

RAPPORT DE CONTROLE

OPH RODEZ AGGLO HABITAT

EXERCICES 2015-2019

N° 2020-014
Décembre 2021

Agence nationale de contrôle du logement social

Direction générale adjointe - Contrôle et suites

La Grande Arche - Paroi Sud - 92055 PARIS LA DÉFENSE CEDEX

Téléphone : 01 70 82 98 21

<http://www.ancols.fr>

SIREN : 130 020 464

FICHE RECAPITULATIVE

N° SIREN : 271 200 024 RCS Rodez

Raison sociale : Rodez Agglo Habitat

Président du conseil d'administration : M. Christian MAZUC (*en remplacement de M. Jean-Philippe KEROSLIAN à compter du 13 septembre 2021*)

Directeur général : M. Stéphane BULTEL

Adresse : 14, rue de l'Embergue 12000 RODEZ

Collectivité de rattachement : Communauté d'Agglomération de Rodez (*Rodez Agglomération*)

AU 31 DÉCEMBRE 2019

Nombre de logements familiaux gérés	2 312	Nombre de logements familiaux en propriété	2 312	Nombre d'équivalents logements (<i>logements foyers...</i>)	166
-------------------------------------	--------------	--	--------------	---	------------

Indicateurs	OPH de Rodez	Occitanie	France métropolitaine	Source
PATRIMOINE				
Logements vacants (%)	4,9 %	4,8 %	4,6 %	(2)
Logements vacants de plus de 3 mois (% hors vacance technique)	0,2 %	1,4 %	1,3 %	
Taux de mobilité annuel (% hors mises en service)	13,1 %	11,2 %	9,3 %	
Evolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	0,9 %	3,0 %	1,6 %	(4)
Age moyen du parc	39 ans	31 ans	39 ans	(2)
POPULATIONS LOGEES				
Locataires dont les ressources sont (en %)				(1)
< 20 % des plafonds	25,9 %	29,1 %	21,9 %	
< 60 % des plafonds	69,0 %	69,2 %	59,6 %	
> 100% des plafonds	7,0 %	7,2 %	10,5 %	
Bénéficiaires d'aide au logement	59,9 %	61,8 %	48,6 %	
Familles monoparentales	22,9 %	23,1 %	21,3 %	
Personnes isolées	43,7 %	40,8 %	39,6 %	
GESTION LOCATIVE				
Médiane des loyers mensuels (EUR/m ² de surface habitable)	4,3 €/m ²	5,8 €/m ²	5,8 €/m ²	(2)
Taux de créances locatives inscrites au bilan (% des loyers et charges)	8,0 %	-	13,9 %	(3)
Taux de recouvrement (% des loyers et charges)	98,9 %	-	98,7 %	(3)
PERSONNEL				
Effectif total en ETP	35	-	-	
STRUCTURE FINANCIERE ET RENTABILITE				
Excédent Brut d'Exploitation / chiffre d'affaires	47,2 %	-	41,3 %	(3)
Capacité d'autofinancement PCG / chiffre d'affaires	35,9 %	-	36,6 %	(3)
Rentabilité Economique (EBE+Transfert Subv Rt.)/Immobilisations brutes	3,7 %	-	3,3 %	(3)
Taux de rentabilité (Résultat/(Immobilisations brutes - endettement)	4,1 %	-	1,1 %	(3)
Fonds de roulement net global (au logement)	4 430 €/logt	-	2 715 €/logt	(3)
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (au logt)	2 828 €/logt	-	2 101 €/logt	(3)
Capacité de désendettement (Dette / CAF courante)	15,49 années	-	15,8 années	(3)
Ratio d'autofinancement net HLM (R 423-9 du CCH)	12,6	-	9,7	(3)

(1) Enquête OPS 2018

(2) RPLS au 1/1/2020

(3) Diagfin 2018, SA et OPH <5000 logements métropoles province

(4) Evolution entre 01/01/2014 et 01/01/2019 pour les références nationales selon les données SOeS

SYNTHESE DES CONSTATS

Points forts

- ▶ Implantation du patrimoine centralisée sur l'agglomération de Rodez.
- ▶ Loyers modérés et accessibles.
- ▶ Maîtrise des charges et des impayés de loyer.
- ▶ Bonne situation financière.
- ▶ Coûts de gestion maîtrisés.

Recommandations

- ▶ Recommandation 1 : L'OPH devrait continuer de fiabiliser la tenue de la comptabilité analytique de la régie et de clarifier les modalités de facturation de l'accord collectif portant sur la mutualisation du coût de la régie pour assurer l'entretien courant et les menues réparations.
- ▶ Recommandation 2 : L'OPH devrait disposer d'un plan de continuité ou de reprise d'activité formalisé de son système d'information.
- ▶ Recommandation 3 : L'OPH devrait reconsidérer les possibilités de financement des aménagements améliorant à la fois l'accessibilité et l'attractivité des immeubles (adjonction d'un ascenseur extérieur et de terrasses). Leur suppression dans plusieurs programmes de réhabilitation à venir en raison de leurs surcoûts n'apparaît ni opportune ni insoutenable financièrement.

Irrégularités (au sens de l'article L. 342-12 du CCH)

- ▶ Observation 1 : L'OPH n'a pas désigné de délégué à la protection des données (non conforme à l'article 37 du règlement UE 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016, relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données).
- ▶ Observation 2 : 7 % des étiquettes énergétiques n'ont pas été renseignées dans la dernière enquête RPLS. Les informations issues des prochains diagnostics devront être impérativement complétées dans le futur ERP.
- ▶ Observation 3 : L'examen détaillé de 30 dossiers ciblés a mis en évidence 4 attributions irrégulières (non conformes aux articles R. 441-1 et suivants du CCH).

Inspecteurs-auditeurs :

Chef de mission :

Directeur du contrôle et des suites :

Contrôle effectué du 5 novembre 2020 au 26 mai 2021

SOMMAIRE DU RAPPORT

SYNTHESE DU RAPPORT	9
1. PREAMBULE	11
2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME	13
2.1 Contexte socio-économique	13
2.2 Descriptif du parc.....	15
2.2.1 Structure et localisation.....	15
2.2.2 Situation de la vacance et de la rotation.....	16
3. GOUVERNANCE ET MANAGEMENT.....	18
3.1 Évaluation de la gouvernance	18
3.1.1 Conseil d'administration	18
3.1.2 Direction générale	18
3.2 Procédures de restructuration et réorganisation	19
3.3 Évaluation générale de l'organisation et du management	20
3.4 Système d'information	23
3.5 Politique d'achat et commande publique	25
4. DIAGNOSTIC FINANCIER RETROSPECTIF	27
4.1 Revue de l'information comptable.....	27
4.2 Analyse de l'exploitation	28
4.2.1 Produits	28
4.2.2 Coûts de gestion	29
4.2.3 Maintenance.....	30
4.2.4 Excédent brut d'exploitation	31
4.2.5 Capacité d'autofinancement (CAF), résultats	32
4.3 Analyse de la situation financière	33
4.3.1 Fonds de roulement net global (FRNG).....	35
4.3.2 Situation à terminaison des opérations.....	35
4.4 Investissements et modalités de financement	36

4.5	Analyse de la dette	37
5.	POLITIQUE PATRIMONIALE	39
5.1	Analyse de la politique patrimoniale	39
5.1.1	Stratégie patrimoniale	39
5.1.2	Convention d'utilité sociale	39
5.2	Analyse de la mise en œuvre de la politique patrimoniale	39
5.2.1	Offre nouvelle	39
5.2.2	Interventions sur le parc existant	40
5.2.3	Accessibilité et adaptation du parc	41
5.2.4	Exploitation et sécurité du parc	42
5.2.5	Démolitions	44
5.2.6	Ventes	45
5.2.7	Autres activités	45
5.3	Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage	46
6.	POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE	47
6.1	Caractéristiques des populations logées	47
6.1.1	Occupation sociale du parc	47
6.1.2	Sur et sous-occupation	47
6.2	Politique d'attribution	48
6.2.1	Orientations générales	48
6.2.2	Connaissance et gestion de la demande	49
6.2.3	Gestion des contingents	50
6.2.4	Bilan des attributions	51
6.2.5	Fonctionnement de la CALEOL	52
6.2.6	Contrôle des attributions	53
6.3	Accessibilité économique du parc	54
6.3.1	Charges locatives	54
6.3.2	Loyers pratiqués	55
6.3.3	Politique de Loyers	57
6.3.4	Supplément et réduction de loyer de solidarité	60
6.4	Qualité du service rendu et relations avec les locataires	60
6.4.1	Information et accueil des locataires	60
6.4.2	Concertation des locataires	60
6.4.3	Satisfaction des locataires	60

6.4.4	Gestion de proximité et gardiennage.....	61
6.4.5	Entretien des espaces communs et espaces verts	61
6.4.6	Politique de suivi des créances et des impayés	62
6.4.7	Assurances locatives	64
7.	ANALYSE PREVISIONNELLE.....	65
7.1	Investissements et modalités de financement	65
7.2	Analyse de l'exploitation	66
7.3	Analyse de la situation financière	67
7.4	Analyse de la dette	67
	ANNEXES DU RAPPORT	69
I.	Informations générales	71
II.	Visite de patrimoine (26 mai 2021).....	72
III.	Liste des attributions irrégulières de logements	73
IV.	Simulation Visial 2020-2029	74

SYNTHESE DU RAPPORT

L'Office Public de l'Habitat (OPH) Rodez Agglo Habitat, avec 2 312 logements familiaux et 166 équivalents logements, est le deuxième organisme HLM du département de l'Aveyron (26 % du parc social). Son patrimoine est exclusivement implanté sur le territoire de sa collectivité de rattachement, la communauté d'agglomération de Rodez, ville principale et préfecture de l'Aveyron. L'OPH y est historiquement le principal bailleur puisqu'il y possède 82 % des logements sociaux.

Afin de répondre à l'obligation de regroupement, Rodez Agglo Habitat a décidé de s'associer avec quatre autres OPH de la région Occitanie, totalisant ensemble plus de 22 000 logements. Ces organismes sont établis sur des territoires ruraux similaires, avec des enjeux proches de développement et des problématiques de marché du logement détendu. L'agrément ministériel de la société de coordination HASSO (*Habitat Solidarité Sud-Ouest*) est en cours de traitement administratif à la date du contrôle.

L'organisme dispose d'une gouvernance impliquée. L'organisation générale de l'OPH est globalement satisfaisante, eu égard à la petite taille de la structure (35 salariés dont 8 affectés à la régie). Sa taille lui permet d'être très réactif mais peut engendrer à l'inverse une certaine fragilité dans son fonctionnement, notamment en cas d'absence ou de départ des personnels, et un déficit de moyens internes sur certains sujets (*en matière de ressources humaines, de respect du règlement général sur la protection des données ou des futures ventes HLM...*).

L'organisme remplit globalement bien sa mission de service d'intérêt général de loger les personnes aux revenus modestes sur un secteur détendu. Les loyers proposés sont peu élevés et restent accessibles malgré les hausses à la relocation décidées en 2018 après l'instauration de la réduction loyer solidarité.

Quelques risques ou points d'amélioration ont été relevés sur le système d'information, le respect de la protection des données personnelles, la fiabilisation de la comptabilité analytique de la régie ou bien l'amélioration du fonctionnement de la commission d'attribution des logements. Les locataires se montrent cependant globalement satisfaits du service rendu par Rodez Agglo Habitat.

La situation financière est correcte. Tout en mettant en œuvre des loyers modérés, l'organisme dispose d'une bonne performance d'exploitation en raison d'une maîtrise avérée de ses coûts de gestion. La situation bilancielle est solide, permettant à l'organisme d'assurer son développement ainsi que la maintenance et la rénovation de son parc. Le précédent rapport avait critiqué l'absence de réhabilitation d'envergure au profit d'un entretien « saupoudré » sur l'ensemble du parc. Afin de pallier l'obsolescence de son patrimoine, l'OPH a engagé depuis 2016 des réhabilitations d'envergure permettant également d'améliorer l'état, l'attractivité et même l'accessibilité de son parc. Sur ce dernier point, il apparaîtrait opportun que l'OPH soit plus ambitieux sur la programmation des réhabilitations à venir et réitère, par exemple, les aménagements réalisés avec succès sur « l'immeuble des acacias » avec en particulier l'adjonction d'un ascenseur. L'accessibilité des logements apparaît en effet comme un enjeu stratégique identifié par l'OPH pour répondre au vieillissement de la population.

L'analyse prévisionnelle validée en décembre 2020 ne démontrant pas l'impossibilité de financer les surcoûts de ces aménagements, Rodez Agglo Habitat devrait vérifier la faisabilité d'un programme de rénovation plus ambitieux et à en faire la proposition à son conseil d'administration.

La directrice générale,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'R' followed by a series of loops and a final horizontal stroke.

Rachel CHANE-SEE-CHU

1. PREAMBULE

L'ANCOLS exerce le contrôle de l'OPH de Rodez (*Rodez Agglo Habitat*) en application de l'article L. 342-2 du code de la construction et de l'habitation : « l'agence a pour missions : 1° de contrôler de manière individuelle et thématique : le respect, par les organismes (...) des dispositions législatives et réglementaires qui leur sont applicables ; l'emploi conforme à leur objet des subventions, prêts ou avantages consentis par l'État 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'efficience de la gestion, l'organisation territoriale et l'ensemble de l'activité consacrée à la mission de construction et de gestion du logement social (...). »

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

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

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

En application de la délibération 2019-09 du conseil d'administration de l'ANCOLS du 23 janvier 2019, l'OPH de Rodez n'a pas été identifié comme devant faire l'objet d'un diagnostic approfondi pour la vérification de l'absence de surcompensations. Cette délibération prescrit un examen approfondi lorsque l'organisme se situe cumulativement dans le quatrième quartile pour les deux indicateurs mentionnés dans ladite délibération. Calculés en valeurs moyennes sur les trois dernières années pour lesquelles les données exhaustives sont disponibles au moment de l'arrêt de la programmation par le conseil d'administration de l'ANCOLS, le seuil du quatrième quartile s'établit à 50,84 % pour le ratio d'excédent brut d'exploitation sur le chiffre d'affaires et à 2,39 % pour celui de résultat net comptable sur les immobilisations brutes nettes de l'endettement. Les valeurs calculées pour l'organisme à partir de ses données déclarées sur Harmonia sont respectivement de 42,6 % et de 1,7 %. Les diligences menées dans le cadre du contrôle n'ont pas entraîné un redressement de ces résultats qui aurait conduit

à un repositionnement de l'organisme par rapport aux valeurs des seuils des quatrièmes quartiles susmentionnés.

Lors du précédent contrôle (*rapport n° 2015-148*), l'OPH de Rodez, devenu « Rodez agglo habitat » remplissait son rôle social et ne présentait pas globalement de graves dysfonctionnements ni de risques financiers immédiats. Il était géré dans la continuité, sans coûts excessifs, et il rendait un service correct à ses locataires qui bénéficiaient pour la grande majorité de loyers très modérés.

L'examen approfondi de son fonctionnement révélait cependant un nombre significatif de points faibles, voire d'irrégularités, qui l'exposaient à des risques juridiques et à des difficultés potentielles sérieuses. En particulier, le non-respect de plusieurs réglementations en matière de loyer, de charges et de gardiennage conduisait à majorer ses résultats en partie au détriment des locataires. La méconnaissance des coûts de sa régie, déjà relevée par les précédents contrôles, empêchait l'évaluation indispensable d'une partie de son activité.

En dépit de certaines avancées récentes, l'organisation et les procédures en place présentaient encore la plupart des faiblesses déjà signalées en 2010 qui ne favorisaient pas la modernisation des méthodes, la responsabilisation des équipes et, globalement, une efficacité optimale.

La politique d'entretien régulier et soutenu du parc avait permis de conserver le patrimoine ancien en bon état. Toutefois, l'absence de réhabilitations d'envergure ne permettait pas de pallier son obsolescence alors que le marché devenait plus concurrentiel. Le développement du parc était modeste au regard des objectifs locaux mais, en l'absence de ventes locatives, ses ressources en fonds propres ne permettaient pas d'envisager un rythme sensiblement supérieur.

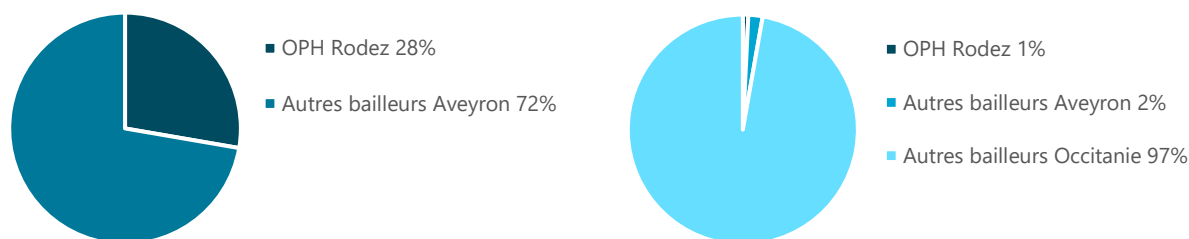
La gouvernance devait réaffirmer son rôle d'impulsion en matière d'orientations stratégiques.

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME

2.1 Contexte socio-économique

L'OPH de l'agglomération de Rodez est le deuxième organisme HLM du département (28 % du parc social). Son parc est exclusivement implanté sur la communauté d'agglomération (CA) de Rodez, préfecture et chef-lieu du département de l'Aveyron qui accueille un cinquième des 279 200 habitants du département en 2017. L'OPH est propriétaire de 82 % des logements sociaux de l'agglomération. A l'inverse, le principal bailleur du département (OPH de l'Aveyron qui possède 53 % du parc social et qui est, rattaché au conseil départemental) n'en possède aucun.

Figure 1 : Poids de l'organisme dans le département et la région



Sources : RPLS 2020

L'Aveyron est situé dans la région Occitanie, dans le sud-ouest de la France, au centre d'un triangle formé par les villes de Toulouse, Clermont-Ferrand et Montpellier. Il prend son nom de la rivière Aveyron et reprend approximativement les contours de l'ancienne province du Rouergue. C'est l'un des plus grands départements de France métropolitaine par sa superficie (8 735 km² soit seulement 32 habitants/km²).

La part des résidences principales dans l'Aveyron (71,7 % en 2017) est plus faible que celle constatée en région Occitanie (75,9 %) ou en France (82,2%). Les logements vacants y sont également plus nombreux (taux de 11,0 % contre 8,5 % pour la région et 8,2 % en France). La proportion des ménages propriétaires de son logement y est plus élevée (69,4 % contre 59,1 % pour la région et 57,5 % pour la France) mais ce taux tombe à 42,4 % pour la ville de Rodez et à 58,5 % pour Onet-le-Château, les deux principales communes de la CA de Rodez.

Sur l'agglomération de Rodez, le marché privé subit une vacance également élevée (8,9 % en 2017) avec des disparités néanmoins importantes selon les communes (12,2 % pour Rodez contre 5,6% à Onet-le-Château). L'offre s'est fortement développée ces dernières années (+12,8 % entre 2007 et 2017) alors que la population n'a augmenté que de 6,4 % sur la même période. Dans le détail, du fait des décohabitations et du vieillissement de la population, le nombre de ménages a augmenté de 12,5 % (+ 2,2 % pour les familles avec ou sans enfants et +28,9 % pour les personnes isolées).

Les loyers sont globalement faibles avec un prix moyen dans le marché privé de 8,4 euros/m² dans l'agglomération de Rodez en 2019¹.

Dans ce contexte, le parc locatif social de l'agglomération qui compte 2 772 logements familiaux au 1^{er} janvier 2019 reste peu développé (*environ 10 % de l'ensemble des logements*). L'obligation de 20 % de logements sociaux qui lui est faite par la loi Solidarité et renouvellement urbain (*article 55 de la loi SRU du 31 décembre 2000*) n'est pas respectée par les communes de Rodez et Luc-La-Primaube (*seule cette dernière a été déclarée en carence à la suite du bilan triennal 2017-2019 en raison de l'insuffisance de sa production*).

L'agglomération de Rodez, s'est dotée en 2012 d'un programme local de l'habitat (*PLH*) et est devenu délégataire des aides à la pierre en 2014. La dernière révision du PLUi (*Plan Local d'Urbanisme intercommunal*) a été approuvée en juillet 2017. Le développement du parc HLM dans le cadre du « rattrapage SRU » figure parmi les orientations stratégiques du PLUi, avec un minimum de logements sociaux à créer dans les nouvelles opérations (20 à 25 % selon les communes). La rénovation et l'ouverture du quartier prioritaire de la politique de la ville (*QPV*) des Quatre Saisons à Onet-le-Château associées à la recherche d'une mixité sociale plus équilibrée font aussi partie des orientations choisies.

Figure 2 : carte des huit communes de la CA Rodez Agglomération (Aveyron)



Source : <https://patrimoine.rodezagglo.fr>

¹ Source : clameur.fr

2.2 Descriptif du parc

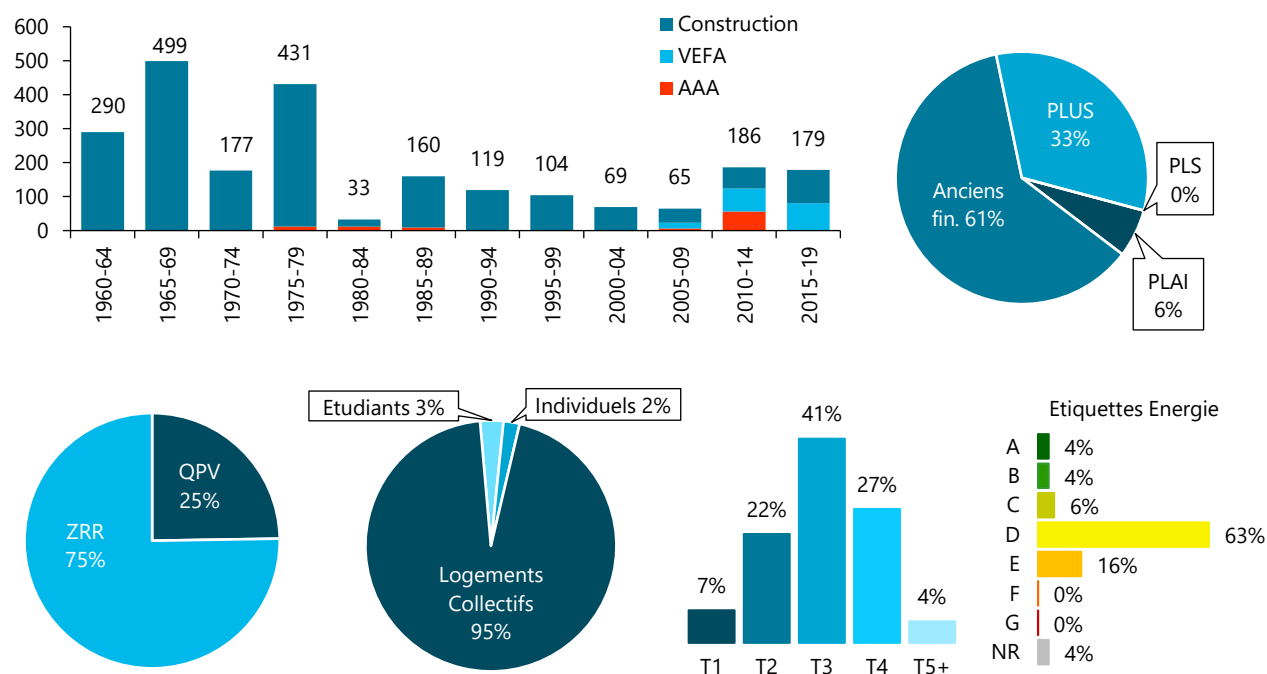
2.2.1 Structure et localisation

L'OPH est propriétaire de 2 312 logements familiaux et de 166 équivalents logements répartis dans trois foyers. Un quatrième (*ancien FPA vide*) est actuellement en cours de cession au centre hospitalier de Rodez.

89 % des logements de l'OPH sont situés dans les deux principales communes de l'agglomération (*Rodez et Onet-le-Château*) qui accueillent les deux tiers de la population de la CA.

572 logements sont situés en QPV dans le quartier des Quatre Saisons, les 1 740 autres bénéficient encore tous des effets du classement en zone de revitalisation rurale (ZRR) même si deux communes de l'agglomération en sont officiellement sorties depuis 2018 (*Rodez et Sébazac-Concourès*).

Figure 3 : Caractéristiques du patrimoine



Sources : données OPH 2019 au 31 décembre 2019 retraitées par l'ANCOLS

Les logements labellisés très sociaux (*PLAI*) ne représentent que 6 % du parc mais 30 % des logements livrés depuis 2015. Les logements les plus accessibles économiquement restent cependant les logements anciens financés en HLMO et qui représentent 57 % du parc de l'OPH (Cf. *Tableau 27 au § 6.3.2*).

L'âge moyen du parc est de 39 ans (*moyenne² métropolitaine de 39 ans, régionale de 31 ans et départementale de 40 ans*).

