence du parc en QPV, et du nombre élevé de bénéficiaires de l'APL, peu de ménages sont soumis à l'enquête annuelle sur les ressources visant à déterminer le supplément de loyer de solidarité (SLS). Le nombre de locataires assujettis comme le montant du SLS sont très faibles (*19 locataires en 2019, pour un montant moyen mensuel de 52 euros*).

3.2.5 Réduction du loyer de solidarité

L'article 126 de la loi de finances pour 2018 a créé une réduction de loyer de solidarité (RLS) consentie aux locataires des logements conventionnés dont les ressources sont inférieures à un plafond, fonction de la composition du foyer et de la zone géographique. L'OPH PM a mis en place cette réduction sur le quittance de juin 2018 avec effet rétroactif au 1^{er} février 2018. Le quittance a été réalisé par intégration, dans le système d'information de l'office, des fichiers transmis par la caisse d'allocations familiales et la caisse de mutualité sociale agricole, sans modification par le bailleur. Au 31 décembre 2018, 4 684 ménages sont concernés par une réduction de loyer de solidarité, pour 5 117 allocataires d'aides au logement.

Au moyen d'une requête dans son système d'information, l'OPH PM a recherché en novembre 2018 les locataires non bénéficiaires de l'APL et susceptibles de se voir appliquer une réduction de loyer compte tenu de leurs ressources. Aucun locataire n'a été identifié. Au moment du contrôle, l'office n'a cependant pas

effectué de nouvelle recherche. Il devra réitérer à l'avenir cette requête tous les mois. L'office indique que l'extraction est désormais réalisée tous les mois.

3.2.6 Charges locatives

Le contrôle des charges locatives a porté sur la régularisation de l'exercice 2018. C'est une personne de la direction des finances qui s'occupe de la régularisation des charges locatives, en lien avec la direction de la gestion locative et le service ressources humaines pour les salaires des personnels récupérables (*employés d'immeubles, gardiens, chargés de territoire, ...*).

La régularisation pour l'eau est effectuée en octobre de l'année N pour les consommations du premier semestre et en février de l'année N+1 pour celles du deuxième semestre. Les charges générales sont régularisées en juin de l'année N+1.

L'office provisionne de manière trop importante au regard des dépenses de charges récupérables constatées.

Ce provisionnement très important aboutit lors de la régularisation, à un écart de 1 247 milliers d'euros, soit 185 euros en moyenne annuelle par logement. Même si les montants concernés sont finalement remboursés aux locataires, cette « trésorerie » générée pour l'office n'est pas compatible avec l'occupation très sociale du parc. L'office doit donc sans délai prendre toute mesure pour ajuster au mieux les acomptes de charges appelés auprès de ses locataires.

Les charges générales (*y compris les ascenseurs, le chauffage et l'eau*), qui s'élèvent à 12 euros le mètre carré habitable par an, soit 63 euros moyen mensuel par logement apparaissent d'un niveau globalement correct.

L'office devra rectifier ses pratiques sur les deux points suivants :

- ▶ la taxe d'enlèvement des ordures ménagères est appelée sous forme de provision dès la mise en service d'une résidence, en méconnaissance des règles en vigueur, car elle n'est due qu'à compter du 1^{er} janvier de l'année n+1. L'office rembourse toutefois les locataires des sommes concernées lors de la régularisation annuelle ;
- ▶ le décompte individuel adressé au locataire ne mentionne pas la possibilité qu'il a de consulter pendant six mois les justificatifs auprès de l'organisme. Cette mention devra être ajoutée sur le décompte.

L'office indique avoir effectué un calcul plus précis en 2019 et procédé au remboursement des sommes trop perçues.

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

4.1.1 Occupation sociale

Les enquêtes biennales d'occupation sociale (OPS) sont exploitées en interne par l'assistante de la directrice de la gestion locative. Le taux de réponse est relativement faible pour l'enquête 2018 (73 %, *contre 79 % sur le département*), malgré l'application des pénalités mensuelles prévues par la réglementation. Les données sont en partie erronées (*cf. § 2.2.3*). L'ANCOLS a donc procédé à un redressement à partir des données brutes de gestion locative. Les profils socio-économiques des occupants de l'OPH PM issus de cette analyse mettent en

évidence (cf. *Tableau 5*) une proportion importante de personnes aux ressources modestes et défavorisées dans le parc.

Tableau 5 : Occupation sociale du parc

En %	Revenu <20 % *	Revenu <60 % *	Revenu >100 %*	Bénéficiaires d'APL + AL	Familles mono- parentales	Pers. Isolées	Ménages 3 enfants et +
OPH Perpignan Méditerranée (2018)	37,6 %	61,9 %	18,0 %	72,7 %	2,0 %	40,9 %	0,1 %
OPH Perpignan Méditerranée 2018 redressé ANCOLS	47,8 %	85,0 %	2,0 %	71,4 %	NC	45,8 %	NC
Pyrénées-Orientales (2018)	30,9 %	66,0 %	10,6 %	58,6 %	6,3 %	39,3 %	2,5 %
Occitanie (2018)	29,2 %	69,6 %	7,0 %	60,4 %	23,0 %	40,6 %	9,9 %

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

Sources : système d'information ANCOLS - enquête OPS 2018, données redressées par l'ANCOLS à partir des données (catégorie de ménage, revenu fiscal de référence 2017, APL) intégrés dans la base locative au 31 décembre 2018 transmises le 17/10/2019 (DGLP)

L'analyse comparée des profils des nouveaux emménagés (cf. *Tableau 6*) à partir des données d'attribution de l'office (2015-2018) et des données du système national d'enregistrement (SNE) pour 2018 et 2019 confirment l'attribution de logements à des ménages aux ressources modestes en proportion plus importante que sur l'ensemble du département. Le rôle social de l'OPH PM est confirmé dans l'accueil des candidats présentant des difficultés économiques pour se loger.

Tableau 6 : Profils socio-économiques des attributaires de logements (*baux signés*)

	Nbre d'attributions	Revenu <20 % *	Revenu <60 % *	Revenu >100 %*	Non renseigné	Pers. Isolées
OPH Perpignan Méditerranée (2015-2018)	3 189	52,9 %	87,4 %	0,6 %	0,4 %	39,4 %
Pyrénées-Orientales (2018) - SNE	2 685	NC	74,4 %	0,6 %	8,4 %	35,7 %
Pyrénées-Orientales (2019) - SNE	2 760	NC	61,0 %	0,4 %	24,4 %	36,1 %

* revenus des locataires en comparaison du plafond de ressources PLUS

Sources : données d'attribution OPH et système d'information ANCOLS (SNE) pour l'office - statistiques mensuelles décembre 2018 et 2019 (AATIKO) pour les références départementales

4.1.2 Sous-occupation

Depuis la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté n° 2017-86 du 27 janvier 2017 (*article L. 621-2 du CCH*), un logement est considéré comme insuffisamment occupé si le nombre de pièces habitables est supérieur de plus d'un au nombre de personnes qui y ont leur résidence principale (*par exemple, un logement de quatre pièces habité par un couple*). L'analyse croisée de l'adéquation de la typologie des logements sociaux occupés avec le nombre d'occupants fait apparaître environ 2 000 situations de sous-occupation (*identifiées en bleu clair dans le Tableau 7*), soit 31 % du parc loué. Les services de l'office doivent affiner cette analyse afin que la commission d'attribution et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) puisse se prononcer. Les principales difficultés résident dans le nombre limité de logements de petite taille (*pour rappel 20 % de logements comportant une ou deux pièces*), au regard du nombre de personnes seules présentes dans le parc (*a minima 41 %*) et dans les demandeurs (*40,9 % selon les données du SNE en décembre 2019*). L'office doit intégrer ces contraintes dans sa stratégie de développement.

Tableau 7 : Ménages en situation de sous-occupation (L. 621-2 du CCH)

En nombre de logements

Typologie	Nombre d'occupants						Total	%
	1	2	3	4	5	6 ou +		
Type 1	257	13	1	1			272	3,9%
Type 2	1 099	101	16	2	1	1	1 220	17,4%
Type 3	1 107	1 053	388	109	28	12	2 697	38,6%
Type 4	387	447	533	462	318	106	2 253	32,2%
Type 5	42	61	77	89	114	134	517	7,4%
Type 6	3	4	5	5	7	12	36	0,5%
Total	2 895	1 679	1 020	668	468	265	6 995	100,0%
%	41,4 %	24,0 %	14,6 %	9,5 %	6,7 %	3,8 %	100,0 %	

Source : extraction de la base locative transmise par la DGLP le 3 mars 2020

4.2 ACCES AU LOGEMENT

4.2.1 Connaissance de la demande

Lors de la recherche de candidats pour l'attribution de logements, les demandes ne sont rapatriées du SNE que depuis 2016¹⁷. Auparavant l'office ne tenait compte que des candidats ayant déposé leur demande auprès de ses services. Il a néanmoins rattrapé son retard et sa connaissance des caractéristiques de l'ensemble de la demande de logement, connaissance confirmée au travers notamment des analyses statistiques détaillées fournies au CA dans les rapports de la CALEOL.

L'enregistrement des nouvelles demandes s'effectue dans les bureaux de proximité par les agents d'accueil qui reçoivent les candidats et contrôlent les pièces nécessaires. En 2018, l'OPH PM est le troisième guichet enregistreur du département des Pyrénées-Orientales (cf. *Tableau 8*), juste derrière le portail grand public et l'OPH du département. La proportion de demandes enregistrées par l'office par rapport à celles enregistrées sur l'ensemble du département est inférieure à la proportion de demandes radiées (cf. *Tableau 8*), qui reflète son « poids » dans le département. La métropole PMM concentre par ailleurs 76 % des demandes de logement. L'activité de l'office en matière d'enregistrement n'est donc pas proportionnelle à celle en matière d'attributions dans le département.

Tableau 8 : Activité des guichets enregistreurs

	2018			2019		
	OPH Perpignan Méditerranée	OPH des Pyrénées-Orientales	Portail grand public	OPH Perpignan Méditerranée	OPH des Pyrénées-Orientales	Portail grand public
Proportion de demandes enregistrées	18,5%	32,9%	18,9%	20,5%	35,8%	25,9%
Proportion de demandes radiées	28,8%	30,0%	-	32,4%	37,5%	-

Source : suivi de l'activité de guichet par le gestionnaire départemental du SNE, décembre 2018 et 2019 (AATIKO)

¹⁷ Les demandes ne sont pas automatiquement rapatriées sur le progiciel interne, mais lors de la recherche de candidats (pas de dispatching automatique)

4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

Les orientations du CA en matière d'attribution de logements sont intégrées dans le règlement intérieur de l'office. Elles devront être mises à jour des dernières évolutions législatives et réglementaires, et notamment intégrer les critères de priorité des candidatures définies à l'article L. 441-1 du CCH (cf. § 2.2.1.2). L'office doit les rendre publics notamment par la mise en ligne sur son site internet.

L'office affiche une priorité à l'ancienneté des demandes de logements et aux relogements des ménages lors d'opérations de démolition. Selon les données transmises, 14,6 % des attributions suivies de baux signés sur la période 2015-2018 ont concerné des candidats dont l'ancienneté de la demande est supérieure à 24 mois (*délai anormalement long dans les Pyrénées-Orientales*), pour un stock de demandes de ce type de 17,4% sur le SNE en décembre 2019. Au niveau départemental en 2019, 11,3 % des attributions ont concerné des candidats présentant une demande en délai anormalement long. L'OPH PM privilégie donc effectivement les demandes les plus anciennes.

La conférence intercommunale du logement (CIL), organe partenarial à l'échelle de PMM en charge du pilotage de la politique de peuplement, a été installée en avril 2016. La communauté urbaine s'est engagée dans l'élaboration d'une convention intercommunale d'attribution (CIA), définitivement approuvée le 26 juin 2019. Ses objectifs sont les suivants :

- ▶ améliorer la prise en compte des ménages prioritaires dans les attributions (répartition de ces publics par territoire, bailleur et réservataire. Ménages visés par le PDALPHD, notamment DALO) ;
- ▶ réaliser ces attributions dans le cadre d'un meilleur équilibre social des territoires. La CIA définit des objectifs quantitatifs et territorialisés d'accueil des ménages le plus précaires (*ressources inférieures au premier quartile, soit 508,50 euros mensuels par unité de consommation, et logement NPNRU*). Un diagnostic a permis de caractériser un indice de fragilité des territoires, visant à « réparer, prévenir, développer » l'occupation sociale ; treize communes présentant une fragilisation avérée de l'occupation de leur parc social se voient octroyer un objectif de 20 % d'attributions aux ménages précaires en dehors des QPV, onze communes, en situation intermédiaire, un objectif de 25 %, et douze communes un objectif de 30 %.

Ces objectifs ne sont pas encore mis en œuvre au sein de l'office, qui devra s'y conformer dans les meilleurs délais.

Les opérations de démolition de bâtiments¹⁸ réalisées dans le cadre de la rénovation urbaine nécessitent le relogement des ménages. Une charte de relogement a été approuvée par le conseil de concertation locative et le CA en 2017.

4.2.3 Gestion des attributions

4.2.3.1 Processus de sélection des candidats

Les quatre chargés de clientèle présents dans les bureaux de proximité recherchent les candidats et instruisent les dossiers de demande de logement. En dehors des logements réservés, les recherches sont opérées à partir des demandes présentes dans le progiciel (*incomplet, cf. § 4.2.1*), ou directement dans le SNE. Des pré-visites de logement sont organisées dans les secteurs peu attractifs. Depuis 2017, des entretiens téléphoniques sont systématiquement réalisés avec les candidats potentiels pour évaluer l'adéquation entre les logements disponibles et leurs souhaits. Les chargés de clientèle travaillent en étroite relation avec les mairies, notamment

¹⁸ Résidence Diaz : six bâtiments soit 218 logements, Champ de mars : un bâtiment de 54 logements

dans les communes périphériques de Perpignan. Ils éditent une première liste de candidats potentiels pour chaque logement. Une réunion préparatoire à la CAL est ensuite organisée. Les candidatures sont validées et un ordre d'attribution est proposé à la CAL.

La cellule « mission logement », récemment mise en place (*1^{er} décembre 2018*) auprès de la présidence de l'office, assure en complément une mission d'information et d'accompagnement des candidats qui s'adressent à l'office (*courriers, appels téléphoniques, déplacements au siège*). Des entretiens physiques sont réalisés à leur demande (*80 par mois environ*) pour préciser leurs souhaits de localisation et capacités contributives au paiement du loyer, et les orienter sur le patrimoine vacant de l'office. La dénomination « cabinet des élus » et le rattachement de cette cellule à la gouvernance n'apparaît pas opportune compte tenu des missions exercées. L'office précise que cette cellule n'existe plus, et que l'agent chargé de la vente aux locataires et des ventes en accession sociale est rattaché à la direction du patrimoine et de la gestion locative.

4.2.3.2 Fonctionnement de la commission d'attribution

L'office dispose d'une CAL unique régulièrement constituée. Le règlement intérieur de la CAL, intégré dans le règlement intérieur de l'office, doit être mis à jour des dernières évolutions législatives et réglementaires (*notamment loi ELAN créant la CALEOL, cf. § 2.2.1.2*) et rendu public (*non conforme à l'article R. 441-9 du CCH*).

Les PV de CAL retracent les éventuels débats, synthétisent les décisions et indiquent des données détaillées sur les caractéristiques des logements et des candidats. Ces dernières sont générées par un module particulier du progiciel intégré, qui nécessite au préalable la création du patrimoine. Elles sont ainsi absentes des PV de certaines livraisons de résidences neuves, ce qui est regrettable. Les rapports annuels de la CAL au CA sont également très complets et fournissent une information détaillée aux administrateurs. L'ANCOLS a participé à la CAL du 12 mars 2020, et analysé des PV de CAL de manière aléatoire.

