

RAPPORT DEFINITIF DE CONTRÔLE

N° 2015-162 Octobre 2016

**Office public de l'Habitat
Romainville Habitat**

Romainville (93)

Rapport définitif de contrôle n°2015-162 Octobre 2016

Office public de l'Habitat Romainville Habitat

Romainville (93)

FICHE RÉCAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2015-162

Romainville Habitat OPH (93)

Présidente : Mme Asma GASRI
 Directrice générale : Mme Juliette LEFEU
 Adresse : 9, rue des Fontaines 93 230 ROMAINVILLE

Au 31 décembre 2014	nombre de logements familiaux gérés :	3 461
	nombre de logements familiaux en propriété :	3 461
	nombre de places en résidences spécialisées en propriété :	0

Indicateurs	Organisme	Référence métropole	Référence région	Source références
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	40 %	46,7	32,3	(1)
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vacance technique (%)	NC	1,5	0,7	(2)
Moyenne des loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	3,29	5,64	6,5	(2)
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	19,8	3	3	S.O
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	7,5	3	3	(2) et (3)
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	8,7	11	11	(2) et (3)
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	21	16	16	(2) et (3)

(1) Enquête OPS 2012

(2) Année 2013 - RPLS au 1/1/2014

(3) Bolero 2013 : ensemble des OPH/SA – province/Paris

Présentation générale de l'organisme *L'office est rattaché à la ville de Romainville. Il est présidé, depuis les dernières élections de 2014, par la maire-adjointe chargée de l'habitat.*

Au 31 décembre 2014, l'office comptait 3 461 logements familiaux, tous conventionnés, sur un total de 5 078 logements locatifs sociaux sur la commune, ce qui représente 68 % du parc social.

Le patrimoine de Romainville Habitat se situe en zone très tendue. Il se caractérise par un habitat contrasté, composé de grands et petits ensembles. Les logements de trois et quatre pièces représentent 30 % du total.

La Convention d'Utilité Sociale (CUS) de l'Office Public de l'Habitat de Romainville a été signée le 20 janvier 2012.

Points forts

- Avec un patrimoine conventionné en totalité, l'office assume pleinement sa mission de bailleur social en accueillant des ménages aux revenus modestes.
- Niveau des loyers très modéré, offrant une bonne accessibilité économique du parc.
- Structure bilancielle assainie (renforcement du haut de bilan).

Points faibles

- Bien qu'en progrès, le contrôle interne reste encore inabouti (manque de contrôle et de mesure des résultats).
- Suivi technique du patrimoine à améliorer (suivi des contrats d'exploitation et de la maintenance, niveau d'entretien du parc).
- Autofinancement net qui demeure fragile, qui impose la poursuite des efforts de gestion (maîtrise de la masse salariale, maîtrise des impayés etc.).

Anomalies ou irrégularités particulières

- Les diagnostics amiante ont été réalisés il y a plus de dix ans, mais les travaux nécessaires et le suivi des zones amiantées n'ont pas été effectués.
- Tenue des annexes hors bilan à mettre en place.

Conclusion Romainville Habitat gère plus de 3 400 logements, soit les deux tiers du parc social de la commune de Romainville, qui compte par ailleurs un taux important de logements sociaux. Situé sur un territoire attractif, concerné par les projets d'aménagement et de développement du Grand Paris, plus des trois quarts du patrimoine de l'office est toutefois inclus dans la nouvelle géographie prioritaire de la politique de la ville, illustrant un contexte socio-économique difficile. Les enjeux patrimoniaux de l'office sont ainsi largement liés à des projets de rénovation urbaine, certains étant réalisés, d'autres le seront encore à moyen terme.

Romainville Habitat est en procédure CGLLS depuis 1992 (deux protocoles successifs, suivis d'un plan de consolidation et de son dernier avenant courant jusqu'en 2015). Il devient donc impératif pour ce dernier de stabiliser son organisation et son autonomie financière.

Le contrôle a révélé que la gouvernance de l'office apparaît globalement satisfaisante. En termes d'organisation, Romainville Habitat s'appuie depuis 2012 sur des procédures et un processus qualité, ce qui constitue un progrès. Toutefois, le contrôle et l'évaluation des résultats obtenus mériteraient d'être renforcés. L'office assume pleinement sa mission de bailleur social en accueillant des ménages aux revenus modestes. Romainville Habitat affiche la qualité du service rendu au locataire comme une priorité et s'est doté d'une organisation de proximité en conséquence. Le niveau de satisfaction des locataires, traduit dans les enquêtes menées, est en nette progression depuis 2008.