L'OPH est également propriétaire de 1 059 garages et de 46 locaux commerciaux ou professionnels.

² Références RPLS 2019 (*logements conventionnés*)

2.2.2 Situation de la vacance et de la rotation

L'évolution des taux de vacance déclarés par l'organisme figure dans le Tableau 1:

Tableau 1 : Evolution du taux de vacance

	En pourcentage							
Vacance au 1 ^{er} janvier	2015	2016	2017	2018	2019	Aveyron	Occitanie	France
Taux de vacance globale	4,0	4,7	4,5	4,7	4,9	6,8	4,8	4,6
Taux de vacance technique	0,0	1,2	0,8	1,3	3,0	3,3	2,0	2,0
Taux de vacance commerciale (<i>hors vacance technique</i>)	4,0	3,6	3,6	3,4	2,0	3,7	2,9	2,8
Taux de vacance de plus de 3 mois (<i>hors vacance technique</i>)	3,6	1,4	1,0	1,1	0,2	1,7	1,4	1,4

Source : Données RPLS au 1^{er} janvier (année 2019 pour les données régionales et métropolitaines)

Ces données de vacance sont logiquement inférieures à celles relevées pour l'OPH de l'Aveyron (7,4 % de vacance globale au 1^{er} janvier 2019), qui est le principal bailleur du département mais dont le patrimoine est réparti sur les autres communes du département et par conséquent, sur un territoire rural nettement plus détendu que celui de l'agglomération de Rodez.

Les données à fin décembre 2019 de l'OPH de Rodez figurent dans le Tableau 2. Elles indiquent que le taux de vacance globale remonte légèrement sous l'effet d'une augmentation de la vacance commerciale dont la durée s'allonge également (*trois mois en moyenne*). Rapporté au nombre de logements effectivement proposés à la location, le taux de vacance commerciale est de 3,6 % (*hors vacance technique*).

Tableau 2 : Détail de la vacance locative au 31 décembre 2019

Nature de la vacance des logements familiaux	Nbre logts	Proportion	Taux de vacance global	Durée moyenne
Vacance commerciale	81	66%	3,5%	3 mois
Vacance technique	42	34%	1,8%	18 mois
Total pour les 2 312 logements	123	100%	5,3%	8 mois

Source : données de la base locative au 31 décembre 2019

La vacance technique concerne les logements faisant l'objet de travaux lourds ou ayant vocation à être réhabilités, démolis ou vendus. Elle correspond à l'immobilisation volontaire du logement dans les groupes Amandiers, Acacias, Bruyeres et Châtaigniers qui ont tous été construits dans les années 1960 et qui font l'objet de réhabilitations. Au 31 décembre 2019, la vacance technique ne tient en revanche plus compte des deux démolitions réalisées dans l'année (*Les Cèdres 38 logements et Les Ormes 41 logements*), mais elle reste impactée par le projet de démolition des chênes (*sept logements vacants sur trente*).

Dans le détail, les grands logements sont les moins touchés par la vacance mais ce sont aussi les moins nombreux. Les logements de trois pièces représentent 41 % du parc et 55 % des logements vacants (*touchés par un taux de vacance technique plus important*).

Enfin, 17 % de la vacance commerciale concerne le groupe Camonil Leclerc dont une partie des logements est attribuée à des étudiants ou à des jeunes travailleurs (*baux spécifiques d'un an*). Le turn-over y est très élevé et l'information donnée mensuellement en commission d'attribution des logements (CAL) montre que la recherche de locataires apparaît également plus compliquée pour l'OPH.

La vacance apparaît donc contenue sur la période contrôlée, néanmoins le lancement des programmes de réhabilitation futurs et la légère hausse de la vacance commerciale doivent amener l'OPH à y prêter attention.

L'ancienneté moyenne des locataires est de neuf ans mais la médiane de seulement six ans.

Conséquence de la faible tension de la demande sur le territoire, le taux de mobilité de 13,1 %³ est très élevé contre 11,2 % en Occitanie et 9,3 % en France métropolitaine.

³ Source RPLS au 1^{er} janvier 2019

3. GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

3.1 Évaluation de la gouvernance

Créé en 1927, l'OPH Rodez Agglo Habitat est rattaché, depuis 2015, à la Communauté d'Agglomération de Rodez.

Son siège social est situé au 14, Rue de l'Embergue, 12000 Rodez.

3.1.1 Conseil d'administration

L'OPH a été présidée du 3 juin 2015 au 3 septembre 2020 par Mme Marie-Noëlle Tauzin, conseillère municipale d'Onet-le-Château. À la suite des dernières élections municipales, la gouvernance a été modifiée, le nouveau conseil d'administration (CA), dont la composition a été ramenée à 23 membres, est présidé par M. Jean-Philippe Keroslian, maire d'Onet-le-Château et vice-Président de Rodez Agglomération.

Le dernier règlement intérieur a été adopté lors du CA du 3 septembre 2020. Ont également été constituées :

- ▶ la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (*CALEOL*) ;
- ▶ la commission d'appel d'offres (*CAO*) convoquée pour tous les marchés d'un montant supérieur au seuil réglementaire des procédures formalisées et la commission chargée des marchés à procédures adaptées (*CAMAPA*, cf. § 3.5) ;
- ▶ la commission développement durable ;
- ▶ la commission « accession sociale » chargée de procéder au contrôle obligatoire des attributions nominatives en matière d'accession sociale (*location accession et vente HLM*).

Le CA se réunit en moyenne quatre fois par an avec un taux de présence moyen de 75 % (*taux porté à 88 % avec les administrateurs représentés*). Les réunions font l'objet de comptes rendus écrits.

Lors du CA du 19 décembre 2019, l'OPH a décidé d'utiliser la possibilité offerte par la loi Elan (*modifiée par la 3^{ème} loi de finances rectificative de juillet 2020*) d'émettre des titres participatifs pour une enveloppe totale de 1,5 millions d'euros auxquels la collectivité va souscrire sur la période 2021-2023 l'objectif affiché étant de soutenir l'investissement de l'OPH et de l'aider à tenir les engagements pris. A la date du contrôle, la mesure n'était pas encore en mise en œuvre.

3.1.2 Direction générale

La direction générale a été assurée par Mme Pelamourgues-Canitrot, fonctionnaire en détachement, du 1^{er} novembre 2010 au 30 avril 2017. Elle a été remplacée à compter du 1^{er} mai 2017 par M. Stéphane Bultel, agent de droit privé qui avait été précédemment recruté comme directeur général adjoint (*DGA*) le 3 mars 2016.

Le contrat et la rémunération du directeur général (DG) n'appellent pas d'observation particulière. A l'instar de sa prédécesseure, la part forfaitaire est fixée à 95 % du plafond autorisé par l'article R. 421-20 du CCH et la part variable à 8 % (*jusqu'en 2019*).

Les indicateurs fixés sur la période 2020-2022 pour l'attribution de la part variable sont directement liés au respect des objectifs de la prochaine CUS, du plan RSE⁴ (*mesuré par la performance énergétique du parc*), au maintien des ratios clés du logement social comparativement à la moyenne des OPH et la réussite des projets de rénovation urbaine sur les quartiers en décrochage. L'ANCOLS rappelle cependant que le CA doit obligatoirement se prononcer formellement sur l'atteinte ou non des objectifs avant de décider du montant de la part variable allouée annuellement (*plafonnée par l'article R. 421-20 du CCH à 15 % de la part forfaitaire*).

3.2 Procédures de restructuration et réorganisation

Les dispositions du chapitre I du titre II de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (*dite Loi ELAN*) visent à restructurer le secteur des organismes de logement social. Ses dispositions prévoient que, sauf exceptions limitativement énumérées, au plus tard en 2021, les organismes qui gèrent moins de 12 000 logements sociaux devront appartenir à un groupe d'organismes de logement social au sens de l'article L. 423-1-1 ou à une société de coordination mentionnée à l'article L. 423-1-2.

L'OPH Aveyron Habitat (*rattaché au conseil départemental*) qui avait fusionné avec l'OPH de Decazeville en 2017 et avec l'OPH Millau Grands Causses Habitat en 2019, et l'OPH Rodez Agglo Habitat (*rattaché à l'agglomération de Rodez*) n'ont pas choisi de se rapprocher. Ils possèdent ensemble près de 80 % du parc social du département (6 899 logements⁵).

Afin de répondre favorablement à l'obligation de regroupement, dès le 20 décembre 2018, Rodez Agglo Habitat a décidé d'adhérer à une association, appelée Habitat et Aménagement Sud-Ouest, et chargée de la préfiguration d'une société de coordination devant être créée au 1^{er} janvier 2021. Cette association regroupait au départ cinq OPH départementaux ou d'agglomération, « partageant les mêmes valeurs » (*sic*), établis sur des territoires ruraux similaires avec des enjeux proches de développement, de problématiques de secteur détendu. L'OPH de l'agglo Castres-Mazamet s'est finalement retiré du projet mais a été numériquement remplacé par l'OPH du Gers.

Au 1^{er} janvier 2021, la société de coordination (SAC) Habitat Solidarité Sud-Ouest (*HASSO*) est composée des cinq OPH indiqués dans le Tableau 3 ci-après :

⁴ Responsabilité Sociétale et Environnementale

⁵ Source : RPLS 1/1/2020

Tableau 3 : Principales caractéristique des OPH membres de la SAC HASSO

Organismes	Nbre de logts familiaux	Nbre d'équivalents logements (yc foyers)	Effectifs au 31/12/2019	Chiffre d'affaires (milliers d'euros)
OPH Tarn Habitat	8 461	9 206	212	22 507
OPH Tarn et Garonne Habitat	4 259	4 532	90	18 809
OPH Lot Habitat	4 102	4 517	60	19 131
OPH du Gers	3 236	3 349	60	11 735
OPH Rodez Agglo Habitat	2 312	2 478	35	7 528
Total	22 370	24 082	457	90 710

Source : projet d'entreprise HASSO (délibération CA du 21 février 2021)

Ces organismes exercent leur mission sur des territoires « détendus » avec des problématiques relativement similaires de vacance et de vieillissement des locataires. De plus, conserver une gouvernance locale adaptée à des politiques territorialisées est un objectif partagé par les divers membres. Même si les situations individuelles diffèrent, l'agrégation des données financières des cinq OPH (*à partir des comptes 2019*) fait ressortir théoriquement des ratios situés au niveau des valeurs de référence des organismes de plus de 20 000 logements.

Cette SAC est construite à ce stade, comme un organe de mutualisation des bonnes pratiques. Le partage d'objectifs communs (*CUS, politique de vente et de développement*) et d'échanges financiers (*capitaux, avances, prêts participatifs*) sont pour l'instant, clairement en retrait.

Rodez Agglo Habitat entend mettre à profit cette mutualisation de bonnes pratiques pour approfondir son organisation (*contrôle interne, ressources humaines, achats, informatique ou politique de vente notamment*) et améliorer ses performances de gestion. Le règlement de la SAC prévoit de constituer un comité de direction regroupant l'ensemble des DG, un comité financier devant garantir la soutenabilité financière du groupe et de chacun des membres et des comités thématiques en fonction des besoins et des projets. La SAC vise également à développer les compétences par un fonctionnement en réseau des OPH (*clubs expertises et ateliers projets communs*).

La SAC a été constituée avec un capital de 115 000 euros, divisé en 2 300 actions de 50 euros de valeur nominale, et a été agréée par l'Etat le 24 juin 2021 (*demande formulée le 17 décembre 2020*). La gouvernance de la société sera assurée par un conseil d'administration composé de dix-neuf membres, un directeur général et un directeur général délégué.

3.3 Évaluation générale de l'organisation et du management

Au 31 décembre 2019, Rodez Agglo Habitat compte 35 salariés en activité, dont huit salariés affectés à la régie (23 %). L'OPH ne compte à l'inverse que quatre personnes (11 %) affectées à la gestion de proximité (*deux gardiens et deux médiateurs*). 80 % sont des salariés de droit privé et 20 % des agents de la fonction publique territoriale (FPT).

Le personnel de l'OPH est plutôt jeune. L'ancienneté moyenne est de 8 ans et la moyenne d'âge de 41 ans fin 2019. Seulement 25 % des employés ont plus de 10 ans d'ancienneté (*médiane des OPH de 53 % en 2018*). 9 % des employés ont 55 ans ou plus (*médiane des OPH à 25 %*). L'OPH est composé à 54 % de personnels féminins.

Bien qu'en augmentation de 15 % sur la période 2015-2019, l'effectif de l'OPH reste maîtrisé et très en deçà du ratio en ETP par tranche de 1 000 logements constaté pour l'ensembles des OPH (cf. *Tableau 4*).

Tableau 4 – Ventilation des Equivalents Temps Plein Travaillés rapportés à 1 000 logements (2019)

Ventilation par activité	ETP 2019	ETP 2019 / 1 000 logts	Pourcentage	Références branche 2018	Pourcentage
Maitrise d'ouvrage	3,4	1,5	9,9%	1,2	6,4%
Gestion locative	12	5,2	34,8%	4,8	25,7%
Gardiennage et surveillance	2	0,9	5,8%	3,6	19,3%
Nettoyage et espaces verts	-	-	0,0%	2,1	11,2%
Travaux d'entretien (régie ou non)	10,5	4,5	30,4%	2,3	12,3%
Administration générale	6,6	2,8	19,1%	4,0	21,4%
Autres activités	-	-	-	0,7	3,7%
Total	34,5	14,9	100%	19,0	100%

Source : DIS 2019 pour l'OPH de Rodez et DIS 2018 pour les références

Le pourcentage des effectifs imputés en charges récupérables (7,3 % en 2019) se situe en dessous de la médiane des OPH (28,6 % en 2018⁶). Les deux « gardiens » ne faisant l'objet d'aucune refacturation aux locataires, les charges de personnels récupérables proviennent exclusivement des interventions de la régie dans les logements dont le suivi est par ailleurs encore perfectible (*tableaux de bord et modalités de refacturation*).

Recommandation 1 : L'OPH devrait continuer de fiabiliser la tenue de la comptabilité analytique de la régie et de clarifier les modalités de facturation de l'accord collectif portant sur la mutualisation du coût de la régie pour assurer l'entretien courant et les menues réparations.

A la suite du précédent contrôle de l'ANCOLS, l'OPH a grandement amélioré la situation en mettant en place un suivi analytique de l'activité de la régie incluant la gestion du stock, les heures passées et de façon plus récente le coût des déplacements. La nature des prestations d'entretien et de menues réparations est précisée dans l'accord collectif qui a été signé le 31 janvier 2017 avec les quatre principales associations de locataires. Les prestations assurées par les sociétés extérieures et par la régie de l'OPH font l'objet d'une récupération mutualisée auprès de l'ensemble des locataires. Les coûts inhérents à la régie sont facturés au prix forfaitaire de 0,666 euros par m². L'OPH n'a pas pu fournir à l'ANCOLS les modalités de calcul qui ont permis de fixer ce prix en 2017 (*prix qui n'a pas évolué depuis*). Même si ce contrat multiservice est globalement bien apprécié des locataires (cf. *enquête de satisfaction au § 6.4.3*), l'ANCOLS recommande de :

- renégocier cet accord collectif en précisant mieux les prestations prévues ainsi que les modalités de récupération des coûts auprès de l'ensemble des locataires ;
- fiabiliser le suivi qui reste encore approximatif (*temps passés et fournitures*) au vu du poids de la régie dans la maintenance (*coût total estimé à 653 milliers d'euros en 2020*).

Dans sa réponse, l'OPH s'engage à préciser la comptabilité analytique de la régie tout en renforçant le process de contrôle avec des validations systématiques des prestations et des temps passés sur les

⁶ Source : DIS 2018

réparations. L'OPH ouvrira également des discussions avec les associations de locataires en vue de préparer un avenant à l'accord collectif, précisant tous ces aspects.

Outre ces charges récupérables forfaitisées, la régie intervient également pour des travaux ponctuels refacturés aux locataires (*dégradation ou usage anormal du logement*) ainsi que pour des travaux de gros entretien ou de remise en état des logements avant remise en location.

Hors régie, l'OPH compte seulement 27 salariés pour 2 312 logements, ce qui est faible et fragilise de fait le fonctionnement de l'organisme. Certains faits relevés montrent que l'organisation est globalement fragile avec peu de marge de manœuvre en cas d'absence prolongée d'un ou plusieurs salariés affectés à des tâches spécialisées. Si certaines procédures existent au sein de l'organisme, sa taille réduite ne lui permet pas non plus de formaliser l'ensemble des processus. Le bon fonctionnement de l'OPH repose donc essentiellement sur les personnels en place et sur un encadrement directement impliqué dans la gestion des dossiers.

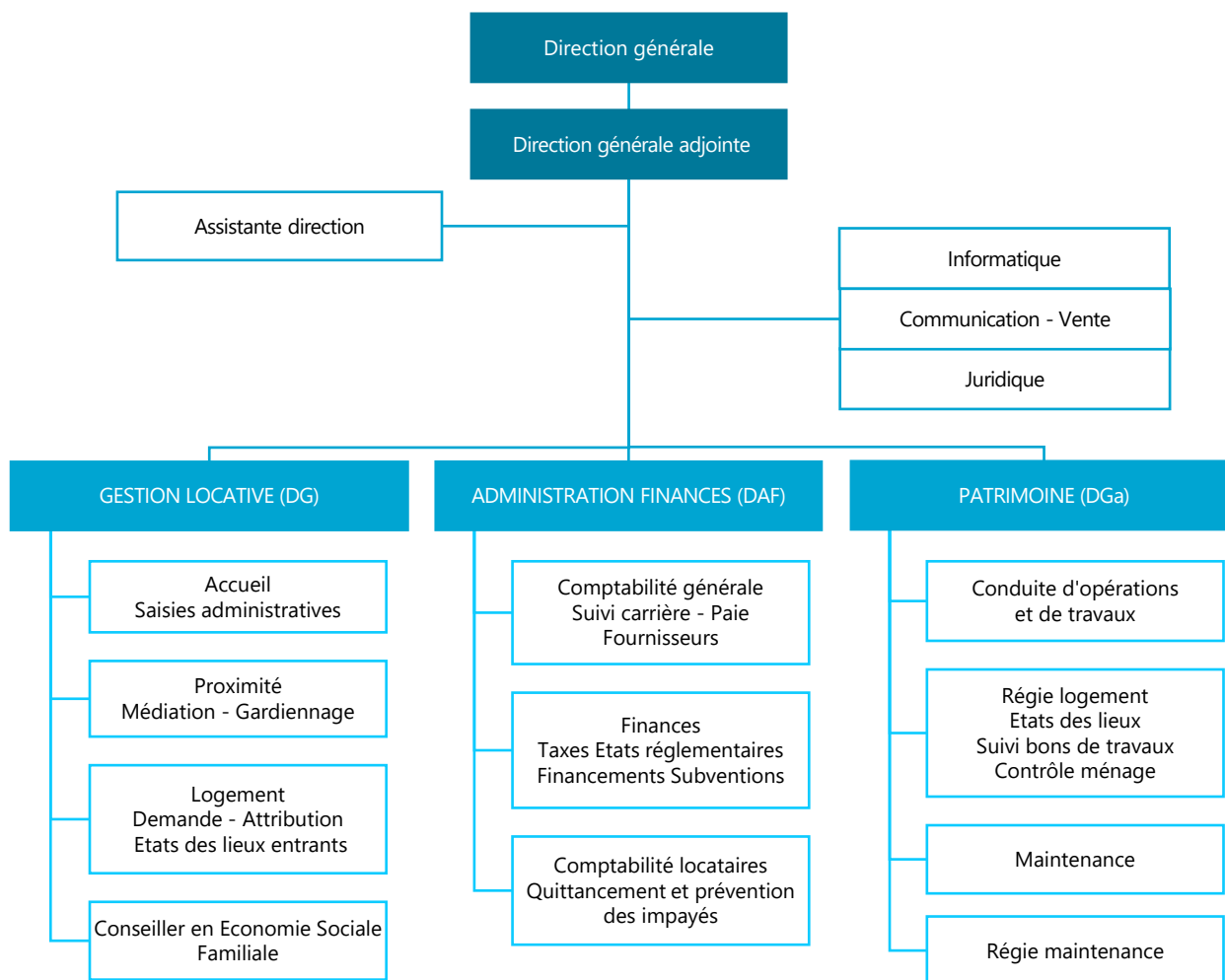
L'organigramme ne comporte aucune personne spécialement en charge des « ressources humaines ». Les tâches courantes sont réalisées par la DAF. Les informations communiquées au CA dans le rapport d'activité sont réduites au strict minimum et aucun bilan social complet n'est communiqué à la gouvernance ou aux représentants du personnel lors des négociations annuelles obligatoires (NAO). A titre d'exemple, ni le taux d'absentéisme, ni les jours de formation ne font l'objet d'une information. Ces lacunes n'ont pas bloqué la NAO puisque des accords ont pu être signés annuellement sur toute la période contrôlée et plusieurs avenants ont été négociés sur différents accords relatifs aux ressources humaines. L'OPH n'a cependant pas encore signé d'accord sur l'aménagement et la réduction du temps de travail (ARTT⁷), faute de consensus trouvé avec les représentants du personnel, et n'a pas non plus mis en place d'accord d'intéressement au sein de l'entreprise.

En 2019, le salaire brut moyen dans l'OPH est de 30 581 euros, en dessous du niveau constaté pour l'ensemble des OPH (32 574 euros). Ces niveaux modérés de rémunération et d'ETP contribuent pleinement à la bonne maîtrise des coûts de gestion relevés au § 4.2.2.

Le règlement intérieur de l'OPH (*obligatoire dans les entreprises dont l'effectif est supérieur ou égal à 20 salariés*) a été signé par la précédente DG le 16 février 2012. Ce règlement ancien nécessitera une actualisation compte tenu des évolutions de la législation.

L'OPH ne souhaite pas embaucher pour pallier ces manques et compte sur la création de la SAC pour mutualiser les savoirs et les moyens pour mieux traiter ces sujets. Quelles que soient les tâches et responsabilités qui seront confiées à la SAC, des moyens complémentaires seront, a priori, nécessaires à terme pour pleinement réaliser toutes les missions dévolues à Rodez Agglo Habitat.

⁷ Les salariés travaillent sur la base de 39h hebdomadaires et bénéficient de 16 jours de RTT.

Figure 4 : Organigramme de l'OPH Rodez Agglo Habitat

Source : Rodez Agglo Habitat mars 2020

L'organigramme de l'OPH est relativement classique (cf. Figure 4) et resserré autour des trois principaux directeurs :

- le DG qui est également directement en charge de la gestion locative,
- le directeur du patrimoine, qui assure la fonction de directeur général adjoint
- la directrice administrative et financière.

Les trois fonctions supports (*informatique, communication/vente et juridique*) sont rattachés directement à la direction générale.

3.4 Système d'information

Le personnel informatique est composé d'une seule personne (cf. Figure 4, responsable informatique). En cas d'absence du responsable, des sociétés locales sous contrats peuvent intervenir pour les problèmes de matériels et une société de service et d'ingénierie informatique (SSI) pour les problèmes de logiciels et de réseaux. Les budgets sont directement gérés et suivi par la DAF.

L'OPH n'utilise pas un unique ERP⁸ de gestion immobilière intégré mais plusieurs suites de progiciels pour la gestion locative, plusieurs logiciels pour la gestion technique et la comptabilité, et pour la gestion financière et le montage d'opération.

Le système d'information (SI) n'étant pas jugé suffisant par l'OPH (*doubles saisies obligatoires entre les différents progiciels*) et la société ayant mis fin à son activité (*radiée du registre du commerce en avril 2021*), l'OPH a décidé de changer d'ERP et a recherché un progiciel déjà choisi ou utilisé par d'autres membres de la SAC afin de pouvoir mutualiser les compétences à l'avenir. Le choix s'est porté sur le progiciel développé par ACG-Synergies qui est un Groupement d'Intérêt Économique (GIE) constitué par un collectif d'une quarantaine de bailleurs sociaux. L'OPH a officiellement adhéré au GIE (*délibération favorable du CA du 15 septembre 2020*) pour bénéficier de ses services. L'ERP doit remplacer à compter de janvier 2022 la majorité des logiciels utilisés (et permettre ainsi une gestion intégrée et plus efficiente de l'ensemble des données comptables et locatives).

En l'état des choix avancés à la date du contrôle, et sous réserve de validation des coûts définitifs des différentes formules, l'OPH compte opter pour la plateforme d'hébergement total chez le GIE. Ce choix apparaît cohérent avec les effectifs réduits disponibles en interne pour assurer la maintenance et le suivi des tous les équipements informatiques. Des souhaits de rapprochement et de mutualisation des serveurs avec deux autres bailleurs de la SAC (*OPH du Gers et du Lot*) sont également à l'étude.

Recommandation 2 : L'OPH devrait disposer d'un plan de continuité ou de reprise d'activité formalisé de son système d'information.