Des dysfonctionnements ont été relevés dans le fonctionnement de la CAL :

- Non-respect des priorités légales : attribution d'un logement en première position à un candidat sans priorité légale devant un candidat DALO ou un candidat prioritaire en raison d'un handicap¹⁹.
- Non-respect du contingent préfecture²⁰ : des candidats sélectionnés par la préfecture ne sont pas systématiquement proposés sur les logements neufs réservés au préfet.
- Décision irrégulière de rejet pour irrecevabilité de la demande. A titre d'illustration, cette décision a été appliquée à un candidat préfecture pour absence d'avis d'imposition²¹. Cette décision est irrégulière dans la mesure où les candidats peuvent être éligibles au logement social, et où la CAL aurait pu prendre une décision d'attribution sous réserve de fourniture de la pièce, ou une décision de non-attribution. Tous les PV de CAL stipulent par ailleurs que les attributions « se font sous réserves des avis d'imposition [...] tout dossier dont le document est absent fera l'objet d'un rejet ». Cette mention comme son application sont irrégulières.
- Absence d'examen approfondi des candidatures : à la lecture des PV de CAL, les candidatures comme l'ordre d'attribution proposés par les services de l'office ne sont qu'exceptionnellement remis en question par les membres de la CAL. Cette dernière apparaît ainsi comme une « chambre d'enregistrement », le pouvoir de décision étant situé au niveau de la réunion préparatoire à la CAL et

¹⁹ Exemples : CAL n°96 du 02/12/2019, commune Sainte-Marie de la mer, logement n°05250007, et logement n°05250003. CAL n°72 D 23/02/2018, Perpignan, logement n°1042008 : un candidat DALO présentant un faible taux d'effort est positionné en 3^e derrière deux candidats CILEO

²⁰ Exemples : CAL n°96 du 02/12/2019, commune Sainte-Marie de la mer, logement n°05250004 et CAL n°41A du 28/08/2015 sur la commune de Cahones, sur 20 candidats : 1 candidat préfecture, 1 candidat OPH PM, 18 candidats mairie

²¹ Exemples : CAL du 20/04/2018, Perpignan, logements n°00110102 et n°0010098

des échanges avec les mairies. A noter que sur la CAL à laquelle l'ANCOLS a participé, quelques propositions des services ont été modifiées à la demande des membres.

- Absence de présentation d'informations détaillées sur les candidats : les membres de la CAL disposent en séance d'informations réduites sur les candidats. L'ancienneté de la demande, le caractère prioritaire d'une demande, le motif principal avancé par les candidats ne sont par exemple pas mentionnés dans les tableaux présentés et commentés en séance. Ces informations doivent être ajoutées afin de mieux étayer les décisions des membres.

Ces dysfonctionnements devront être corrigés sans délai. L'office indique qu'une note de cadrage a été rédigée et diffusée afin de corriger la situation. Un contrôle aléatoire de 20 à 30 % des dossiers présentés en CALEOL est prévu par le responsable de service, l'assistante de la gestion locative et la directrice.

L'office respecte globalement l'obligation de présenter au minimum trois candidats par logement (*hors DALO ou relogement ANRU*). Sur l'année 2018, cette règle n'a pas été respectée pour 54 logements (*situés en QPV ou financés en PLS*) sur un volume annuel de 910 logements proposés en CAL. L'office se justifie par le manque de candidats potentiels sur ces groupes²². A la lecture des PV de CAL, l'ANCOLS relève néanmoins que sur certains groupes, les mêmes candidats sont proposés sur différents logements, ce qui revient à un contournement de la règle²³. Le nombre de candidatures examinées par logement est en baisse en 2018 par rapport à 2017 (cf. *Tableau 9*), les services mettant en œuvre une pré-commercialisation des logements visant à mieux identifier les souhaits des candidats, et réduire le taux de refus (cf. § 4.2.3.7). En moyenne plus d'un candidat sur deux refuse le logement qui lui a été proposé en CAL sur la période 2013-2017 (55,9 %).

Tableau 9 : Activité des CAL en 2017 et 2018

	2017	2018
Nombre de séances de CAL (une séance peut concerner plusieurs CAL au sens de l'OPH)	16	18
Nombre de dossiers acceptés en CAL (rang 1, 2, 3 et plus)	950	1 087
Nombre de logements mis en location (un logement peut passer plusieurs fois en CAL pour trouver preneur)	619	910
Nombre total de candidatures examinées	3 591	3 582
<i>Nombre moyen de candidats par logements</i>	<i>5,8</i>	<i>3,9</i>
Nombre de proposition	1 310	NC
Nombre de refus ou non réponse	691	NC
Nombre de baux signés	619	NC
Pourcentage de refus du logement après CAL	52,7 %	

Source : rapports CAL au CA

4.2.3.3 Analyse de la régularité des attributions

L'ANCOLS a procédé au contrôle par échantillonnage ciblé de 101 dossiers d'attribution sur la période 2014-2018 (*sur 3 189 attributions réalisées, soit 3,2 %*). L'ensemble des pièces obligatoires ou justificatives n'ont pas été systématiquement transmises en première intention (30 % environ des dossiers concernés), ainsi que certains contrats de location, démontrant a minima un archivage perfectible, ou un défaut lors de l'instruction. Les ressources et catégories de ménage étaient globalement conformes à celles indiquées dans les données transmises par l'organisme pour le besoin du contrôle, démontrant en revanche une bonne fiabilité du système d'information mis à jour lors de l'instruction des dossiers.

²² Caractérisés par un fort taux de rotation, une forte demande de mutation, et un fort taux de refus après CAL

²³ Exemples : CAL exceptionnelle du 05/06/2018 TRANSIT 2 : 36 candidats pour 22 logements, et 18 familles, les mêmes candidats sont proposés sur différents logements. CAL n°41A du 28/08/2015 sur la commune de Cahones, résidence intergénérationnelle : les mêmes candidats sont proposés sur plusieurs logements : 20 candidats différents pour 11 logements

L'OPH PM a procédé à douze attributions irrégulières (*non conforme aux articles R. 441-1 et suivants du CCH*). Les irrégularités relevées sont de différente nature (*cf. annexe 7.2*), sachant que certains dossiers peuvent en cumuler plusieurs :

- une attribution hors CAL : signature du bail avec effet rétroactif avant le passage en CAL. L'attributaire était hébergée dans le logement depuis deux mois et ne remplissait pas les conditions de transfert de droit ;
- quatre dossiers ne présentant pas l'ensemble des pièces obligatoires, dont deux peuvent conduire à des dépassements de ressources ;
- sept dépassements des plafonds de ressources (*de 1 % à 32 %*) : trois cas de gardiens souhaitant reprendre leur logement de fonction au moment du départ en retraite, un cas de reprise de bail, les trois autres cas résultant d'une mauvaise appréciation de la situation des demandeurs par le service instructeur.

L'OPH PM doit améliorer ses pratiques et sa chaîne de contrôle pour remédier aux dysfonctionnements observés. L'office indique les nouvelles procédures d'instruction et chaînes de contrôle mises en place permettront d'éviter ce type d'irrégularités.

4.2.3.4 Signature du bail

La signature des baux de location a été centralisée au siège en 2019 pour dégager du temps aux chargés de clientèle et effectuer un ultime contrôle des pièces nécessaires à l'instruction des dossiers (*notamment avis d'imposition, pièces d'identité, composition familiale*). L'édition de l'état des risques naturels et technologiques et du règlement intérieur de la résidence est automatisée dans le progiciel, et ces pièces sont annexées au contrat de location.

Obs 3 : Les contrats de location ne sont pas accompagnés de l'ensemble des pièces obligatoires (*non conforme à l'article 3-3 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989*).

Les diagnostics de performance énergétique, les diagnostics gaz et électricité et le cas échéant les constats de risque d'exposition au plomb ne sont pas joints au bail. Aucune information n'est transmise au locataire en matière de présence ou d'absence de matériaux contenant de l'amiante dans le logement. L'office s'engage à rectifier la situation.

4.2.3.5 Gestion des contingents

La proportion du parc non réservé est relativement faible (*cf. Tableau 10*). Concernant le contingent préfectoral, les conventions de réservation biennale prévoient une gestion en flux sur le parc existant, et en stock sur les livraisons (*cf. § 4.2.3.6*).

Tableau 10 : Part des logements réservés

	Préfet	Maires	Action Logement	Non réservé	Total
Nombre de logements	1 881	1 253	1 098	2 580	6 812
%	27,6 %	18,4 %	16,1 %	37,9 %	100,0 %

Source : données transmises par la DGLP en octobre 2019

4.2.3.6 Objectifs de relogement du public prioritaire et de mixité sociale

L'OPH PM est lié par différentes obligations en matière de relogement du public prioritaire et de mixité sociale :

- spécifiques, dans le cadre des conventions de réservation du contingent préfectoral ; celles-ci imposent aux bailleurs de loger un certain nombre de ménages reconnu prioritaire par les services de l'Etat²⁴ sur le contingent qui lui est réservé (25 % du flux sur l'existant, et 25 % des logements livrés) ; en 2017 et 2018, l'objectif était de loger 208 ménages pour tenir compte du poids de l'office dans le parc social départemental (32 %) et du nombre de demandeurs prioritaires identifiés (650 familles) ; le bilan annuel est basé sur les attributions suivies de baux signés, c'est-à-dire les ménages reconnus prioritaires qui ont accepté les logements proposés et ont été logés dans le parc ; un objectif de mixité sociale est également intégré : 25 % des attributions hors QPV doivent être consacrées aux demandeurs les plus pauvres, appartenant au premier quartile de revenus ; en QPV, 50 % des attributions doivent par ailleurs être réalisées en direction des demandeurs des trois autres quartiles de revenus ;
- de droit commun issus de la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté : un quart des logements doivent être attribués à des demandeurs reconnus prioritaires par une commission de médiation dans le cadre du DALO ou considérés comme prioritaires au titre des 4^{ème} à 15^{ème} alinéas de l'article L. 441-1 du CCH, sur l'ensemble des contingents (soit pour l'OPH PM les collectivités locales, Action Logement, et les logements non réservés sous gestion directe du bailleur). La loi prévoit de comptabiliser l'ensemble des attributions qu'elles soient ou non suivies de la signature d'un bail ; les objectifs de mixité sociale intègrent les personnes relogées dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine en sus des demandeurs du premier quartile dans les 25 % d'attribution hors QPV (cf. ci-dessus) ;
- l'objectif global pour l'office en matière de propositions de logements en faveur du public prioritaire est donc de 100 % sur le contingent préfectoral (propositions d'attributions suivies de baux signés) et 25 % sur les autres réservataires et les logements non réservés (propositions d'attributions), soit 44 %.

L'office ne comptabilise que le nombre de propositions de logements en CAL au public prioritaire reconnu par les services de l'Etat, et non à l'ensemble des ménages considérés comme prioritaires au titre des 4^{ème} à 15^{ème} alinéas de l'article L. 441-1 du CCH qui ne sont pas identifiés dans le progiciel interne. Cette pratique minimise les propositions d'attributions au public prioritaire, et relativise ainsi les résultats obtenus. Le taux d'attribution observé sur les années 2018 et 2019 est inférieur à 44 % (cf. Tableau 11).

Tableau 11 : Évaluation de l'atteinte des objectifs d'attribution au public prioritaire

	2017	2018	2019
Nombre d'attribution public prioritaire (a)	252	317	288
Nombre d'attributions (b)	619	892	845
% attributions public prioritaire (a)/(b)	41%	36%	34%

Source : rapports CAL au CA, données de la DCCS 66 transmises le 27/01/2020, données provisoires pour 2019

Un fort taux de refus des candidats postérieurement à la CAL est observé (supérieur à 50 %). Le nombre de relogements effectifs des publics reconnus prioritaires (baux signés) est ainsi également inférieur aux objectifs fixés dans les conventions préfectorales (cf. Tableau 12).

²⁴ DALO et autres public prioritaires visés par le plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) : sortants d'hébergement, dépourvus de logement ou logement indécemment, menacés d'expulsion. Les candidats sont identifiés en commission DALO ou commission de réservation préfectorale et font l'objet d'une liste transmise mensuellement.

Tableau 12 : Évaluation du taux de réalisation des objectifs fixés dans les conventions de réservation préfectorale

	2017			2018			2019		
Type de public prioritaire	Objectif	Réalisé	%	Objectif	Réalisé	%	Objectif	Réalisé	%
DALO	30	8	27%	30	22	73%	26	16	62%
Ensemble public prioritaire	208	89	43%	208	128	62%	179	107	60%

Source : convention de réservation préfectorale 2017-2018 et 2019-2020, rapports CAL au CA, données de la DCCS 66 transmises le 27/01/2020

L'office ne réalise aucun bilan vis-à-vis des objectifs de mixité sociale introduits par la loi ALUR. Il devra mettre en œuvre des outils de suivi dans les meilleurs délais.

4.3 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

Le nouveau directeur général a mis en œuvre une permanence d'une demi-journée tous les quinze jours afin de recevoir personnellement les locataires qui en font la demande. Plus d'un an après sa mise en œuvre, près de six cents locataires auraient ainsi été reçus.

4.3.1.1 Gestion de proximité

La gestion de proximité a été réorganisée fin 2018 avec l'arrivée du nouveau directeur général (cf. § 2.2.2.1). Elle est assurée au moment du contrôle dans les cinq bureaux autour de différents personnels :

- trente-deux gardiens affectés sur une trentaine de groupes immobiliers, qui effectuent des tâches de nettoyage, collectent les réclamations techniques des locataires, et assurent la surveillance du patrimoine qui leur est affecté ; ces derniers disposent de 19 loges, dont neuf sont informatisées au moment du contrôle ;
- quatorze chargés de territoire qui effectuent les états des lieux entrants et sortants, définissent les travaux de remise en état des logements, suivent les travaux d'entretien et les contrats de maintenance ; sur les résidences ne disposant pas de gardiens, ils assurent également la surveillance du secteur ;
- cinq chargés de territoire coordonnateurs qui encadrent les chargés de territoire, ils ont également en charge le suivi des travaux plus importants et la surveillance du parc ;
- six agents d'entretien et de surveillance, en charge du nettoyage des groupes.

L'office dispose d'une régie de sept ouvriers qui interviennent sur de petits dépannages et menus travaux d'entretien. Ils disposent d'un stock de matériel.

Si la perception générale des locataires de leurs relations avec les services de l'office est plutôt bonne (cf. § 4.3.1.6), les attentes sont très fortes en matière de traitement des réclamations techniques et d'information quant à leur demande de mutation.

4.3.1.2 Accompagnement social

Des actions d'accompagnement sont mises en place pour les ménages fragiles entrant dans le parc, les fonds de solidarité pour l'accès au logement ou le maintien dans le logement sont mobilisés. L'office loue par ailleurs 155 logements à des associations d'insertion qui les sous-louent à des ménages en difficultés (*logements*

d'insertion, logements d'urgence, baux glissants). Ces logements ne sont pas identifiés dans les enquêtes RPLS (cf. § 2.2.3).

4.3.1.3 Traitement des réclamations

Les réclamations émises par les locataires sont nombreuses : 30 % des locataires interrogés en novembre 2019 dans le cadre de l'enquête de satisfaction en avaient émis une depuis le début de l'année. Plus de la moitié (55,4 %) des sollicitations concernent des réclamations techniques (*problème technique dans le logement ou la résidence*). Viennent ensuite les demandes de mutation, puis divers autres motifs. Les locataires disposent de plusieurs moyens pour contacter les services de l'office concernant les réclamations techniques :

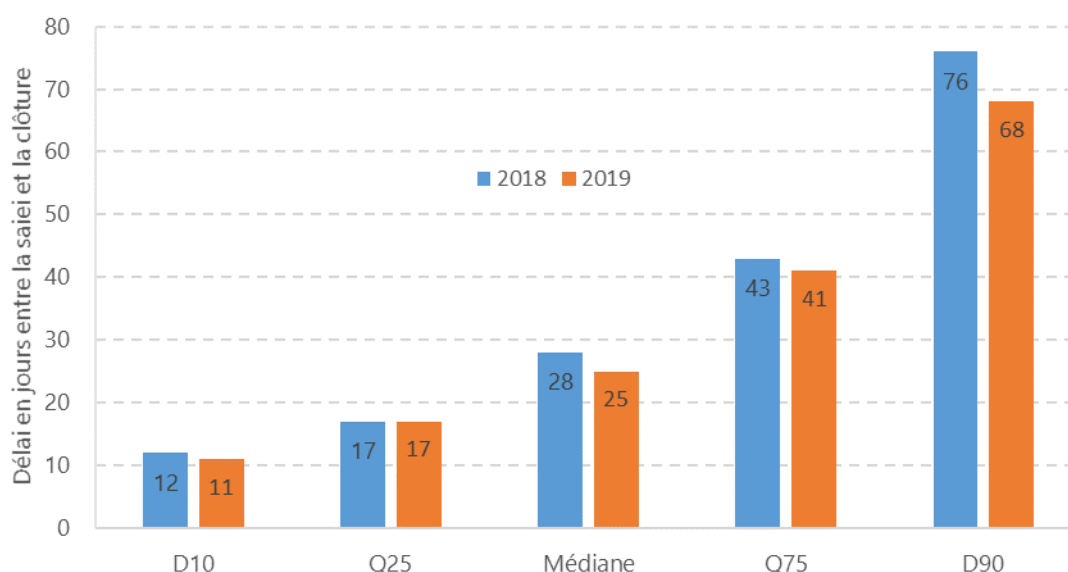
- ▶ en s'adressant directement au personnel de proximité (gardiens, chargés de territoire) qui reste le moyen privilégié ;
- ▶ en téléphonant ;
- ▶ en se déplaçant dans les bureaux de proximité ou au siège ;
- ▶ depuis 2018, via une application disponible sur smartphone.