La gestion technique du patrimoine apparaît en revanche perfectible, les visites de patrimoine ayant révélé des dysfonctionnements et un manque de suivi des ensembles immobiliers. Le suivi des différents contrats d'exploitation et de maintenance du parc (ascenseurs, réglementation en matière d'amiante) doit notamment être sensiblement amélioré. L'office a pris l'engagement d'améliorer sa gestion en la matière et a engagé des actions correctives.

L'amélioration du patrimoine repose en grande partie sur la mise en œuvre des projets de rénovation urbaine, entraînant de fait une moindre attractivité du parc n'ayant pas fait l'objet d'une réhabilitation lourde. La remise à niveau de ce patrimoine constitue un enjeu important pour l'office, l'effort de maintenance global restant contraint par ses capacités financières et pour l'heure en-deçà de l'ambition initiale du dernier plan CGLLS, bien qu'en progression sur la période.

La situation financière de l'office s'est améliorée depuis le contrôle précédent. Le haut de bilan s'est consolidé et les fondamentaux se sont assainis. L'organisme reste toutefois en situation de fragilité, principalement en raison d'un autofinancement faible. De ce point de vue la maîtrise des coûts de gestion demeure une nécessité, et impose notamment de contenir la masse salariale. Une nouvelle analyse financière prévisionnelle doit être réalisée par l'office en 2016. Sous réserve d'un ajustement fin du programme de rénovation urbaine et de la poursuite des efforts de gestion, la faisabilité de son programme patrimonial est envisageable à ce stade.

Inspecteurs-auditeurs Ancols :

Délégué territorial de Paris :

Précédent rapport de contrôle : 2009-037 d'octobre 2009

Contrôle effectué du 24 juin au 21 octobre 2015

Diffusion du rapport définitif : Octobre 2016

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2015-162

Romainville Habitat OPH – 93

SOMMAIRE

1.	Préambule	3
2.	Présentation générale de l'organisme dans son contexte	3
2.1	Contexte socio-économique.....	3
2.2	Gouvernance et management.....	4
2.2.1	Évaluation de la gouvernance	4
2.2.2	Évaluation de l'organisation et du management	5
2.3	Conclusion.....	5
3.	Patrimoine	5
3.1	Caractéristiques du patrimoine.....	5
3.1.1	Description et localisation du parc.....	5
3.1.2	Données sur la vacance et la rotation.....	6
3.2	Accessibilité économique du parc.....	6
3.2.1	Loyers.....	6
3.2.2	Supplément de loyer de solidarité	6
3.2.3	Charges locatives.....	6
4.	Politique sociale et gestion locative.....	7
4.1	Caractéristiques des populations logées	7
4.2	Accès au logement	8
4.2.1	Connaissance de la demande.....	8
4.2.2	Gestion des attributions	8
4.3	Qualité du service rendu aux locataires	9
4.3.1	Qualité du service.....	9
4.3.2	Traitement des réclamations	9

4.3.3	Enquête de satisfaction	10
4.3.4	Expérimentation d'échanges de logements entre bailleurs.	10
4.4	Traitement des impayés	10
4.5	Conclusion	11
5.	Stratégie patrimoniale	11
5.1	Analyse de la politique patrimoniale	11
5.2	Évolution du patrimoine	12
5.2.1	Les projets de rénovation urbaine	12
5.2.2	Point sur les relogements à la date du contrôle	12
5.2.3	Réhabilitations et entretien du patrimoine	13
5.2.4	Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage	13
5.2.5	Engagement et suivi des opérations	13
5.3	Maintenance du parc	13
5.3.1	Sécurité dans le parc	13
5.4	Ventes de patrimoine à l'unité	15
5.5	Conclusion	15
6.	Tenue de la comptabilité et analyse financière	15
6.1	Tenue de la comptabilité	15
6.2	Analyse financière	16
6.2.1	Analyse de l'exploitation	16
6.2.2	Les produits	16
6.2.3	Les charges	17
6.2.4	Structure financière	19
6.3	Analyse prévisionnelle	20
6.4	Procédure CGLLS	20
6.5	Conclusion	21
7.	Conclusion générale	22
	Liste des annexes	23
	Annexes au rapport	23

1. PRÉAMBULE

L'Ancols exerce le contrôle de l'OPH de Romainville 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 (...)* ».