Actuellement, les serveurs sont hébergés localement avec des redondances sur deux sites distants reliés par une fibre optique dédiée. Quelques tests de coupures, parfois involontaires, ont été réalisés et ont conduit à des corrections. Cependant, en matière de sécurité, l'OPH ne dispose pas de plan de continuité d'activité (PCA) formalisé. Les dysfonctionnements ne font pas non plus l'objet de fiches de suivi ou de « retour d'expériences ».

Les sauvegardes sont réalisées sur des sites différents afin de limiter les risques de destruction totale des données. Les sauvegardes sont régulièrement testées. Les locaux sont sécurisés (*alarme, caméra, porte et extincteurs*). Des systèmes de pare-feu et d'antivirus sont en place mais l'organisme n'a pas réalisé de test d'intrusion. Il n'a donc pas été possible d'apprécier pleinement le niveau de protection contre l'altération ou la divulgation d'informations contenues dans son système d'information. La seule sensibilisation régulière des employés à une plus forte vigilance est certes nécessaire mais pas suffisante, des contrôles de sécurité et des tests doivent être réalisés régulièrement.

Dans sa réponse, l'OPH indique qu'il a proposée à la société de coordination la prérogative d'une solution mutualisée. Le comité des directeurs de la SAC a validé en ce sens, le 2 novembre 2021, le choix d'un bureau d'études pour se faire assister dans mise en place d'une politique SSI et de sensibilisation.

⁸ ERP (*Enterprise Resource Planning*) également appelé PGI (*Progiciel de Gestion Intégré*)

Le changement d'ERP devra être l'occasion de remettre en ordre et de formaliser les process et les méthodes de travail. En effet, compte tenu de la non-compatibilité des différents ERP, de nombreux tableaux et suivis sont réalisés en dehors de l'ERP générant un surplus de travail (*ressaisies*) et des applicatifs (*ou appliquettes*) tierces. Cela concerne également les tableaux de bord de la direction qui englobent un grand nombre d'indicateurs sur l'ensemble des champs d'activité de l'OPH.

Concernant les outils dédiés aux personnels de proximité, le déploiement de smartphones ou tablettes était en cours. Seuls les états des lieux sont d'ores et déjà dématérialisés. Compte tenu de la défaillance du prestataire et le changement prévu de prestataire en 2022 le projet est actuellement arrêté.

Le site internet de l'OPH (www.rodezagglo-habitat.fr) ne comporte actuellement pas de portail dédié aux locataires. Beaucoup d'actualités et d'informations y sont présentes mais seulement quelques démarches sont réalisables en ligne (*envoi d'une attestation d'assurance ou réponse à l'enquête SLS*).

Observation 1 : L'OPH n'a pas désigné de délégué à la protection des données (non conforme à l'article 37 du règlement UE 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016, relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données).

Concernant le respect du Règlement général sur la protection des données (RGPD), l'OPH n'a pas désigné de DPD (*délégué à la protection des données*). L'OPH souhaiterait mutualiser cette fonction avec les autres sociétés de la SAC. Dans l'attente, la juriste de l'OPH a été désignée comme DPD, cette désignation sera formellement annoncé au bureau du CA du 30 novembre 2021. Par ailleurs, aucun test n'a été mené sur les données à caractère personnel présent dans les bases de données, seules des instructions ont été rappelées pour le bon usage des champs libres (*commentaires limités*). Une vérification et un apurement seront nécessaires avant l'intégration des données dans le prochain ERP.

3.5 Politique d'achat et commande publique

En matière de commande publique, l'OPH a été soumis, sur la période contrôlée, aux dispositions de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 jusqu'au 1^{er} avril 2016, puis aux dispositions de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 et enfin, depuis le 1^{er} avril 2019, au code de la commande publique (*cf. ordonnance n° 2018-1074 du 26 novembre 2018 et décret n° 2018-1075 du 3 décembre 2018*). Les règles relatives à la CAO des OPH sont désormais alignées sur celles des autres organismes privés HLM (*soumis aux dispositions de l'article R.433-6 du CCH*).

Outre la CAO, obligatoire pour les procédures formalisées, l'OPH a également instauré une commission pour les procédures adaptées (CAMAPA) qui se réunit pour tous les marchés de services ou de fournitures supérieurs à 40 mille euros et pour les marchés de travaux supérieurs à 90 mille euros. Leur composition est identique (*trois administrateurs titulaires, trois administrateurs suppléants ainsi que le DG ou le DG adjoint*).

Les règlements ont été mis à jour régulièrement en fonction des évolutions réglementaires et les compositions des commissions ont fait l'objet de délibérations successives (*CA des 11 octobre 2017, 26 mars 2019, 3 septembre 2020 et 29 octobre 2020*).

Le règlement de la CAMAPA précise les modalités de consultation et de publicité à mettre en œuvre en fonction des seuils et de la nature des prestations (*sous forme d'un simple tableau synthétique*). Compte tenu de la taille resserrée de l'encadrement, l'OPH n'a pas constitué de « guide interne ». Ce type de document, destiné à l'usage des services, pourra être envisagé à l'échelle de la SAC (*mutualisation des savoirs et des bonnes pratiques*).

Les marchés formalisés ou particuliers font l'objet d'une information systématique du CA ou du bureau du CA. Néanmoins, ils ne font pas l'objet d'un rapport annuel sur leur exécution transmis au CA (*non conforme l'article R.433-6 du CCH*). Ce rapport doit comporter, pour chaque marché, le montant initial du contrat, le montant total des sommes effectivement versées et, le cas échéant, les raisons de l'écart constaté.

4. DIAGNOSTIC FINANCIER RETROSPECTIF

4.1 Revue de l'information comptable

Le conseil d'administration de l'OPH du 28 juin 2018 a acté le passage en comptabilité commerciale de Rodez Agglo Habitat à compter du 1^{er} janvier 2019 (*cf. article R 423-2 du CCH - décret 2008-648 du 1^{er} juillet 2008 relatif au régime budgétaire et comptable des OPH*).

Les comptes présentés ci-après sont en comptabilité publique pour la période 2015-2018 et en comptabilité privée pour l'exercice 2019. Quelques éléments financiers 2020 seront présentés à titre indicatif (*non validation complète à ce jour par le commissaire aux comptes et non présentés en CA*).

Un audit des comptes a été dressé avant passage en comptabilité commerciale. Il s'est révélé globalement satisfaisant. Certains points importants ont été corrigés comme la comptabilisation des coûts internes incorporés dans le prix de revient des constructions, avec l'abandon progressif du système au forfait pour sa détermination sur la base d'une comptabilité analytique probante. La Provision pour Gros Entretien (PGE) pratiquée ne correspondait pas à la réglementation : elle a été ajustée à la clôture des comptes 2018.

Une modification de présentation de compte est à constater concernant le compte 511, portant sur les créances locataires, utilisées en 2018 en comptabilité publique. En effet, ces comptes ne sont plus utilisés en 2019 en comptabilité commerciale.

L'OPH Rodez Agglo Habitat a maintenu en 2020 son activité en mode dégradé⁹ de mars à mai pendant la période de confinement lié à la pandémie de Covid-19. Cet événement post-clôture n'a pas remis en cause la continuité d'exploitation et n'a pas eu d'impact sur les comptes clos le 31 décembre 2019. Mais au vu de ces conditions, la présentation des comptes a été repoussée à septembre 2020, en respect des possibilités de report offertes aux Etablissements Publics Industriel et Commercial (EPIC). Par ailleurs, l'organisme a fait le choix de ne recourir ni au prêt garanti par l'Etat, ni au chômage partiel.

Les divers ratios de l'organisme sont comparés à des valeurs de référence constituées à partir des ratios financiers d'un panier de 74 offices publics d'HLM (*pour 2019 soit l'équivalent de 197 331 logements*) répartis sur le territoire national (*à l'exception des DOM et hors Ile de France*) dont le parc de logements est inférieur à 5 000 logements.

Les soldes ci-dessous ne sont pas structurés selon l'instruction comptable des OPH. Le positionnement des postes d'amortissements, d'intérêts, de subventions et d'impôts et taxes sont sensiblement ceux qui prévalent dans les SIG du plan comptable général.

⁹ Le plan de continuation d'activité a intégré le passage en télétravail pour 17 salariés, la restriction des interventions techniques aux urgences et aux missions sécurisées (*dans les logements vacants, en mode protégé dans les parties communes, en atelier*) et l'arrêt temporaire des chantiers.

4.2 Analyse de l'exploitation

4.2.1 Produits

Tableau 5 : Chiffre d'affaires et produits des activités

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2015		Exercice 2016		Exercice 2017		Exercice 2018		Exercice 2019	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Loyers	7 638	101,1%	7 681	100,6%	7 856	100,4%	7 463	99,9%	7 481	97,4%
Écart de récupération de charges	-97	1,3%	-92	1,2%	-89	1,1%	-170	2,3%	-36	0,5%
Produits des activités annexes	15	0,2%	44	0,6%	54	0,7%	2	0,0%	47	0,6%
Péréquation RLS							174	2,3%	186	2,4%
Chiffre d'affaires	7 555	100,0%	7 633	100,0%	7 821	100,0%	7 469	100,0%	7 678	100,0%
Marge sur activité de promotion	0		0		0		0		11	
Frais financiers externes	0		0		0		0		0	
Produit des activités	7 555		7 633		7 821		7 469		7 688	

Source : Diagfin/Harmonia

L'organisme tire la quasi-totalité de son produit des activités des loyers des logements locatifs (*activités SIEG soit 97,4 % du CA en 2019*) Sur la période considérée, si les loyers diminuent de 2,1 %, le chiffre d'affaires locatif progresse de 1,6%.

Le loyer encaissé se situe en dessous de la valeur moyenne de référence (*soit un écart de 41 euros par mois cf. § 6.3.2*).

Sur la période 2018-2019 soumise au dispositif de la Réduction de loyer de Solidarité (RLS), l'augmentation des loyers des logements locatifs de 164 milliers d'euros après RLS est contrebalancée par la perte des loyers de l'EPHAD des Clarines (*résiliation amiable du bail*) de 146 milliers d'euros.

Après application du dispositif de lissage censé rendre l'impact de la RLS équitable entre les organismes de logement social (*le montant de la RLS équivaut en moyenne à 6 % des loyers principaux soit 483 milliers d'euros en 2019 et 450 milliers d'euros en 2018*), l'organisme est bénéficiaire de la péréquation d'un montant de 186 milliers d'euros en 2019.

4.2.2 Coûts de gestion

Tableau 6 : Coût de gestion locatif normalisé

Montants en milliers d'euros

Rubriques	2015	2016	2017	2018	2019
Charges de personnel	1 206	1 242	1 324	1 470	1 445
Personnel extérieur à l'organisme	14	18	2	16	3
Déduction pour coûts internes de la production immobilisée et stockée	-16	-125	-94	-98	-337
Déduction pour coût du personnel de maintenance en régie	-266	-282	-329	-341	-321
Transferts de charges d'exploitation	0	0	0	0	-18
Coût personnel (hors régie et maîtrise d'ouvrage) (1)	938	853	903	1 047	772
Approvisionnements (stocks et variation)	-	-	74	97	-
Achats non stockés de matériel et fournitures	146	161	79	80	152
Déduction pour consommations pour maintenance en régie	-37	-113	-96	-128	-87
Crédit baux et baux à long terme	0	0	0	0	0
Primes d'assurances	108	107	106	94	100
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	192	160	211	162	250
Publicité, publications, relations publiques	11	19	31	4	14
Déplacements, missions et réceptions	25	21	23	22	22
Redevances de sous-traitance générale	0	0	0	0	0
Autres services extérieurs	246	229	202	140	275
Déduction pour cotisations CGLLS	-60	-68	-46	-87	-158
Déduction pour mutualisation FNAP-CGLLS	-41	-15	-3	0	0
Péréquation RLS				174	186
Impôts, taxes et versements assimilés (hors rémunérations)	23	24	26	-47	38
Autres charges externes (2)	615	527	609	514	794
Coût de gestion locatif normalisé (3) = (1) + (2)	1 553	1 380	1 512	1 562	1 566
Nombre de logements et équivalent logement gérés (4)	2 212	2 248	2 304	2 321	2 312
Coût de gestion locatif normalisé au logement et équivalent logement gérés = (3)/(4)	702,20	613,73	655,50	672,86	677,38
Valeurs de référence	899,03	933,38	944,13	979,05	965,47
Coût de personnel normalisé au logement et équivalent logement gérés = (1)/(4)	424,15	379,48	391,38	451,27	333,94
Valeurs de référence	597,91	606,76	628,92	618,12	631,11

Source : Diagfin/Harmonia

Le coût de gestion normalisé au logement est très en dessous des valeurs de référence. En effet, le coût de gestion normalisé de l'organisme se situe en moyenne sur la période de revue à 30 % en dessous de la valeur de référence moyenne.

Le facteur explicatif principal est le niveau du coût de personnel normalisé rapporté au logement très en dessous de la valeur de référence (396 euros par logement en moyenne sur 5 ans pour une valeur de référence moyenne de 617 euros). Le nombre de personnel administratif, technique et social pour 1 000 logements se situait en dessous des valeurs de sa branche entre 2015 et 2018 (cf. Tableau 4). Pour 2019, ce ratio augmente mais reste inférieur à la valeur de branche. En 2018, les charges de personnel s'accroissent en raison du recrutement de personnel et de l'établissement d'une provision pour congés payés de 37 milliers d'euros.

Dans les autres produits d'exploitation, une augmentation significative concerne les coûts internes remontés dans l'actif du bilan pour un montant de 337 milliers d'euros en 2019 contre 98 milliers d'euros en 2018, en raison de l'augmentation de la production et à la mise en place d'une nouvelle méthode de

calcul conforme à la réglementation de l'autorité des normes comptables (ANC). Cette première année de mise en place nécessite encore des ajustements en cours d'amélioration pendant le contrôle.

Le coût des autres charges normalisé se situe au même niveau de la valeur de référence. Une attention particulière est portée sur ces charges et chaque dépense nouvelle est évaluée après un examen scrupuleux.

4.2.3 Maintenance

Tableau 7 : Coût d'intervention du parc par exercice

<i>Montants en milliers d'euros</i>					
Rubriques	2015	2016	2017	2018	2019
Charges d'exploitation liée aux immeubles	41	76	116	79	90
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	687	716	555	719	24
Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	609	531	549	225	605
Maintenance locative en régie - Coût du personnel	266	282	329	341	321
Maintenance locative en régie - Consommations	37	113	96	128	87
Coût de la maintenance (1)	1 641	1 718	1 646	1 492	1 126
Additions et remplacement de composants	886	541	1 057	831	2 015
Coût total entretien du parc (2)	2 526	2 259	2 702	2 323	3 142
Nombre de logements et équivalent logement gérés (3)	2 212	2 248	2 304	2 321	2 312
Coût de la maintenance au logement en euros (4) = (1) / (3)	742,13	764,23	713,61	642,90	487,22
<i>Valeurs de référence</i>	<i>623,21</i>	<i>600,08</i>	<i>588,43</i>	<i>552,55</i>	<i>549,36</i>
Loyers (5)	7 638	7 681	7 856	7 463	7 481
Coût de la maintenance / Loyers (6) = (1) / (5)	21,5%	22,4%	20,9%	20,0%	15,1%
<i>Valeurs de référence</i>	<i>15,8%</i>	<i>16,2%</i>	<i>15,5%</i>	<i>15,1%</i>	<i>14,7%</i>
Coût total d'intervention sur le parc au logement (7) = (2)/(3)	1 142,67	1 005,00	1 171,88	1 000,75	1 358,97
<i>Valeurs de référence</i>	<i>972,86</i>	<i>976,14</i>	<i>953,09</i>	<i>1 015,61</i>	<i>982,92</i>

Source : Diagfin/Harmonia

Le coût de maintenance comprend le coût d'entretien normal du patrimoine comptabilisé dans l'année au compte de résultat en charges non récupérables (NR) (c/611 NR, c/6151 NR, c/6152 NR) ainsi que les consommations, rémunérations et charges sociales des travaux en régie (*entretien courant NR et Gros entretien NR du tableau Maintenance sous Harmonia*). Les effectifs dédiés à la régie s'élèvent à une moyenne de huit ETP pour la période de revue et assurent une part conséquente des travaux de maintenance courante (25 % en moyenne du coût de la maintenance).

Le coût de maintenance diminue de 31 % sur la période, avec un point bas en 2019. Toutefois, l'organisme a mis l'accent sur les additions et remplacement de composants en 2019 et a procédé à la démolition de deux immeubles (cf. § 5.2.5) réduisant quelque peu le niveau de la maintenance courante annuelle.

Sur la période 2015-2019, le coût de maintenance au logement est plus élevé que la valeur de référence (*tant sur le ratio « coût de la maintenance rapporté au logement en euros » que « coût de la maintenance rapporté au loyer »*).

Ce coût est cohérent avec l'âge du patrimoine (39 ans en moyenne) et reflète une stratégie d'effort axée sur la maintenance courante plutôt que sur l'addition et changement de composants. En 2018 et 2019,

il a été procédé à un volume important de travaux sur les composants. Cet effort se poursuit les années suivantes (cf. Figure 6 au § 5.2.2).

4.2.4 Excédent brut d'exploitation

L'excédent brut d'exploitation (EBE) est le solde généré par l'activité courante de l'organisme sans prendre en compte sa politique d'investissement ni sa gestion financière. Cet indicateur permet de déterminer la rentabilité de son exploitation courante.

Tableau 8 : Excédent brut d'exploitation en pourcentage du chiffre d'affaires locatif

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2015		Exercice 2016		Exercice 2017		Exercice 2018		Exercice 2019	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Chiffre d'affaires locatif	7 555	100,0%	7 633	100,0%	7 821	100,0%	7 469	100,0%	7 678	100,0%
Marge sur activité de promotion	0		0		0		0		11	
Produit des activités	7 555		7 633		7 821		7 469		7 688	
Coût de gestion	-1 553	20,5%	-1 380	18,1%	-1 512	19,3%	-1 562	20,9%	-1 566	20,4%
Charges de maintenance (y.c régie)	-1 641	21,7%	-1 718	22,5%	-1 646	21,0%	-1 492	20,0%	-1 126	14,7%
Cotisation CGLLS	-60	0,8%	-68	0,9%	-46	0,6%	-87	1,2%	-158	2,1%
Taxes foncières sur les propriétés bâties	-1 206	16,0%	-1 149	15,1%	-1 179	15,1%	-1 174	15,7%	-1 188	15,5%
<i>Valeurs de référence</i>		12,2%		12,5%		12,6%		13,3%		13,1%
Créances irrécouvrables	-55	0,7%	-60	0,8%	-97	1,2%	-157	2,1%	-23	0,3%
Excédent brut d'exploitation	3 041	40,2%	3 259	42,7%	3 341	42,7%	2 998	40,1%	3 627	47,2%
<i>Valeurs de référence</i>		44,3%		44,9%		44,7%		41,7%		41,3%

Source : Diagfin/Harmonia

Sur la période de revue, l'EBE moyen est de 43 % du chiffre d'affaires pour une valeur de référence moyenne de 48%. En tendance, la part de l'EBE dans le chiffre d'affaires s'accroît pour atteindre 47,2 % du chiffre d'affaires en 2019.

Un coût de gestion maîtrisé (cf. § 4.2.2), des coûts de maintenance ajustés (cf. § 4.2.3) contribuent à l'amélioration de cet agrégat en dépit des charges de TFPB¹⁰ qui sont historiquement élevées pour représenter 15 % du chiffre d'affaires en moyenne pour une référence moyenne de 11 %. Ce poste de dépense est particulièrement suivi par la gouvernance qui cherche à en réduire la portée par un travail d'optimisation des bases d'imposition à la TFPB et la réalisation de travaux ayant pour objet de concourir à la réalisation d'économies d'énergie et de fluides éligibles à dégrèvement de la TFPB (122 milliers d'euros en 2019).

En 2018, eu égard au changement de système comptable, un important travail de mise à jour et d'apurement de créances a été réalisé, entraînant une charge dûment justifiée sur créances irrécouvrables de 157 milliers d'euros.

¹⁰ Taxe foncière sur les propriétés bâties

4.2.5 Capacité d'autofinancement (CAF), résultats

La CAF (*au sens du Plan Comptable Général*) permet d'apprécier le flux de trésorerie qui servira au remboursement annuel du capital des emprunts et à la reconstitution des fonds propres de l'organisme, permettant l'investissement.

Tableau 9 : Capacité d'autofinancement, autofinancement net

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2015		Exercice 2016		Exercice 2017		Exercice 2018		Exercice 2019	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Chiffre d'affaires locatif	7 555	100,0%	7 633	100,0%	7 821	100,0%	7 469	100,0%	7 678	100,0%
Marge sur activité de promotion	0		0		0		0		11	
Produit des activités	7 555		7 633		7 821		7 469		7 688	
Coût de gestion	-1 553	20,5%	-1 380	18,1%	-1 512	19,3%	-1 562	20,9%	-1 566	20,4%
Excédent brut d'exploitation	3 041	40,2%	3 259	42,7%	3 341	42,7%	2 998	40,1%	3 627	47,2%
<i>Valeurs de référence</i>		44,3%		44,9%		44,7%		41,7%		41,3%
Autres charges d'exploitation	-41		-15		-3		0		0	
Autres produits d'exploitation	30		59		63		96		207	
Intérêts sur financements locatifs	-651		-591		-595		-591		-565	
CAF courante	2 379	31,5%	2 712	35,5%	2 806	35,9%	2 503	33,5%	3 269	42,6%
<i>Valeurs de référence</i>		35,6%		36,6%		37,2%		35,7%		35,5%
Produits financiers divers	44		38		45		153		65	
Autres charges d'intérêt	-14		-13		-13		-12		-12	
Autres charges financières	0		0		0		0		0	
Autres produits et charges exceptionnels	118		76		242		80		-567	
Impôt sur les bénéfices			-8		0		-2		0	
CAF brute	2 526	33,4%	2 805	36,7%	3 081	39,4%	2 721	36,4%	2 756	35,9%
<i>Valeurs de référence</i>		36,8%		37,6%		39,4%		39,9%		36,6%

Source : Diagfin/Harmonia

En corollaire de la progression de l'EBE, compte tenu de la légère diminution des intérêts sur financements locatifs en raison de la baisse du taux du livret A sur la période 2015-2019, la CAF courante progresse pour rattraper puis dépasser la valeur de référence, pour atteindre en moyenne en fin de période, 36 % du chiffre d'affaires locatif, soit le niveau moyen de la valeur de référence.

La CAF brute se situe légèrement au-dessus de la CAF courante sauf en 2019 en raison de charges exceptionnelles liées aux démolitions des programmes des Ormes et des Cèdres (*qui représentaient 3,3 % du parc*).

Pour 2020, la capacité d'autofinancement se renforce pour se situer à 3 318 milliers d'euros.

L'autofinancement net HLM correspond à la capacité d'autofinancement définie au plan comptable général, de laquelle sont retranchés pour l'exercice considéré les remboursements d'emprunts liés à l'activité locative, à l'exception des remboursements anticipés. Plusieurs articles du CCH en fixent le régime.

L'autofinancement net correspond au flux financier qui lui reste à la disposition lorsque l'organisme a soustrait de ses produits encaissables toutes les charges décaissables.

Tableau 10 : Autofinancement net

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2015		Exercice 2016		Exercice 2017		Exercice 2018		Exercice 2019	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
CAF brute	2 526		2 805		3 081		2 721		2 756	
Remboursement des emprunts locatifs	1 746		1 748		1 963		1 980		1 797	
Variation des intérêts compensateurs (si non différés)	0		0		0		0		0	
Autofinancement net HLM (a)	780		1 057		1 118		742		959	
Total des produits financiers (compte 76) (b)	44		38		45		153		65	
Total des produits d'activité (comptes 70) (c)	9 713		9 740		9 877		9 395		9 603	
Charges récupérées (comptes 703) (d)	2 060		2 015		1 968		1 930		2 076	
Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM (e) : (b + c - d)	7 696		7 764		7 954		7 618		7 593	
Ratio d'autofinancement net HLM : (a) / (e)		10,1%		13,6%		14,1%		9,7%		12,6%
Valeurs de référence		10,1%		11,7%		11,5%		10,8%		9,7%

Source : Diagfin/Harmonia

Le ratio d'autofinancement net HLM moyen sur la période est de 12 %, légèrement au-dessus de la valeur moyenne de référence. L'autofinancement et le remboursement des emprunts locatifs représentent respectivement en moyenne 35 % et 65 % de la CAF brute.

Cette tendance se confirme en 2020.

4.3 Analyse de la situation financière

La structure financière est analysée sur la base du fonds de roulement net global (FRNG) résultant de la différence entre les emplois et les ressources stables. Cet agrégat permet de mesurer le niveau d'autonomie financière de la société.