Les gardiens ou le chargé de territoire se déplacent sur site pour effectuer une « levée de doute » et saisir le cas échéant un « bon de travaux » adressé à la régie ou aux entreprises sous contrat à bon de commande. Seules les réclamations techniques nécessitant un bon de travaux sont renseignées dans le système d'information par les chargés de territoire, et seule la date d'édition du bon est enregistrée (*et non la date de sollicitation par le locataire*). Si le montant du bon dépasse cinq cents euros, il est validé au pôle patrimoine ou à la direction générale. Toutes les loges ne sont pas informatisées et peu de gardiens ont accès au système d'information. Les travaux font l'objet d'un contrôle selon leur importance par les gardiens ou chargés de territoire. Les autres sollicitations ne font pas l'objet de suivi.

Hors travaux à la relocation, le délai moyen de traitement²⁵ des bons de travaux est de 34 jours en 2018, 31 jours en 2019. Les délais de réalisation des travaux de plomberie ou sanitaires dans les logements, les plus fréquents, hors travaux à la relocation, sont synthétisés dans la Figure 8. Plus de 25 % des délais de travaux dépassent 40 jours (*Q75 sur le graphique*).

²⁵ Délai entre la date de saisie de la réclamation et la date de réception des travaux (bien souvent date de réception de la facture par le technicien qui clôture le bon)

Figure 8 : Distribution des délais de réalisation des travaux de plomberie/sanitaires dans les logements, hors travaux à la relocation



Source : Extraction du système d'information (23/01/2020, DSI)

Grille de lecture : en 2018, 10 % des bons de travaux ont été traités en moins de 12 jours (D10), 25 % en moins de 17 jours (Q25), 90 % en moins de 76 jours (D90)

Obs 4 : Le suivi et le traitement des réclamations doivent être améliorés.

L'absence de saisie directe des réclamations techniques par les gardiens rallonge les délais et réduit l'efficacité de leur traitement. Le personnel de proximité n'a pas été formé à l'utilisation de l'outil. Aucune requête n'est automatisée pour extraire des informations sur le suivi des réclamations techniques par les chargés de territoire, privant ces derniers d'une connaissance territorialisée de l'état d'avancement des travaux programmés. La communication auprès des locataires doit également être améliorée. La dernière enquête de satisfaction relève en effet un faible taux de satisfaction des locataires sur le traitement de leurs réclamations (36 % n'ont pas eu de réponse, plus de la moitié d'entre eux ont dû relancer le bailleur). L'office n'est pas intervenu auprès de la moitié des locataires qui ont sollicité une intervention technique (48,2 % en hausse par rapport à 2017 : 35,4 %), dans la plupart des cas sans donner d'explication (80,3 %, en hausse par rapport à 2017 : 55,9 %). L'office indique qu'une réunion mensuelle de suivi des réclamations est désormais organisée par la directrice de la gestion locative, qu'il a passé un contrat d'assistance avec un bureau de conseil spécialisé sur cette thématique, et qu'il vise *in fine* la mise en place d'un outil de saisie des réclamations.

Il convient de noter par ailleurs que les gardiens ont la possibilité de faire réaliser des travaux relevant de réparations locatives pour le compte des locataires à leur demande. Les prestations sont facturées sur la quittance selon le barème résultant d'un accord avec les associations de locataires.

4.3.1.4 Concertation locative

Le plan de concertation locative (PCL) a été approuvé par le CA du 20 mars 2002, et n'a pas été mis à jour. Il instaure un conseil de concertation locative (CCL) unique (représentants de l'office, représentants des locataires), dont le fonctionnement est décrit dans le règlement intérieur de l'office.

Obs 5 : Aucun moyen financier n'est alloué aux représentants des locataires (non conforme à l'article 44bis de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986).

L'office n'a en effet pas alloué les moyens financiers aux associations de locataires prévus par l'article 44 bis de la loi de 1986, modifié en 2017 par les articles 93 et 94 de la loi égalité et citoyenneté (*au moins égaux à deux euros par logement*). L'office indique avoir sollicité les associations de locataires afin de disposer d'un budget prévisionnel des actions et d'un bilan comptable sans obtenir ces éléments en retour. L'OPH PM s'engage à régulariser cette situation (réunion spécifique).

Le CCL s'est réuni régulièrement sur les trois dernières années pour aborder divers sujets de concertation. Une grille de vétusté a ainsi été approuvée avec les associations de locataires le 6 mai 2015.

Le nouveau directeur général a par ailleurs organisé en 2019 des réunions d'information générale dans les bureaux de proximité.

4.3.1.5 Gardiennage et surveillance

Les bailleurs ont l'obligation, en QPV ou dans les communes fortement urbanisées²⁶, d'affecter un effectif minimum de personnes aux fonctions de gardiennage ou de surveillance dès lors qu'ils gèrent cent logements locatifs ou plus dans un immeuble ou groupe d'immeubles collectifs (*un ETP par tranche de 100 logements*) afin de prévenir les risques pour la sécurité et la tranquillité des locaux. 24 ensembles immobiliers regroupant 4 251 logements sont concernés et nécessitent la présence effective de 34 ETP. 32 gardiens sont comptabilisés au moment du contrôle (25 fin 2018).

L'office a en effet procédé à l'embauche de nouveaux gardiens entre fin 2018 et début 2020 (10 gardiens en intérim ou CDD au moment du contrôle), en renfort ou remplacement de ceux promus chargés de territoire. En raison de difficultés de recrutement pour mobiliser du personnel en interne sur certains sites, et après en avoir fait part aux représentants des locataires (*CCL du 25 juin 2019*), l'organisme a fait appel à une régie de quartier (Roseraie Services) pour compléter le gardiennage de trois ensembles immobiliers²⁷, au travers d'un marché d'insertion professionnelle (*cf. § 2.2.5*).

Obs 6 : Les effectifs minimums de gardiennage ne sont pas respectés sur trois groupes immobiliers (non conforme à l'article R. 271-1 et suivants du code de la sécurité intérieure).

L'office doit renforcer les effectifs en place ou procéder à des réaffectations (*cf. annexe 7.3*). Dans sa réponse l'office indique que dix gardiens ont été recrutés en 2020 pour répondre globalement aux obligations en matière de gardiennage. Il ne comptabilise que 391 logements sur l'ensemble immobilier Roudayre (400 logements selon les calculs de l'ANCOLS sur la base des données patrimoniales), et ne souhaite pas augmenter les effectifs de gardiens présents sur l'ensemble LOPOFA qui ne présenterait pas de difficultés particulières afin de ne pas augmenter les charges locatives. L'ANCOLS rappelle qu'il s'agit d'une obligation réglementaire, qui ne repose pas sur une appréciation par le bailleur des difficultés éventuellement rencontrées.

²⁶ Commune dont la population dépasse 25 000 habitants ou qui est comprise dans une aire urbaine d'un seul tenant regroupant au moins 50 000 habitants et dont une ou plusieurs communes comptent plus de 15 000 habitants

²⁷ « Vernet Salanque » I et II, et « Les Pêchers » regroupant 610 logements (avec un objectif de mise à disposition d'un ETP par tranche de 100 logements, cf. CCTP)

4.3.1.6 Enquête de satisfaction

L'office réalise des enquêtes de satisfaction tous les deux ans. La dernière enquête disponible a été réalisée en 2019 (du 14 octobre au 10 novembre 2019, 1 463 locataires ont répondu à l'enquête). Les principaux résultats sont présentés dans le Tableau 13. La satisfaction globale est en léger retrait par rapport à 2017, et inférieure au référentiel de la société de conseil concernant les offices de province. Près d'un quart des locataires ne sont pas satisfaits de leur logement, la principale raison évoquée étant le dysfonctionnement des équipements (notamment chauffage). Les locataires sont peu satisfaits de la propreté des parties communes et extérieures, mais parmi eux, près de la moitié l'expliquent par le comportement de certains habitants ou individus. 39,2 % des locataires ont l'intention de déménager, toutefois 75,6 % d'entre eux souhaitent rester locataires à l'OPH PM.

Tableau 13 : Principaux résultats de l'enquête de satisfaction 2019

Taux de satisfaction (assez ou très satisfait) exprimé en % des répondants							
	Satisfaction globale	Logement		Propreté		Immeubles	
		Satisfaction globale	Fonctionnement des équipements	Espaces extérieurs	Parties communes	Fonctionnement des équipements	Interventions parties communes et extérieures
2017	79,6	73,7	70,6	49,5	57,6	69,9	66,1
2019	79,2	76,3	78,3	46,4	57,2	66,9	61,9
Référentiel	83	83	82	66	70	82	68

Source : Pré-rapport d'étude n°2019/11768 novembre 2019 - Avis conseil transmis le 5 mars 2020 par la DGLP

4.4 TRAITEMENT DES IMPAYÉS

L'office étant à comptabilité publique, c'est la trésorerie générale du département qui est en charge de l'encaissement des loyers et des premières mesures en matière d'impayés de loyer. En raison des nombreuses absences de son personnel à la trésorerie, l'office a mis en place un mode de fonctionnement lui permettant notamment de pallier les fermetures fréquentes de la trésorerie. Le précontentieux est traité par les conseillères en économie sociale et familiale (CESF) positionnées dans les cinq bureaux. Elles peuvent mettre en place des plans d'apurement jusque 1 000 euros sur une période maximale de 24 mois. Elles proposent, le cas échéant, le passage du dossier en phase contentieuse.

Une réunion mensuelle pour le suivi des impayés est tenue au bureau Pont Rouge ou à celui de Vernet Salanque avec le responsable du contentieux, son adjointe, les CESF et les deux chargées de contentieux. Celles-ci sont réparties par secteur géographique et gèrent environ 150 dossiers chacune.

Les impayés, qui portent essentiellement sur les loyers et charges, sont gérés de manière satisfaisante par l'office. Cette situation se traduit sur le plan financier dans les tableaux suivants.

Tableau 14 : Analyse du recouvrement

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Créances clients (N-1)	3 020	3 120	3 248	3 406	3 266
Produits des loyers (1)	24 811	26 604	27 274	27 397	26 294
Récupération de charges locatives (2)	5 690	6 031	6 139	6 127	6 200
Quittancement (3)=(1)+(2)	30 500	32 636	33 414	33 524	32 494
Créances clients (N)	3 120	3 248	3 406	3 266	3 220
Pertes sur créances irrécouvrables	-291	-230	-283	-338	-189
Total encaissement (N) (4)	30 109	32 278	32 973	33 327	32 351
Taux de recouvrement (5)=(4) / (3)	98,7%	98,9%	98,7%	99,4%	99,6%
Valeurs de référence	98,7%	98,9%	98,8%	98,8%	98,7%

Le délai moyen des créances locataires représente sur la période sous revue environ 36 jours du quittancement pour une valeur de référence de 48 jours. Le taux de recouvrement passe de 98,7 % en 2014 à 99,6 % en 2018 (valeur de référence à 98,7 %).

Tableau 15 : Analyse du coût du risque locatif

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Produits des loyers (1)	24 811	26 604	27 274	27 397	26 294
Récupération de charges locatives (2)	5 690	6 031	6 139	6 127	6 200
Quittancement (3)=(1)+(2)	30 500	32 636	33 414	33 524	32 494
Pertes sur créances irrécouvrables (4)	-291	-230	-283	-338	-189
Dotations dépréciations créances (5)	238	226	539	165	106
Reprises sur dépréciations créances (6)	297	230	276	338	173
Coût du risque (dot-reprise + créances irr) (7)=(5)-(6)+(4)	233	226	546	165	122
Coût du risque (dot-reprise + créances irr) / Quittancement (8)=(7)/(3)	0,8%	0,7%	1,6%	0,5%	0,4%
Valeurs de référence	1,3%	1,2%	1,2%	1,1%	1,2%

Enfin, le coût du risque locatif ressort à 0,4 % du quittancement, en nette baisse depuis 2016 pour une valeur de référence à 1,2 %.

En synthèse, en 2018, il y a 1 822 locataires présents en impayé, soit le quart des locataires, avec une dette moyenne de 252 euros. Les locataires en impayé de plus de trois mois sont au nombre de 250 en 2018. 39 % des locataires règlent leur loyer par prélèvements et 16 % d'entre eux en espèces.

Des tableaux de bord détaillés et mensuels permettent un suivi fin des locataires en impayé.

5. STRATEGIE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

La politique patrimoniale de l'office repose sur l'actualisation du plan stratégique de patrimoine (PSP) 2018-2023, validée par le CA du 16 octobre 2017.

Concernant les travaux, un budget de 1,8 million d'euros par an, soit 10,8 millions d'euros sur la période, est prévu sur le gros entretien en direction, d'une part des bureaux de proximité, et d'autre part du service

patrimoine pour la remise en état des logements à la relocation, les petites réparations sur les parties communes et les actions de proximité sur la qualité de service. Un budget d'investissement de 10,8 millions d'euros, sur la période du PSP, est validé pour le service patrimoine pour l'amélioration du parc. Pour la maintenance à minima (*toitures, façades, menuiseries, ...*), un budget de 15,5 millions d'euros en investissement est arrêté en direction du service patrimoine. Les réhabilitations lourdes et démolitions (*Diagonale du Vernet, Champ de Mars*) hors renouvellement urbain et dans le cadre du NPNRU (*Diaz, Champ de Mars*) nécessitent un engagement de 33,9 millions d'euros.

Au global, cela représente une enveloppe de 71,0 millions d'euros prévue d'être financée par la mobilisation de fonds propres, des subventions (*FEDER et ANRU*) et des emprunts, sans augmentation de loyers pour les locataires concernés.

Concernant le développement, le PSP 2018-2023 traduit les engagements de l'organisme dans les objectifs du PLH et la reconstitution de l'offre dans le cadre du renouvellement urbain. La programmation annuelle ressort ainsi à 300 logements agréés sur la durée du PSP. Le prix de revient moyen par logement a été retenu à 135 milliers d'euros, en cohérence avec les opérations en cours ou terminées, avec une mise de fonds propres à hauteur de 10 %. Au total, l'investissement s'élève à 243 millions d'euros sur la durée du PSP.

Les ventes prévues sur la période du PSP restent marginales : 33 logements sur les résidences en diffus et mise à l'étude de la vente du bâtiment 10 du Champ de Mars dans le cadre du NPNRU (48 logements).

Face à un investissement global de 314,0 millions d'euros, le plan de financement élaboré par l'office s'établit de la manière suivante en millions d'euros :

- ▶ subventions ANRU : 2,5 ;
- ▶ subventions FEDER : 4,2 ;
- ▶ subventions collectivités locales : 17,7 ;
- ▶ emprunts pour le développement : 205,1 ;
- ▶ emprunts pour travaux : 50,5 ;
- ▶ fonds propres : 34.

La faisabilité de ce PSP reste toutefois non démontrée car le plan de financement précité n'a pas fait l'objet d'une projection sur la période des principaux agrégats (*EBE, CAF, autofinancement net Hlm, FRNG, FRNGT*) permettant de vérifier son impact sur l'exploitation et la structure financière de l'organisme (cf. § 6.3).

5.2 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

5.2.1 Offre nouvelle

Le parc de l'office a progressé de 16,5 % sur la période 2014-2018, malgré la démolition de 56 logements dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain (*résidence Diaz*). L'office a mis en service en moyenne 220 logements par an sur cette période, soit un volume supérieur à l'objectif 2016 de la CUS (*indicateur All : 190 mises en service*), et rattrape son retard en la matière (*les objectifs de production de la CUS n'ont pas été atteints sur la période 2011-2016 : 663 pour 837 logements*). La proportion de logements acquis en vente en l'état futur d'achèvement dans les nouvelles mises en service est deux fois plus importante que celle observée au niveau national (cf. *Tableau 16*). L'office a contribué sur cette période à environ 30 % de la production de logements sociaux de la communauté urbaine (*source RPLS*), et près de la moitié en programmation sur la période 2014-2019 (*source infocentre SISAL-DDTM 66*). L'OPH PM s'est implanté dans onze nouvelles communes, répondant ainsi aux objectifs du PLH de mieux répartir le parc social dans la communauté urbaine.