Le précédent contrôle constatait que l'arrivée d'une nouvelle directrice générale, le renouvellement des responsables de service et les relations apaisées avec la collectivité de rattachement avaient permis à l'office de remédier aux nombreux dysfonctionnements relevés antérieurement. L'office devait se lancer dans une démarche de formalisation de ses procédures pour parfaire son fonctionnement et sécuriser son contrôle interne.

L'office continuait d'exercer ses missions très sociales en accueillant des ménages aux revenus modestes. Son processus d'attribution s'était amélioré, restait à formaliser les modalités de transfert des demandes de logements enregistrées à la ville, le règlement intérieur de la commission d'attribution, à produire les diagnostics de performance énergétique, et mettre en place un nouveau plan de concertation locative. La gestion de proximité était globalement satisfaisante avec une maîtrise des charges et une diminution des impayés, la mise en place de gardiens référents devant encore l'améliorer.

L'action patrimoniale de l'office était principalement axée sur le projet de rénovation urbaine de la cité Marcel Cachin. Pour respecter ses engagements dans le cadre de la convention pluriannuelle avec l'ANRU, l'office était aidé par une assistance à maîtrise d'ouvrage et s'appuyait sur un partenariat fort avec la ville de Romainville en termes d'opportunités foncières. De plus, l'office s'était engagé dans des dépenses de maintenance et de travaux lourds de réhabilitation de son parc.

En matière de tenue des comptes, des progrès notables avaient été réalisés et permettaient d'apprécier plus justement la situation financière de l'office. Celle-ci, bien que précaire, était encadrée par le plan de consolidation CGLLS qui était respecté scrupuleusement par l'organisme. L'analyse prévisionnelle concluait au redressement progressif en sortie de protocole.

2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME DANS SON CONTEXTE

2.1 CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

Située en Seine-Saint-Denis, la ville de Romainville fait partie de la communauté d'agglomération Est Ensemble regroupant 9 communes. Le territoire de l'agglomération se caractérise par un parc social important (40 %). La ville compte plus de 25 000 habitants et près de 50 % de logements sociaux. Sur l'agglomération on comptait en 2013, 28 600 demandeurs d'emplois de catégorie A. Ce chiffre

représente 14,3 % des actifs de l'agglomération, soit un niveau deux fois plus élevé que celui de la région Île-de-France (7,7 %).

Au 31 décembre 2014, l'office comptait 3 461 logements familiaux, tous conventionnés, sur un total de 5 078 logements locatifs sociaux sur la commune, ce qui représente 68 % du parc social.

Dans le cadre de la loi relative au Grand Paris, et suite à la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 portant sur la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, la communauté d'agglomération Est Ensemble a signé le 21 février 2014 avec l'État, un Contrat de Développement Territorial (CDT). Elle bénéficie d'un classement en Quartier Prioritaire de la Ville (QPV) et d'un programme de rénovation urbaine. Le besoin de logements sociaux estimé par l'État dans le cadre de la territorialisation, est de l'ordre de 2 200.

La procédure d'adoption du programme local de l'habitat (PLH) n'avait pas abouti à la date du contrôle.

La mise en œuvre des projets d'aménagement et le développement des transports dans le cadre du Grand Paris vont contribuer à une meilleure intégration des quartiers dans la ville, en particulier ceux qui ne sont pas contenus dans le périmètre du PNRU. À titre d'exemple, on peut citer le projet de prolongement de la ligne 11 du métro qui desservira le cœur de ville, le quartier Cachin et la future place des commerces. De même le prolongement du tramway T1 jusqu'à Val-de-Fontenay desservira plusieurs quartiers de Romainville, dont le quartier de Gaulle concerné par un projet de rénovation. Par ailleurs, la ville de Romainville bénéficie du contrat de ville signé entre l'État et Est-Ensemble, qui comprend 21 quartiers à enjeux, dont quatre sur Romainville : quartiers de l'Horloge, Gagarine et Cachin, et trois communes. Près de 80 % du patrimoine de l'office sont ainsi concernés.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Évaluation de la gouvernance

L'office est rattaché à la ville de Romainville. Le conseil d'administration (CA) se réunit régulièrement. Il est présidé, depuis les dernières élections de 2014, par la maire-adjointe chargée de l'habitat. Un premier débat sur l'avenir de l'Office dans le cadre de la mise en place du Grand Paris a eu lieu lors du Conseil du 17 décembre 2015.