Tableau 11 : Evolution de la situation financière

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2015		Exercice 2016		Exercice 2017		Exercice 2018		Exercice 2019	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Capital et réserves nets des participations (a)	14 990	14,2%	15 459	13,6%	16 201	13,6%	16 935	14,5%	18 036	14,7%
Résultat de d'exercice (b)	470	0,4%	742	0,7%	734	0,6%	1 001	0,9%	2 503	2,0%
Autres capitaux (c)	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Subventions nettes d'investissement (d)	8 244	7,8%	8 743	7,7%	8 946	7,5%	10 199	8,7%	12 119	9,9%
Capitaux propres (e)=(a)+(b)+(c)+(d)	23 703	22,4%	24 944	21,9%	25 881	21,8%	28 136	24,0%	32 658	26,6%
Valeurs de référence		22,0%		22,0%		22,4%		2 2,8%		23,2%
Provisions pour gros entretien (f)	1 717	1,6%	1 765	1,5%	1 424	1,2%	1 503	1,3%	310	0,3%
Autres provisions pour risques et charges (g)	393	0,4%	495	0,4%	1 163	1,0%	789	0,7%	301	0,2%
Amortissements et dépréciations (h)	42 437	40,1%	44 419	39,0%	46 705	39,3%	38 798	33,2%	38 952	31,7%
Ressources propres (i)=(e)+(f)+(g)+(h)	68 250	64,6%	71 623	62,9%	75 174	63,3%	69 226	59,2%	72 222	58,8%
Dettes financières (j)	37 476	35,4%	42 279	37,1%	43 592	36,7%	47 769	40,8%	50 640	41,2%
Ressources stables (k)=(i)+(j)	105 726	100,0%	113 901	100,0%	118 766	100,0%	116 995	100,0%	122 862	100,0%
Immobilisations d'exploitation brutes (l)	101 002	95,5%	107 428	94,3%	112 772	95,0%	107 589	92,0%	111 882	91,1%
Fonds de roulement économique (m)= (k)-(l)	4 725	4,5%	6 474	5,7%	5 993	5,0%	9 406	8,0%	10 980	8,9%
Immobilisations financières (n)	419	0,4%	348	0,3%	214	0,2%	1	0,0%	1	0,0%
Fonds de roulement net global (FRNG) = (m)-(n)	4 306	4,1%	6 126	5,4%	5 780	4,9%	9 405	8,0%	10 979	8,9%
Valeurs de référence		5,2%		5,2%		5,0%		4,9%		4,9%
Stocks et encours liés à la promotion immobilière (o)	-	0,0%	-	0,0%	50	0,0%	59	0,1%	23	0,0%
Emprunts promotion immobilière (p)	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
SCI, SCCV et SCCC - produits constatés d'avances sur cessions (q)	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Portage accession et opérations d'aménagement (r)=(o)-(p)+(q)	-	0,0%	-	0,0%	50	0,0%	59	0,1%	23	0,0%
Créances locataires et acquéreurs (s)	23	0,0%	-48	0,0%	3	0,0%	4	0,0%	592	0,5%
Subventions à recevoir (t)	650	0,6%	814	0,7%	877	0,7%	2 412	2,1%	2 839	2,3%
Autres actifs réalisables (u)	337	0,3%	538	0,5%	437	0,4%	1 083	0,9%	213	0,2%
Dettes sur immobilisations (v)	225	0,2%	109	0,1%	192	0,2%	236	0,2%	726	0,6%
Dettes d'exploitation et autres (w)	906	0,9%	740	0,6%	1 017	0,9%	2 348	2,0%	1 462	1,2%
Besoin de Fonds de Roulement (BFR)= (r)+(s)+(t)+(u)-(v)-(w)	-122	-0,1%	455	0,4%	157	0,1%	974	0,8%	1 478	1,2%
Valeurs de référence		0,4%		0,2%		0,2%		0,2%		0,1%
Valeurs mobilières de placement et disponibilités (x)	4 876	4,6%	6 144	5,4%	6 111	5,1%	8 937	7,6%	10 029	8,2%
Concours bancaires courants et découverts (y)	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Dépôts et cautionnements reçus (z)	448	0,4%	473	0,4%	489	0,4%	506	0,4%	528	0,4%
Trésorerie nette (A) = (x)-(y)-(z)	4 428	4,2%	5 671	5,0%	5 622	4,7%	8 431	7,2%	9 501	7,7%
Valeurs de référence		4,1%		4,6%		4,7%		4,6%		4,5%
Report immobilisations financières (B)	419	0,4%	348	0,3%	214	0,2%	1	0,0%	1	0,0%
Trésorerie potentielle (A) + (B)	4 846	4,6%	6 019	5,3%	5 836	4,9%	8 432	7,2%	9 501	7,7%
Valeurs de référence		4,6%		5,1%		4,9%		4,5%		4,6%
Contrôle de la trésorerie (FRNG-BFR)	4 428	4,2%	5 671	5,0%	5 622	4,7%	8 431	7,2%	9 501	7,7%
Écart Trésorerie nette - (FRNG-BFR)	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-0	0,0%	0	0,0%

Source : Diagfin/Harmonia

D'un montant de 32 658 milliers d'euros, les capitaux propres correspondent aux excédents d'exploitation cumulés et affectés au financement des opérations d'investissement (16 143 milliers d'euros), au report à nouveau (1 895 milliers d'euros auquel on rajoutera le résultat de l'année 2019 : 2 502 milliers d'euros) et aux subventions ou dotations perçues (12 120 milliers d'euros). En 2019, l'OPH

a enregistré 2 874 691 euros de subventions (*dont 1 699 milliers d'euros de Rodez Agglomération et 721 milliers d'euros de l'Etat*). Sur la période de revue, la part des capitaux propres dans les ressources stables progresse pour dépasser la valeur de référence en 2019 (*26,5 % pour l'organisme contre 23,1 % pour la valeur de référence*). L'ajustement de la PGE pour 2019 a pour effet d'accroître le résultat de l'exercice 2019 et de diminuer sa valeur sur le poste au bilan. L'organisme a procédé à la démolition de deux programmes pour lesquels des provisions pour démolition ont été correctement passées, sans constater toutefois d'amortissements exceptionnels.

4.3.1 Fonds de roulement net global (FRNG)

Sur la période de revue, les immobilisations d'exploitations brutes augmentent de 10,9 millions d'euros alors que les ressources stables progressent de 17,1 millions d'euros. De ce fait, le FRNG croît de 6,2 millions d'euros et présente un taux de croissance annuel moyen de 24%.

Le FRNG en nombre de jours de charges courantes progresse de 303 à 818 jours (*pour 422 jours valeur de référence 2019*).

La situation de haut de bilan est confortable, permettant à l'organisme de mener ses opérations futures (*cf. § 7 Analyse prévisionnelle*).

Pour 2020, le FRNG augmente fortement en raison des entrées d'emprunts (*7,8 millions d'euros*) corrélées à un volume de constructions locatives inférieur à celui de 2019 (*3,6 millions d'euros en 2020 contre 7,9 millions d'euros en 2019*). L'office encaisse les emprunts nécessaires aux travaux neufs ou à la rénovation des futures constructions locatives avec un différé d'amortissement.

Le bas de bilan présente une structure classique des organismes HLM centrés sur une activité locative avec un faible besoin de fonds de roulement.

Il en découle un bon niveau de trésorerie nette qui s'élève en 2019, à 9,5 millions d'euros soit 7,7 % des ressources stables, bien au-dessus des valeurs de référence, soit 708 jours de charges courantes. Cette augmentation de la trésorerie est solide, portée par les éléments du haut de bilan.

4.3.2 Situation à terminaison des opérations

Le fonds de roulement net global à terminaison (*FRNGT*) permet de déterminer l'excédent de ressources stables après avoir financé toutes les opérations dont l'ordre de service a été lancé (*opérations en cours et opérations terminées non soldées*). Ainsi il permet de « corriger » le niveau du FRNG des décalages entre les encaissements d'emprunts, notifications de subventions et la comptabilisation des investissements.

Le FRNG à terminaison des opérations en cours est obtenu par déduction des dépenses restant à payer et des recettes restant à comptabiliser sur les investissements en cours.

Tableau 12 : Evolution du FRNGT

Montants en milliers d'euros

Rubriques	2015	2016	2017	2018	2019
Fonds de roulement net global (FRNG)	4 306	6 126	5 780	9 405	10 979
Subventions restant à notifier	398	86	363	1 126	656
Emprunts restant à encaisser	6 563	2 176	7 919	4 743	3 628
Dépenses restant à comptabiliser	8 029	4 720	9 877	10 323	8 492
Neutralisation emprunts relais	-	-	-	-	-
Neutralisation opérations préliminaires	-20	16	285	532	238
Fonds de roulement à terminaison des opérations en cours	3 219	3 685	4 471	5 483	7 008
Fonds de roulement à terminaison en nombre de jours de charges courantes	226,88	264,99	316,86	391,56	522,29
<i>Valeurs de référence</i>	<i>343,24</i>	<i>265,90</i>	<i>325,03</i>	<i>345,05</i>	<i>353,99</i>
Nombre de logements et équivalent logement en propriété	2 457	2 493	2 549	2 560	2 478
Fonds de roulement à terminaison au logement et équivalent en propriété	1 310,56	1 478,33	1 752,53	2 153,40	2 828,13
<i>Valeurs de référence</i>	<i>2 184,42</i>	<i>2 036,25</i>	<i>2 028,27</i>	<i>2 227,45</i>	<i>2 101,40</i>

Source : Diagfin/Harmonia

Partant d'une position plus basse que les valeurs de référence, le FRNGT suit depuis 2015 une courbe ascendante, parallèle à l'évolution du FRNG. Le FRNGT connaît un taux de croissance annuel moyen de 22 % et l'écart moyen entre le FRNG et le FRNGT est de 33 % comme 29 % des 435 organismes (*chiffres 2018*). La part moyenne des opérations en cours dans le FRNGT est de 55 % sur la période de revue : c'est une ressource nette attendue par l'organisme à échéance des opérations concernées. L'impact des opérations préliminaires (*dépenses déjà comptabilisées et neutralisées*) est très faible.

Cette courbe rattrape la valeur de référence (*en nombre de logements et équivalents en propriété*) pour la dépasser en 2019. En jours de charges courantes, le FRNGT s'établit à 17 mois. L'organisme n'a pas recours aux concours bancaires.

Si la tendance se prolonge, la situation financière devrait permettre une allocation correcte de fonds propres à des projets structurants sur le parc.

4.4 Investissements et modalités de financement

Le Tableau 13 décrit l'évolution des divers flux de trésorerie.

Sur la période 2015-2019, il ressort que les ressources durables se répartissent entre le flux de trésorerie d'exploitation pour 42 % et du flux de trésorerie d'investissement pour 58 %.

Tableau 13 : Variation du fonds de roulement net global (FNRG) sur la période 2015-2019*Montants en milliers d'euros*

Fonds de roulement net global (FNRG) à l'ouverture 2015	4 053
CAF Globale 2015-2019 flux de trésorerie d'exploitation (A)	16 135
Subventions d'investissement	7 001
Emprunts encaissés	24 690
Emprunts remboursés	- 9 375
Emprunts remboursés par anticipation	- 354
Flux de trésorerie de financement 2015-2019 (B)	21 962
Ressources durables (C)=(A)+(B)	38 097
Foncier	2 237
Constructions neuves	22 595
Additions et remplacements de composants	5 330
Autres investissements (hors logements locatifs)	1 009
Flux de trésorerie d'investissements réalisés 2015-2019 (D)	31 171
Variation du FNRG (V)=(C)-(D)	6 926
Fond de roulement net global (FRNG) à la clôture 2019	10 979

Source : Diagfin/Harmonia

Les investissements réalisés représentent 82 % des ressources durables. Il s'agit principalement de constructions neuves (72 % des investissements réalisés) et des changements de composants (17 % des investissements réalisés). Le surplus de ressources durables sur investissements réalisés (soit 18 % des ressources durables) abonde le fonds de roulement net global qui appert à 10,9 millions d'euros à la clôture de comptes 2019.

4.5 Analyse de la dette

La répartition de la dette par nature est en moyenne de 86 % d'emprunts à taux indexés sur le livret A et 14 % à taux fixe.

Tableau 14 : Variation de la dette financière*Montant en milliers d'euros*

Rubriques	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018	Exercice 2019
Endettement ouverture	35 813	37 476	42 279	43 592	47 769
Nouveaux emprunts	3 527	6 635	3 332	6 233	4 963
Remboursement en capital	-1 817	-1 789	-1 985	-2 045	-2 092
Endettement clôture	37 476	42 279	43 592	47 769	50 640
Variation capital restant dû	1 663	4 803	1 313	4 178	2 871
Ressources Stables clôture	105 726	113 901	118 766	116 995	122 862
Variation capital restant dû / Ressources stables	1,6%	4,2%	1,1%	3,6%	2,3%
Valeurs de référence	0,1%	0,1%	-0,0%	-0,1%	-0,1%

Source : Diagfin/Harmonia

L'endettement croît de 14,8 millions d'euros, solde entre 24,7 millions d'emprunts nouveaux et 9,9 millions de remboursement en capital d'emprunt locatif (cf. § 4.4). Ceci est le corollaire du niveau d'investissement, en particulier le financement des changements de composants (cf. § 4.2.3). La variation du capital restant dû sur les ressources stables se situe au-dessus des valeurs de référence, l'organisme ayant entrepris une marche en avant sur la rénovation de son patrimoine locatif et son développement. Un remboursement anticipé du Prêt Haut de Bilan (PHBB), d'un montant de 240 000 euros, a été effectué en 2019. En effet, l'objectif d'accélération du programme d'investissement prévu initialement dans le

PHBB, a été partiellement atteint à date d'échéance, en nombre de logements bénéficiant d'une réhabilitation énergétique.

Le ratio « endettement/ CAF » mesure en nombre d'années, la capacité théorique d'un organisme à se désendetter. La capacité de désendettlement de l'organisme se situe autour d'une valeur moyenne de seize années, légèrement inférieure aux valeurs de référence. Si l'on observe la capacité de désendettlement net de trésorerie, l'organisme est encore mieux placé avec un ratio moyen de 13,8 années de désendettlement pour une moyenne de référence de 15,3 années.

En 2020, l'endettement s'élève à 54 millions d'euros (*net des emprunts locaux commerciaux*) Le ratio endettement/ CAF se situerait à 16 années.

Aujourd'hui, en valeur 2019, ce ratio est inférieur au ratio « VNC/amortissement du parc locatif¹¹ » (*indiquant que le nombre d'années pour se désendetter est inférieur aux nombres d'années d'amortissement résiduelle du patrimoine soit 24 ans en moyenne*) : ceci constitue un indicateur d'une bonne situation financière.

Tableau 15 : Charge de la dette financière

Montant en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018	Exercice 2019
Remboursement des emprunts locatifs (1)	1 746	1 748	1 963	1 980	1 797
Charges d'intérêts (2)	665	604	608	603	577
Annuités emprunts locatifs (1)+(2)	2 411	2 352	2 571	2 583	2 373
Loyers de l'exercice	7 638	7 681	7 856	7 463	7 481
Annuités emprunts locatifs / Loyers	31,6%	30,6%	32,7%	34,6%	31,7%
<i>Valeurs de référence</i>	36,4%	36,0%	35,5%	35,0%	35,4%

Source : Etats Harmonia

Le ratio « annuités emprunts locatifs rapportés au loyer » indique la part des loyers que représente le remboursement des annuités d'emprunts (*capital ou principal plus intérêts*). Sur la période de revue, il s'établit en moyenne à 32 %, légèrement en dessous de la valeur de référence moyenne indiquant que l'organisme dispose théoriquement d'une marge suffisante pour des projets futurs (*cf. § 5.2.2 et 5.2.3*).

Le ratio « ressources propres / ressources stables » se situe en moyenne dans les valeurs de référence en raison d'un équilibre entre le niveau de ressources propres et l'endettement.

Tableau 16 : Evolution du ratio « ressources propres/ressources stables »

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018	Exercice 2019
Ressources propres	68 250	71 623	75 174	69 226	72 222
Ressources stables	105 726	113 901	118 766	116 995	122 862
Ressources propres / Ressources stables	64,6%	62,9%	63,3%	59,2%	58,8%
<i>Valeurs de référence</i>	61,6%	62,8%	63,3%	63,3%	64,1%

Source : Etats Harmonia

Toutefois, si les ressources propres augmentent de 2 % de croissance annuelle moyenne, ce ratio se dégrade en raison de l'accroissement de l'endettement sur un rythme plus rapide de 8 %.

¹¹ La durée d'amortissement est de 55 ans pour la structure et ouvrages assimilés.

5. POLITIQUE PATRIMONIALE

5.1 Analyse de la politique patrimoniale

5.1.1 Stratégie patrimoniale

Sur la période contrôlée, la stratégie patrimoniale a été définie dans le plan stratégique de patrimoine (PSP) 2010-2019, contractualisé avec la convention d'utilité sociale (CUS) signée en 2011. En matière de développement, les objectifs fixés à une trentaine de logements par an étaient modestes mais adaptés et globalement cohérents aux besoins locaux.

Le dernier PSP portant sur la période 2020-2029 a été approuvé par le CA du 15 septembre 2020. Il propose pour les dix années à venir :

- ▶ de baisser les émissions de gaz à effet de serre et les consommations énergétiques ;
- ▶ renforcer l'attractivité du parc social, via les projets de rénovation du contrat de ville ;
- ▶ prendre en compte le vieillissement de la population et des occupants.

La production de logements locatifs sociaux, principalement en zone SRU, est augmentée à une moyenne de cinquante logements par an sur la durée de la prochaine CUS. Les programmes sont financés à 70% en PLUS et à 30% en PLAI (*avec 3 PLAI adaptés dans chaque programme*). L'OPH ne possède aucun logement de type intermédiaire (PLS) et n'en prévoit aucun. La territorialisation liée au développement imposé dans certaines communes carencées au titre de la loi SRU n'est cependant pas détaillée.

La version validée du PSP n'introduit en outre plus d'offres de location-accession (*cf. § 5.2.7*) bien que cet objectif ait été abordé dans les objectifs présentés au CA du 12 mars 2020.

Le PSP prévoit encore au moins une démolition (*cf. 5.2.5*) avec l'aide financière du plan d'action volontaire d'Action Logement.

5.1.2 Convention d'utilité sociale

Le projet de CUS vient d'être approuvé et signé en mars 2021 par le préfet. La version actuelle du document annonce la création de la SAC mais ne comporte aucune orientation ou objectif à l'échelle de la SAC (*création de la SAC postérieure à la rédaction du projet de CUS*). Le document a été réalisé en interne à l'OPH et est en cohérence avec le PSP (*cf. articles L. 411-9 et L. 445-1 du CCH*).

5.2 Analyse de la mise en œuvre de la politique patrimoniale

5.2.1 Offre nouvelle

Le Tableau 17 retrace l'évolution du patrimoine sur la période 2015-2019 :

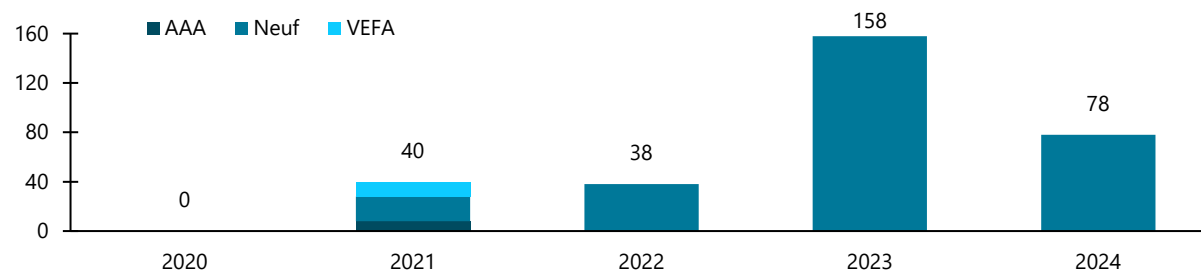
Tableau 17 : Evolution du nombre de logements en propriété (hors foyers)

Année	Parc au 1 ^{er} janvier	Construction	VEFA	Acquisition amélioration	Vente à l'unité	Démolition	Parc au 31 décembre	Évolution
2015	2 212						2 212	0,0%
2016	2 212		36				2 248	+1,6%
2017	2 248	43	13				2 304	+2,5%
2018	2 304		17				2 321	+0,7%
2019	2 321	55	15			-79	2 312	-0,4%
Bilan	2 212	98	81	0	0	-79	2 312	+4,5%

Source : Données Rodez Agglo Habitat retraitées Ancols

Le recours à la VEFA représente 45 % des mises en service entre 2015 et 2019. Les logements très sociaux (PLAI) constituent 30 % des nouveaux logements, les autres étant financés en PLUS.

A la suite de retards liés à la pandémie de covid-19, aucun logement n'a finalement été livré en 2020. Les livraisons programmées jusqu'en 2024 sont néanmoins en hausse et se montent au total à 314 logements sur la période, principalement en maîtrise d'ouvrage directe (soit 63 logements par an en moyenne, cf. Figure 5, en cohérence avec l'augmentation de la production inscrite dans la CUS II).

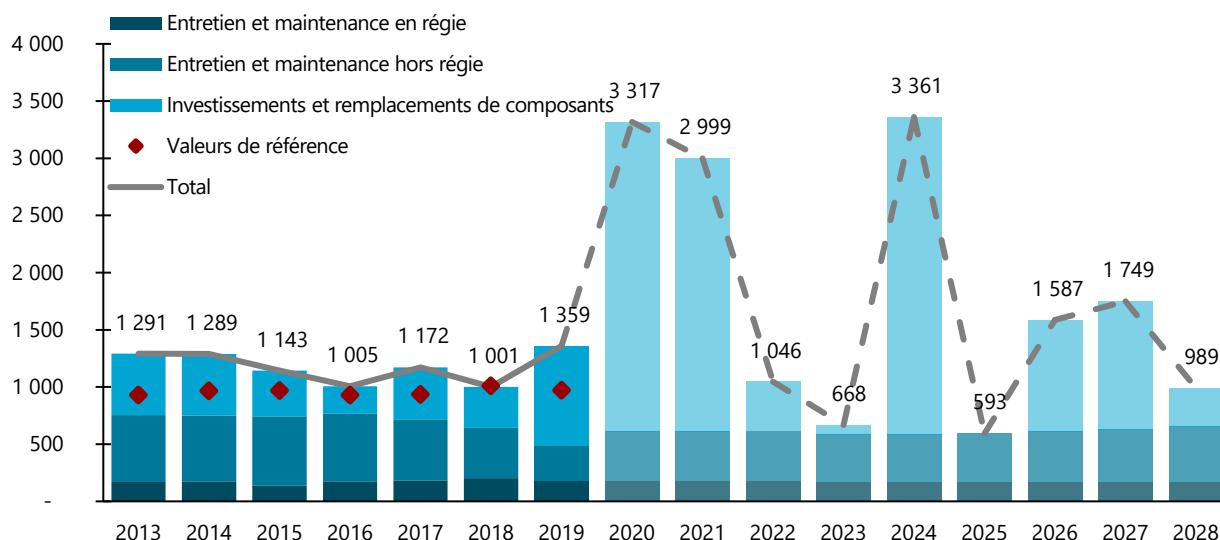
Figure 5 : Livraisons programmées sur la période 2020-2024

Source : Rodez Agglo Habitat (prévisions actualisées en mai 2021)

Une seule opération en acquisition amélioration a été réalisée sur la période 2015-2019 et aucune n'est prévue jusqu'en 2024, ce qui est assez peu pour un organisme situé dans une zone globalement détendue où le développement de logements sociaux (*obligatoire pour les communes carencées*) peut s'avérer pertinent par le biais d'acquisitions (*avec ou sans améliorations*) plutôt que par le biais de constructions nouvelles.

5.2.2 Interventions sur le parc existant

Le Tableau 7 du § 4.2.3 montre que le coût d'intervention sur le parc existant est légèrement supérieur aux références en cohérence avec l'âge du patrimoine. Le changement récent de stratégie visant à orienter les efforts sur des opérations de rénovation plus importantes se poursuit dans les années à venir. La Figure 6 montre clairement que l'OPH a mis en place une politique plus ambitieuse d'intervention sur son parc avec des investissements globalement plus importants sur les prochaines années même si cet effort se fait légèrement au détriment de la maintenance. Cette nouvelle orientation est en outre conforme aux recommandations formulées dans le précédent rapport de contrôle de 2015 qui critiquait le « saupoudrage » des dépenses d'entretien.

Figure 6 : Intervention sur le patrimoine en euros par logements (hors foyers non gérés)

Sources : Visial Rodez Agglo Habitat de décembre 2020 et Diagfin/Harmonia pour la période rétrospective

La visite de patrimoine (cf. annexe II) a de nouveau conforté l'utilité d'un niveau d'intervention plus important pour donner une nouvelle attractivité aux immeubles ainsi rénovés. La stratégie initiée en 2016 doit être poursuivie.

Par ailleurs, la visite des logements vacants a permis de constater les efforts réalisés par l'OPH pour remettre en état les logements à chaque relocation. Les travaux sont réalisés, soit par des entreprises extérieures, soit directement par la régie de l'OPH (*notamment le contrôle de la conformité électrique*).