Tableau 16 : Evolution du patrimoine

Évolution du patrimoine									
Parc au 1er janvier	Construction	VEFA	Acquisition amélioration	Transformation d'usage	Acquisition en bloc	Vente	Démolition	Parc au 31 décembre	Évolution
2014 6 202	249	79	3		18	2		6 549	5,59 %
2015 6 549	104	44	5		8	2		6 708	2,43 %
2016 6 708	22	121	2			6		6 847	2,07 %
2017 6 847	0	62	8			8		6 909	0,91 %
2018 6 909	34	320	7	13		4	56	7 223	4,54 %
Total	409	626	25	13	26	22	56		16,5 %
% mise en service	38,6%	59,1%	2,4%						
Référence France (RPLS)	55,6%	32,8%	11,6%						

Sources : annexes des état réglementaires, données complétées et consolidées par la DGLP le 9 mars 2020, RPLS au 1er janvier 2019 pour les références

Les prévisions de production restent relativement soutenues, 274 logements ont été mis en service en 2019, et plus de 800 logements sont prévus d'être livrés sur les trois prochaines années.

5.2.2 Réhabilitations

La maîtrise d'ouvrage des travaux de réhabilitation a été transférée du pôle patrimoine à la direction technique en 2017. L'office souffre d'un retard conséquent dans la mise en œuvre du programme de réhabilitation établi lors du précédent PSP. Au 31 décembre 2018, un peu plus de huit millions d'euros de travaux sont en cours de réalisation sur cinq opérations. Les opérations ont été essentiellement lancées à partir de 2018, avec 20 logements prévus en 2019, et 750 logements entre 2020 et 2022 (*en moyenne environ 40 milliers d'euros au logement*).

L'absence d'audit énergétique au moment du précédent PSP n'avait pas permis à l'office d'évaluer les réhabilitations thermiques nécessaires pour répondre aux objectifs du Grenelle de l'environnement. La situation n'a pas évolué depuis. L'office indique qu'un audit technique sur l'évaluation des besoins en travaux sur dix ans a été confié en octobre 2020 à un cabinet spécialisé, ce qui lui permettra d'évaluer les réhabilitations thermiques nécessaires.

5.2.3 Rénovation urbaine

Au moment du contrôle, l'OPH PM est toujours engagé dans la finalisation d'une importante opération (228 millions d'euros), dans le cadre du premier programme national pour la rénovation urbaine, sur la base d'une convention avec l'ANRU en date du 9 juillet 2005. Le projet prévoit notamment :

- ▶ la démolition de 531 logements ;
- ▶ la reconstitution de l'offre locative sociale à hauteur 532 logements (dont 269 hors site), 130 logements en accession à la propriété sur site, 40 acquis ou reconstruits sur le centre-ville ;
- ▶ la réhabilitation de 1 383 logements ;
- ▶ et la résidentialisation de 1 834 logements.

Le protocole de préfiguration, signé avec l'ANRU le 21 décembre 2015, a permis la préparation d'un nouveau projet national de renouvellement urbain (NPNRU) pour la ville de Perpignan, projet qui a été validé en comité d'engagement de l'ANRU le 28 mai 2018. Au moment du contrôle, le projet est finalisé et la convention pluriannuelle de renouvellement urbain de Perpignan, cofinancée par l'ANRU, est en passe de pouvoir être signée par l'ensemble des partenaires impliqués. L'OPH PM, en sa qualité de maître d'ouvrage partenaire du

projet, est fortement impliqué, notamment sur l'axe de la stratégie de diversification résidentielle et de relogement, sur les quartiers retenus :

- ▶ centre ancien (*quartier d'intérêt national*) ;
- ▶ diagonale du Vernet-Nouveau Logis (*quartier d'intérêt régional*) ;
- ▶ champ de Mars (*quartier d'intérêt régional*).

Ces opérations sont intégrées dans le PSP.

5.3 EXERCICE DE LA FONCTION MAÎTRISE D'OUVRAGE

Au moment du contrôle, la direction technique est composée de :

- ▶ deux responsables de programme (RP) et une assistante, en charge des opérations de développement et réhabilitation de l'étude de faisabilité à l'ordre de service (OS) de démarrage des travaux, y compris les dossiers de financement ;
- ▶ deux conducteurs de travaux pour le suivi des phases d'exécution, de l'OS à la fin de la garantie de parfait achèvement.

Le poste de directeur technique est vacant depuis avril 2019, le directeur général assure l'intérim. La direction technique est assistée de la cellule immobilière pour les consultations de la direction de l'immobilier de l'État, et de la cellule marchés. Les RP utilisent un logiciel de montage d'opération (APOCA), intégrant un calcul d'équilibre économique des opérations. La direction technique effectue des prospections foncières via les communes et les établissements publics fonciers (EPF) locaux. Les propositions de ces derniers dans le cadre de déclaration d'intention d'aliéner (DIA) sont peu suivies par l'office, qui avancent pour motif les difficultés d'exécution de ce type d'opérations. L'office indique trois opérations récentes réalisées dans ce cadre. Des réunions d'engagement des opérations sont réalisées entre les RP, la directrice financière et le directeur général.

Le prix d'achat moyen sur quatorze opérations en VEFA (*livraison 2020/2022*) est de 1 650 euros hors taxes (H.T.) par m² de surface habitable (SHAB), et le prix de revient prévisionnel de 124 milliers d'euros au logement (*financés à hauteur de 19 % en fonds propres*). Le prix de revient prévisionnel au logement de huit opérations en maîtrise d'ouvrage directe est de 119 milliers d'euros H.T financés uniquement par emprunts et subventions (*livraisons 2019/2021*). A titre de comparaison le coût moyen observé en zone B1 en Occitanie en 2018 est de 2 000 euros H.T. par m² de surface utile²⁸.

Quelques opérations réalisées en maîtrise d'ouvrage ont fait l'objet de retard conséquent à la livraison en raison de modification de programme (*Barcarès*), ou de défaillances d'entreprises (*Clos Vert*). Les services de l'office ne tiennent pas de tableau de bord de suivi de l'exécution des chantiers. L'office indique la mise en place depuis de tableaux de bord mensuels de suivi de l'exécution des chantiers.

La direction technique va devoir faire face à une augmentation significative de la charge de travail afin de mettre en œuvre le programme d'investissement prévu au PSP, tant sur le plan de la production de logements, que de la réhabilitation des résidences et des opérations de rénovation urbaine. Le renforcement des équipes s'avère une des clés de réussite de la mise en œuvre opérationnelle du PSP. L'office indique qu'un nouveau directeur technique et un conducteur de travaux supplémentaires sont venus renforcer les effectifs.

²⁸ Source : Regard sur les logements sociaux agréés – Bilan régional 2018 – Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités (<https://www.cohesion-territoires.gouv.fr>)

5.4 INTERVENTION SUR LE PARC

5.4.1 Éléments financiers

Les interventions sur le patrimoine se décomposent en maintenance courante (*entretien et gros entretien*) financée pour l'essentiel par les loyers et en investissement (*ajout et remplacement de composants, réhabilitation*) financé par emprunts et à la marge en fonds propres. Il est à noter que l'office a fait le choix de ne pas augmenter les loyers après travaux en raison notamment de l'occupation très sociale des logements.

Tableau 17 : Coût d'intervention sur le parc

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Charges d'exploitation liée aux immeubles	315,71	347,36	395,73	385,28	367,79
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	418,15	540,68	600,40	637,73	639,99
Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	1 654,95	2 279,62	2 396,23	2 275,13	2 330,43
Maintenance locative en régie - Coût du personnel	479,72	492,46	441,83	347,71	358,84
Maintenance locative en régie - Consommations	313,09	329,45	304,90	260,71	292,46
Coût de la maintenance (1)	3 181,62	3 989,57	4 139,10	3 906,56	3 989,51
Additions et remplacement de composants	1 444,04	625,97	8 068,91	1 106,36	3 300,79
Coût total entretien du parc (2)	4 625,66	4 615,54	12 208,01	5 012,91	7 290,30
Nombre de logements et équivalent logement gérés (3)	6 549	6 788	6 927	6 989	7 303
Coût de la maintenance au logement en euros (4) = (1) / (3)	485,82	587,74	597,53	558,96	546,28
Valeurs de référence	603,18	609,36	638,73	639,28	628,10
Loyers (5)	24 810,56	26 604,33	27 274,36	27 397,02	26 294,01
Coût de la maintenance / Loyers (6) = (1) / (5)	12,82%	15,00%	15,18%	14,26%	15,17%
Valeurs de référence	14,66%	14,91%	14,99%	15,02%	15,63%
Coût total d'intervention sur le parc au logement (7) = (2) / (3)	706,32	679,96	1 762,38	717,26	998,26
Valeurs de référence	1 052,62	1 111,05	1 092,30	996,42	1 082,66

Le Tableau 17 fait ressortir sur la période une maintenance courante de l'ordre de 3,8 millions d'euros en moyenne annuelle et des travaux immobilisés de l'ordre de 2,9 millions d'euros. Exceptée l'année 2016 où l'office a fortement investi en réhabilitant les résidences LOPOFA, Clos Vert et les toitures tuiles de Saint-Jacques et Saint-Mathieu à Perpignan, le niveau d'intervention au logement sur le parc reste inférieur aux valeurs de référence.

En 2019, 60 % du montant des bons de travaux concernent des travaux à la relocation (1,8 million d'euros pour un montant total de 3,1 millions d'euros). Le montant moyen ressort à 2 580 euros H.T. au logement, et dépasse même 7 000 euros H.T. pour 10 % des logements, démontrant un effort de remise à niveau relativement important, pour notamment pallier une perte d'attractivité de certaines résidences.

Si le parc visité n'a pas fait systématiquement ressortir de situations nécessitant des interventions en urgence pour la sécurité ou la vétusté des bâtiments (*cf. § 5.4.2*), le diagnostic technique effectué à l'occasion de l'élaboration du PSP implique un volume important de réhabilitation ou démolition, notamment pour faire face à la vacance commerciale. A ce titre, le PSP 2018-2023 prévoit un montant de 1,8 million d'euros annuel en exploitation et 10,8 millions d'euros annuels en investissement. Au vu des montants engagés sur la période sous revue, un effort très sensible devra être fourni par l'office en termes de capacités technique et financière. La transformation de l'office en SA d'Hlm, intégrée au groupe CDC Habitat, paraît de nature à permettre un tel effort.

5.4.2 Visite de patrimoine

L'ANCOLS a procédé à une visite du patrimoine les 5 et 6 février 2020 de 24 ensembles immobiliers regroupant 3 965 logements (*soit près de 55 % du parc, cf. annexe 7.4*). La propreté des parties communes et extérieures est globalement correcte, de même que l'entretien du bâti, même si certaines résidences sont vétustes et présentent des façades très dégradées (*Saint-Mathieu, Pont Rouge à titre d'illustration*). Le patrimoine présent

dans les quartiers anciens du centre-ville se distingue néanmoins nettement des groupes collectifs en matière d'état du bâti. Les nouvelles résidences visitées, achetées pour l'essentiel en VEFA, présentent pour certaines des partis architecturaux qui ne faciliteront pas leur entretien (*nombreuses toitures terrasses, jardins, accès depuis les voiries, ...*).

L'ANCOLS attire l'attention de l'OPH PM sur un certain nombre de dysfonctionnements auxquels il convient de remédier :

Sécurité incendie

- ▶ Victor Dalbiez, Bât. 3 escaliers J : l'entreprise a indiqué sur l'étiquette du dispositif de commande de la trappe de désenfumage que la poulie et le vérin étaient hors service (visite du 6 décembre 2019). Le bon de commande de réparation n'a été édité que le 10 février à la suite de la visite de l'ANCOLS ;
- ▶ De manière générale, l'ANCOLS a constaté l'absence d'étiquette de passage sur certains dispositifs, ne permettant pas une vérification visuelle par les gardiens ou les chargés de territoire du passage de l'entreprise (visite annuelle obligatoire) ;
- ▶ Les registres de sécurité des bâtiments ne sont pas constitués ;
- ▶ Bâtiment N14 de la résidence Vernet Salanque (pas de passage après 2018 sur les blocs de secours) : les portes coupe-feu doivent être maintenues fermées. Un scooter a été retrouvé dans le local vélo de ce bâtiment, il doit être enlevé dans les plus brefs délais et cette situation ne doit pas se reproduire ;
- ▶ Les panneaux d'évacuation ne sont pas présents sur l'ensemble du parc dans les halls d'entrée ;
- ▶ Saint-Louis, Bât. 1 escalier A : encombrants à évacuer (notamment pneus et matelas) en sous-sol dans l'ancien « lavoir », censé être condamné ;
- ▶ Saint-Louis Bât. 3 escalier E : une trappe de désenfumage a été retrouvée en position ouverte.

Sécurité électrique

- ▶ Dans des logements prêts à être loués : présence de douilles avec fil de terre accessible sur les luminaires.

L'office indique de ces formations de sensibilisation à l'importance de la surveillance des équipements de sécurité ont été réalisées.

5.4.3 Exploitation du patrimoine

Le pôle patrimoine gère les différents contrats d'entretien des équipements et ceux concernant les prestations de réalisation des diagnostics réglementaires (*DPE, DTA, DAPP, CREP*). Ces derniers sont disponibles sous format papier ou numérique. Même dans ce dernier cas, ils ne sont pas intégrés dans le système d'information de l'office, mais stockés sur des serveurs (*cf. § 2.2.3*). Aucun tableau de suivi n'est mis en place, ce qui ne permet pas, au moment du contrôle, d'apprécier pleinement la situation de l'office vis à vis de ces obligations réglementaires. Les données reprises dans le rapport sont à considérer avec prudence. En outre, cette situation ne permet pas à l'office d'annexer ces diagnostics à chaque nouveau contrat de location (*cf. § 4.2.3.4*).

Dans les prochains contrats qui devraient intervenir dès 2020, l'OPH PM prévoit d'intégrer la mise à disposition par les prestataires des diagnostics sous forme dématérialisée afin de pouvoir les intégrer dans le système d'information.

L'office a mis en œuvre un contrat de robinetterie pour ses locataires, avec une visite annuelle.

5.4.3.1 Diagnostics de performance énergétique

Au moment du contrôle, 971 DPE au logement resteraient à réaliser (13 % du parc environ). Un contrat est en cours depuis 2016 pour les compléter. Des problèmes d'accès au logement sont mis en avant par l'office. Comme indiqué ci-avant, les diagnostics ne sont pas exploités et intégrés dans le système d'information. Les étiquettes énergétiques sont pourtant renseignées dans l'enquête RPLS pour l'année 2019 (cf. § 2.2.3).

5.4.3.2 Lutte contre le saturnisme

Obs 7 : Les constats de risque d'exposition au plomb (CREP) n'ont toujours pas été intégralement réalisés (non conforme aux articles L. 1334-1 à L. 1334-12 et R. 1334-1 à R. 1334-13 du code de santé publique).

Au moment du contrôle, 75 CREP restent à réaliser sur les immeubles construits avant le 1^{er} janvier 1949 (soit 9 % du parc concerné de 822 logements, source RPLS 2019). Cette observation avait déjà été mentionnée lors du dernier contrôle. L'office indique avoir missionné un cabinet afin de lancer un marché de réalisation des diagnostics.

5.4.3.3 Amiante

Obs 8 : La réglementation amiante s'impose aux propriétaires d'immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

L'office accuse un retard important vis-à-vis du respect de ses obligations de repérage d'amiante et de suivi (non conforme aux articles L. 1334-12-1 à L. 1334-17 et R. 1334-14 à R. 1334-29-9 du code de la santé publique). En ce qui concerne les parties communes, les DTA ont été réalisés en 2013 et 2014, mais ils n'ont pas été mis à jour avec les repérages réalisés ultérieurement. Pour les parties privatives (logements), aucun repérage des matériaux de liste A n'a été réalisé, et les DAPP ne sont pas constitués. L'office fait réaliser en revanche des repérages d'amiante avant travaux. Aucun outil de suivi n'a été mis en place afin de réaliser les éventuels repérage complémentaires, évaluations périodiques, ou travaux exigés lors du repérage de matériau de liste A dégradé. L'office indique avoir missionné un cabinet afin de lancer un marché de réalisation des diagnostics.