Le conseil d'administration se réunit régulièrement et joue globalement son rôle. Toutefois, le contrôle a permis de constater qu'un administrateur, désigné à l'époque par le conseil général, n'a jamais participé à un seul conseil d'administration depuis 2009. Bien que désigné à nouveau à l'issue des élections départementales de 2014, il ne participe pas plus aux conseils d'administration. Cette situation est dommageable au bon fonctionnement du conseil. L'office prend l'engagement de notifier cette situation à l'administrateur concerné.

La directrice générale dirige l'office depuis août 2004. Elle bénéficie d'un contrat de droit public qui a fait l'objet d'avenants pour être en conformité avec les termes du décret n° 2009-1218 du 12 octobre 2009, relatif aux directeurs généraux des offices publics de l'habitat. Elle était sur le départ au moment du contrôle, pour occuper d'autres fonctions en dehors de l'office.

Sa situation administrative et ses conditions de rémunération n'appellent pas de remarque particulière.

En 2011, le conseil d'administration de Romainville Habitat a autorisé l'office à exercer l'activité de syndic. Il exerce depuis 2012 cette activité auprès de 8 copropriétés. Cette décision a donné lieu à une adaptation des services, avec un renforcement du pôle comptable et une formation adaptée des personnels. L'activité de syndic est marquée par sa spécificité, et requiert des compétences précises dans les domaines comptable et financier. Compte tenu de l'impact de cette activité sur le plan de charge de l'office, et du surcoût financier, Romainville Habitat s'est retiré de l'activité de syndic au 31/12/2014. Par ailleurs, le conseil d'administration a décidé le 29 juin 2012, d'opter pour le régime de la comptabilité de commerce à compter du 1^{er} janvier 2013.

L'office a fait l'objet de trois plans de redressement et d'un avenant avec la caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS).

2.2.2 Évaluation de l'organisation et du management

Romainville Habitat employait 85 salariés (dont 36 % de fonctionnaires) à la date du contrôle. On comptait 30 gardiens et 2 employés d'immeubles. Au sein de la direction générale, un poste d'adjoint a été créé en 2014. La direction comprend plusieurs secteurs couvrant l'ensemble des activités : les ressources humaines, la gestion locative, les prestations de proximité comprenant les gardiens, la direction technique et la direction administrative et financière. L'équipe de direction, hormis la directrice générale, est composée de cadres récents. Il a été constaté lors du contrôle, que le pilotage des activités était très centralisé, ce qui peut s'expliquer en partie par la taille restreinte de la structure.

Romainville Habitat dispose depuis 2012, de procédures transversales portant sur l'ensemble des services couvrant un secteur particulier. À titre d'exemple, la chaîne de traitement du parcours du locataire couvre : la gestion locative, la relation avec le locataire par le service proximité, et la gestion technique. Le contrôle a permis de constater que ce dispositif ne comporte pas d'outil de mesure des résultats, qui permettrait de vérifier sa mise en œuvre, ni de procédure de contrôle.

Partageant ce constat, l'office prend l'engagement de développer les procédures en place et de mettre en place des points de contrôle dans le cadre d'une démarche qui sera initiée en 2016/2017.

2.3 CONCLUSION

La gouvernance de l'office apparaît satisfaisante. Romainville Habitat s'appuie sur des procédures et un processus qualité, qui pâtissent d'un manque de contrôle et de mesure des résultats. Romainville Habitat gagnerait à engager une réflexion sur un pilotage de ses activités en recherchant une plus grande autonomie des membres du comité de direction.

Le projet du Grand Paris et les aménagements envisagés, tant au niveau des transports que du développement économique, vont renforcer l'attractivité de l'office et de son patrimoine.

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTÉRISTIQUES DU PATRIMOINE

Le patrimoine de Romainville Habitat se situe en zone très tendue. Il se caractérise par un habitat contrasté, composé de grands et petits ensembles. Les logements de trois et quatre pièces représentent 30 % du total.

3.1.1 Description et localisation du parc

Le patrimoine de l'office est réparti sur 18 résidences. Le financement se répartit comme suit.

PLAI/PLAITS	PLUS et autres	HLMO	ILM	Total
117	475	2 857	12	3 461

Le patrimoine de l'office se distingue par des financements majoritairement à portée sociale.