5.2.3 Accessibilité et adaptation du parc

La prise en compte du vieillissement de la population fait partie des axes stratégiques fixés par le CA dans le PSP. Les principales actions réalisées ou prévues consistent en :

- ▶ La livraison d'une proportion plus importante de logements neufs adaptés et accessibles (*par exemple : 6 logements complètement adaptés sur les 24 de la résidence Parvis Combarel à Rodez et 18 logements accessibles aux personnes âgées à la résidence Colombier à Sébazac-Concourès*) ;
- ▶ L'adjonction d'un ascenseur extérieur sur les immeubles Acacias et Amandiers et l'adaptation complète d'une partie des logements rénovés (*5 des 20 logements aux Acacias*) ;
- ▶ La réalisation de salles de bains adaptées.

Sur la période 2016-2020, 97 salles de bains ont ainsi été modifiées soit une vingtaine par an en moyenne. Les travaux sont financés par l'OPH qui bénéficie de l'exemption de TFPB en contrepartie.

La toute dernière réhabilitation de l'immeuble "Acacias", construit en 1962, intègre l'ajout d'un ascenseur extérieur afin d'en améliorer l'accessibilité ainsi que son attractivité par l'adjonction également de terrasses extérieures. Les mêmes aménagements sont prévus sur l'immeuble "les Amandiers" dont le projet de réhabilitation est en cours. Compte tenu des fortes contraintes pour les occupants de l'immeuble (*nuisances sonores et création du couloir d'accès à l'ascenseur nécessitant des re-cloisonnements à chaque étage*), l'OPH envisage de réaliser ces travaux en site non occupé.

Recommandation 3 : L'OPH devrait reconsidérer les possibilités de financement des aménagements améliorant à la fois l'accessibilité et l'attractivité des immeubles (adjonction d'un ascenseur extérieur et de terrasses). Leur suppression dans plusieurs programmes de réhabilitation à venir en raison de leurs surcoûts n'apparaît ni opportune ni insoutenable financièrement.

Ces transformations apparaissent utiles et nécessaires car le parc de logement n'est aujourd'hui que très peu accessible aux personnes à mobilité réduite. La transformation de salles de bains dans des logements situés à l'étage dans des immeubles non desservis par des ascenseurs n'est en effet pas suffisante pour améliorer l'accessibilité globale du parc.

Dans le PSP, l'OPH recense seulement 485 logements (*21 % du parc*) desservis par des ascenseurs et parmi ceux-ci seulement 270 logements répondant aux normes d'accessibilité intérieures (*12 % du parc*). L'enjeu reste donc important pour l'OPH et pour ses locataires.

Par ailleurs, l'ANCOLS relève que l'enquête RPLS réalisée au 1^{er} janvier 2021 ne recense que cinq logements (*0,2 %*) déclarés comme adaptés aux personnes à mobilité réduite. La quasi-totalité des logements sont donc considérés comme inaccessibles. Les données renseignées devront être fiabilisées dans le futur SI et impérativement corrigées avant la prochaine enquête RPLS.

En réponse à la recommandation formulée par l'ANCOLS, l'OPH envisage de representer courant 2020 à la validation du conseil d'administration des nouveaux scénarii de réhabilitation et leurs hypothèses financières correspondantes (*Visials sur 10 ans*). Le plan d'investissement actuel étant déjà jugé ambitieux par l'organisme, ces propositions seront établies après avoir sollicité les partenaires et financeurs potentiels dans le but de reproduire plus largement les opérations de rénovation du type des « Acacias ». De son côté Rodez Agglomération a validé le principe d'un accompagnement de 3 millions d'euros sur la poursuite de réhabilitation du parc social.

5.2.4 Exploitation et sécurité du parc

5.2.4.1 Diagnostics de performance énergétique (DPE)

L'OPH dispose de DPE pour l'ensemble des logements qui ont été réalisés en 2009, à l'échelle de l'immeuble, par la méthode « 3CL ». L'OPH a également procédé à une estimation des étiquettes selon la méthode « THCex », utilisée lors des réhabilitations, qui figure également dans le Tableau 18, ci-après.

Les deux méthodes montrent qu'un peu moins d'un cinquième du parc est classé énergivore. Le parc bénéficie donc plutôt d'un bon classement énergétique au vu de son ancienneté. Les 33 logements étiquetés F étant en travaux depuis 2020, les logements restants sont tous étiquetés E.

L'OPH a prévu de lancer une nouvelle campagne générale de diagnostic en 2022 afin de renouveler les DPE existants dont la durée de validité est aujourd'hui dépassée (*10 ans*). Dans l'attente de la clarification des nouvelles méthodes de calcul (*Cf. arrêté du 31 mars 2021 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments ou parties de bâtiments à usage d'habitation*), les DPE obligatoires ont été réalisés uniquement en cas de remise en location du logement.

Tableau 18 : Ventilation des diagnostics de performance énergétique (DPE)

Etiquette énergie (DPE)	A	B	C	D	E	F	G	NR
Ventilation DPE 2009 (<i>méthode 3CL</i>)	98	86	145	1 452	369	6	0	150
Pourcentage 2009	4 %	4 %	6 %	63 %	16 %	0 %	0 %	7 %
Etiquettes (<i>méthode THCex</i>)	58	199	727	875	419	33	0	0
Pourcentage actualisé (THCex)	3 %	9 %	31 %	38 %	18 %	1 %	0 %	0 %
Références nationales 2019	3 %	9 %	29 %	38 %	15 %	4 %	1 %	1 %

Source : Données RPLS 2021 pour l'OPH de Rodez et RPLS 2019 pour les références nationales

Observation 2 : 7 % des étiquettes énergétiques n'ont pas été renseignées dans la dernière enquête RPLS. Les informations issues des prochains diagnostics devront être impérativement complétées dans le futur ERP.

Dans sa réponse, l'OPH s'engage à renseigner l'intégralité des étiquettes dans la prochaine enquête car le prestataire en charge de l'établissement de tous les DPE a été désigné le 22 novembre 2021. Les résultats seront renseignés dans l'enquête RPLS 2022.

Le PSP fixe l'objectif de « diminuer les émissions de gaz à effet de serre et des consommations énergétiques ». Le diagnostic réalisé prend en compte ces deux facteurs pour fixer le plan de rénovation. Les logements les plus coûteux sont localisés dans les immeubles chauffés à l'électricité avant la mise en œuvre de la réglementation thermique de 2005 ainsi que dans les immeubles avec des chaufferies collectives au gaz les plus anciens (*construits avant 1975*). Les préconisations de travaux portent sur l'amélioration de l'isolation, le changement des menuiseries extérieures et remplacement des dispositifs de chauffage les moins performants, particulièrement les vieux convecteurs qui seront remplacés pour apporter un confort supplémentaire et une régulation plus efficiente.

Le plan stratégique énergétique (*PSE*) définit également l'orientation de l'OPH prise pour les projets de construction neuve avec le développement de solutions faisant appel à la géothermie ou d'autres solutions. Le PSP prévoit donc la « sortie du gaz » pour toutes les projets de construction neuve de l'OPH.

5.2.4.2 Obligations liées à la recherche et la présence d'amiante

Le précédent rapport de 2015 avait relevé le retard pris dans la constitution des Dossiers Amiante Parties Privatives (*DAPP*) et la mise à jour des Dossier Technique Amiante (*DTA*) des parties communes. 1 805 logements sont concernés par l'obligation de repérage des matériaux amiantés (*78 % du parc*).

A fin 2019, près de la moitié du parc (*parties communes et parties privatives comprises*) avait fait l'objet d'un repérage amiante étendu à la liste B ainsi qu'aux matériaux susceptibles d'être sollicités lors de travaux (*repérage amiante avant travaux*). L'OPH prévoit de constituer l'ensemble des DTA et DAPP avant la fin de l'année 2021 après visite des derniers logements par le diagnostiqueur. Les repérages étendus vont au-delà des dispositifs réglementaires prévus dans les articles R. 1334-20 et 21 du code de la santé publique et doivent apporter à l'OPH une parfaite cartographie de l'amiante sur son

patrimoine. D'après les éléments transmis à fin 2019, 46 % des logements visités contiennent des matériaux de la liste B mais aucun matériau de la liste A¹².

L'ANCOLS rappelle que le DTA et le DAPP devront être tenus à la disposition de l'ensemble des locataires qui doivent être informés des modalités de consultation (*cf. articles R. 1334 29-4 II et R. 1334-29-5 III du code de la santé publique*).

5.2.4.3 Constats de risque d'exposition au plomb (CREP)

L'OPH ne possède aucun immeuble « mis en service » avant 1949. L'OPH est néanmoins concerné par l'obligation de réalisation des CREP lors des acquisitions d'immeubles anciens (*39 logements situés dans des immeubles construits avant cette date*). Les CREP réalisés n'ont cependant pas identifié la présence de plomb car les immeubles avaient été totalement réhabilités dans le cadre d'opération d'acquisition-amélioration. Les diagnostics techniques, obligatoires avant toute acquisition ou cession, doivent impérativement être mis à jour après la réalisation des travaux d'enlèvement des matériaux contenant du plomb (*par exemple sur l'opération Cœur de ville*).

5.2.4.4 Ascenseurs

Le parc de logements familiaux compte seulement 19 appareils desservant un cinquième des logements du parc (*cf. § 5.2.3*). Un bureau d'études assiste l'OPH pour le suivi et l'entretien du parc d'ascenseurs. Le marché de maintenance, passé en 2015 et renouvelé en 2020, prévoit une visite de contrôle toutes les six semaines conformément à l'article R. 125-2 du CCH. La vérification des dates des 210 visites réalisées en 2020 ne montre pas de retard à l'exception de celles du mois de mars 2020 qui ont été perturbées par le premier confinement lié à la pandémie de Covid-19.

Les précédents contrôles quinquennaux ayant été réalisés en 2016, de nouveaux contrôles sont en cours et seront finalisés avant la fin du premier semestre 2021.

5.2.4.5 Appareils à gaz

Environ la moitié des logements disposent d'un appareil individuel au gaz nécessitant une visite d'entretien annuel (*chaudière individuelle ou chauffe-eau*). La maintenance est réalisée sous la responsabilité de l'OPH au titre d'un accord collectif signé en 2015. Le dernier bilan de l'année 2020, indique un taux moyen de réalisation de 97 %. L'OPH procède chaque début d'année à l'identification des appareils non contrôlés l'année précédente. La procédure déployée n'appelle pas d'observation.

5.2.5 Démolitions

Deux démolitions ont été réalisées en 2019 :

- ▶ 38 logements du groupe Les Cèdres dans le quartier Ramadier à Rodez ;
- ▶ 41 logements du groupes les Ormes dans le QPV des quatre saisons à Onet-Le-Château.

¹² Liste A : flocages, calorifugeages et faux plafonds ; liste B : enduits, panneaux, dalles de sol, conduits, joints et revêtements durs...

Une nouvelle démolition du groupe Les Chênes (*situé à proximité des Cèdres*) est également programmée afin de poursuivre la transformation du quartier. La deuxième tour de neuf étages restant à démolir n'est pas attractive et souffre d'une occupation particulièrement défavorisée (21 % de vacance et 70 % de bénéficiaires d'une aide au logement fin 2019 dans le groupe de 38 logements).

La CUS évoque également la possibilité d'une deuxième démolition à Onet-le-Château sans que celle-ci ne soit encore identifiée.

5.2.6 Ventes

Le précédent contrôle avait relevé l'absence de délibération sur les orientations de sa politique de vente de logements depuis 2010 (*cf. article L. 443-7 du CCH*). Le CA du 15 octobre 2015 avait confirmé l'absence de mise en vente des logements locatifs.

Le CA du 15 septembre 2020 a depuis acté une nouvelle stratégie en inscrivant dans la CUS la mise en vente d'un pourcentage de son parc par an. L'annexe du PSP 2020-2029 liste 205 logements familiaux susceptibles d'être proposés à la vente sur la période 2020-2029. La vente devient un « outil de diversification et de dynamisation du patrimoine » souhaité par la collectivité de rattachement de l'OPH. Les ventes ciblent les occupants des logements ainsi que « les ménages dont les ressources ne dépassent pas les plafonds de ressources du Prêt à Taux Zéro (*dans la version du dispositif PTZ antérieure à 2011*) ». Aucun objectif n'est affiché dans le projet mais l'analyse prévisionnelle prévoit une dizaine de ventes effectives par an à compter de 2022 (*cf. § 7.1*). A la date du contrôle, l'OPH n'a lancé aucune procédure et ne s'est pas encore organisé pour atteindre cet objectif ambitieux. L'OPH compte d'ailleurs sur l'apport méthodologique de la SAC pour y arriver.

L'OPH s'inscrit également dans un schéma de vente de tous ses foyers aux gestionnaires. Après la vente de l'ancien hôtel-Dieu (*EHPAD Saint-Jacques*) au centre hospitalier de Rodez en décembre 2020, l'OPH envisage également la vente du foyer jeunes travailleurs (*FJT situé à Onet-le-Château*) à Habitat Jeunes et la résiliation du bail avant termes du foyer pour personnes âgées (*EHPAD*) Saint-Cyrice au profit de la commune de Rodez.

Deux locaux commerciaux ont également été vendus en 2015 et 2016.

5.2.7 Autres activités

L'OPH a renoncé à mener sa politique d'accession par l'intermédiaire de la société 2A2S, ancienne filiale commune avec l'OPH de l'Aveyron. Sur la période, une unique opération d'accession sociale a été lancée à la demande de la collectivité de rattachement. Dans le cadre d'une opération d'aménagement mixte sur le secteur privilégié de Combarel à Rodez, l'opération « François Mazonq » prévoyait la construction de cinquante-deux logements sociaux dont seize dévolus à l'accession à la propriété en prêt social location-accession (*PSLA*). A la suite de débats issus de la dernière élection municipale qui ont abouti à la limitation des constructions sur le secteur, le projet de l'OPH a été fortement revu à la baisse mais le nombre de logements en accession sociale devrait être maintenu. Les études devant être relancées, aucune commercialisation n'a été réalisée à la date du contrôle. L'OPH a créé une commission « accession sociale » chargée d'étudier et de valider l'ensemble des dossiers (*y-compris les ventes HLM évoquées au § précédent*).

5.3 Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage

Le recours à la VEFA a représenté une proportion significative des livraisons sur la période contrôlée (45 %), mais elle diminue fortement sur les projets en cours (*cf. Figure 5*). Les moyens humains alloués, une chargée et un conducteur d'opération, sont néanmoins limités et l'organisation de l'OPH reste fragile pour réaliser l'ensemble des opérations prévues (*hausse du programme de rénovations et de constructions*).

L'analyse des coûts des opérations n'appelle pas d'observation particulière. Pour les opérations livrées ou en cours, les coûts de revient sont de 1 870 euros par m² de SH et 115 300 euros par logement contre 2 060 euros par m² de SH et 141 500 euros par logement pour les opérations futures. La hausse du prix au logement s'explique en outre par une légère hausse des surfaces (*69 m² contre 63 m²*).

Les subventions représentent en moyenne 11 % du prix de revient des opérations neuves. Plusieurs opérations de rénovations bénéficient également de subventions importantes dans le cadre des projets de requalification des quartiers (*QPV des quatre saisons à Onet-le-Château et quartier Ramadier à Rodez notamment*).

La part de fonds propres représente en moyenne 12 % du prix de revient de l'ensemble des opérations neuves et 13 % des opérations de réhabilitation ou de grosses réparations.

6. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

6.1 Caractéristiques des populations logées

6.1.1 Occupation sociale du parc

Les résultats de l'enquête biennale d'occupation du parc social (OPS), comparés aux moyennes locales, figurent dans le Tableau 19. L'enquête est réalisée en interne (*saisie par des stagiaires*).

Tableau 19 : Enquêtes d'occupation sociale du social

Enquêtes OPS	Pers. Isolées	Ménages 3 enfants et +	Familles mono-parentales	Revenu < 20% *	Revenu < 60% *	Revenu > 100%*	Bénéficiaires de l'APL / AL	Occupants de 65 ans et +
Rodez Agglo Habitat 2018	43,7%	10,2%	22,9%	25,9%	69,0%	7,0%	59,9%	11,9%
Rodez Agglo Habitat 2020	43,6%	11,1%	21,6%	26,2%	69,9%	5,6%	56,8%	12,8%
Autres bailleurs de l'EPCI 2018	34,7%	13,3%	31,0%	26,8%	70,4%	5,2%	62,1%	4,8%
Autres bailleurs de l'Aveyron 2018	45,7%	9,2%	22,8%	24,1%	67,6%	6,4%	54,0%	15,2%
Autres bailleurs Occitanie 2018	40,7%	10,2%	23,1%	29,1%	69,2%	7,2%	61,8%	12,8%
Réf. France métro. 2018**	39,6%	10,7%	21,3%	22,3%	60,7%	10,8%	48,6%	13,3%

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

** données retraitées ANCOLS

Avec un taux de réponses de 86 % en 2018 les résultats sont significatifs et permettent d'évaluer le rôle social joué par l'OPH sur son territoire. L'OPH se situe dans les moyennes locales. La légère paupérisation constatée entre les deux dernières enquêtes est en cohérence avec les tendances relevées chez les autres bailleurs.

Tableau 20 : Ancienneté des locataires

Ventilation en années	D10	Q25	Médiane M50	Q75	D90
Ancienneté des locataires (années)	0,6	1,9	5,5	12,0	24,5

Source : données locatives à fin décembre 2019

Le Tableau 20 montre la dispersion de l'ancienneté de locataires. Celle-ci est faible compte-tenu du taux de rotation élevé des logements et avec les derniers relogements imposés par les réhabilitations récentes et les deux démolitions intervenues en 2019 (3,4 % du parc). L'ancienneté moyenne des locataires est de 9 mois.

6.1.2 Sur et sous-occupation

Le Tableau 21, ci-après, permet d'évaluer l'adéquation entre la typologie des logements sociaux occupés et la composition des ménages logés par l'organisme.

Tableau 21 : Occupation du parc social par typologie de logement et par composition familiale

Logement familial occupé	Catégorie de ménage						Total	Pourcentage
	1	2	3	4	5	6 ou +		
Type 1	140	3					143	6,5%
Type 2	408	53	11	4			476	21,7%
Type 3	403	141	256	70	18	2	890	40,7%
Type 4	136	92	71	175	78	33	585	26,7%
Type 5 ou +	8	10	10	6	20	41	95	4,3%
Total	1 095	299	348	255	116	76	2 189	100 %
Pourcentage	50,0%	13,7%	15,9%	11,6%	5,3%	3,5%	100 %	

Source : données exploitables extraites de la base locative au 31 décembre 2019 (logements familiaux occupés)

L'analyse croisée de la catégorie de ménage selon la typologie des logements familiaux montre qu'au minimum 30 % des logements sociaux apparaissent en sous-occupation (*identifiés en bleu clair dans le Tableau 21, ce taux était de 7 % avant la modification apportée par la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 sur la définition des logements insuffisamment occupés*). Il appartient à la commission d'attribution d'étudier ces situations et de proposer, au besoin, des logements plus adaptés (*cf. § 6.2.1*).

A l'inverse, selon les données renseignées dans l'ERP, aucun logement n'apparaît en suroccupation en fonction des tailles minimales des surfaces imposées par la réglementation (*cf. article D 542-14-2° du code de la sécurité sociale*).

6.2 Politique d'attribution

6.2.1 Orientations générales

Compte tenu de la concentration de son parc sur l'agglomération de Rodez, l'OPH dispose d'une commission unique d'attribution des logements renommée CALEOL¹³ depuis le 3 septembre 2020 (*date de renouvellement du CA à la suite des élections municipales*). Elle est composée de six administrateurs dont un représentant élu des locataires (*conforme aux articles L.441-2 et R.441-9 du CCH*) et se réunit environ une fois par mois au siège de l'organisme. Elle est actuellement présidée par le vice-président de l'OPH.

La « charte d'attribution » et le règlement intérieur (RI) de la CALEOL ont été actualisés successivement et validés par les CA des 23 mars et 11 octobre 2017 (*à la suite de la promulgation de la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté*) et par le CA du 9 octobre 2020 (*instauration de la CALEOL*). Les documents ont été publiés sur le site internet de l'OPH, conformément à l'article 14 du décret n°2015-522 du 12 mai 2015 et article R. 441-9 du CCH.

Le RI prévoit la participation possible par visioconférence. Il devra prochainement être de nouveau complété pour tenir compte des compétences élargies de la nouvelle CALEOL. Bien que l'OPH ne soit pas formellement concerné par l'examen triennal des conditions d'occupation car ses logements ne sont pas situés dans une « zone géographique se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande » (*cf. article L442-5-2 du CCH*), la mise à jour du RI permettra à la CALEOL d'étudier et proposer des relogements sur les situations de sur ou de sous-occupation (*cf. § 6.1.2*).

¹³ Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL)

L'activité de la commission d'attribution fait l'objet d'une présentation annuelle au CA (*conformément à l'article R. 441-9 du CCH*). Les trois dernières années le CA a « pris acte » des bilans détaillés du « service logement » sans toutefois débattre sur les orientations stratégiques que doit définir l'OPH en matière d'attribution. Or, c'est bien parce que l'article R.441-9 alinéa IV du CCH impose au CA de définir les orientations applicables à l'attribution des logements, que la commission doit lui rendre compte de son activité au moins une fois par an. L'actuelle « charte d'attribution » est d'ailleurs plutôt un document d'information et de communication à destination des demandeurs de logements car elle se contente d'énumérer les critères de priorité en matière d'attribution (à savoir « *les critères de priorité définis par la loi (CCH)* » et ceux « *fixés la stratégie d'attribution de l'office* »). Le CA et les administrateurs membres de la CAL s'appuient donc essentiellement sur le travail des services de l'OPH (*cf. § 6.2.5*) et ne cherchent pas suffisamment à insuffler une politique en matière d'attribution.

6.2.2 Connaissance et gestion de la demande

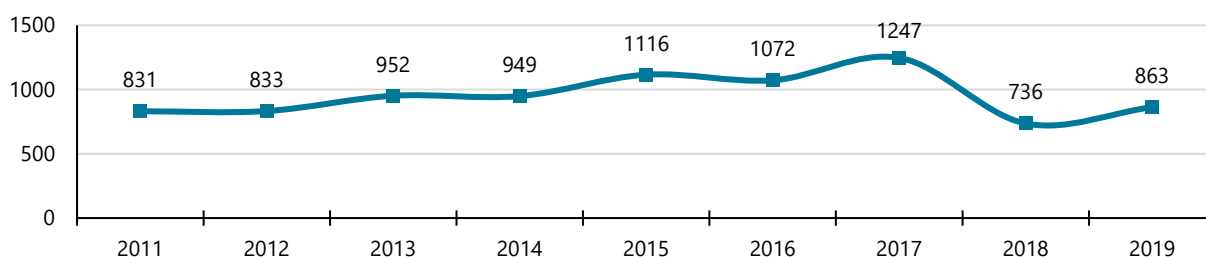
La demande de logement est peu élevée sur le département de l'Aveyron. Bien que l'agglomération de Rodez soit la plus demandée dans le département, l'indicateur de pression¹⁴ de la demande y est de seulement 2,2 et seulement 1,8 pour le département (*contre 4,0 en Occitanie et 4,4 à l'échelon national*). Le territoire est donc détendu. Sur les huit communes de l'agglomération, six sont classées en zone B2 et deux en zone C (*la plus détendue*).

A fin 2019, le système national d'enregistrement de la demande (SNE) comptabilise 2 129 demandes dans le département de l'Aveyron dont 863 sur l'agglomération de Rodez (41 %).

En 2019, l'OPH a procédé à l'enregistrement de 27,7 % des nouvelles demandes (2^{ème} bailleur) et 30,2 % des renouvellements du département. L'activité du guichet grand public ne représente que 14,2 % des demandes et 22,4 % des renouvellements (*proportions encore faibles par rapport à d'autres départements*).

La saisie est réalisée directement sur le site du SNE qui est ensuite importée automatiquement ensuite sur l'ERP du bailleur. Compte tenu d'un fonctionnement resté en mode asynchrone la radiation après attribution est également réalisée sur le site du SNE. Des problèmes récurrents sont relevés occasionnant des double-saisies. L'OPH projette de changer d'ERP courant 2021 (*avec une mise en place effective au 1^{er} janvier 2022*).