5.4.3.4 Chaudières individuelles

45 % du parc environ est équipé de chaudières individuelles au gaz. Un prestataire a été retenu en avril 2017 pour une durée de quatre ans afin d'assurer la maintenance sur l'ensemble du territoire. Le cahier des charges prévoit un taux de pénétration minimum de 85 %, avec trois passages si nécessaire, prise de rendez-vous individuel, puis envoi en dernier recours d'une mise en demeure en lettre recommandée en cas d'absences répétées. Le taux de pénétration global entre avril 2018 et avril 2019 est de 88 %. 22 groupes immobiliers regroupant 526 logements présentent des taux de pénétration faibles (0 à 77 %). Les logements diffus dans de petits immeubles semblent notamment peu visités. L'absence de vérification annuelle constitue une source de risques pour la sécurité des biens et des personnes qui engage pénalement la responsabilité des dirigeants de l'OPH. L'office devra s'assurer de l'effectivité des actions engagées par les prestataires et de leur efficacité pour satisfaire aux exigences réglementaires. L'office précise qu'un marché a été lancé pour le remplacement de 828 chaudières.

5.4.3.5 Diagnostics gaz et électriques

La loi ALUR a introduit deux nouveaux diagnostics à annexer à chaque nouveau contrat de location. Les diagnostics électriques ont été intégrés dans l'accord cadre à bon de commande d'entretien courant en électricité courant fort (remise d'une attestation de conformité CONSUEL après les vérifications usuelles de l'installation électrique). Les diagnostics gaz ont fait l'objet d'un marché spécifique en mai 2017. Ces diagnostics

ne sont pas annexés au contrat de location et ne font pas l'objet d'une intégration dans le système d'information. L'OPH doit corriger la situation. L'office indique que les diagnostics gaz sont désormais intégrés au système d'information et annexés au contrat de location.

5.4.3.6 Ascenseurs

Le parc de l'office est peu équipé en ascenseurs, il compte 89 appareils qui desservent 2 356 logements (32 % du parc), dont l'entretien et la maintenance ont été confiés à quatre prestataires. L'ensemble des appareils concernés a fait l'objet de travaux de mise en sécurité des ascenseurs existants (SAE) imposés par la loi urbanisme et habitat de 2003. Les contrôles techniques quinquennaux sont réalisés.

Les visites périodiques des ascenseurs n'ont pas été systématiquement effectuées (*non conforme aux articles R. 125-2 à 6 du CCH*). Un contrôle aléatoire du rapport d'activité d'un prestataire en charge de 47 ascenseurs pour l'année 2019 fait ressortir, sur 414 interventions de l'ascensoriste, 131 interventions avec un délai entre deux visites périodiques supérieur à six semaines, en contradiction avec l'article R. 125-2 du CCH. Tous les appareils sont concernés. Le délai entre deux visites varie entre une et dix-huit semaines, démontrant une programmation des interventions totalement déconnectée des exigences réglementaires. L'office doit mettre en œuvre sans délai des outils de suivi de ses contrats d'ascenseurs. L'office indique que le nouveau marché d'entretien en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2021 prévoit une visite toutes les quatre semaines, et la transmission d'un rapport mensuel. Par ailleurs, l'OPH PM a fait appel à un cabinet spécialisé pour l'accompagner dans le suivi de l'entretien du parc d'ascenseurs et des interventions des ascensoristes.

Il convient de noter que le prestataire cité ci-avant est intervenu 228 fois pour des pannes liées à un dysfonctionnement de l'équipement ou d'origine extérieure (mauvaise utilisation, vandalisme), soit en moyenne 2,7 fois par équipement. Seize appareils sur 47 sont qualifiés de « malades », en raison d'un faible taux de disponibilité²⁹ (*inférieur à 99 %*) et de la nécessité d'effectuer plus de trois interventions pour panne par an. Selon les résultats de la dernière enquête de satisfaction, près d'un tiers des locataires (31,4 %) ne sont pas satisfaits des interventions sur les ascenseurs. L'office indique qu'il s'agit essentiellement d'actes de vandalisme et d'immobilisation dans l'attente de commande de pièces détachées. Les délais entre la commande et la réception des travaux sur les ascenseurs sont en effet très importants en 2018, de l'ordre de quatre mois (source extraction des bons de travaux), pour le remplacement de portes palières par exemple. Aucune action spécifique n'est prévue dans le plan stratégique de patrimoine, mais les appareils sont modernisés à l'occasion des opérations de réhabilitation.

5.5 VENTES DE PATRIMOINE A L'UNITE

L'office a peu recours à la vente de logements sociaux aux locataires, compte tenu de leurs faibles capacités financières et du besoin du territoire en logements sociaux. Seules dix-huit ventes ont été réalisées sur la période 2014-2018.

5.6 AUTRES ACTIVITES

L'office s'est engagé depuis 2009 dans l'activité de location-accession à destination principalement de ses locataires. Les attributions sont réalisées par une commission spécifique qui privilégie le parcours résidentiel (*cf. § 2.2.1.2*). Au total six résidences regroupant 46 logements ont été construites. La dernière opération sur la

²⁹ Le taux de disponibilité correspond au nombre d'heures de fonctionnement normal de l'appareil sur le nombre d'heures dans une année. Un appareil (cité HLM Roudayre) présente ainsi un taux de 91,5 % soit 748 h d'indisponibilité dans l'année.

commune de Canet en Roussillon, Marysol, a été commercialisée en 2015. Trois opérations ont pu être menées à leur terme avec vente aux locataires-accédants (33 logements).

Deux programmes mixtes (*locatif et location-accession*) n'ont pu être commercialisés dans leur totalité³⁰. Au 30 janvier 2018, dix logements étaient encore vacants sur la résidence Terra Viva, et deux logements n'avaient toujours pas trouvé preneurs sur la résidence Charles Bordes. D'après le décret 2011-967, les logements non commercialisés peuvent être transformés en logements locatifs conventionnés en PLS. Compte tenu des ressources modestes des locataires, l'OPH PM a demandé une dérogation à PMM pour les transformer en logements locatifs sous conventionnement PLUS.

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

L'OPH de Perpignan Méditerranée est en comptabilité publique. La direction financière (*ordonnateur*) comprend sept personnes, dont la directrice qui a fait valoir ses droits à la retraite au 31 décembre 2019. La Trésorerie générale du département (*payeur*) est une trésorerie spécialisée qui gère les comptes des deux offices présents sur le département des Pyrénées-Orientales (*l'office objet du contrôle et l'office départemental*). Neuf personnes à la Trésorerie sont affectées à la comptabilité de l'OPH de Perpignan Méditerranée. De nombreuses absences ont conduit cependant à la fermeture de la Trésorerie durant des périodes plus ou moins longues, ce qui apparaît particulièrement pénalisant au regard des paiements de loyers en numéraires représentant 16 % des encaissements.

L'office lance un appel d'offres auprès d'experts-comptables dans le cadre de la préparation du passage à la comptabilité commerciale. L'ensemble des mandats de paiement remontent au directeur général qui a une délégation de signature jusqu'à 10 000 euros. Au-delà de ce montant, les mandats sont signés par le Président de l'office.

Obs 9 : La production immobilisée (*conduite d'opération*) est, soit non-comptabilisée, soit comptabilisée au forfait, en méconnaissance des instructions réglementaires spécifiques aux OPH à comptabilité publique (M31).

Même si le développement du patrimoine procède pour l'essentiel d'opérations en VEFA, l'office réalise des constructions et des réhabilitations en maîtrise d'ouvrage directe. A ce titre, la conduite d'opération et les frais de direction d'investissement devraient être comptabilisés selon le principe d'imputation rationnelle et en tenant compte du niveau réel d'activité de l'organisme par rapport à sa capacité de production.

L'office indique que qu'il a fait le choix de ne pas comptabiliser la production immobilisée. Les instructions réglementaires imposent des règles de comptabilisation de la production immobilisée auxquelles l'office devra se soumettre.

Obs 10 : L'office comptabilise une provision pour gros entretien (PGE) en méconnaissance des instructions réglementaires spécifiques aux OPH à comptabilité publique (M31).

La PGE figurant au passif depuis l'exercice 2016 (3,4 millions d'euros) n'est pas mouvementée alors que sur les trois dernières années, des travaux de gros entretien ont été effectués (2,3 millions d'euros en moyenne

³⁰ Opérations Terra Viva (*seize logements*) et Charles Bordes (*six logements*) situées sur la commune de Perpignan, et achevées fin 2014

annuelle). En outre, cette provision ne s'appuie sur aucun plan d'entretien pluriannuel. Cette situation devra être régularisée sans délai.

Il est à noter que ces deux points ont déjà fait l'objet d'une observation lors du précédent contrôle de la MIILOS (*rapport d'inspection n° 2012-102 d'avril 2013*).

L'office précise avoir réalisé un plan pluriannuel d'entretien.

En raison à la fois du retard dans l'encaissement des emprunts CDC (*en janvier N + 1*) et jusqu'en 2014 de leur comptabilisation au compte 467211 sans distinction de versement, la trésorerie au bilan est rectifiée dans le tableau « analyse du bilan » des montants concernés pour permettre une analyse financière cohérente.

6.2 ANALYSE FINANCIERE

L'analyse financière rétrospective porte sur la période 2014-2018. Les données et ratios sont issus des états réglementaires Harmonia traités par l'outil DiagFin OLS développé par l'ANCOLS. Le « benchmark » repose sur les OPH de province ayant un parc compris entre 5 000 et 10 000 logements, hors l'OPH de Perpignan Méditerranée.

6.2.1 Analyse de l'exploitation

L'analyse de l'exploitation porte notamment sur l'examen des différents soldes de trésorerie (*excédent brut d'exploitation, capacité d'autofinancement, autofinancement net Hlm*) et de leur principaux constituants (*loyers, coûts de gestion, TFPB, annuités locatives*). Les charges de maintenance et les travaux d'investissement sur le patrimoine ont fait l'objet d'une analyse spécifique au paragraphe 5.4.1.

Tableau 18 : Soldes intermédiaires de gestion

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
	Montant	Montant	Montant	Montant	Montant
Loyers	24 811	26 604	27 274	27 397	26 294
Écart de récupération de charges	188	272	281	292	266
Produits des activités annexes	121	130	126	128	122
Péréquation RLS					657
Chiffre d'affaires	25 120	27 007	27 681	27 817	27 339
Ventes d'immeubles	413	1 300	846	424	127
Production stockée	1 028	-419	-535	-378	-1 485
Production immobilisée (stocks transférés à l'actif)	0	0	0	0	1 362
Coûts promotion immobilière	-1 464	-675	-206	-6	0
Marge sur activité de promotion	-23	206	105	40	4
Produit des activités	25 097	27 213	27 786	27 857	27 343
Coût personnel (hors régie)	-4 101	-3 985	-4 035	-4 223	-4 170
Autres charges externes (hors CGLLS)	-1 489	-1 325	-1 274	-1 416	-1 460
Coût de gestion	-5 590	-5 310	-5 309	-5 639	-5 630
Charges de maintenance (y.c régie)	-3 182	-3 990	-4 139	-3 907	-3 990
Cotisation CGLLS	-252	-135	-149	-152	-973
Taxes foncières sur les propriétés bâties	-3 424	-3 516	-3 273	-3 387	-3 547
Créances irrécouvrables	-291	-230	-283	-338	-189
Excédent brut d'exploitation (EBE)	12 358	14 034	14 633	14 435	13 015
en % du chiffre d'affaires	49,2%	52,0%	52,9%	51,9%	47,6%
<i>Valeurs de référence</i>	46,6%	45,4%	44,7%	43,5%	43,7%
CAF courante	10 293	11 556	12 640	11 839	11 247
en % du chiffre d'affaires	41,0%	42,8%	45,7%	42,6%	41,1%
<i>Valeurs de référence</i>	34,8%	35,9%	36,3%	36,2%	35,8%
CAF brute	9 702	10 734	11 914	11 178	10 100
en % du chiffre d'affaires	38,6%	39,7%	43,0%	40,2%	36,9%
<i>Valeurs de référence</i>	37,5%	38,7%	39,2%	38,9%	37,8%
Autofinancement net HLM	3 011	3 571	4 475	3 546	1 300
en % du chiffre d'affaires	12,0%	13,2%	16,2%	12,7%	4,8%
<i>Valeurs de référence</i>	12,4%	11,9%	11,9%	11,6%	10,0%

L'EBE est un premier solde de trésorerie qui permet de mesurer la ressource qu'une entreprise tire régulièrement de son exploitation avant notamment la prise en compte de son mode de financement. L'EBE de l'office ressort à 13,7 millions d'euros en moyenne annuelle (cf. *Tableau 18*) sur la période sous revue, niveau satisfaisant et au-dessus des valeurs de référence sur la période contrôlée.

Son niveau en 2018 procède pour l'essentiel vacance très importante, dont le coût financier a été estimé à 2,5 millions d'euros par l'office, soit 9,3 % des loyers pour un niveau constaté en général de l'ordre de 5,5 %. Autre facteur ayant impacté l'EBE cette année-là, la mise en œuvre de la réduction de loyer de solidarité. Celle-ci ressort à 1 901 milliers d'euros et a été compensée à hauteur de 657 milliers d'euros, soit une baisse nette des recettes de 1 244 milliers d'euros.

Les impayés de loyers dégradent également l'EBE lorsque l'organisme reconnaît le caractère irrécouvrable des créances. Du quittance initial à cette admission en non-valeur, il peut s'écouler un certain délai pendant lequel la créance est « stockée » en principe dans le compte de client douteux. Le coût du risque locatif (cf. § 4.4) est quant à lui bien maîtrisé. Il ressort à 0,4 % du quittance en 2018 pour une valeur de référence de 1,2 %.

La CAF courante résulte de l'EBE après la prise en compte des autres charges et produits d'exploitation et des intérêts sur financements locatifs. Elle ressort, à l'image de l'EBE, sur une tendance stable sur la période à près de trois points au-dessus des valeurs de référence. La CAF brute (PCG) est obtenue à partir de la CAF courante en intégrant les éléments financiers divers, les autres charges et produits exceptionnels et l'impôt sur les bénéfices. Elle constitue un deuxième solde de trésorerie de l'exploitation et est principalement utilisée pour le remboursement des emprunts.

L'autofinancement net HLM caractérise la trésorerie finale dégagée par l'exploitation après le remboursement en capital des emprunts locatifs et de la variation des intérêts compensateurs. Cette définition, spécifique pour le secteur HLM, procède de la présence systématique d'un emprunt dans le montage financier d'une opération de logement social. Cet agrégat financier permet d'apprécier un risque éventuel de défaut de paiement. Le seuil d'alerte est fixé par la réglementation en vigueur à 0 % du chiffre d'affaires ou 3 % en moyenne sur les trois dernières années. Pour l'office, il y a une forte diminution de l'autofinancement net HLM à 4,8 % du chiffre d'affaires en 2018 (*valeur de référence à 10 %*). Celle-ci procède pour l'essentiel du remboursement des emprunts locatifs. En effet, la rentabilité de l'exploitation mesurée par l'EBE est restée correcte cette année-là malgré la baisse des loyers en volume, un niveau de maintenance du patrimoine stable et grâce à la maîtrise des coûts de gestion.

6.2.2 Les coûts de gestion

Ils comprennent les coûts de personnel et les autres charges externes (sous-traitance générale, rémunérations d'intermédiaires, déplacements) hors cotisations CGLLS. Les coûts de personnel constituent la part prépondérante des coûts de gestion (74 % en 2018). Leur évolution en volume sur la période sous revue apparaît bien maîtrisée (1,7 %). L'effectif moyen (source états réglementaires Harmonia) est passé de 136 personnes en 2014 à 120 personnes en 2018, soit une diminution de 11,8 %. Il ressort ainsi à 16,4 personnes pour 1 000 logements, la médiane, selon le dossier individuel de situation 2017 de la fédération des OPH, se situe à 19,2. (*cf. § 2.2.2.2*). Les coûts de personnel représentent en 2018 15,5 % des loyers pour une valeur de référence à 15,3 % et 571 euros par logement.

Les autres charges externes sont également mesurées (5,4 % des loyers pour une valeur de référence à 7,7 %).