3.1.2 Données sur la vacance et la rotation

Les taux de vacance et de rotation au 31 décembre sont les suivants :

Année	Taux de vacance global en %	De moins de 3 mois en %	De vacance technique	Rotation interne en % (hors ANRU)	Rotation externe en %
2010	4,96	0,5	4,46	1,21	4,09
2011	2,28	0,62	1,66	1,57	3,96
2012	4,1	0,41	3,69	1,12	3,49
2013	5,43	0,16	5,27	1,46	3,25
2014	2,08	0,37	1,71	1,59	3,22

Le taux de vacance moyen sur la période apparaît à 3,7 %, soit un taux légèrement supérieur à la moyenne régionale qui est de 3,2 %. Les taux les plus élevés, y compris pour la vacance technique, sont liés aux mutations dans le cadre de l'ANRU.

3.2 ACCESSIBILITÉ ÉCONOMIQUE DU PARC

3.2.1 Loyers

L'office ne s'est pas engagé dans une démarche de remise en ordre des loyers.

Les augmentations pratiquées restent modérées pour un office en plan CGLLS sur la période. Le loyer moyen (3,62 € au m²) se situe légèrement au-dessus de la moyenne régionale (3,57 €). L'Office de Romainville accueille des ménages à revenus modestes avec un fort taux de retraités, ce qui justifie les décisions du CA de limiter les hausses de loyer. Ainsi les hausses supérieures à la variation annuelle de l'IRL n'ont pas été systématiques ces cinq dernières années.

Sur la période contrôlée, les hausses de loyer arrêtées par le CA s'établissent comme suit :

Année	2010	2011	2012	2013	2014
Décisions du CA en %	1,80	1,30	1,73	1,75	1,50
Variation annuelle de l'IRL	2,38	1,00	1,10	1,90	2,15

3.2.2 Supplément de loyer de solidarité

L'office applique un SLS, conformément à la réglementation, pour les locataires dépassant les plafonds de ressources de plus de 20 %. Pour l'année 2014, 83 ménages étaient soumis à ce dispositif, pour un montant de 105 503 €.

3.2.3 Charges locatives

Les décomptes de charges récupérables sont présentés aux amicales de locataires en mai. Le quittancement des charges récupérables intervient en juin. En juillet, le service comptable, en liaison avec la gestion locative, ajuste les provisions.

Le provisionnement des charges est correct. On constate un léger sous-provisionnement de 7,33 % en 2013, et de 4,58 % en 2014.

Les charges récupérables par programme au m², se situent en-deçà de la médiane 2013 USH des organismes du logement social, qui apparaît à 30,78 € au m². Les cinq programmes dont les coûts sont les plus élevés sont : la Résidence Jean Jaurès, avec 25,87 € en 2014, la Résidence Oradour, qui atteint 24,74 € au m² la même année, le programme Henriette Pizzoli, avec 26,59 € au m², la Résidence Villa Soléa, 24,62 € au m² en 2014, et la Résidence Thorez, 21,08 € au m².

Il existe huit copropriétés, pour lesquelles l'office a assuré les fonctions de syndic jusqu'à la fin 2014. Les difficultés de gestion et le surcoût l'ont conduit à abandonner cette activité.

La gestion des objets encombrants fait l'objet d'un accord avec la commune de Romainville. Les dépenses correspondantes ne sont pas facturées aux locataires. À l'inverse, lorsqu'est effectué l'état des lieux de sortie, les éventuels frais de remise en état sont facturés au locataire.

Les salaires des gardiens sont récupérés à hauteur de 40 %, puisque ceux-ci n'effectuent que l'entretien des parties communes. Les charges de personnel des employés d'immeuble sont récupérées en totalité.

Ponctuellement, l'office procède à des abattements de charges. À titre d'exemple, suite à des pannes d'ascenseur pendant 3 semaines consécutives, une réduction de 60 % sur les charges correspondantes, a été accordée.

Les contrats d'exploitation relatifs au chauffage sont renouvelés régulièrement.

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 CARACTÉRISTIQUES DES POPULATIONS LOGÉES

La Convention d'Utilité Sociale (CUS) de l'Office Public de l'Habitat de Romainville a été signée le 20 janvier 2012.

L'office a effectué en parallèle à l'enquête OPS, une étude détaillée de sa population dans le cadre du travail préparatoire à la CUS.