Figure 7 : Evolution de la demande sur la Communauté d'Agglomération de Rodez (Stocks au 31 décembre)



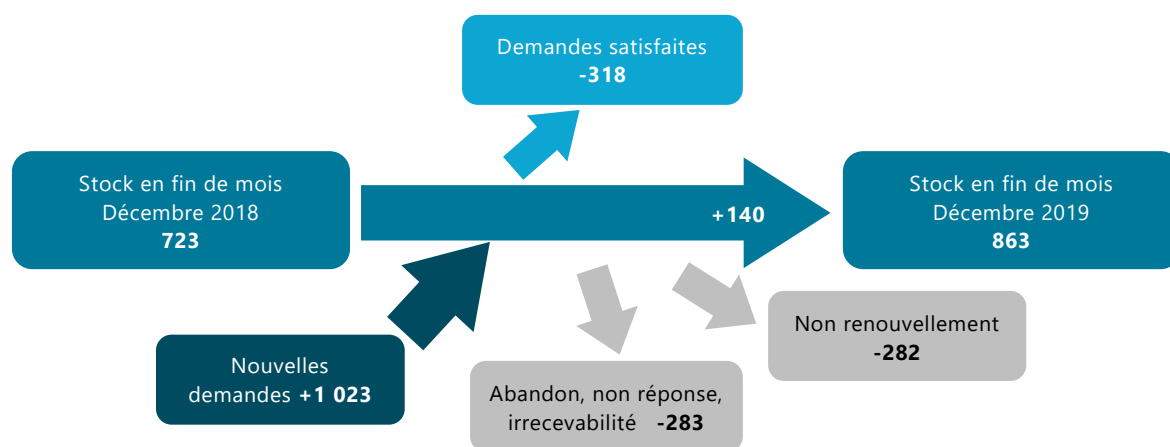
Source : Bilan 2019 de la CAL de l'OPH

¹⁴ Indicateur au 31/12/2019 : ratio nombre de demandes par rapport au nombre d'emménagements annuels (données SNE)

La forte baisse constatée en 2018 (*sur le périmètre de Rodez Agglomération*) correspond à un important travail de radiation des demandes qui restaient comptabilisées en stock à tort. Le délai d'un an de radiation automatique pour « abandon de la demande » est souvent trop long au regard de la faible tension de la demande sur le département pour garantir que les demandeurs enregistrés sont toujours en attente d'un logement. Cette mise à jour régulière sur le périmètre de l'agglomération est essentiellement réalisée par Rodez Agglo Habitat (*principal bailleur de l'agglomération*).

Au niveau de l'EPCI, l'évolution du stock de la demande au cours de l'année 2019 montre une proportion très importante d'abandon ou de non-renouvellement des demandes (*équivalent à plus de la moitié des demandes nouvelles ou à plus des trois-quarts du stock en début d'année*).

Figure 8 : Evolution des demandes en stock (CA Rodez Agglomération)



Source : Infocentre SNE (décembre 2018 à 2019)

L'analyse des demandes actives dans le SNE à fin 2019 sur le périmètre de l'agglomération (945 demandes en incluant celles relatives à d'autres communes extérieures) montre que près de 80 % des ménages sont éligibles aux logements très sociaux (*cf. Tableau 22*). L'ancienneté médiane est de dix mois (*cf. Tableau 24*) et la moyenne de quinze mois. L'OPH estime qu'il est finalement rare de ne pas pouvoir trouver un logement adapté (*y-compris dans le marché privé*) dans un délai de six mois, les demandes longues étant souvent liées à des exigences particulières fortes ou non urgentes (*déjà locataires HLM, maison individuelle, premier choix hors agglomération, etc.*).

6.2.3 Gestion des contingents

Le contingent préfectoral est géré en flux et en délégation (*convention de réservation en cours pour la période 2018-2020*). 25 % des flux de logements mis en service ou remis à la location sont mis à la disposition du préfet. La gestion du contingent est assurée par l'outil informatique en ligne SYPLO (*Système Priorité Logement*). En 2019, l'OPH a presque atteint ses obligations avec 76 propositions de logements réalisées mais seulement 44 ont été suivies de baux signés (16 %).

Seuls 322 logements sont pour le moment réservés et gérés en stock (*Action Logement majoritairement*). La gestion de ces réservations doit cependant également passer en flux lors de la mise en place de la plateforme « AL'in » d'Action Logement.

L'OPH a donc l'entière responsabilité de ses attributions et doit donc rechercher des candidats pour la quasi-totalité des logements de son parc. Faute de candidats suffisants, l'OPH publie de façon quasi systématique les logements vacants sur son site internet.

6.2.4 Bilan des attributions

Le bilan du service logement pour l'année 2019 indique que 729 propositions de logements ont été envoyées pour 470 logements présentés en CAL (*un même logement peut être proposé plusieurs fois*). L'OPH indique que plus de la moitié des propositions ont été refusées par les attributaires.

En 2019, le service logement décompte 281 entrées de locataires (*dont 68 mutations et 32 logements étudiants*) et 298 départs. D'après les bases de données transmises lors du contrôle à l'ANCOLS, les chiffres sont légèrement supérieurs (*299 baux signés en 2019*) et plus cohérents avec le nombre de départs annoncés et de livraisons neuves (*70 logements en 2019*). Le profil social des entrants est concordant avec plus de 80 % des entrants éligibles aux plafonds très sociaux (*cf. Tableau 22*), ce qui démontre le rôle social joué par l'OPH sur le territoire de l'agglomération.

Tableau 22 : Comparaison des profils des entrants, des emménagés récents (enquête OPS 2020) et des demandeurs (SNE)

Profils des entrants	Pers. Isolées	Ménages 3 enfants et +	Familles mono-parentales	Revenu < 20% *	Revenu < 60% *	Revenu > 100%*	Bénéficiaires de l'APL / AL
Emménagés récents (OPS 2020)	nc	13,4%	29,0%	37,8%	79,0%	1,8%	60,0%
Entrants 2016-2020**	45,4%	10,5%	nc	45,9%	81,8%	1,5%	nc
Demandeurs EPCI Rodez ***	44,4%	13,1%	24,7%	41,8%	79,7%	2,4%	nc

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

** estimation des nouveaux locataires de l'organisme par l'ANCOLS selon les 1 349 données exploitables des attributions fournies *** exploitation par l'ANCOLS des données SNE (février 2020)

L'analyse statistique des ressources montre que les nouveaux entrants des trois dernières années disposent de revenus globalement comparables aux demandeurs de logements sur l'agglomération mais plus faibles que les locataires en place (*cf. 6.1.1*). Le bilan 2019 précise en outre que 22 % des entrants ont bénéficié d'accord des Fonds de solidarité logement (FSL) en 2019.

La loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté a posé comme principe que toutes les catégories de ménages qui demandent un logement social doivent bénéficier d'une « égalité des chances » pour accéder à tous les secteurs géographiques dans lesquels le parc social est présent. Les deux objectifs destinés à encadrer les attributions ont été atteints par l'OPH sur la période contrôlée :

- ▶ 63 % des baux signés en QPV à des demandeurs avec des ressources annuelles supérieures au premier quartile (*objectif de 50 % portant sur les décisions d'attribution atteint*) ;
- ▶ 33 % des baux signés hors des QPV à des ménages ayant des ressources appartenant au premier quartile des demandeurs (*objectif de 25 % dépassé*).

Concernant les délais d'attente, ils sont courts et concordent avec la faible tension. Les données fournies par l'OPH sur la période 2016-2020 montrent un délai d'attribution moyen de 9 mois un peu plus élevé que le délai moyen de 7 mois constaté pour l'ensemble du département.

Tableau 23 : Ventilation des délais d'attribution des ménages ayant bénéficié de l'attribution d'un logement

Délai d'attributio ¹⁵	<3 mois	<6 mois	<9 mois	<13 mois	<2 ans	<3 ans	Au-delà
Nombre d'attributions	352	393	186	172	194	43	35
Pourcentage	25,6%	28,6%	13,5%	12,5%	14,1%	3,1%	2,6%
Ancienneté de la demande (NUD Actifs)	6,8%	26,6%	13,3%	20,3%	20,0%	6,7%	6,4%

Sources : calcul d'après les données de 1 395 attributions de logements familiaux entre 2016 et 2020 comparé à l'ancienneté de la demande (source données SNE de février 2020 pour la CA de Rodez)

Le Tableau 23 montre que moins de 20 % des attributions présentent une attente supérieure à 13 mois (*délai anormalement long dans les secteurs urbains de l'Aveyron*). Les délais d'attributions sur la période 2016-2020 apparaissent un peu plus faibles que l'ancienneté de la demande constatée sur l'agglomération. Ces chiffres sont toutefois à prendre avec précaution car l'évaluation réelle de la demande reste compliquée du fait qu'un nombre significatif de demandes sont « abandonnées » avant le délai de 12 mois qui correspond à la radiation pour abandon de la demande (*cf. Figure 8*).

Tableau 24 : Ventilation de l'ancienneté des délais d'attente et de l'ancienneté de la demande (Rodez agglo)

Ventilation des délais	D10	Q25	Médiane M50	Q75	D90
Délai d'attribution (<i>attributions OPH de Rodez</i>)	1,8	3,0	5,5	10,9	19,1
Ancienneté de la demande (<i>NUD actifs</i>)	3,9	4,9	9,9	14,9	27,8

Source : exploitation des données SNE de février 2020 pour l'EPCI de Rodez Agglo

Un quart des bénéficiaires d'un logement ont attendu moins de 3 mois et la moitié moins de 6 mois.

6.2.5 Fonctionnement de la CALEOL

Les procès-verbaux des commissions d'attribution consistent en un grand tableau minimaliste listant les logements et les trois attributaires et une fiche d'émargement assortie des commentaires éventuels sur un dossier particulier ou une problématique générale évoquée lors de la commission. Depuis 2019, une fiche de présentation détaillée de chaque candidature (*préremplie par un applicatif relié à l'ERP*) est projetée à l'écran.

L'ANCOLS recommande à l'OPH d'améliorer le fonctionnement et la formalisation des procès-verbaux des CALEOL. Les comptes-rendus doivent mieux refléter le respect des principes de transparence des décisions et d'équité de traitement des demandeurs (*cf. article R. 441-3 du CCH*). Les procès-verbaux apparaissent actuellement trop lapidaires puisqu'ils se bornent à indiquer les décisions prises sans y adjoindre de justifications. Les quelques cas de dérogations (*rarement utilisées*) ou les attributions sous conditions suspensives doivent être explicitement vérifiés et stipulés sur les procès-verbaux. Plus important encore, l'ordre du jour transmis en début de réunion se trouve être en réalité le projet de procès-verbal prérempli avec les priorités du service logement. S'il a bien été constaté lors de la participation à la CALEOL du 6 novembre 2020, que les administrateurs membres de la commission ont la pleine latitude pour modifier le classement proposé, il n'en demeure pas moins que le classement proposé est suivi, sans questionnement, pour la très grande majorité des dossiers. Le délai imparti à la

¹⁵ Délai écoulé entre le dépôt de la demande et la signature ou l'entrée dans les lieux.

présentation de chaque situation (*cf. fiche de présentation détaillée*) est actuellement sans doute un peu court pour permettre une analyse réelle en séance de l'ensemble des dossiers. Les membres de la CALEOL s'appuient donc sur le travail préparatoire pour la quasi-totalité des dossiers d'attribution. Pour l'ANCOLS, ce pré-classement des dossiers est de nature à réduire la souveraineté de la CAL ainsi que sa responsabilisation dans cette mission essentielle des bailleurs sociaux.

En réponse à la recommandation formulée à l'issue du contrôle, l'OPH va modifier le règlement de la CALEOL afin d'en modifier son fonctionnement. Une meilleure traçabilité des échanges au sein de la CALEOL sera également mise en œuvre sur les procès-verbaux. Pour accompagner ces changements, la gouvernance entend s'appuyer sur la cotation de la demande qui sera mise en place prochainement par l'EPCI, sur la nouvelle charte intercommunale d'attribution (CIA) et sur le plan partenarial de la demande (PPGD).

6.2.6 Contrôle des attributions

L'ANCOLS a procédé à la vérification des radiations des numéros uniques pour les baux signés depuis 2016. Les radiations sont réalisées manuellement sur le site du SNE et nécessitent, selon l'OPH, fréquemment des corrections dans l'ERP lors de l'importation des données actualisées du SNE.

Tableau 25 : Contrôle des radiations après attribution d'un logement par l'organisme

Etat de la demande après attribution	2016	2017	2018	2019	*2020	Pourcentage
Radiation suite à attribution d'un logement	317	304	319	296	47	98,5%
Radiation abandon ou non renouvellement de la demande	7	6		2		1,2%
Demande non radiée après attribution				3		0,2%
NUD non identifié dans le SNE par l'ANCOLS	1					0,1%
TOTAL	325	310	319	301	47	100%

Source : exploitation des données du SNE par l'ANCOLS pour les NUD enregistrée avant le 31 décembre 2019 (*données partielles pour 2020)

Comme le montre le Tableau 25, la quasi-totalité des demandes ont été correctement radiées par l'OPH à la suite de l'attribution d'un logement. Le suivi qualité mené par le gestionnaire du SNE courant 2019 indique seulement quelques retards dans la radiation, 16 % des attributions ont été enregistrées plus de dix jours après la signature du bail (*contre un plafond à respecter de 5% maximum*). La mise en place prochaine d'un nouvel environnement devra prendre en compte ces contraintes afin de régler ces dysfonctionnement (*double saisies, risques d'erreurs et retards, etc.*).

L'analyse globale des attributions et des documents transmis par le bailleur a permis de sélectionner sur la période 2016-2020 un panel de 30 dossiers ciblés potentiellement irréguliers.

Observation 3 : L'examen détaillé de 30 dossiers ciblés a mis en évidence 4 attributions irrégulières (non conformes aux articles R. 441-1 et suivants du CCH).

Les quatre attributions présentent des dépassements des plafonds de 11 à 50 %. Trois dossiers concernent des logements très sociaux (PLAI) pour lesquels l'applicatif utilisé ne génère une alerte de dépassement que pour les plafonds PLUS. Deux dépassements sont également dus à des baux signés en début d'année N alors que la CAL s'était en réalité prononcée sur des revenus N-3. Dans sa réponse, l'OPH indique renforcer dès maintenant le contrôle du process d'attribution et de signature du bail pour revérifier manuellement (*dans l'attente du nouveau progiciel*) toute entrée et empêcher toute nouvelle erreur.

Les dossiers irréguliers sont listés en annexe III. Outre le confinement qui n'a pas permis de faire un contrôle sur place des attributions, il est relevé que l'OPH a procédé à la destruction des dossiers d'attributions de plus d'un an. Par ailleurs, les données numérisées dans le SNE étant également effacées six mois environ après l'attribution d'un logement, l'ANCOLS n'a pas pu obtenir la totalité des justificatifs demandés nécessaires au contrôle. Le contrôle des dossiers ciblés a cependant montré que, après quelques corrections de quelques données manifestement erronées, les informations saisies dans l'ERP (*ressources des ménages notamment*) se sont montrées globalement justes et permettent d'avoir une assurance raisonnable sur le respect global des plafonds de ressource.

Lors du contrôle des dossiers d'attributions, il a enfin été constaté que le contenu du dossier technique¹⁶ fait l'objet d'une annexe au bail récapitulant l'ensemble des pièces communiquées aux nouveaux locataires. L'OPH a cependant omis de joindre les fiches de décompte de surface au bail signé (*dossier incomplet non conforme article R. 353-19 du CCH*). A la suite du contrôle, l'OPH a modifié la liste des documents annexés au bail et va désormais joindre une fiche détaillée des surfaces pour chaque logement reloué (*fiche de décompte des surfaces obtenue après récupération et exploitation des données disponibles dans la base descriptive du patrimoine*).

6.3 Accessibilité économique du parc

6.3.1 Charges locatives

À la suite des remarques faites lors du précédent rapport de contrôle de l'ANCOLS, l'organisme a renforcé le traitement des charges locatives par une répartition clarifiée des tâches de constatation, répartition et recouvrement des charges locatives récupérables. Le passage en comptabilité commerciale a été l'occasion de reprendre et d'optimiser la méthode et le calcul des charges récupérables.

Le traitement analytique des charges locatives est mis en place et un nouvel outil de contrôle des charges est paramétré en 2020. L'OPH a posé dans son Plan Stratégique de Patrimoine comme priorité la réduction des consommations énergétiques.

La solvabilisation des locataires est maintenue grâce notamment à un faible niveau de charges de chauffage.

Le prochain PSP entend poursuivre cette dynamique, en s'attaquant également aux logements énergivores dont le coût de consommation présente un risque de fragilisation économique des locataires (*cf. § 5.2.4.1*).

¹⁶ le dossier technique comprend le diagnostic de performance énergétique, l'état des risques naturels et technologiques, le constat de risque d'exposition au plomb (CREP) pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949 et, en application de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, un état de présence d'amiante (*décret d'application à venir*) ainsi que (depuis le 1er juillet 2017 pour les immeubles collectifs construits avant 1975) l'état de l'installation intérieure de gaz et d'électricité de plus de quinze ans (*décrets d'application 2016-1104 et 1105 du 11 août 2016 relatifs respectivement à l'installation intérieure de gaz et d'électricité de la Loi Alur*).

L'OPH a lancé une étude en interne sur les autres postes de charge : entretien des espaces verts, nettoyage des parties communes dans le parc récent.

L'examen des charges locatives pour 2018 et 2019 ne présente pas d'observation particulière. En 2019, une forte baisse de l'écart entre les charges récupérables et les charges récupérées est constatée : l'année 2018 avait pleinement porté la vacance des logements voués à la démolition, vacance qui engendre la prise en charge par l'OPH des charges des logements vides (*part de chauffage collectif, entretien des communs et des ascenseurs, etc.*). La démolition des Ormes et des Cèdres en avril 2019 a réduit de facto ce volume de charges non récupérées.

Les charges récupérables représentent 18 % des charges globales en 2019 (*Ref : Comptes de résultat soit 2,1 millions d'euros en valeur*). L'écart entre les provisions demandées et les charges récupérées est inférieur à 10 %. Le parc est majoritairement collectif (*2 264 logements sur un total de 2 312 logements*), dont 1 152 logements sont équipés du chauffage collectif dont le montant moyen annuel de dépenses par logement est de 470 euros (*soit de 2,98 à 10,93 euros/m² de SH*). Les charges d'ascenseurs concernent 481 logements pour un coût annuel moyen de 45 euros. L'OPH assure l'entretien courant et les menues réparations des installations individuelles en lieu et place du locataire pour les appareils de production de chauffage et d'eau chaude ainsi que le contrôle biennal des robinetteries. L'OPH compare le niveau des diverses charges facturées aux locataires avec le taux national donné par la fédération.

Les délais de présentation des décomptes, du recouvrement et d'accès aux diverses pièces justificatives par les associations des locataires ou des locataires sont bien respectés.

Les documents transmis aux locataires sont complets et compréhensibles.

6.3.2 Loyers pratiqués

Tous les logements de l'OPH sont conventionnés et sont donc éligibles à l'aide personnalisée au logement (APL) et à la réduction de loyer solidarité (RLS). D'après les données de gestion locative de décembre 2019, 63,6 % des ménages logés par l'organisme bénéficient d'au moins l'un de ces dispositifs. Les montants totaux de ces aides représentent 52,1 % des loyers et charges quittancés mensuellement aux seuls bénéficiaires (*ce taux est de 33,3 % pour l'ensemble des locataires*).

En incluant l'APL, la RLS et les provisions de charges, 10 % des locataires en place en décembre 2019 bénéficient d'un reste à charge inférieur à 50 euros par mois et 40 % d'un reste à charge inférieur à 200 euros. Le montant total médian facturé aux locataires est de 254 euros par mois (*moyenne à 239 euros*) pour un loyer total médian de 349 euros (*moyenne à 358 euros*).

Les loyers pratiqués étant bas, le taux de couverture par l'APL est également très élevé puisque 81 % des loyers sont inférieurs au montant maximum théorique d'APL contre un taux de 62 % pour les autres bailleurs de l'Aveyron et 42 % pour les autres bailleurs de l'Occitanie¹⁷.

¹⁷ sources : données RPLS 2019 et 2020 retraitées ANCOLS

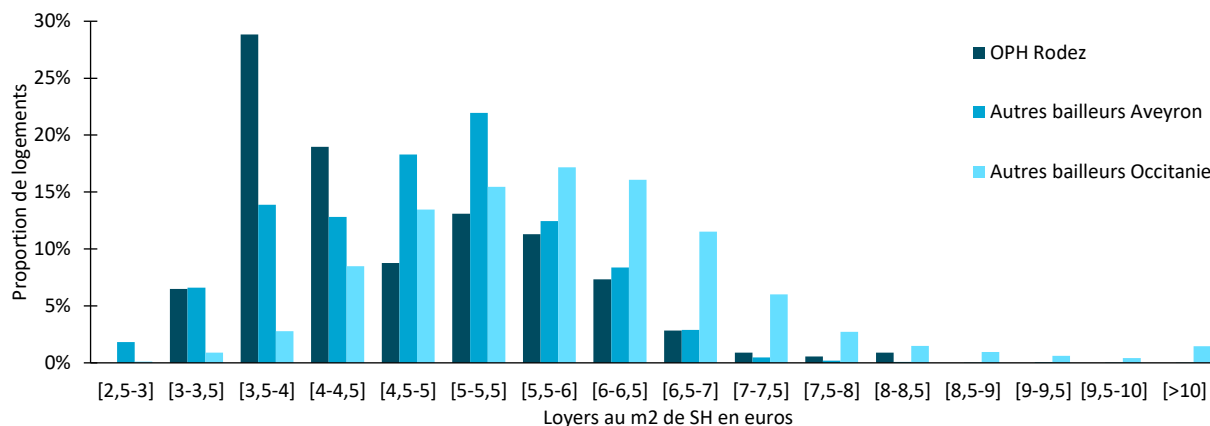
Tableau 26 : Comparaison des loyers par rapport aux références régionale et nationaleEn euros par m²

Loyers	Nombre logements	Surface moyenne (m ²)	Loyer Moyen (EUR)	Loyer Médian (EUR)	Loyer mensuel en EUR par m ² de surface habitable			
					1er quartile	Médiane	3e quartile	Loyer moyen
Rodez Agglo Habitat 2021	2 148	62	290	274	3,9	4,6	5,6	4,7
Rodez Agglo Habitat 2020	2 144	62	283	266	3,8	4,3	5,4	4,6
Autres bailleurs Aveyron 2020	5 593	68	324	306	4,1	4,9	5,5	4,8
Autres bailleurs Occitanie 2020	279 115	67	386	379	5,0	5,8	6,5	6,0
France métropolitaine 2020	4 635 648	66	394	376	5,0	5,8	6,8	6,0

Sources : données RPLS retraitées ANCOLS (logements occupés)

Comme indiqué dans le Tableau 26, les loyers principaux rapportés à la surface habitable sont faibles par rapport aux moyennes constatés dans le parc social tous organismes confondus. Ils sont également attractifs par rapport au parc privé même si les loyers privés de l'Aveyron se situent parmi les plus faibles de France et de la région (8,3 euros/m² dans l'agglomération de Rodez¹⁸ et 8,1 euros/m² dans l'ensemble du département contre 11,1 euros/m² en Occitanie).

La Figure 9, ci-après, montre la ventilation des loyers rapportés à la surface habitable des logements. Si la comparaison montre logiquement des loyers inférieurs aux références régionales (l'Occitanie comprend deux grandes métropoles, Toulouse et Montpellier, ainsi que quatre départements sur le littoral méditerranéen), les prix proposés sont également inférieurs à ceux constatés chez les autres bailleurs présents dans l'Aveyron alors que les logements de l'OPH sont pourtant tous situés dans l'agglomération de Rodez qui est le territoire les plus attractif du département.

Figure 9 : Dispersion comparée du parc de logements du bailleur par niveaux de loyers hors charges au 1er janvier 2020

Sources : données RPLS 2020 retraitées ANCOLS

Le niveau constaté de loyer s'explique par la prépondérance de logements anciens dont les loyers sont peu élevés (financement HMLO, cf. Tableau 27) et surtout par une politique de hausse annuelle limitée depuis de nombreuses années. Les logements très sociaux, peu nombreux et plus récents, proposent au final des loyers supérieurs aux loyers moyens de l'OPH.

¹⁸ Source Clameur (février 2020)

Tableau 27 : Niveaux de loyers proposés par type de financement

Loyers au 1 ^{er} janvier 2020 *	PLAI	HLMO	PLA	PLUS	Autres	TOTAL
Nombre de logements familiaux	143	1 316	405	345	102	2 311
Loyer mensuel moyen (EUR)	332	251	299	371	272	277
Loyer moyen chargé (EUR)**	385	343	334	422	394	358
Surface habitable moyenne (SH)	64	63	54	61	67	62
Loyer mensuel médian EUR/m ² de SH	5,2	3,9	5,4	6,0	4,0	4,6
Marges au plafond APL	6,1%	25,0%	18,7%	5,8%	40,7%	19,3%

Source : * données RPLS au 1^{er} janvier 2020 ** données locatives de décembre 2019

La marge de hausse calculée sur les logements loués au 1^{er} janvier 2020 est estimée à 19,3 %, soit environ 1,4 million d'euros par an auxquels s'ajoutent environ 0,45 million d'euros au titre de la vacance. A titre de comparaison, la marge de hausse est de 14,6 % pour les autres bailleurs de l'Aveyron et de seulement 5,2 % pour l'ensemble de l'Occitanie.