Au global, les coûts de gestion ressortent à 771 euros par logement, très en-deçà des valeurs de référence des offices comparables (972 euros).

Le tableau ci-après montre la décomposition des coûts de gestion normalisés :

Tableau 19 : Coûts de gestion

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Charges de personnel	4 448	4 349	4 412	4 546	4 520
Personnel extérieur à l'organisme	171	129	80	25	9
Déduction pour coûts internes	-39	0	-15	0	0
Déduction pour personnel en régie	-480	-492	-442	-348	-359
Coûts de personnel (1)	4 101	3 985	4 035	4 223	4 170
Achats non stockés de matériel et fournitures	399	418	386	346	378
Déduction pour consommations en régie	-313	-329	-305	-261	-292
Crédit baux et baux à long terme	1	1	1	1	1
Primes d'assurances	526	385	357	373	386
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	219	214	237	301	314
Publicité, publications, relations publiques	65	74	52	62	63
Déplacements, missions et réceptions	35	27	20	24	28
Autres services extérieurs	746	862	900	1 262	859
Déduction pour cotisations CGLLS	-252	-135	-149	-152	-316
Déduction pour mutualisation FNAP-CGLLS	0	-231	-264	-585	0
Impôts, taxes (hors rémunérations)	63	38	39	44	40
Autres charges externes (2)	1 489	1 325	1 274	1 416	1 460
Coût de gestion normalisé (CGN) (3) = (1) + (2)	5 590	5 310	5 309	5 639	5 630
Nombre de logements et équivalent logement gérés (4)	6 549	6 788	6 927	6 989	7 303
CGN en € par logements gérés (3)/(4)	854	782	766	807	771
<i>Valeurs de référence</i>	968	953	970	982	972
Loyers (5)	24 811	26 604	27 274	27 397	26 294
CGN / Loyers = (3)/(5)	22,5%	20,0%	19,5%	20,6%	21,4%
<i>Valeurs de référence</i>	24,6%	24,3%	24,8%	24,4%	25,3%
Coût de personnel normalisé / Loyers = (1)/(5)	16,5%	15,0%	14,8%	15,4%	15,5%
<i>Valeurs de référence</i>	16,8%	17,0%	16,8%	17,4%	17,5%
Coût des autres charges normalisé / Loyers = (2)/(5)	6,0%	5,0%	4,7%	5,2%	5,4%
<i>Valeurs de référence</i>	7,6%	7,2%	7,5%	7,6%	7,7%

Les coûts de gestion ont fait l'objet d'une diligence particulière à l'occasion du contrôle. En effet, l'ANCOLS a opéré dans le cadre des contrôles de la programmation 2019 un examen thématique sur l'efficacité et les coûts de gestion des OLS au moyen notamment d'analyses menées au sein d'organismes appartenant à un même cercle de voisinage sur les volets suivants : contexte d'intervention et spécificités éventuelles de l'organisme, organisation et modèle de fonctionnement et évaluation du niveau de service rendu dans l'exercice de ses missions.

Dans le cadre de cette démarche, les enseignements suivants peuvent être tirés du contrôle effectué sur l'office. Le coût total de gestion locatif normalisé retraité, à partir d'une ventilation analytique par fonction, ressort à 803 euros/logement, à comparer au coût de gestion « classique » supra. Les 32 euros d'écart correspondent précisément au montant estimé de la location des bâtiments administratifs. L'ANCOLS a en effet opté pour un régime locatif des bâtiments administratifs pour l'ensemble des OLS afin d'homogénéiser les groupes de comparaison.

Il ressort également que les fonctions opérationnelles composées de la gestion locative pure (*vie du bail, quittancement, attribution, ...*), la politique sociale (*accompagnement social, recouvrement et précontentieux, ...*), la gestion technique et la gestion de proximité représentent les deux-tiers des coûts de gestion retraités.

Tableau 20 : Taxe foncière sur les propriétés bâties

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Taxes foncières sur les propriétés bâties	-3 424	-3 516	-3 273	-3 387	-3 547
TFPB en euros au logement et équivalents en propriété	516	518	473	485	486
<i>Valeurs de référence</i>	441	450	449	455	462

La TFPB, malgré un parc ancien (78 % du parc est assujetti), reste voisine des valeurs de référence depuis 2016, grâce notamment aux abattements utilisés dans le cadre des conventions relatives à l'amélioration de la qualité de service dans les résidences en QPV (987 milliers d'euros en 2018).

6.2.3 Gestion de la dette

Tableau 21 : Encours de la dette financière et capacité de désendettement

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Endettement (1)	153 968	167 884	178 227	211 098	223 633
CAFC	10 293	11 556	12 640	11 839	11 247
Endettement / CAFC	15,0	14,5	14,1	17,8	19,9
<i>Valeurs de référence</i>	15,5	15,8	15,3	15,5	16,9
Trésorerie (2)	1 617	14 745	7 980	29 413	14 732
Endettement net de trésorerie (3)=(1)-(2)	152 351	153 138	170 248	181 685	208 901
Endettement net de trésorerie / CAFC	14,8	13,3	13,5	15,3	18,6
<i>Valeurs de référence</i>	14,1	14,3	13,3	13,8	14,7
Valeur nette comptable du parc locatif	152 224	167 690	206 209	212 629	257 502
Dotations Amortissements du parc locatif	6 839	6 152	6 521	7 944	7 707
VNC / Amortissement du parc locatif	22,3	27,3	31,6	26,8	33,4
<i>Valeurs de référence</i>	23,2	23,5	23,5	23,0	23,8

Le tableau ci-dessus fait ressortir une progression de l'encours de la dette financière de 45 % sur la période sous revue pour une augmentation des immobilisations d'exploitation brutes de 35 %. La dette financière est passée de 56,6 % du passif en 2014 à 60,2 % en 2018. L'endettement net de trésorerie rapporté à la CAF courante, qui mesure la capacité de désendettement de l'office, est passée de 13,5 ans en 2014 à 17 ans en 2018 (*chiffres après rectification de la trésorerie comme indiqué au paragraphe 6.1*)

Face à une durée d'amortissement résiduelle du parc locatif de 33 ans, les marges de manœuvre en termes d'endettement restent ainsi théoriquement conséquentes. Autre élément confirmant une situation saine sur ce sujet, les fonds propres au bilan en pourcentage des immobilisations, comme en pourcentage de la dette financière, sont d'un niveau satisfaisant (*respectivement de 41 % et de 62 % pour une moyenne des OLS de 38 % et de 54 % - source Perspectives 2019 de la Banque des Territoires*).

Tableau 22 : Evolution des annuités locatives

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Remboursement des emprunts locatifs (1)	6 691	7 163	7 439	7 632	8 800
Charges d'intérêts (2)	2 927	2 841	2 262	2 307	2 631
Annuités emprunts locatifs (1)+(2)	9 618	10 004	9 701	9 939	11 431
Loyers de l'exercice	24 811	26 604	27 274	27 397	26 294
Annuités emprunts locatifs / Loyers	38,8%	37,6%	35,6%	36,3%	43,5%
<i>Valeurs de référence</i>	37,8%	37,5%	36,8%	36,4%	38,1%

L'attention de l'office est toutefois attirée sur le niveau des annuités locatives qui ont progressé de 39 % à 43 % sur la période alors que les valeurs de référence sont restées stables. C'est cette progression qui explique notamment la forte diminution de l'autofinancement net Hlm (cf. analyse de l'exploitation supra). La résorption de la vacance importante et/ou le réaménagement des emprunts CDC initié en 2019 sont susceptibles de peser à la baisse sur le ratio précité.

6.2.4 Structure financière

Tableau 23 : Bilans fonctionnels

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
	Montant	Montant	Montant	Montant	Montant
Capital et réserves nets des participations (a)	41 921	45 118	50 551	57 278	62 961
Résultat de l'exercice (b)	3 197	5 433	6 727	5 683	4 270
Autres capitaux (c)	0	0	0	0	0
Subventions nettes d'investissement (d)	57 321	60 131	64 285	63 910	70 302
Capitaux propres (e)=(a)+(b)+(c)+(d)	102 439	110 683	121 564	126 871	137 532
en % des ressources stables	28,6%	28,7%	29,2%	27,5%	28,0%
Valeurs de référence	21,5%	22,3%	22,7%	22,8%	23,5%
Provisions pour gros entretien (f)	3 527	3 527	3 421	3 421	3 421
Autres provisions pour risques et charges (g)	351	351	351	351	351
Amortissements et dépréciations (h)	100 204	105 701	112 358	120 231	126 799
Ressources propres (i)=(e)+(f)+(g)+(h)	206 521	220 262	237 695	250 875	268 104
Dettes financières (j)	151 196	164 874	178 309	211 126	223 663
Ressources stables (k)=(i)+(j)	357 718	385 136	416 003	462 001	491 767
Immobilisations d'exploitation brutes (l)	343 664	367 167	395 026	432 238	463 982
Fonds de roulement net global (FRNG) = (m)-(n)	13 438	17 614	20 746	29 603	27 643
en % des ressources stables	3,8%	4,6%	5,0%	6,4%	5,6%
Valeurs de référence	4,6%	4,3%	4,7%	5,2%	4,8%
FRNG en nombre de jours de charges courantes	290	386	480	665	620
Valeurs de référence	351	321	371	401	391
FRNG à terminaison des opérations en cours (FRNGT)					27 405
en % des ressources stables					5,6%
Valeurs de référence					4,8%
Stocks et encours liés à la promotion immobilière (o)	3 218	2 799	2 265	1 887	402
Emprunts promotion immobilière (p)	3 316	3 285	60	30	0
Portage accession et opérations d'aménagement (r)=(o)-(p)	-98	-485	2 205	1 856	402
Créances locataires et acquéreurs (s)	1 803	1 938	1 833	1 865	1 885
Subventions à recevoir (t)	77	0	147	2	443
Autres actifs réalisables (u)	14 444	5 965	12 060	556	14 728
Dettes sur immobilisations (v)	264	189	161	169	262
Dettes d'exploitation et autres (w)	4 141	4 360	3 318	3 920	4 287
Besoin de Fonds de Roulement (BFR)= (r)+(s)+(t)+(u)-(v)-(w)	11 821	2 869	12 766	191	12 910
Valeurs de référence					
Valeurs mobilières de placement et disponibilités (x)	3 207	16 510	9 801	31 252	16 691
Concours bancaires courants et découverts (y)	0	0	0	0	0
Dépôts et cautionnements reçus (z)	1 590	1 765	1 822	1 840	1 959
Trésorerie nette (A) = (x)-(y)-(z)	1 617	14 745	7 980	29 413	14 732
Valeurs de référence					
Report immobilisations financières (B)	616	355	231	159	143
Trésorerie potentielle (A) + (B)	2 233	15 101	8 211	29 572	14 875
en % des ressources stables	0,6%	3,9%	2,0%	6,4%	3,0%
Valeurs de référence	4,5%	4,2%	5,0%	5,3%	5,1%

L'analyse des bilans fonctionnels du tableau ci-dessus permet de vérifier la solidité de la structure financière sur la période sous revue. Le FRNG représente l'excédent des ressources stables sur les actifs long terme et détermine ainsi la capacité de l'organisme à financer durablement son activité. Il est ici calculé hors dépôts des

locataires et participations financières. Il est passé de 13,4 millions d'euros en 2014 à 27,6 millions d'euros en 2018, soit respectivement de 3,8 % des ressources stables à 5,6 % pour une valeur de référence de 4,8 %. Pendant cette période, l'office a investi 137,3 millions d'euros pour la mise en service de 1 078 logements et effectué 14,5 millions d'euros de travaux sur le patrimoine existant.

Une opération de construction de logement sociaux se déroule sur plusieurs années. Dès lors, l'examen du FRNG au bilan doit être affiné par celui du FRNG à terminaison (*FRNGT*) qui prend en compte les dépenses et les recettes (*emprunts et subventions*) non encore comptabilisées pour les opérations en cours. Le FRNGT 2018 représente encore 5,6 % des ressources stables pour une valeur de référence de 4,8 % et confirme ainsi une situation bilancielle à terminaison correcte.

Le besoin en fonds de roulement, corrigé des écritures expliquées au § 6.1, est en réalité une ressource pour l'office (*par exemple, il ressort à -1,4 million d'euros en 2018*).

Tableau 24 : Analyse du bilan fonctionnel

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Fonds de roulement net global (FRNG)	13 438	17 614	20 746	29 603	27 643
Charges courantes hors dotation	16 942	16 662	15 765	16 237	16 279
FRNG en nombre de jours de charges courantes	290	386	480	665	620
<i>Valeurs de référence</i>	351	321	372	401	391
Nombre de logements et équivalent logement en propriété	6 629	6 788	6 927	6 989	7 303
FRNG par logement et équivalent logement en propriété	2 027	2 595	2 995	4 236	3 785
<i>Valeurs de référence</i>	2 382	2 312	2 693	2 980	2 781
Trésorerie	1 617	14 745	7 980	29 413	14 732
Trésorerie en nombre de jours de charges courantes	35	323	185	661	330
<i>Valeurs de référence</i>	274	286	349	409	422
Trésorerie par logements et équivalent logement en propriété	244	2 172	1 152	4 208	2 017
<i>Valeurs de référence</i>	1 948	1 949	2 440	2 873	2 937

Les ratios ci-dessus confirment la solidité du bilan avec un FRNG qui représente 620 jours de charges courantes pour une valeur de référence de 391 jours et 3 785 euros par logement (*référence à 2 781 euros*). En ajoutant aux dépenses d'exploitation précitées les dépenses d'investissement et les remboursements en capital des emprunts, le FRNG ressort à 5,4 mois, niveau traduisant une structure de bilan correcte. La trésorerie, corrigée des écritures expliquées au § 6.1, permet de faire face à 651 jours de charges courantes (*422 jours pour la valeur de référence*) et ressort à 3 978 euros par logement (*référence à 2 937 euros*).

6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

L'office ne dispose pas d'une analyse financière prévisionnelle reposant précisément sur les objectifs de développement et d'intervention sur le patrimoine du PSP en vigueur et validée par le conseil d'administration.

Le PSP portant sur la période 2018-2023, validé par le CA du 16 octobre 2017, comporte un chiffrage des dépenses et des recettes qui ont été évaluées à 314,0 millions d'euros dont 34 millions d'euros de fonds propres. Ce montage financier n'a toutefois pas fait l'objet d'une projection sur la période permettant de vérifier au moyen des indicateurs classiques (*EBE, CAF, autofinancement net HLM, FRNG long terme*) si l'office est en mesure de réaliser financièrement les objectifs précités.

La direction des finances a fourni à l'ANCOLS au moment du contrôle trois simulations sous Visial, non présentées au CA, portant sur la période 2019-2028.

Pour les trois simulations (*cf. annexe 7.5*), les hypothèses d'évolution des principaux constituants de la CAF sont les mêmes et sont cohérentes avec les recommandations du ministère en charge du logement. La RLS a notamment bien été prise en compte à hauteur de 2,1 millions d'euros en 2019, montant évoluant jusqu'à 2,9 millions d'euros en 2028.

Les interventions sur le patrimoine prévues au PSP (*maintenance et réhabilitation*) sont globalement reprises dans les trois simulations. En synthèse, la réhabilitation couvre les programmes en cours en 2018 et prévus en 2019 (*Muchart, El Vives, Diaz, centre-ville ancien, Pont Rouge, Saint Mathieu*) puis 180 logements par an jusqu'en 2026 (*prises aux normes et amélioration de la qualité des prestations sur les groupes anciens*).

Les différences dans les simulations portent sur la production nouvelle qui, dans les trois cas, est inférieure à celle prévue au PSP. Elle ressort à 180 logements en 2020 et 167 par an sur le reste de la période avec un coût au logement médian de 130 milliers d'euros et 25 % de ressources propres pour la première simulation. La production est ramenée à 100 logements par an dans la deuxième simulation avec le même plan de financement au logement, et avec un coût au logement limité à 115 milliers d'euros et 15 % de ressources internes pour la troisième simulation. Pour mémoire, la production prévue au PSP était de 300 logements par an.

Dans les trois simulations, l'EBE calculé par l'ANCOLS ressort à environ 48 % des produits courants, soit environ deux points au-dessus de la dernière valeur de référence connue. Pour autant, le solde de trésorerie dégagé par l'exploitation après remboursement des emprunts locatifs est insuffisant dans les deux premières simulations au regard des besoins en ressources internes et conduit ainsi à une dégradation importante des fonds disponibles avant le terme de la période de simulation. La troisième simulation, en mobilisant fortement les fonds disponibles, permet la réalisation des objectifs, très réduits cependant au regard des besoins du PSP.