Selon les données présentées, on observe que 40 % de l'ensemble des personnes logées (dans le périmètre de l'ANRU et hors ANRU), sont bénéficiaires d'une allocation (APL ou AL), et que 35 % disposent de ressources inférieures à 40 % du plafond PLUS.

La population située dans le périmètre de l'ANRU affiche de faibles revenus. Parmi les locataires, 52 % déclarent moins de 1500 € de revenus imposables, et seuls 37 % des actifs ont un emploi.

Globalement, la population logée par Romainville Habitat présente un caractère social avéré.

On constate enfin que le nombre de personnes retraitées atteint 24 % des locataires. Cette donnée a été intégrée par l'office, afin d'adapter les logements pour faciliter le maintien à domicile d'une population vieillissante.

L'office mène une politique de prévention des expulsions, en agissant principalement sur les impayés dès le premier incident et en assurant un suivi des familles en difficulté. Le nombre d'expulsions prononcées est en diminution. Il passe de 12 en 2013, à 3 en 2014.

Une conseillère en économie sociale et familiale travaille en liaison avec le service « Vie du bail » sur la prévention des impayés. Elle coordonne son action avec les services sociaux de la commune et du département. La conseillère assure un suivi mensuel des familles en difficulté, ce qui représente en moyenne une soixantaine de dossiers par an.

4.2 ACCÈS AU LOGEMENT

4.2.1 Connaissance de la demande

La commune effectue l'enregistrement des demandes de logements et délivre le numéro unique départemental. L'office instruit uniquement les demandes dans le cadre de mutations.

Le service de gestion locative prend en compte le vieillissement de la population logée et le handicap, dans l'aménagement des logements. Ceci s'effectue en collaboration avec le Pact-Arim.

En 2014, la ville de Romainville comptait 8 340 demandes de logement non satisfaites (près de 10 % des demandeurs de la Seine-Saint-Denis) dont près de 80 % de Romainvillois, et 354 demandes de mutations internes en attente.

Il faut souligner que le département de la Seine-Saint-Denis est le département qui recense le plus de demandes de logements sociaux en Île-de-France.

4.2.2 Gestion des attributions

La commission d'attribution se réunit une fois par mois. En 2014, 439 demandes ont été examinées, et 158 attributions ont été prononcées (254 en 2013).

On observe une part importante de refus liés à la localisation et à l'image négative de certains quartiers. La gestion du relogement des locataires a conduit l'office à mettre en place dès le début du programme ANRU, un dispositif spécifique avec une structure dédiée au relogement liée au projet de rénovation urbaine.

4.2.2.1 Répartition des contingents

Total	Préfecture	Communes	Collectivités	Action logement	Autres (CAF)	Sans réservation
3 461	1 025	415	25	79	35	1 882
100,00 %	29,61 %	12,00 %	0,72 %	2,28 %	1,01 %	54,38 %

L'intégralité du contingent-ville est mise à disposition de l'office. Suite aux recommandations de la MIILLOS, les modalités de transmission des demandes de logements et la gestion du contingent communal entre l'office et la commune de Romainville, sont désormais définies par une convention.

L'examen de 110 dossiers d'attribution n'a pas mis en évidence d'anomalie quant au respect des revenus, pour l'attribution d'un logement conventionné.

4.2.2.2 Analyse de la gestion des attributions

Attribution DALO sur les trois dernières années :

Année	2012	2013	2014
Objectifs	12	12	12
Attributions	31	21	24

L'office remplit les objectifs en matière d'attribution DALO sur les trois dernières années. Romainville Habitat procède à une enquête sociale de toutes les propositions formulées au titre du DALO, afin de trouver la meilleure adéquation entre la composition de la famille et la demande initiale. Cette enquête n'est pas conservée et ne figure pas dans le dossier du candidat.

4.2.2.3 Gestion des contingents

L'information de la vacance sur le contingent préfectoral auprès des services de l'État est faite dans un délai ne permettant pas à la DRIHL de proposer des candidats pour inscription à la CAL avant l'échéance d'un mois. De même, les avis défavorables pour des candidats relevant du contingent préfectoral ne sont pas motivés selon les dispositions de la convention.

Ces manquements ont été dénoncés par le préfet de Seine-Saint-Denis dans un courrier adressé à Romainville Habitat en date du 8 juillet 2015.