Le contrôle du respect des plafonds de loyer n'a montré aucun dépassement (*les conventions APL ont été contrôlées pour un panel représentant 38 % des logements*). Malgré l'absence de dépassement identifié et des marges au plafond calculées, l'OPH est invité à vérifier et corriger les loyers maximums indiqués dans son ERP pour l'ensemble de ses logements car les calculs effectués par l'ANCOLS ont révélé des écarts supérieurs à 3 euros pour 56 % des logements contrôlés. Les données renseignées dans les enquêtes RPLS successives sont également fluctuantes (*évolutions annuelles non conforme à celles de l'IRL*). Ces données devront être fiabilisées avant leur transfert dans le futur progiciel de gestion. Enfin, l'attention de l'OPH est également appelée sur quelques erreurs de surfaces quittancées (*dans le groupe Embergue par exemple*) ainsi que sur les arrondis systématiquement réalisés par le progiciel à l'euro inférieur lors des réponses aux dernières enquêtes RPLS (*non conforme aux instructions ministérielles*). Cette erreur a été corrigée manuellement par l'OPH avant la transmission de l'enquête 2021.

6.3.3 Politique de Loyers

Comme indiqué précédemment, les loyers proposés par l'OPH sont donc globalement très attractifs et accessibles aux ménages les plus défavorisés. Sur la période contrôlée, les délibérations annuelles d'augmentation des loyers actées par le CA sont conformes à la réglementation et suivent l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL).

Tableau 28 : Hausse des loyers pratiqués de 2017 à 2021

Augmentation annuelle des loyers	2017	2018	2019	2020	2021
Hausse annuelle votée	0,00 %	0,00 %	1,25 %	1,53 %	0,66 %
Augmentation maximale autorisée ¹⁹	0,00 %	0,00 %	1,25 %	1,53%	0,66%
Hausse constatée en masse au 1 ^{er} janvier	0,00%	0,06%	1,22%	1,60%	0,81%

Source : données RPLS 2017 à 2021 retraitées ANCOLS

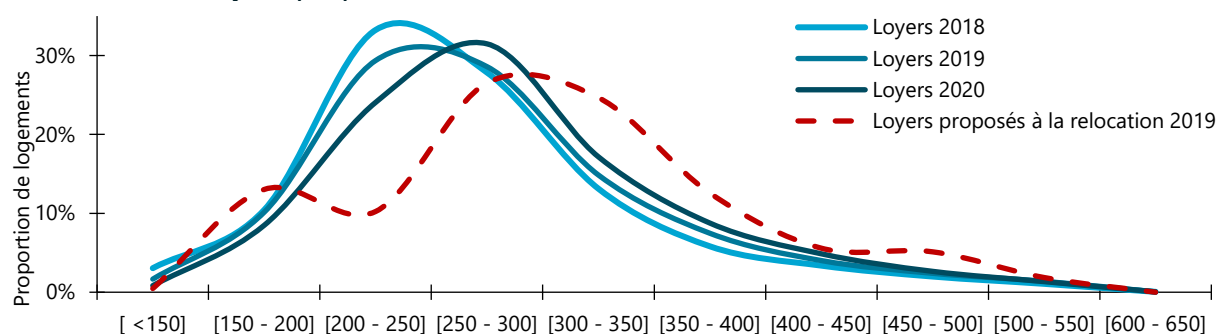
Les seuls logements dérogeant aux principes énoncés ci-avant sont les logements ayant fait l'objet d'une rénovation lourde et d'une augmentation de surfaces (*groupe avenue de Toulouse*). Des

¹⁹ Loi de finances n° 2010-1657 du 29/12/2010 art. 210 III modifié par la loi Alur du 24 mars 2014 puis par l'article 126 de la loi de finance n° 2017-1837 du 30 décembre 2017

augmentations dérogatoires sur trois ans ont été réalisées en accord avec le conseil de concertation locative et les autorités locales.

A la suite de la mise en place de la RLS, l'OPH souhaitant « maintenir un niveau élevé d'entretien des logements et un autofinancement convenable, générateur de fonds propres » a décidé de mettre en place une politique d'augmentation des loyers à la relocation (*CA du 18 octobre 2018*). Les augmentations ont été mises en œuvre à compter du 1^{er} janvier 2019. La Figure 10 montre le glissement à la hausse des prix des loyers des logements de l'OPH sous l'impact de cette nouvelle politique des loyers à la relocation.

Figure 10 : Evolution des loyers pratiqués par Rodez Agglo Habitat depuis 2018 / ventilation des loyers proposés à la relocation en 2019



Sources : données RPLS de l'OPH Rodez Agglo Habitat traitées ANCOLS

Le Tableau 29 montre l'impact sur les loyers pratiqués selon l'occupation du logement. La hausse opérée est de 13,2 % pour les logements reloués en 2019 mais les loyers restent néanmoins inférieurs de 4,6 % par rapport aux plafonds maximums autorisés par les conventions APL.

Cette nouvelle politique de hausse des loyers à la relocation engendre des recettes locatives pérennes de 69 100 euros au titre des hausses en 2019 et 111 600 euros en 2020 (*impacts recalculés sur douze mois*).

Tableau 29 : Analyse comparative des loyers pratiqués et des loyers proposés à la relocation en 2019

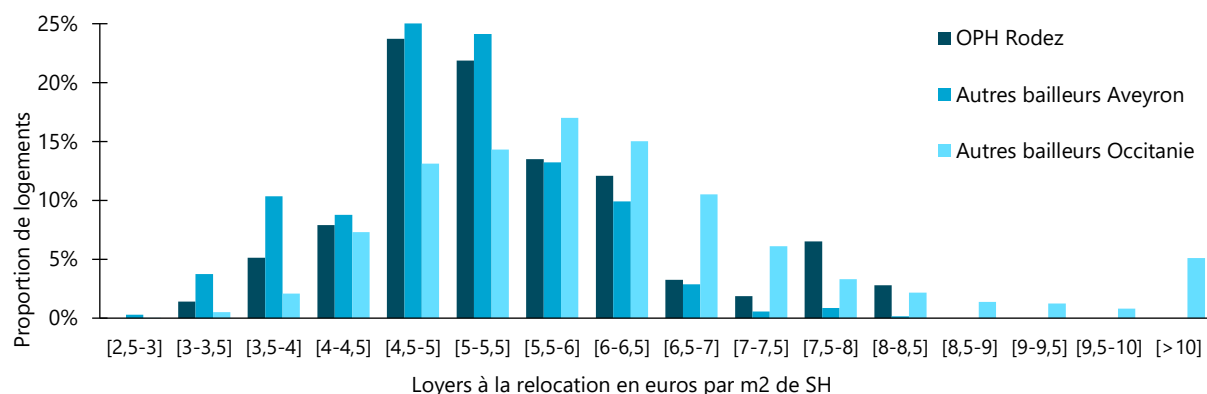
31 décembre 2019	Nombre de logements	Surface habitable (SH) moyenne	Loyer mensuel moyen	Taux Loyer moyen en €/m2 SH	Marge mensuelle /plafonds APL	% Marge /plafonds APL	*Hausse annuelle en masse
Logt non reloué	1 862	63 m2	273	4,3	103 763 €	20,5%	1,22%
Relocation 2019	215	58 m2	302	5,2	2 980 €	4,6%	13,19%
Mise en service 2019	66	62 m2	343	5,5	858 €	3,8%	-
TOTAL	2 143	62 m2	277	4,5	107 601 €	18,2%	2,27%

Sources : données RPLS 2019 et 2020 * hausse entre 31/12 de deux années consécutives

Aucune démarche d'expérimentation d'une politique des loyers prenant mieux en compte la capacité financière des ménages nouveaux entrants du parc social (*cf. ordonnance n° 2019-453 du 15 mai 2019*) n'a été initiée par l'OPH. Cependant, l'analyse détaillée montre que le taux de couverture APL des logements reloués reste très élevé : 75,0 % des loyers proposés à la relocation en 2019 sont inférieurs au montant maximum théorique d'APL ce qui garantit encore une bonne accessibilité des logements (*cf. § 6.3.2*).

La Figure 11, ci-après, montre que les nouveaux loyers pratiqués sont en outre comparables à ceux des logements reloués par les autres bailleurs de l'Aveyron en 2019. La correction de la politique des loyers initiée fin 2018 et motivée par le souhait de maintenir ou remettre progressivement à niveau le parc apparaît donc comme raisonnable et globalement justifiée.

Figure 11 : Dispersion comparée du parc de logements par niveaux de loyers à la relocation hors charges au 31 décembre 2019



Source : Données RPLS retraitées ANCOLS

Comparativement au parc existant, les petits logements (T1) sont ceux qui présentent un taux de rotation le plus important sur les quatre dernières années (cf. Figure 12). L'explication vient principalement du groupe d'habitation « Camonil Leclerc » qui est loué à des étudiants ou à des jeunes travailleurs pour lesquels la durée d'occupation est logiquement (*bail limité à un an sans tacite reconduction*) beaucoup plus courte que pour l'ensemble des logements familiaux.

Enfin concernant les logements situés QPV, le Tableau 30 montre une différence significative du montant des loyers pratiqués pour les locataires en place mais l'écart est fortement réduit lors de leur remise en location. L'écart de loyer moyen passant de 50 euros à seulement 14 euros par mois pour les nouveaux entrants pour l'année 2019. Cette hausse des loyers en QPV est cependant largement compensée par la hausse de l'aide personnalisée au logement. La situation du logement en QPV n'a en revanche pas d'impact sur le taux de rotation des logements.

Figure 12 : Typologie des logements reloués sur la période 2017 à 2020

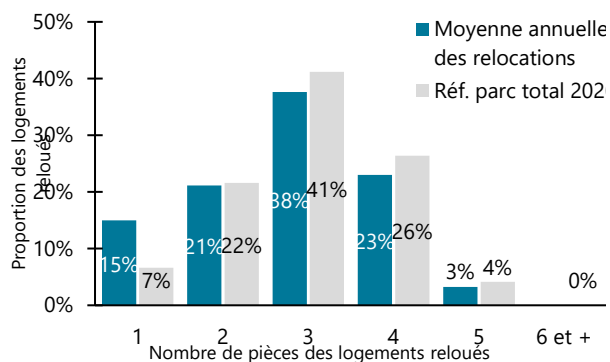


Tableau 30 : Comparaison des loyers proposés en QPV et hors QPV (données 2019)

Ecart	En QPV	Hors QPV
Proportion de logements totaux	25%	75%
Loyer moyens 2019	240 €	290 €
Loyer 2019 en euros/m2 de SH	3,9 €/m2	4,6 €/m2
Proportion des logements reloués en 2019	24%	76%
Loyers moyens à la relocation 2019	292 €	306 €
Loyer à la relocation 2019 par m2 de SH	4,8 €/m2	5,4 €/m2

Sources : Données RPLS retraitées ANCOLS

6.3.4 Supplément et réduction de loyer de solidarité

Aucun logement n'est concerné par le supplément de loyer solidarité (SLS). Bien qu'une partie des communes de l'agglomération de Rodez ne soit plus classée en zone de revitalisation rurale (ZRR), les logements de l'OPH continuent de bénéficier de l'exemption de SLS.

L'application de la réduction de loyer solidarité (RLS) n'appelle pas d'observation particulière. Le montant de la RLS qui représente 6,0 % des loyers principaux du mois de décembre 2019 est partiellement compensé par le dispositif de lissage de la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (cf. § 4.2.1).

Trois locataires non éligibles à l'APL ont été identifiés automatiquement par l'ERP de l'OPH comme bénéficiaires de la RLS. Une vérification des situations individuelles de ces dossiers se révèle néanmoins nécessaire afin de vérifier les barèmes appliqués par l'ERP (*problème de mise à jour des taux identifiés en 2021*) et sur l'actualisation de la situation des locataires (*RLS calculé sur les revenus et les catégories de ménage issus de l'enquête OPS de 2020*).

6.4 Qualité du service rendu et relations avec les locataires

6.4.1 Information et accueil des locataires

L'OPH dispose de deux loges de gardiens à Gourgan (*Rodez*) et aux Quatre Saisons (*Onet-Le-Château*) mais sur des horaires d'accueil très restreints. L'accueil physique des locataires se fait quasi exclusivement au siège de l'OPH. L'accueil téléphonique est également centralisé au siège. L'information se fait par le biais essentiellement du site internet de l'organisme ou par le biais des personnels de proximité (cf. § 6.4.4).

6.4.2 Concertation des locataires

Le plan de concertation locative (PCL 2019-2023) a été adopté par le CA du 26 mars 2019 pour une durée de quatre ans renouvelables. L'OPH octroie aux associations de locataires (CLCV, Familles de France, CNL et AFOC) les moyens financiers prévus par la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté. Le PCL prévoit au minimum une réunion annuelle du conseil de concertation locative (CCL).

Cet engagement a été respecté sur la période contrôlée. Outre ces CCL, des réunions d'informations ont également été menées en 2017 et 2018 pour les habitants des quartiers concernés par une réhabilitation (*à Rodez et Onet-le-Château*).

6.4.3 Satisfaction des locataires

Les deux dernières enquêtes de satisfaction réalisées auprès d'un panel de 475 locataires sont relativement stables et montrent une bonne satisfaction générale des locataires (90 % contre une référence de 83 % calculée par le cabinet mandaté par l'USH Occitanie - Midi & Pyrénées). Ces enquêtes font l'objet d'une présentation en CA (23 mars 2017 et 12 mars 2020).

Le détail de l'enquête montre des locataires très satisfaits des contacts, de l'information et de la communication mais met également en évidence quelques points de vigilance à surveiller ou à traiter :

- Baisse de la qualité de vie dans sa dimension espaces et services publics (*à lier aussi à une perception plus forte qu'habituelle d'une dégradation de la qualité de vie dans le quartier et aussi à un taux plus élevé que la moyenne d'intentions de départ*) ;
- Une satisfaction assez moyenne sur les résidences ; une baisse de la satisfaction sur la propreté des parties communes (*cf. § 6.3.1*) ;
- Des demandes non techniques liées aux comportements d'autres locataires (*incivilités, dégradations, troubles et trafics*) qui ne satisfont pas dans leur traitement les habitants des résidences.

Concernant les réclamations des locataires, celles-ci ne font pas, pour le moment, l'objet d'un suivi dans le tableau de bord de la direction. Les locataires se montrent globalement très satisfaits (taux de satisfaction de 87 %) du contrat multiservice qui a fait l'objet d'un accord collectif signé en 2017. Près de la moitié des prestations d'entretien sont assurées par la régie. Le traitement de demandes techniques est également jugé positivement avec un taux de satisfaction de 80 % supérieur de près de dix points aux références du secteur HLM. L'enquête indique également que les locataires contactent facilement l'office (*79 % de locataires satisfaits*). L'OPH est globalement jugé efficace et réactif par respectivement 70 % et 73 % des répondants.

6.4.4 Gestion de proximité et gardiennage

L'OPH ne recourt pas historiquement à des « gardiens d'immeuble ». Six ensembles immobiliers comportant au total de 885 logements sont néanmoins concernés par l'obligation d'affecter un effectif minimum de personnes aux fonctions de gardiennage ou de surveillance (*un ETP par tranche de 100 logements*) afin de prévenir les risques pour la sécurité et la tranquillité des locaux.

A la suite du rapport de contrôle n° 2015-148 de l'ANCOLS, deux gardiens ont été embauchés pour asseoir une présence sur les quartiers prioritaires de l'agglomération (*Quatre Saisons, Gourgan, Costes Rouges et, Ramadier*).

En incluant les temps passés des deux médiateurs et les personnels en charge du ménage de la régie de quartier, l'OPH respecte globalement les effectifs minimums réglementaires pour le gardiennage et la surveillance à l'exception du groupe Camonil (*109 logements situés dans plusieurs bâtiments distincts*). Ces immeubles sont majoritairement loués à des étudiants ou des jeunes travailleurs et ne présentent pas de problème de gestion particulier au vu de la visite de patrimoine réalisée par l'équipe de contrôle.

6.4.5 Entretien des espaces communs et espaces verts

La visite de patrimoine (*cf. annexe II*) n'a pas montré de problème majeur. Certaines cages d'escaliers montrent quelques signes de vieillissement mais globalement assez peu de dégradations liées à des incivilités. Les zones d'affichage n'étaient pas toutes présentes et semblent assez peu utilisées par l'OPH.

6.4.6 Politique de suivi des créances et des impayés

La politique de suivi des créances et impayés est globalement satisfaisante avec un équilibre entre efficacité du recouvrement et traitement social.

La prévention de l'impayé est une priorité de Rodez Agglo Habitat, décrite dans le projet de CUS. Un challenge d'entreprise a été mis en place depuis deux ans pour atteindre un objectif ambitieux : figurer parmi les premiers OPH, au regard de l'indicateur du coût de l'impayé. Dans le même temps, un objectif de limitation a été demandé pour contenir les frais de procédure d'huissier sous 20 milliers d'euros par an.

Des procédures écrites cadrent les actions à mener, les comportements à adopter face à l'impayé, précisent les seuils entre traitement social, précontentieux, contentieux. Des tableaux de suivi par thèmes (*suivi des encaissements, en cours de dettes locatives, répartition des dettes selon typologie de locataire partis-présents, plans d'apurement, procédures précontentieuses, procédures contentieuses, dossiers Banque de France*) sont renseignés et partagés par les parties prenantes. Un suivi mensuel est institué avec le DG, et régulièrement avec la responsable des Finances pour l'engagement des procédures contentieuses.

Sous l'autorité de la responsable des Finances, le travail de prévention des impayés est clairement réparti entre les différents intervenants (*une responsable de la prévention impayés et expulsions, une CESF à mi-temps et environ un quart du temps du responsable suivi contentieux juridique*). Les quatre personnels de proximité procèdent à la distribution des courriers de relance.

Le prélèvement automatique est systématiquement proposé et demeure le premier moyen de stabiliser l'impayé. 88 % des locataires ont opté pour le prélèvement automatique (*quatre dates de prélèvements proposées*).

Pour la sécurité des salariés, des locataires et de l'OPH, le paiement par espèces est vivement déconseillé et limité aux personnes en grande difficulté financière ou aux personnes souhaitant payer au guichet postal. Le paiement par carte bancaire à distance est faible mais dépasse dorénavant une centaine de paiements mensuels. Le paiement par internet (CB) par le client lui-même sur le site de l'OPH n'est pas possible pour l'instant.

Les défaillances sont suivies dès leur occurrence : le service réagit immédiatement suite à un rejet de prélèvement et décide d'actions adaptées : mobilisation des droits, négociation téléphonique, courriers rapides, étalement, contentieux éventuel. Les rejets de chèque sont rares. En cas de chèque sans provision, une solution à l'amiable est recherchée pour éviter un souci bancaire majeur au locataire.

Les locataires fragiles font l'objet d'un traitement adapté par la conseillère en économie sociale et familiale, afin de mobiliser les droits et suivre de près l'évolution de la situation, sa situation d'impayé. Ce fonctionnement est renforcé, à titre expérimental grâce à un appel à projets pour lequel Rodez Agglo Habitat a été retenu en octobre 2020, dans le cadre de l'"AVDL²⁰ bailleur" (*Accompagnement Vers et*

²⁰ L'accompagnement vers et dans le logement (AVDL) est un volet de l'intervention sociale en faveur des ménages en difficulté qui vise à rendre autonome la personne dans la prise en charge de son logement. Il est mis en œuvre à travers

Dans le Logement) Cet accompagnement renforcé est le socle des dispositifs PLAI-adaptés mis en place pour accompagner les locataires les plus fragiles sur chaque programme neuf.

Tableau 31 : Analyse des créances

Rubriques	Montants en milliers d'euros				
	2015	2016	2017	2018	2019
Produits des loyers (1)	7 638	7 681	7 856	7 463	7 481
Récupération de charges locatives (2)	2 060	2 015	1 968	1 930	2 076
Quittancement (3)=(1)+(2)	9 698	9 696	9 824	9 393	9 557
Part des charges sur le quittancement = (2)/(3)	21,2%	20,8%	20,0%	20,5%	21,7%
Valeurs de référence	17,6%	17,5%	17,8%	18,7%	18,0%
Locataires présents créances douteuses supérieures à 1 an (4)	138	114	73	83	44
Locataires présents créances douteuses inférieure à 1 an (5)	86	96	87	77	59
Total locataires présents créances douteuses (6)=(4)+(5)	224	210	161	161	103
Locataires partis créances douteuses (7)	191	193	156	20	49
Total compte 4161 Locataires douteux ou litigieux (8)=(6)+(7)	414	403	317	181	152
Total compte 416 Locataires, acquéreurs et clients douteux ou litigieux (11)	414	403	317	181	152
Total compte 411 Locataires et organismes payeurs d'APL (12)	163	153	171	114	612
Total comptes 411 et 416 Créances locataires et acquéreurs (13)=(11)+(12)	578	556	488	295	764
Créances totales comptes 411 et 416 / Loyers et charges (14) = (13)/(3)	6,0%	5,7%	5,0%	3,1%	8,0%
Valeurs de référence	13,6%	13,1%	13,1%	14,5%	13,9%
Montant loyers et charges par jour comptes 703 et 704 (15) = (3)/365	26 568,91	26 564,97	26 913,76	25 734,29	26 183,30
Délai moyen créances comptes 411 et 416 / Montant loyers et charges en nbre de jours	21,74	20,94	18,12	11,45	29,18
Valeurs de référence	49,48	47,85	47,68	52,75	50,65
Créances locataires partis / Créances totales	33,0%	34,7%	32,1%	6,8%	6,4%
Valeurs de référence	35,9%	39,9%	39,5%	38,1%	39,6%

Source : tableau d'analyse DIAGFIN

L'analyse positive des divers ratios financiers qui sont présentés ci-après sont la traduction de la bonne organisation et l'implication des parties prenantes dans la prévention et le suivi de l'impayé.

Sur la période considérée, la part des créances totales rapportée aux loyers et charges est faible (*une moyenne inférieure à 6 %*) par rapport à la valeur moyenne de référence (13 %). Les divers ratios placent l'organisme dans une position favorable.

La part des créances locataires partis rapportée aux créances totales est en très forte diminution en raison des effacements de dettes justifiés et passés en CA en préparation du passage en comptabilité commerciale. Pour 2020, la part des créances locataires partis / créances totales se situerait autour de 12 %.

les fonds de solidarité pour le logement (FSL) créés par la loi du 31 mai 1990, dite « loi Besson » et dont les départements se sont vu transférer la gestion depuis 2005.

Tableau 32 : Analyse du recouvrement*Montants en milliers d'euros*

Rubriques	2015	2016	2017	2018	2019
Créances clients (N-1)	614	578	556	488	295
Produits des loyers (1)	7 638	7 681	7 856	7 463	7 481
Récupération de charges locatives (2)	2 060	2 015	1 968	1 930	2 076
Quittancement (3)=(1)+(2)	9 698	9 696	9 824	9 393	9 557
Créances clients (N)	578	556	488	295	764
Pertes sur créances irrécouvrables	-55	-60	-97	-157	-23
Total encaissement (N) (4)	9 679	9 658	9 795	9 429	9 065
Taux de recouvrement (5)=(4) / (3)	99,8%	99,6%	99,7%	100,4%	94,9%
<i>Valeurs de référence</i>	<i>98,9%</i>	<i>99,0%</i>	<i>98,8%</i>	<i>98,4%</i>	<i>98,7%</i>

Source : Diagfin/Harmonia

Le taux de recouvrement moyen sur la période est de 98,9% pour une valeur de référence moyenne de 98,8%. Le taux faible de recouvrement 2019 est en lien avec le passage en comptabilité commerciale. En effet, sous le régime de la comptabilité publique, les encaissements du loyer de décembre N-1 effectués en janvier N étaient rattachés à l'exercice N-1. Pour l'année 2020, cet indicateur sera de 99 %.

Pour l'année 2020, les comptes provisoires ne font pas apparaître une dégradation particulière de ces postes de bilan, liée à la crise sanitaire et ses impacts économiques et sociaux.

6.4.7 Assurances locatives

L'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 impose au locataire l'obligation « de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier lors de la remise des clefs puis, chaque année, à la demande du bailleur... ». L'analyse de la base locative à fin 2019 indique que 99 % des locataires en place ont transmis leur dernière attestation d'assurance. Ce résultat montre l'efficacité de la procédure en place.

7. ANALYSE PREVISIONNELLE

7.1 Investissements et modalités de financement

L'organisme dispose d'une étude prévisionnelle réalisée en « interne » qui s'appuie sur le PSP présenté en CA le 15 septembre 2020 (cf. § 5.1.1). La simulation financière portant sur la période 2020-2029 a été validée en CA le 17 décembre 2020 (cf. Annexe IV).

L'organisme a mis à profit le report du calendrier de la future Convention d'Utilité Sociale sur 2020-2025 pour intégrer les orientations des travaux préparatoires du futur Programme Local de l'Habitat de la collectivité de rattachement, et de préparer l'adossement à une société de coordination avec d'autres OPH de la région.

Le plan de financement des travaux sur le patrimoine existant se répartit entre 50 % d'emprunt, 25 % de subvention et 25 % de fonds propres pour un total de 27,8 millions d'euros. Il est à relever en effet que rétrospectivement, le taux de fonds propres moyen ainsi que celui du taux moyen de subvention sont de seulement 14 %. Ces recours plus larges aux fonds propres et le subventionnement plus importants devront être précisés lors des prochaines mises à jour.