L'office fait ressortir à partir de ces trois simulations la nécessité d'une augmentation de ses fonds propres pour lui permettre de réaliser l'ensemble des objectifs du PSP.

Pour répondre aux dispositions de la loi ELAN, l'office a effectué le choix de se transformer en SA d'HLM et d'intégrer le groupe CDC Habitat dans le cadre d'un projet de regroupement avec la société Adestia, (*pour mémoire, société appartenant au groupe CDC Habitat*), qui détiendrait 34 % du capital social. Perpignan Méditerranée Métropole détiendrait 66 % du capital social. Dès lors, il est vraisemblable qu'un nouveau PSP devrait être très rapidement élaboré en lien avec les orientations du groupe. La future SA d'Hlm devra s'attacher à traduire les nouveaux objectifs de développement et d'intervention sur le patrimoine dans une projection financière permettant de vérifier leur faisabilité.

L'office indique qu'une nouvelle projection financière sera établie afin de prendre en compte les nouvelles orientations que la fusion rendra possibles, notamment après recapitalisation.

7. ANNEXES

7.1 INFORMATIONS GÉNÉRALES, CAPITAL ET RÉPARTITION DE L'ACTIONNARIAT DE L'ORGANISME

RAISON SOCIALE :		Office Public de l'Habitat Perpignan Méditerranée	
SIÈGE SOCIAL :			
Adresse du siège :		35 boulevard Sant Assiscle - CS 90349	Téléphone : 04 68 08 24 24
Code postal, Ville :		66863 - Perpignan Cedex 3	Site internet : http://www.oph-perpignan.com/
PRÉSIDENT : M. Jean-Marc Pujol			
DIRECTEUR GÉNÉRAL : M. Michel Sitja-Sanchez			
COLLECTIVITÉ DE RATTACHEMENT : Perpignan Méditerranée Métropole (PMM)			
CONSEIL D'ADMINISTRATION au 19/03/2020 (source PV de CA)			
En application de l'article R. 421-4 du CCH : 17, 23 ou 27 membres			
	Membres	Désignés par :	Professions
Président	Jean-Marc PUJOL	PMM	Maire de Perpignan
Vice-présidente	Fatima DAHINE	PMM	Elue
	Pierre PARRAT	PMM	Retraité
	Richard PULY-BELLI	PMM	Retraité
	Bernard LAMOTHE	PMM	Retraité - élus
	Bernard DUPONT	PMM	Retraité
	Pierre-Yves DOMPNIER	personnalité qualifiée	Retraité – élu
	Christelle POLONI	personnalité qualifiée	
	Jean-Claude MEDINA	personnalité qualifiée	Retraité
	Gilles LE HERICY	personnalité qualifiée	
	Ivan GRESEQUE	personnalité qualifiée	
	Georges AMOUROUX	personnalité qualifiée	Retraité
	Marlène CALATAYUD	personnalité qualifiée	Retraité
	Alferd CABALLERO	CAF	
	André-Pierre SUGIER	Action Logement	Retraité
	Bernard HOUSSET	UDAF	Retraité
	Nicole AMOUROUX	Syndicat	Retraité
	Thomas SOLANS	Syndicat	
	Jacqueline TURELL	Association d'insertion	Retraité
Représentants des locataires	Bernard MONEDERO		Retraité
	Haliète KADRIOUI		
	Yvon GUITARD		
	Joseph BALAGUE		Retraité
Comité Social et économique	Yvan PLANA	Représentant du personnel	Salarié office
	Jean-Yves PAGES		Agent office
Commissaire du Gouvernement : Préfet			
EFFECTIFS DU PERSONNEL au : 31/12/2018	Cadres :	24	Total administratif et technique : 75
	Maîtrise :	33	
	Employés :	18	
	Gardiens :	30	Effectif total : 120
	Employés d'immeuble :	7	
	Ouvriers, régie :	8	

7.2 IRREGULARITES CONSTATEES EN MATIERE D'ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS

Période contrôlée : 2015-2018
 Nombre d'attributions : 3 189
 Nombre de dossiers d'attributions analysés : 101 (soit 3,2 %)
 Nombre d'attributions irrégulières : 12

Code	Programme	N° Logt	Numéro unique	Date décision CAL	Date signature du bail	Financement	Irrégularité constatée	loyer mensuel (€)
1053	CAMP D'EN BARRERA	53032555	066101705558711335	17/11/17	20/03/18	PLUS	Absence de pièces obligatoires (pièce d'identité enfant majeur, jugement divorce)	421
0019	CITE H.L.M. AVE TORCATIS	43511717	0660717052646GDPUB	27/10/17	01/12/17	PLUS	Absence de pièces obligatoires (justificatif de séparation, avis d'imposition complet avec distinction des revenus du couple). Dépassement de 25% des plafonds de ressources PLUS possible avec personne seule et revenus déclarés pour le couple (pas d'avis d'imposition complet permettant de statuer sur les revenus de Mme). Attribution en CAL à une personne seule d'un T3.	319
0020	CITE H.L.M. LES PECHERS	43535775	066101604527911335	24/10/16	25/11/16	PLUS	Dépassement de 1% des plafonds PLUS. Ancien logement de fonction d'un gardien faisant valoir ses droits à la retraite (QPV)	390
0005	CITE H.L.M. SAINT-LOUIS	43545592	066121402910411335	16/12/14	01/01/15	PLUS	Dépassement de 17% des plafonds PLUS. Ancien logement de fonction d'un gardien faisant valoir ses droits à la retraite.	342
0033	CITE H.L.M. ST SAUVEUR	43550088	066021603854811335	07/03/16	01/03/16	PLUS	Attribution hors CAL (signature du bail avec effet au 01/03/2016 pour une CAL du 7/03/2016). Mme était logée par son oncle depuis 2 mois, gardien, qui a quitté le logement. Pas de reprise de bail de droit.	375
1501	GROUPE COMA D OR (Clodion)	43518482	0660317042922011335	30/03/17	01/05/17	PLUS	Dépassement de 21% des plafonds PLUS. Ancien gardien (logement de fonction) qui part à la retraite.	335
0091	LE GRENAT	43512765	066021503071711335	27/03/15	01/04/15	PLUS	Dépassement de plafonds de ressources PLUS de 8%. Pas de justificatif pour reprise du bail de droit (suite à décès).	381
1020	LES SALINS - CANET	50087644	066071301821011336	07/10/14	01/02/15	PLAI	Dépassement des plafonds de ressources PLAI de 3%. Candidat mairie sur contingent préfecture.	234
0001	CITE H.L.M. SAINT JACQUES	43544619	066091705487111335	19/07/18	01/08/18	PLUS	Absence de pièces obligatoires (pièce d'identité)	214
1008	RESIDENCE HORA NOVA	46779411	066101604552711335	30/09/16	02/12/16	PLUS	Dépassement de 32% des plafonds PLUS. Absence de pièces obligatoires (justificatif de divorce). Attribution sans n°unique.	452
0017	CITE H.L.M. CHAMP DE MARS	43530923	066021503020811335	28/04/15	01/07/15	PLUS	Absence de pièces obligatoires (revenus du co-titulaire)	336
1029	TERRA VIVA	50086977	066011301388711335	23/01/15	13/02/15	PLAI	Dépassement de 7 % des plafonds PLAI	257

7.3 LISTE DES GROUPES OU LE GARDIENNAGE DOIT ETRE RENFORCE

Code interne	Nom programme	Commune	Nbre logts collectifs	Nbre logts individuels	Nbre logts total	Effectif minimum selon décret gardien (ETP)	Effectif affecté (gardiens et agents d'entretien)	Renforcement nécessaire (ETP)
0012	CITE H.L.M. LO.PO.FA	PERPIGNAN	200	0	200	2	1,5	0,5
0017	CITE H.L.M. CHAMP DE MARS	PERPIGNAN	646	0	646	6	5	1
0023	CITE H.L.M. EMILE ROUDAYRE	PERPIGNAN	400	0	400	4	3	1

7.4 PROGRAMME DU VISITE DE PATRIMOINE

Code interne	Nom programme	Commune	Zone tension (A,B,C)	QPV ZRR	Financement d'origine	Nbre de bâtiments	Nbre logts collectifs	Nbre logts individuels	Nbre logts total	Année de construction	Année de réhabilit.
0003	CITE H.L.M. ST MATHIEU OUEST	PERPIGNAN	B1	OUI	HLMO	7	158	0	158	1937	1998
0004	CITE H.L.M. PONT ROUGE	PERPIGNAN	B1	OUI	HLMO	5	160	0	160	1933	1996
0005	CITE H.L.M. SAINT-LOUIS	PERPIGNAN	B1	OUI	HLMO	6	144	0	144	1948	2000
0006	CITE H.L.M. VICTOR DALBIEZ	PERPIGNAN	B1	OUI	HLMO	5	180	0	180	1953	2000
0011	CITE H.L.M. ST GENIS	PERPIGNAN	B1	NON	HLMO	7	104	0	104	1977	2012
0012	CITE H.L.M. LO.PO.FA.	PERPIGNAN	B1	NON	HLMO	6	200	0	200	1960	1995/2017
0013	CITE H.L.M. MUCHART	PERPIGNAN	B1	NON	HLMO	6	160	0	160	1956	2019
0014	CITE H.L.M. RUE DIAZ	PERPIGNAN	B1	OUI	HLMO	6	168	0	168	1963	2020
0017	CITE H.L.M. CHAMP DE MARS	PERPIGNAN	B1	OUI	HLMO	12	646	0	646	1963	2002
0019	CITE H.L.M. AVE TORCATIS	PERPIGNAN	B1	OUI	HLMO	11	164	0	164	1970	2011
0021	CITE H.L.M. VERNET SALANQUE I	PERPIGNAN	B1	OUI	HLMO	6	138	0	138	1973	2012
0022	CITE H.L.M. VERNET SALANQUE II	PERPIGNAN	B1	OUI	HLMO	14	304	0	304	1974	2012
0023	CITE H.L.M. EMILE ROUDAYRE	PERPIGNAN	B1	OUI	HLMO	18	400	0	400	1979	2010
0029	CITE H.L.M. CHEMIN D' EL VIVES	PERPIGNAN	B1	OUI	PLA	10	253	0	253	1988	2019
0500	CITE DE TRANSIT-RTE DE PIA	PERPIGNAN	B1	OUI	PSR		0	126	126	1966	
1015	SERRAT D'EN VAQUER	PERPIGNAN	B1	NON	PLUS/PLAI/PLS	5	141	0	141	2014	
1501	GROUPE COMA D OR (Clodion)	PERPIGNAN	B1	OUI	HLMO	6	156	0	156	1966	2004
1502	GROUPE MUGA (Clodion)	PERPIGNAN	B1	OUI	HLMO	4	106	0	106	1966	2004
1901	GROUPE PRADELLES (Torcatís)	PERPIGNAN	B1	OUI	HLMO	5	108	0	108	1970	2004
1018	QUAI 66	CANET EN ROUSSILLON	B1	NON	PLUS/PLAI	2	24	0	24	2014	
1020	LES SALINS - CANET	CANET EN ROUSSILLON	B1	NON	PLUS/PLAI	2	10	0	10	2014	
1036	VILLA MARYSOL	CANET EN ROUSSILLON	B1	NON	PLUS/PLAI	1	15	0	15	2016	
1038	RESIDENCE ALIZEA	CANET EN ROUSSILLON	B1	NON	PLUS/PLAI	1	11	0	11	2016	
1055	PORT ALIZES	CANET EN ROUSSILLON	B1	NON	PLUS/PLAI	2	89	0	89	2019	
TOTAL							3 839	126	3 965		

7.5 HYPOTHESES ET RESULTATS DE L'ANALYSE PREVISIONNELLE

Première simulation

Simulation (à compléter) n° 3- 2019 à 2028 - OPH Harmonia le 19/12/2019		Synthèse des résultats prévisionnels										
Evolution du patrimoine		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Livraisons			310	188	241	171	181	167	167	167	167	167
- Ventes et Démolitions			-90	-72	0	0	0	0	0	0	0	0
Patrimoine logts et equiv logts au 31/12		7 268	7 488	7 604	7 845	8 016	8 197	8 364	8 531	8 698	8 865	9 032
En milliers d'€uros courants		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Loyers patrimoine de référence		28 409	29 465	29 916	30 334	30 759	31 190	31 626	32 069	32 518	32 973	33 435
Effets des cessions et démolitions			-185	-526	-685	-695	-704	-714	-724	-734	-745	-755
Impact des travaux immobilisés			0	2	15	33	46	60	73	87	102	117
Loyers opérations nouvelles avec lots annexes			782	1 649	2 931	3 879	4 796	5 671	6 569	7 491	8 438	9 410
Loyers théoriques logements		28 409	30 062	31 041	32 595	33 976	35 328	36 643	37 987	39 362	40 768	42 207
Perte de loyers / logements vacants		-1 864	-1 885	-1 670	-1 644	-1 681	-1 657	-1 693	-1 666	-1 702	-1 739	-1 777
Loyers quittancés logements		26 545	28 177	29 371	30 951	32 295	33 671	34 950	36 321	37 660	39 029	40 430
Redevances foyers (hors interventions foyers)		93	147	150	153	156	159	162	166	169	172	176
Impact des interventions foyers			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres loyers (hors lots annex. op. nouv.)			-344	-459	-505	-620	-721	-816	-910	-1 006	-1 103	-1 202
Total loyers		26 294	27 865	29 016	30 484	31 730	33 014	34 202	35 481	36 726	37 999	39 301
Production immobilisée		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres produits et marges sur autres activités		1 000	922	950	950	950	950	950	950	950	950	950
Produits financiers		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total des produits courants		27 294	28 787	29 966	31 434	32 680	33 964	35 152	36 431	37 676	38 949	40 251
Annuités patrimoine de référence		-11 430	-11 592	-11 292	-11 150	-10 982	-10 500	-10 146	-9 684	-8 949	-8 822	-8 646
Effets des cessions et démolitions logements			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Annuités des travaux immobilisés logements			0	-169	-724	-1 661	-2 102	-2 550	-3 107	-3 672	-4 250	-4 843
Annuités des opérations nouvelles logements			0	-350	-1 026	-1 737	-2 355	-2 929	-3 517	-4 117	-4 726	-5 349
Annuités des interventions foyers			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total annuités emprunts locatifs		-11 430	-11 592	-11 811	-12 900	-14 380	-14 957	-15 625	-16 308	-16 738	-17 798	-18 838
Taxe foncière		-3 547	-3 650	-3 502	-3 530	-3 636	-3 745	-3 868	-4 084	-4 245	-4 480	-4 735
Maintenance totale (y compris régie)		-3 962	-4 180	-4 312	-4 458	-4 645	-4 843	-5 205	-5 522	-5 872	-6 202	-6 552
Solde après annuités, TFPB et maintenance		8 355	9 365	10 341	10 546	10 019	10 419	10 454	10 517	10 821	10 469	10 126
Frais de personnel (y compris régie)		-4 521	-4 804	-4 996	-5 179	-5 308	-5 490	-5 628	-5 884	-6 067	-6 286	-6 443
- Correction régie d'entretien		359	360	230	187	191	146	50	0	0	0	0
Frais de gestion		-1 460	-1 317	-1 456	-1 514	-1 575	-1 638	-1 703	-1 771	-1 842	-1 916	-1 993
Cotisation CGLLS		-529	-400	-408	-416	-424	-433	-442	-450	-459	-469	-478
Autres charges et intérêts des autres emprunts		-13	-26	-57	-56	-51	-48	-46	-44	-42	-38	-37
Coût des impayés		-108	-103	-107	-113	-117	-122	-127	-131	-136	-141	-145
Charges non récupérées / logements vacants		-499	-505	-447	-440	-450	-444	-453	-446	-456	-466	-476
AUTOFINANCEMENT COURANT HLM		1 584	2 570	3 100	3 015	2 285	2 390	2 105	1 791	1 819	1 153	554
en % des loyers		6,0%	9,2%	10,7%	9,9%	7,2%	7,2%	6,2%	5,0%	5,0%	3,0%	1,4%
Taux moyen de pertes de loyers dues à la vacance		-6,6%	-6,3%	-5,4%	-5,0%	-4,9%	-4,7%	-4,6%	-4,4%	-4,3%	-4,3%	-4,2%
Eléments exceptionnels d'autofinancement		-413	-492	-680	-621	-645	-452	-473	-494	-515	-537	-559
AUTOFINANCEMENT NET HLM GLOBAL		1 171	2 078	2 420	2 394	1 640	1 938	1 632	1 297	1 304	616	-5
en % des produits des activités et financiers		4,30%	7,20%	8,10%	7,60%	5,00%	5,70%	4,60%	3,60%	3,50%	1,60%	0,00%
POTENTIEL FINANCIER début d'exercice à la livraison			19 100	14 768	13 931	9 832	5 488	1 316	-2 945	-7 657	-12 478	-18 103
Autofinancement net HLM			2 078	2 420	2 395	1 640	1 936	1 631	1 295	1 303	618	-4
Affectation à la PGE			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Produits nets de cessions sur patrimoine de réf.			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fonds propres investis sur travaux			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fonds propres investis sur démolitions			-360	-338	0	0	0	0	0	0	0	0
Fonds propres investis sur opérations nouvelles			-935	-2 781	-6 356	-5 846	-5 971	-5 755	-5 870	-5 987	-6 107	-6 229
Fonds propres investis sur interventions foyers			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Remboursements en capital emp. non locatifs			-35	-138	-138	-138	-137	-137	-137	-137	-136	-136
Autres variations du potentiel financier			-5 080	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Variation des ACNE			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
POTENTIEL FINANCIER fin d'exercice à la livraison		19 100	14 768	13 931	9 832	5 488	1 316	-2 945	-7 657	-12 478	-18 103	-24 472
Provision pour gros entretien		3 421	3 421	3 421	3 421	3 421	3 421	3 421	3 421	3 421	3 421	3 421
Dépôts de Garantie		1 953	2 037	2 080	2 168	2 233	2 303	2 368	2 435	2 502	2 570	2 639
FONDS DE ROULEMENT LONG TERME (livraison)		24 474	20 226	19 432	15 421	11 142	7 040	2 844	-1 801	-6 555	-12 112	-18 412
rappel des taux d'évolution en %		2018	2019	2020	2021 à 2028							
Taux d'Inflation			2,00	2,00	2,00							
Taux d'évolution de l'ICC			2,00	2,00	2,00							
IRL			1,25	1,53	1,40							
Taux livret A		0,75	0,75	0,75	1,00							
Autres Hypothèses												
Plafonnement des loyers										Oui		
Consommation des fonds propres										Livraison		
Annuité courue non-échue										Non		