L'office convient de difficultés, liées à la fréquence mensuelle des CAL, qui apparaît contraignante. Ainsi le report à une CAL suivante engendre inévitablement une vacance dans le logement proposé, ce qui est très pénalisant dans la situation de l'OPH de Romainville. L'organisme va donc s'efforcer de réduire au maximum le délai de transmission pour signaler la vacance aux services de l'État.

Parallèlement, l'office indique avoir pris contact avec les services de l'État en vue d'optimiser le processus, et envisager la proposition de deux candidatures lorsque cela est possible afin de minimiser les conséquences d'un refus ou d'un avis défavorable pour un premier candidat.

Il est également rappelé que l'office peut avoir recours à la base SYPLO, pour déclarer les logements vacants dans le contingent préfectoral.

L'office indique qu'il a atteint et dépassé ses objectifs en matière de relogement des ménages DALO, tels que définis dans la CUS. Pour l'année 2014, 24 relogements ont été effectués à ce titre, pour une obligation annuelle de 12 attributions.

4.3 QUALITÉ DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

4.3.1 Qualité du service

Le service rendu au locataire est une priorité affichée par Romainville Habitat. L'office recherche la participation et l'implication des associations de locataires en organisant des réunions 1 à 3 fois par an. Des locataires référents sont en contact avec le service Proximité. Ils assurent le lien avec l'office et participent à l'information des locataires.

L'office emploie trente gardiens et deux employés d'immeuble. Les gardiens effectuent les tâches d'entretien, sauf sur trois résidences (les Oseraies, Hoel et Triolet) où le ménage est assuré par une entreprise titulaire d'un contrat. Les travaux de remise en état des logements sont externalisés à l'entreprise.

4.3.2 Traitement des réclamations

Le traitement des réclamations est assuré par le service Proximité.

Les gardiens enregistrent les réclamations et les transmettent informatiquement au siège. Le service Proximité adresse un courrier au locataire demandeur et assure le suivi jusqu'à la résolution de la réclamation. En 2014, 547 demandes ont été enregistrées. 25,7 % des réclamations portaient sur l'occupation des parties communes, 13,5 % étaient relatives à des incivilités.

Un système d'astreinte a été mis en place comprenant 3 niveaux, impliquant les gardiens, les gestionnaires techniques et les cadres de direction.

Romainville Habitat a mis en place un logiciel de suivi des consommations d'eau, qui détecte les fuites et effectue les relevés à distance. Ce dispositif permet de répondre aux réclamations sous 24 heures.

4.3.3 Enquête de satisfaction

4.3.3.1 L'OPH participe à l'enquête de l'AORIF sur la satisfaction des locataires

Globalement, le niveau de satisfaction est de 88 %, chiffre qui reste identique à celui de 2008.

L'interprétation des résultats est délicate, du fait du faible nombre de réponses (322).

Par contre, les réponses des nouveaux entrants sont plus fiables. En effet, ceux-ci remplissent un questionnaire à l'entrée dans les lieux. On constate pour 2014, une amélioration de la satisfaction, s'agissant de la propreté : 74,4 % des entrants sont satisfaits, contre 55,3 % en 2008. De même, le taux de satisfaction concernant le traitement des problèmes liés aux charges progresse. Il passe de 21,7 % de satisfaits en 2010 à 50 % en 2014.

4.3.4 Expérimentation d'échanges de logements entre bailleurs.

Sous l'égide de la fédération, qui a lancé une expérimentation afin de favoriser les mutations entre bailleurs et la mobilité des locataires, Romainville Habitat s'est rapproché de l'office de Saône et Loire, afin d'étudier la possibilité de proposer aux demandeurs en attente, un logement vers une zone détendue.

Ce dispositif concernerait en particulier les retraités et les locataires souhaitant partir en Province.

Les modalités de mise en œuvre sont encore à l'étude.

4.4 TRAITEMENT DES IMPAYÉS

Quatre personnes au service Vie du bail gèrent le précontentieux. Deux gestionnaires travaillent exclusivement sur le contentieux. Une conseillère en économie sociale et familiale soutient l'organisation en apportant son concours aux différents stades de la procédure des impayés.

L'office a mis en place des procédures pour prévenir les impayés. De 2013 à 2014, le nombre de dossiers Fonds de solidarité logement (FSL) acceptés est passé de 44 à 56. Ces 56 dossiers se décomposaient comme suit : 15 FSL accès, 26 FSL maintien, 15 mesures d'Accompagnement social spécifique au logement (ASSL). On comptait par ailleurs 7 dossiers de garanties Loca Pass.