En particulier, la visite de patrimoine a permis de mesurer le besoin d'améliorer l'accessibilité de certains programmes lors des prochaines réhabilitations. Une alternative à l'étude prévisionnelle intégrant ces besoins complémentaires à satisfaire pourrait être produite permettant au CA d'en apprécier les impacts financiers (cf. recommandation formulée au § 5.2.3).

Le PSP prévoit une croissance de l'offre à un rythme de 50 logements par an en moyenne sur la période de la CUS II. Le plan de financement des constructions neuves se répartit entre 70% d'emprunts, 21 % de fonds propres et 9% de subventions pour un total de 80,3 millions euros (soit 571 logements livrés). A ce nombre s'ajoute une unique opération d'acquisition amélioration de 8 logements dont la livraison est prévue en 2021.

Concernant les sorties de patrimoine, l'organisme a décidé de se séparer de l'ensemble de ses foyers et s'est doté d'un plan de vente aux gestionnaires. En effet, l'organisme souhaite se recentrer sur les logements et propose aux exploitants des structures d'hébergement de prendre la propriété totale des bâtiments, avant même la fin des baux de location pour les baux emphytéotiques prévoyant un retour de propriété à l'échéance.

Le plan de vente porte sur 205 sur la durée du PSP (avec un objectif de dix de ventes effectives par an à partir de 2022). Enfin, deux démolitions sont prévues (1,1 million d'euros sur Les Chênes sur Rodez en 2022 et une autre non identifiée sur Onet le Château), subventionnées à hauteur de 75 %.

Le total des investissements se monte à 109 millions d'euros avec une part significative de fonds propres en hausse à 22 %, 13,7% de subventions et 64,2 % d'emprunts.

Ce total se décompose entre 27,8 millions euros de *travaux* sur le patrimoine existant (*1 785 logements réhabilités soit 15,5 milliers euros par logement*), la démolition de 38 logements pour 1,1 million euros, et 80,3 millions euros d'opérations nouvelles (*574 logements livrés à 140 milliers euros l'unité*).

Les analyses d'exploitation, de la situation financière et de la dette sont présentées en l'état, sous réserves des aléas futurs extérieurs et imprévisibles.

7.2 Analyse de l'exploitation

Les données ci-après sont issues des données Visial « Simulation 2020 ». Elles ont été retraitées pour faire apparaître divers agrégats d'analyse.

Les ratios « coût de fonctionnement-maintenance » prospectifs sont conformes à ceux de la période rétrospective. La RLS est correctement calculée en l'état actuel du dispositif réglementaire.

Sous l'effet des mises en services des nouveaux logements et d'une continuité dans la maîtrise des dépenses courantes, l'EBE se renforce légèrement pour tendre vers 50 % du total des loyers. L'analyse d'exploitation prévisionnelle ne présente pas de risque particulier.

Tableau 33 : Evolution prévisionnelle de la performance d'exploitation

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2020	Exercice 2021	Exercice 2022	Exercice 2023	Exercice 2024	Exercice 2025	Exercice 2026	Exercice 2027	Exercice 2028	Exercice 2029
Loyers	7 886	8 001	8 237	8 947	9 449	9 762	10 094	10 510	10 834	11 141
Écart de récupération de charges	- 116	- 120	- 116	- 113	- 109	- 101	- 99	- 101	- 102	- 104
Produits des activités annexes	60	100	50	20	10	50	10	100	100	10
Chiffre d'affaires	7 830	7 981	8 171	8 854	9 350	9 711	10 005	10 509	10 832	11 047
Marge sur activité de promotion				50	49					
Produit des activités	7 830	7 981	8 171	8 904	9 399	9 711	10 005	10 509	10 832	11 047
Coût personnel (hors régie)	- 1 070	- 671	- 829	- 1 078	- 1 219	- 1 047	- 985	- 1 176	- 1 290	- 1 317
Autres charges externes (hors CGLLS)	- 780	- 591	- 602	- 614	- 625	- 637	- 649	- 662	- 674	- 687
Coût de gestion	- 1 850	- 1 262	- 1 431	- 1 692	- 1 844	- 1 684	- 1 634	- 1 838	- 1 964	- 2 004
Ratio % Chiffre d'affaires	24%	16%	18%	19%	20%	17%	16%	17%	18%	18%
Charges de maintenance (y.c régie)	- 1 405	- 1 427	- 1 450	- 1 474	- 1 504	- 1 549	- 1 618	- 1 691	- 1 784	- 1 841
Ratio % Chiffre d'affaires	18%	18%	18%	17%	16%	16%	16%	16%	16%	17%
Cotisation CGLLS	- 130	- 91	- 93	- 94	- 106	- 108	- 109	- 111	- 113	- 114
Taxes foncières sur les propriétés bâties	- 1 200	- 1 238	- 1 308	- 1 419	- 1 446	- 1 473	- 1 501	- 1 529	- 1 558	- 1 587
Ratio % Chiffre d'affaires	15%	16%	16%	16%	15%	15%	15%	15%	14%	14%
Créances irrécouvrables	- 16	- 16	- 16	- 18	- 19	- 20	- 20	- 21	- 22	- 22
Excédent brut d'exploitation	3 229	3 947	3 873	4 207	4 480	4 877	5 123	5 319	5 391	5 479
Ratio % Chiffre d'affaires	41%	49%	47%	48%	48%	50%	51%	51%	50%	50%
Autres charges et produits d'exploitation	40	60	40	35	35	35	35	35	35	35
Produits financiers divers	66	44	39	45	36	33	32	31	32	32
Intérêts sur financements locatifs	- 732	- 665	- 757	- 830	- 962	- 989	- 1 024	- 1 113	- 1 151	- 1 184
Autres charges d'intérêt	- 10	- 13	- 16	- 20	- 18	- 17	- 16	- 14	- 14	- 14
Autres produits et charges exceptionnels	336	156	105	53	82	571	180	228	227	76
CAF brute	2 929	3 529	3 284	3 490	3 653	4 510	4 330	4 486	4 520	4 424
Ratio % Chiffre d'affaires	37%	44%	40%	39%	39%	46%	43%	43%	42%	40%
Remboursement des emprunts locatifs	- 1 864	- 2 049	- 1 967	- 2 180	- 2 522	- 2 588	- 2 798	- 2 997	- 3 155	- 3 345
Autofinancement net HLM	1 065	1 480	1 317	1 310	1 131	1 922	1 532	1 489	1 365	1 079
Ratio % Chiffre d'affaires	14%	19%	16%	15%	12%	20%	15%	14%	13%	10%

Source : Visial retraité par l'Ancols

7.3 Analyse de la situation financière

L'analyse de la situation financière prévisionnelle se fera à travers l'examen de l'agrégat du FRNGT. Il est calculé à partir des données Visial (*onglet synthèse des résultats*). Le point de départ est le fonds de roulement long terme fin d'exercice 2019, calculé à partir du FRNGT 2019 (*cf. Tableau 12*) auquel sont retranchés 301 milliers d'euros (*compte 153-158*), des dépenses comptabilisées en réserves foncières (*sources : Fiche de Situation Financière et Comptable Harmonia*) et les amortissements courus non échus 2019 (*sources : Etat Récapitulatif des emprunts Harmonia*).

Tableau 34 : Evolution prévisionnelle du fonds de roulement long terme fin d'exercice.

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2020	Exercice 2021	Exercice 2022	Exercice 2023	Exercice 2024	Exercice 2025	Exercice 2026	Exercice 2027	Exercice 2028	Exercice 2029
Fonds de roulement long terme à terminaison début d'exercice (hors dépôts de garantie)	6 032	7 568	2 879	1 993	3 347	1 402	830	708	521	871
Autofinancement net HLM	1 065	1 480	1 317	1 310	1 131	1 922	1 532	1 489	1 365	1 079
Produits nets de cessions sur patrimoine de réf.			368	692	387	397	407	417	427	437
Fonds propres investis sur travaux	- 640	- 1 396	- 296		- 2 644		- 694	- 867	- 231	- 234
Fonds propres investis sur démolitions			- 289							
Fonds propres investis sur opérations nouvelles		- 5 015	- 2 357	- 1 058	- 759	- 2 760	- 1 305	- 1 162	- 1 181	- 1 200
Remboursements en capital emprunts non locatifs	- 57	- 58	- 59	- 60	- 30	- 31	- 32	- 34		
Fonds Propres investis sur immo. de structure	- 60	- 200	- 70	- 30	- 30	- 100	- 30	- 30	- 30	- 30
Reprises de provision amiante	200									
Titres participatifs Rodez Agglo		500	500	500						
Reclassement annuel des ACNE en ressources CT	1 028									
Fonds de roulement long terme à terminaison fin d'exercice (hors dépôts de garantie)	7 568	2 879	1 993	3 347	1 402	830	708	521	871	923
Dépôts de Garantie	528	542	568	627	637	643	672	685	696	707
Fonds de roulement long terme à terminaison fin d'exercice	8 096	3 421	2 561	3 974	2 039	1 473	1 380	1 206	1 567	1 630

Source : Visial retraité par l'Ancols (autofinancement 2020 avant validation CAC 1 200 milliers d'euros)

L'autofinancement prévu se situe à une moyenne de 14 % du produit des activités. Le fonds de roulement long terme fin d'exercice s'érode par consommation des fonds propres investis dans les opérations nouvelles (17 millions d'euros) et sur travaux (7 millions d'euros). Les fonds propres investis en travaux et opérations nouvelles sont théoriquement conséquents (*supérieurs à 6,4 millions d'euros pour l'année 2021*). Toutefois, les travaux subissent des aléas en raison de la crise sanitaire et ce montant ne devrait pas être atteint. La situation financière prévisionnelle ne présente pas de risque particulier et pourrait sans doute permettre quelques programmes de réhabilitation un peu plus ambitieux.

7.4 Analyse de la dette

Pour financer ses investissements, l'organisme recourt à l'emprunt. En fin de période prévisionnelle, la dette devrait atteindre 90 millions euros soit un accroissement de 63 %.

La capacité de désendettement moyenne est attendue à vingt années de CAF moyenne.

La part des annuités rapportée aux loyers passerait de 36 % à 43 %. L'analyse de la dette prévisionnelle et son évolution attendue ne présentent pas de risque particulier.

ANNEXES DU RAPPORT

I. Informations générales

Raison sociale	OPH Rodez Agglo Habitat
----------------	-------------------------

SIEGE SOCIAL			
Adresse du siège	14 Rue de l'Embergue	Téléphone	05 65 77 14 40
Code postal Ville	12000 Rodez	Courriel	contact@rodezagglo-habitat.com
SIREN	271 200 024	Internet	www.rodezagglo-habitat.fr

Présidence du conseil d'administration	M. Christian MAZUC <i>(en remplacement de M. Jean-Philippe KEROSLIAN à compter du 13 septembre 2021)</i>
Direction générale	M. Stéphane BULTEL

Collectivité de rattachement :	Rodez Agglomération
--------------------------------	---------------------

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 29 OCTOBRE 2020			
	MEMBRES	DESIGNES PAR	PROFESSIONS
Présidence	KEROSLIAN Jean-Philippe	Elu d'Onet-le-Château et élu Rodez Agglomération	Cadre
Vice-président	BOUGES Jean-François	Elu Rodez et Rodez Agglomération	Retraité
	BAILLET SUDRE Isabelle	Elue Luc-La-Primaube et Rodez Agglomération	Déléguée nationale association
	BEZOMBES Martine	Elue Rodez et Rodez Agglomération	Retraîtée
	FOURNIE Francis	Elu Rodez et Rodez Agglomération	Retraité
	MONTOYA Jacques	Elu le Monastère et Rodez Agglomération	Enseignant
	GOMBERT Benjamin	Personne qualifiée et élu Rodez	Nc
	MAZARS Marie-Hélène	Personne qualifiée et élue Sébazac-Concourès	Retraîtée
	ABBOU Nadia	Personne qualifiée et élue Rodez	Salarié association
	MIRAL Sabine	Personne qualifiée et élue Onet-le-Château	Nc
	DELMARES Fabien	Personne qualifiée	Responsable RSE
	LOSSIGNOL Hélène	Personne qualifiée et élue Onet-le-Château	Directrice CCAS
	RABAUD Elodie	Personne qualifiée	Directrice CCAS
	RUSTAN Christian	Association d'insertion	CRAISAF
	SOUBRIE Patrice	CAF	Retraité
	LOPEZ-SERRES Serge	Action Logement	Retraité
	FLAK Jean-Pierre	UDAF	Retraité
	DUMAS Emmanuel	FO	Agent administratif
	DEPUILLE André	CGT	Retraité
Représentants des locataires	BATTAS Claude	CLCV	Retraité
	SALEL Daniel	CNL	Employé banque
	NOUAL Mathilde	AFOC	Agent administratif
	MUNOZ Corinne	Familles de France	Salarié
Commissaire du gouvernement : Préfet			

COMMISSAIRES AUX COMPTES (DEPUIS LE 1 ^{er} JANVIER 2019)	
Titulaire	KMPG SA, 42 rue du docteur Théodor Mathieu, Parc d'activité de la Gineste, 12000 Rodez

EFFECTIFS AU 31 DECEMBRE 2019		
Cadres	6	TOTAL ADMINISTRATIF ET TECHNIQUE : 27
Maîtrise	5	
Employés	16	
Gardiens	2	EFFECTIF TOTAL : 35
Employés d'immeuble	0	
Ouvriers régie	6	

II. Visite de patrimoine (26 mai 2021)

Code	Programme	QPV	progr.	Construction	Mise en service	Logts coll.	Logts indiv.	Commune
0002AM	AMANDIERS	ZRR	Neuf	1961	1962	20		RODEZ
0003AC	ACACIAS	ZRR	Neuf	1962	1963	20		ONET LE CHATEAU
0003BR	BRUYERES	QPV	Neuf	1962	1963	20		ONET LE CHATEAU
0004ER	ERABLES	ZRR	Neuf	1963	1964	38		RODEZ
0006CH	CHATAIGNIERS	QPV	Neuf	1963	1965	20		ONET LE CHATEAU
0011CH	CHENES	ZRR	Neuf	1965	1966	38		RODEZ
0012OL	OLIVIERS	QPV	Neuf	1966	1967	20		ONET LE CHATEAU
0013MA	MARRONNIERS	ZRR	Neuf	1967	1968	32		RODEZ
0013PI	PINS	ZRR	Neuf	1966	1967	34		RODEZ
0013TH	THUYAS	ZRR	Neuf	1966	1967	26		RODEZ
0014MA	MANGUIERS	QPV	Neuf	1967	1968	20		ONET LE CHATEAU
0020BG	BOUGAINVILLEES	ZRR	Neuf	1968	1969	20		RODEZ
0027NO	NOYERS	QPV	Neuf	1971	1972	20		ONET LE CHATEAU
0031ZA	ZAC 1 BAT A	QPV	Neuf	1975	1976	27		ONET LE CHATEAU
0031ZB	ZAC 1 BAT B	QPV	Neuf	1974	1975	35		ONET LE CHATEAU
0031ZC	ZAC 1 BAT C	QPV	Neuf	1974	1974	41		ONET LE CHATEAU
0031ZD	ZAC 1 BAT D	QPV	Neuf	1973	1974	37		ONET LE CHATEAU
0032ZG	ZAC 2 BAT G	QPV	Neuf	1975	1976	47		ONET LE CHATEAU
0033ZI	ZAC 3 BAT I	ZRR	Neuf	1975	1976	48		ONET LE CHATEAU
0033ZJ	ZAC 3 BAT J	ZRR	Neuf	1974	1976	28		ONET LE CHATEAU
0033ZK	ZAC 3 BAT K	ZRR	Neuf	1975	1976	35		ONET LE CHATEAU
0033ZL	ZAC 3 BAT L	ZRR	Neuf	1974	1975	39		ONET LE CHATEAU
0049VA	LA VALLEE 1	ZRR	Neuf	1985	1986	8		LUC LA PRIMAUBE
0052VA	LA VALLEE 2	ZRR	Neuf	1987	1988	10		LUC LA PRIMAUBE
0055CL	3 CAMONIL LECLERC	ZRR	Neuf	1988	1989	41		RODEZ
0058TM	LA TOURMALINE	ZRR	Neuf	1992	1993	20		RODEZ
0060CL	4 CAMONIL LECLERC	ZRR	Neuf	1993	1993	34		RODEZ
0067BU	BOURRAN	ZRR	Neuf	1996	1997	11	2	RODEZ
0068BU	BOURRAN TS	ZRR	Neuf	1996	1997	3	1	RODEZ
0081BO	BOURRAN 2	ZRR	Neuf	2004	2004	13	2	RODEZ
0108BO	BOURRAN 14 RUE DE LISBONNE	ZRR	Neuf	2010	2010	27		RODEZ
0112AN	RESIDENCE ANVERS - BOURRAN	ZRR	Neuf	2016	2017	31		RODEZ
Total						863	5	

III. Liste des attributions irrégulières de logements

Période : 2016-2020

Nombre de logements ciblés contrôlés : 30 (*sur 1 375 attributions*)

Nombre de dossiers irréguliers relevés : 4

Programme	N° Logt	Numéro unique	Date décision CAL	Date signature du bail	Financement	Irrégularité constatée
LE CLOCHER	0115FAA016	0121118021 355GD PUB	08/01/19	01/02/19	PLAI	Dépassement des plafonds PLAI de 50%
LE JARDIN	0115FEE001	0120317016 67411064	20/12/17	16/02/18	PLAI	Dépassement des plafonds PLAI de 50% (source SNE) ; signature du bail en début d'année suivante de la CAL (tenue en année N-1 sur la base des revenus N-3)
JARDINS DE LEIA 3 (BAT J)	120100003	0120917018 23011064	09/10/17	12/01/18	PLUS	Condition d'attribution en PLUS majoré (mixité) non respectée ; Dépassement PLUS de 42% et non de 14% suite à la signature du bail en début d'année suivante de la CAL (tenue en année N-1 sur la base des revenus N-3)
PETIT NICE BAT M	0122JM0002	0120618020 29011064	08/01/19	11/06/19	PLAI	Dépassement des plafonds PLAI de 11%

IV. Simulation Visial 2020-2029

SIMULATION 2020-2029 validé en CA du 17/12/2020
n° 7- 2020 à 2029 - Visial 2019 le 16/02/2021

Synthèse des résultats prévisionnels

Evolution du patrimoine	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Livraisons		0	40	115	170	34	24	86	40	35	35
- Ventes et Démolitions		0	0	-48	-11	-10	-10	-10	-10	-10	-10
Patrimoine logts et equiv logts au 31/12	2 478	2 478	2 518	2 585	2 744	2 768	2 782	2 858	2 888	2 913	2 938

En milliers d'euros courants	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Loyers patrimoine de référence	7 650	8 077	8 109	8 210	8 313	8 417	8 543	8 671	8 802	8 934	9 068
Effets des cessions et démolitions		0	0	-104	-165	-197	-230	-263	-298	-333	-370
Impact des travaux immobilisés		0	0	19	73	100	130	160	178	204	220
Loyers opérations nouvelles avec lots annexes		0	155	361	1 139	1 537	1 691	1 970	2 292	2 504	2 709
Loyers théoriques logements	7 650	8 077	8 264	8 486	9 360	9 857	10 134	10 538	10 974	11 309	11 627
Perte de loyers / logements vacants	-456	-578	-598	-581	-567	-544	-503	-493	-503	-511	-520
Loyers quittancés logements	7 194	7 499	7 666	7 905	8 793	9 313	9 631	10 045	10 471	10 798	11 107
Impact de la RLS	-297,0	-325,0	-365,0	-368,0	-549,0	-569,0	-577,0	-589,0	-601,0	-607,0	-612,0
Loyers quittancés logements nets de la RLS	6 897,0	7 174,0	7 301,0	7 537,0	8 244,0	8 744,0	9 054,0	9 456,0	9 870,0	10 191,0	10 495,0
Redevances foyers (hors interventions foyers)	348	270	254	250	248	246	245	170	168	166	165
Impact des interventions foyers		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres loyers (hors lots annex. op. nouv.)	448	442	446	450	455	459	463	468	472	477	481
Total loyers	7 693	7 886	8 001	8 237	8 947	9 449	9 762	10 094	10 510	10 834	11 141
Production immobilisée	349	100	585	453	231	118	318	409	247	163	166
Autres produits et marges sur autres activités	109	100	160	90	105	94	85	45	135	135	45
Produits financiers	65	66	44	39	45	36	33	32	31	32	32
Total des produits courants	8 216	8 152	8 790	8 819	9 328	9 697	10 198	10 580	10 923	11 164	11 384
Annuités patrimoine de référence	-2 362	-2 268	-2 184	-1 878	-1 784	-1 966	-1 956	-1 934	-1 933	-1 915	-1 922
Effets des cessions et démolitions logements		0	0	26	26	26	26	26	26	26	26
Annuités des travaux immobilisés logements		-111	-177	-306	-514	-580	-582	-776	-801	-891	-996
Annuités des opérations nouvelles logements		-217	-353	-566	-738	-964	-1 065	-1 138	-1 402	-1 526	-1 637
Annuités des interventions foyers		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total annuités emprunts locatifs	-2 362	-2 596	-2 714	-2 724	-3 010	-3 484	-3 577	-3 822	-4 110	-4 306	-4 529
Taxe foncière	-1 188	-1 200	-1 238	-1 308	-1 419	-1 446	-1 473	-1 501	-1 529	-1 558	-1 587
Maintenance totale (y compris régie)	-1 108	-1 405	-1 427	-1 450	-1 474	-1 504	-1 549	-1 618	-1 691	-1 784	-1 841
Solde après annuités, TFPB et maintenance	3 558	2 951	3 411	3 337	3 425	3 263	3 599	3 639	3 593	3 516	3 427
Frais de personnel (y compris régie)	-1 421	-1 500	-1 591	-1 623	-1 655	-1 689	-1 722	-1 757	-1 792	-1 828	-1 864
- Correction régie d'entretien	321	330	335	341	346	352	357	363	369	375	381
Frais de gestion	-678	-780	-591	-602	-614	-625	-637	-649	-662	-674	-687
Cotisation CGLLS	-159	-130	-91	-93	-94	-106	-108	-109	-111	-113	-114
Autres charges et intérêts des autres emprunts	-12	-10	-13	-16	-20	-18	-17	-16	-14	-14	-14
Coût des impayés	76	-16	-16	-16	-18	-19	-20	-20	-21	-22	-22
Charges non récupérées / logements vacants	-142	-116	-120	-116	-113	-109	-101	-99	-101	-102	-104
AUTOFINANCEMENT COURANT HLM	1 543	729	1 324	1 212	1 257	1 049	1 351	1 352	1 261	1 138	1 003
en % des loyers	20,1%	9,2%	16,5%	14,7%	14,0%	11,1%	13,8%	13,4%	12,0%	10,5%	9,0%
Taux moyen de pertes de loyers dues à la vacance	-6,0%	-7,2%	-7,2%	-6,8%	-6,1%	-5,5%	-5,0%	-4,7%	-4,6%	-4,5%	-4,5%
Eléments exceptionnels d'autofinancement	-559	336	156	105	53	82	571	180	228	227	76
AUTOFINANCEMENT NET HLM GLOBAL	984	1 065	1 480	1 317	1 310	1 131	1 922	1 532	1 489	1 365	1 079
en % des produits des activités et financiers	12,60%	13,30%	18,20%	15,80%	14,30%	9,50%	19,50%	15,10%	14,00%	12,40%	9,60%

POTENTIEL FINANCIER début d'exercice à la livraison	5 631	7 161	2 460	1 562	2 902	942	360	222	20	354
Autofinancement net HLM	1 066	1 480	1 315	1 308	1 131	1 925	1 530	1 490	1 365	1 079
Affectation à la PGE et aux autres provisions	-7	-12	-10	-12	-15	-13	-14	-16	-16	-16
Produits nets de cessions sur patrimoine de réf.	0	0	368	692	387	397	407	417	427	437
Fonds propres investis sur travaux	-640	-1 396	-296	0	-2 644	0	-694	-867	-231	-234
Fonds propres investis sur démolitions	0	0	-289	0	0	0	0	0	0	0
Fonds propres investis sur opérations nouvelles	0	-5 015	-2 357	-1 058	-759	-2 760	-1 305	-1 162	-1 181	-1 200
Fonds propres investis sur interventions foyers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Remboursements en capital emp. non locatifs	-57	-58	-59	-60	-30	-31	-32	-34	0	0
Autres variations du potentiel financier et ACNE	1 168	300	430	470	-30	-100	-30	-30	-30	-30
Potentiel financier à terminaison (OS) 31/12	5 631	7 161	2 460	1 562	2 902	942	360	222	20	354
Provision pour gros entretien	401	408	420	430	442	457	470	484	500	516
Autres provisions	528	528	542	568	627	637	643	672	685	707
FONDS DE ROULEMENT LONG TERME (OS)	6 560	8 097	3 422	2 560	3 971	2 036	1 473	1 378	1 205	1 566