Deuxième simulation

Simulation (à compléter) n° 4- 2019 à 2028 - OPH Harmonia le 19/12/2019											
Synthèse des résultats prévisionnels											
Evolution du patrimoine	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Livraisons		310	188	241	104	114	100	100	100	100	100
- Ventes et Démolitions		-90	-72	0	0	0	0	0	0	0	0
Patrimoine logts et equiv logts au 31/12	7 268	7 488	7 604	7 845	7 949	8 063	8 163	8 263	8 363	8 463	8 563
<i>En milliers d'euros courants</i>	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Loyers patrimoine de référence	28 409	29 465	29 916	30 334	30 759	31 190	31 626	32 069	32 518	32 973	33 435
Effets des cessions et démolitions		-185	-526	-685	-695	-704	-714	-724	-734	-745	-755
Impact des travaux immobilisés		0	2	15	33	46	60	73	87	102	117
Loyers opérations nouvelles avec lots annexes		782	1 649	2 931	3 722	4 317	4 861	5 419	5 992	6 580	7 183
Loyers théoriques logements	28 409	30 062	31 041	32 595	33 819	34 849	35 833	36 837	37 863	38 910	39 980
Perte de loyers / logements vacants	-1 864	-1 885	-1 670	-1 644	-1 679	-1 650	-1 681	-1 650	-1 681	-1 712	-1 744
Loyers quittances logements	26 545	28 177	29 371	30 951	32 140	33 199	34 152	35 187	36 182	37 198	38 236
Redevances foyers (hors interventions foyers)	93	147	150	153	156	159	162	166	169	172	176
Impact des interventions foyers		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres loyers (hors lots annex. op. nouv.)	-344	-459	-505	-619	-710	-782	-853	-924	-996	-1 070	-1 145
Total loyers	26 294	27 865	29 016	30 485	31 586	32 576	33 461	34 429	35 355	36 300	37 267
Production immobilisée	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres produits et marges sur autres activités	1 000	922	950	950	950	950	950	950	950	950	950
Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total des produits courants	27 294	28 787	29 966	31 435	32 536	33 526	34 411	35 379	36 305	37 250	38 217
Annuités patrimoine de référence	-11 430	-11 592	-11 292	-11 150	-10 982	-10 500	-10 146	-9 684	-8 949	-8 822	-8 646
Effets des cessions et démolitions logements		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Annuités des travaux immobilisés logements		0	-169	-724	-1 661	-2 102	-2 550	-3 107	-3 672	-4 250	-4 843
Annuités des opérations nouvelles logements		0	-350	-1 026	-1 737	-2 130	-2 475	-2 829	-3 189	-3 555	-3 930
Annuités des interventions foyers		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total annuités emprunts locatifs	-11 430	-11 592	-11 811	-12 900	-14 380	-14 732	-15 171	-15 620	-15 810	-16 627	-17 419
Taxe foncière	-3 547	-3 650	-3 502	-3 530	-3 636	-3 745	-3 868	-4 084	-4 245	-4 480	-4 735
Maintenance totale (y compris régie)	-3 962	-4 180	-4 312	-4 458	-4 645	-4 843	-5 205	-5 522	-5 872	-6 168	-6 483
Solde après annuités, TFPB et maintenance	8 355	9 365	10 341	10 547	9 875	10 206	10 167	10 153	10 378	9 975	9 580
Frais de personnel (y compris régie)	-4 521	-4 804	-4 996	-5 179	-5 308	-5 490	-5 628	-5 884	-6 067	-6 286	-6 443
- Correction régie d'entretien	359	360	230	187	191	146	50	0	0	0	0
Frais de gestion	-1 460	-1 317	-1 456	-1 514	-1 575	-1 638	-1 703	-1 771	-1 842	-1 916	-1 993
Cotisation CGLLS	-529	-400	-408	-416	-424	-433	-442	-450	-459	-469	-478
Autres charges et intérêts des autres emprunts	-13	-26	-57	-56	-51	-48	-46	-44	-42	-38	-37
Coût des impayés	-108	-103	-107	-113	-117	-121	-124	-127	-131	-134	-138
Charges non récupérées / logements vacants	-499	-505	-447	-440	-450	-442	-450	-442	-450	-458	-467
AUTOFINANCEMENT COURANT HLM	1 584	2 570	3 100	3 016	2 141	2 180	1 824	1 435	1 387	674	24
en % des loyers	6,0%	9,2%	10,7%	9,9%	6,8%	6,7%	5,5%	4,2%	3,9%	1,9%	0,1%
Taux moyen de pertes de loyers dues à la vacance	-6,6%	-6,3%	-5,4%	-5,0%	-5,0%	-4,7%	-4,7%	-4,5%	-4,4%	-4,4%	-4,4%
Eléments exceptionnels d'autofinancement	-413	-492	-680	-621	-645	-452	-473	-494	-515	-537	-559
AUTOFINANCEMENT NET HLM GLOBAL	1 171	2 078	2 420	2 395	1 496	1 728	1 351	941	872	137	-535
en % des produits des activités et financiers	4,30%	7,20%	8,10%	7,60%	4,60%	5,20%	3,90%	2,70%	2,40%	0,40%	-1,40%
POTENTIEL FINANCIER début d'exercice à la livraison	19 100	14 768	13 931	9 833	7 564	5 445	3 212	500	-2 351	-6 007	-10 407
Autofinancement net HLM	2 078	2 420	2 396	1 497	1 726	1 350	940	871	137	-534	-534
Affectation à la PGE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Produits nets de cessions sur patrimoine de réf.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fonds propres investis sur travaux	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fonds propres investis sur démolitions	-360	-338	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fonds propres investis sur opérations nouvelles	-935	-2 781	-6 356	-3 628	-3 708	-3 446	-3 515	-3 585	-3 657	-3 730	-3 730
Fonds propres investis sur interventions foyers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Remboursements en capital emp. non locatifs	-35	-138	-138	-138	-137	-137	-137	-137	-137	-136	-136
Autres variations du potentiel financier	-5 080	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Variation des ACNE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
POTENTIEL FINANCIER fin d'exercice à la livraison	19 100	14 768	13 931	9 833	7 564	5 445	3 212	500	-2 351	-6 007	-10 407
Provision pour gros entretien	3 421	3 421	3 421	3 421	3 421	3 421	3 421	3 421	3 421	3 421	3 421
Dépôts de Garantie	1 953	2 037	2 080	2 168	2 207	2 251	2 290	2 330	2 370	2 411	2 453
FONDS DE ROULEMENT LONG TERME (livraison)	24 474	20 226	19 432	15 422	13 192	11 117	8 923	6 251	3 440	-175	-4 533
rappel des taux d'évolution en %	2018	2019	2020	2021 à 2028	Autres Hypothèses						
Taux d'Inflation		2,00	2,00	2,00	Plafonnement des loyers						
Taux d'évolution de l'ICC		2,00	2,00	2,00	Consommation des fonds propres						
IRL		1,25	1,53	1,40	Annuité courue non-échue						
Taux livret A	0,75	0,75	0,75	1,00							

Troisième simulation

Simulation (à compléter) n° 7- 2019 à 2028 - OPH Harmonia le 19/12/2019	Synthèse des résultats prévisionnels											
Evolution du patrimoine	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	
Livraisons		310	188	241	104	114	100	100	100	100	100	
- Ventes et Démolitions		-90	-72	0	0	0	0	0	0	0	0	
Patrimoine logts et equiv logts au 31/12	7 268	7 488	7 604	7 845	7 949	8 063	8 163	8 263	8 363	8 463	8 563	
<i>En milliers d'euros courants</i>	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	
Loyers patrimoine de référence	28 409	29 465	29 916	30 334	30 759	31 190	31 626	32 069	32 518	32 973	33 435	
Effets des cessions et démolitions		-185	-526	-685	-695	-704	-714	-724	-734	-745	-755	
Impact des travaux immobilisés		0	2	15	33	46	60	73	87	102	117	
Loyers opérations nouvelles avec lots annexes		782	1 649	2 931	3 721	4 313	4 854	5 410	5 980	6 565	7 165	
Loyers théoriques logements	28 409	30 062	31 041	32 595	33 818	34 845	35 826	36 828	37 851	38 895	39 962	
Perte de loyers / logements vacants		-1 864	-1 885	-1 670	-1 644	-1 679	-1 650	-1 681	-1 649	-1 680	-1 712	
Loyers quittancés logements	26 545	28 177	29 371	30 951	32 139	33 195	34 145	35 179	36 171	37 183	38 218	
Redevances foyers (hors interventions foyers)	93	147	150	153	156	159	162	166	169	172	176	
Impact des interventions foyers		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Autres loyers (hors lots annex. op. nouv.)	-344	-459	-505	-619	-710	-782	-853	-924	-996	-1 070	-1 145	
Total loyers	26 294	27 865	29 016	30 485	31 585	32 572	33 454	34 421	35 344	36 285	37 249	
Production immobilisée	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Autres produits et marges sur autres activités	1 000	922	950	950	950	950	950	950	950	950	950	
Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Total des produits courants	27 294	28 787	29 966	31 435	32 535	33 522	34 404	35 371	36 294	37 235	38 199	
Annuités patrimoine de référence	-11 430	-11 592	-11 292	-11 150	-10 982	-10 500	-10 146	-9 684	-8 949	-8 822	-8 646	
Effets des cessions et démolitions logements		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Annuités des travaux immobilisés logements		0	-169	-724	-1 661	-2 102	-2 550	-3 107	-3 672	-4 250	-4 843	
Annuités des opérations nouvelles logements		0	-350	-1 026	-1 737	-2 122	-2 457	-2 802	-3 153	-3 509	-3 875	
Annuités des interventions foyers		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Total annuités emprunts locatifs	-11 430	-11 592	-11 811	-12 900	-14 380	-14 724	-15 153	-15 593	-15 774	-16 581	-17 364	
Taxe foncière	-3 547	-3 650	-3 502	-3 530	-3 636	-3 745	-3 868	-4 084	-4 245	-4 480	-4 735	
Maintenance totale (y compris régie)	-3 962	-4 180	-4 312	-4 458	-4 645	-4 843	-5 205	-5 522	-5 872	-6 168	-6 483	
Solde après annuités, TFPB et maintenance	8 355	9 365	10 341	10 547	9 874	10 210	10 178	10 172	10 403	10 006	9 617	
Frais de personnel (y compris régie)	-4 521	-4 804	-4 996	-5 179	-5 308	-5 490	-5 628	-5 884	-6 067	-6 286	-6 443	
- Correction régie d'entretien	359	360	230	187	191	146	50	0	0	0	0	
Frais de gestion	-1 460	-1 317	-1 456	-1 514	-1 575	-1 638	-1 703	-1 771	-1 842	-1 916	-1 993	
Cotisation CGLLS	-529	-400	-408	-416	-424	-433	-442	-450	-459	-469	-478	
Autres charges et intérêts des autres emprunts	-13	-26	-57	-56	-51	-48	-46	-44	-42	-38	-37	
Coût des impayés	-108	-103	-107	-113	-117	-121	-124	-127	-131	-134	-138	
Charges non récupérées / logements vacants	-499	-505	-447	-440	-450	-442	-450	-442	-450	-458	-467	
AUTOFINANCEMENT COURANT HLM	1 584	2 570	3 100	3 016	2 140	2 184	1 835	1 454	1 412	705	61	
en % des loyers	6,0%	9,2%	10,7%	9,9%	6,8%	6,7%	5,5%	4,2%	4,0%	1,9%	0,2%	
Taux moyen de pertes de loyers dues à la vacance	-6,6%	-6,3%	-5,4%	-5,0%	-5,0%	-4,7%	-4,7%	-4,5%	-4,4%	-4,4%	-4,4%	
Eléments exceptionnels d'autofinancement	-413	-492	-680	-621	-645	-452	-473	-494	-515	-537	-559	
AUTOFINANCEMENT NET HLM GLOBAL	1 171	2 078	2 420	2 395	1 495	1 732	1 362	960	897	168	-498	
en % des produits des activités et financiers	4,30%	7,20%	8,10%	7,60%	4,60%	5,20%	4,00%	2,70%	2,50%	0,50%	-1,30%	
POTENTIEL FINANCIER début d'exercice à la livraison	19 100	14 768	13 931	9 833	8 996	8 344	7 614	6 441	5 165	3 122	372	
Autofinancement net HLM	2 078	2 420	2 396	1 496	1 731	1 362	958	895	168	-497		
Affectation à la PGE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Produits nets de cessions sur patrimoine de réf.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Fonds propres investis sur travaux	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Fonds propres investis sur démolitions	-360	-338	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Fonds propres investis sur opérations nouvelles	-935	-2 781	-6 356	-2 195	-2 246	-1 955	-1 994	-2 034	-2 075	-2 117		
Fonds propres investis sur interventions foyers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Remboursements en capital emp. non locatifs	-35	-138	-138	-138	-137	-137	-137	-137	-137	-136	-136	
Autres variations du potentiel financier	-5 080	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Variation des ACNE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
POTENTIEL FINANCIER fin d'exercice à la livraison	19 100	14 768	13 931	9 833	8 996	8 344	7 614	6 441	5 165	3 122	372	
Provision pour gros entretien	3 421	3 421	3 421	3 421	3 421	3 421	3 421	3 421	3 421	3 421	3 421	
Dépôts de Garantie	1 953	2 037	2 080	2 168	2 207	2 251	2 290	2 329	2 369	2 410	2 451	
FONDS DE ROULEMENT LONG TERME (livraison)	24 474	20 226	19 432	15 422	14 624	14 016	13 325	12 191	10 955	8 953	6 244	
rappel des taux d'évolution en %	2018	2019	2020	2021 à 2028								
Taux d'Inflation		2,00	2,00	2,00								
Taux d'évolution de l'ICC		2,00	2,00	2,00								
IRL		1,25	1,53	1,40								
Taux livret A	0,75	0,75	0,75	1,00								
Autres Hypothèses												
Plafonnement des loyers												Oui
Consommation des fonds propres												Livraison
Annuité courue non-échue												Non

7.6 SIGLES UTILISES

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

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

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

www.ancols.fr