Depuis 2013, une commission des impayés a été instituée, afin de fluidifier le passage des dossiers au service contentieux et d'harmoniser les pratiques.

De 2013 à 2014, le montant des dettes locataires augmente de 4,3 %, passant de 1,96 M€ à 2,04 M€.

Pour les locataires présents, la dette croît de 4,8 % de 2013 à 2014, évoluant de 1,4 M€ à 1,48 M€.

Si le montant des impayés au stade contentieux a diminué de 10,7 % entre 2013 et 2014, baissant de 833 k€ à 743 k€, au stade précontentieux la dette a progressé de 28 % de 2013 à 2014, passant de 576 k€ à 738 k€.

Cette évolution est liée à une augmentation des plans d'apurement qui évitent la procédure contentieuse. Au moment du contrôle, le nombre de plans d'apurement atteignait 687, pour un montant total de 877 k€. Le solde moyen d'un plan d'apurement était de 1 276 €. Sur les 687 plans

recensés, 592 avaient été établis par l'office, les autres étant des plans judiciaires (62), des protocoles Borloo (23), des plans de Banque de France (6), et des plans CAF (4). C'est pour les protocoles Borloo que le montant de la dette est le plus important, puisqu'il atteint 5 023 € en moyenne.

S'agissant des locataires partis, le montant progresse de 2,4 %, passant de 549 k€ en 2013, à 562 k€ en 2014.

Le nombre d'expulsions a diminué de 12 en 2013, à 3 en 2014.

Pour cette même catégorie de locataires, l'office a recours à une société de recouvrement. Celle-ci perçoit des honoraires qui représentent 18 % des sommes recouvrées. Cette procédure a permis de recouvrer 41 k€ en 2014, contre 24 k€ en 2013.

Globalement, de 2010 à 2014, les impayés ont connu l'évolution suivante :

(en k€)	2010	2011	2012	2013	2014
Montant des créances douteuses (C/416 brut)	2 695	2 684	2 299	2 380	2 281
Montant des admissions en non-valeur (C/654)	352	204	155	342	197
Montant des locataires simples (C/411)	1 078	541	1 140	1 544	1 605
Total des retards logements	4 124	3 425	3 584	4 266	4 079
% retards totaux par rapport aux produits (A) corrigé terme échu	22,7%	18,5 %	19,5 %	22,0 %	20,7 %

Bien qu'en baisse, le niveau des impayés demeure encore élevé puisqu'il atteint 20,7% des produits pour l'office en 2014, alors que ce taux s'établit à 16,3 % pour la médiane 2013, Île-de-France.

Le niveau du stock d'impayés est lié, au moins pour partie, à un montant de créances irrécouvrables important remontant à la gestion comptable précédente. De ce fait, au moment du passage en comptabilité commerciale au 1^{er} janvier 2013, un montant de 342 k€ a été admis en non-valeur.

Il est à noter que pour les locataires partis, 63 % des impayés étaient antérieurs à 2007, soit une durée supérieure à 6 ans au moment de l'admission en non-valeur.

L'organisme indique que la tendance est à la baisse, le niveau s'élevant seulement à 16,8 % en 2015, s'approchant ainsi de la médiane 2013 Île de France. La variation sur le dernier exercice atteindrait seulement 0,4 % contre une médiane nationale de 1,6 %, confirmant ainsi l'amélioration constatée.

4.5 CONCLUSION

Avec un patrimoine conventionné en totalité, l'office assume sa mission de bailleur social en accueillant des ménages aux revenus modestes.

La qualité du service apporté au locataire est globalement satisfaisante. Le niveau des prestations relatives à l'entrée dans les lieux apparaît tout particulièrement en progression.

5. STRATÉGIE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

Romainville Habitat a réalisé un PSP en amont de la CUS. La programmation ne suit pas en totalité les prévisions, et a été fortement impactée par le dossier ANRU. En cours de contrôle, Romainville Habitat a engagé une consultation pour la rédaction d'un nouveau PSP, qui devait aboutir début 2016.

Dans le cadre de l'analyse préparatoire à la CUS, Romainville Habitat a classé son patrimoine en 5 segments. La classification a été réalisée à partir d'un découpage géographique du parc, en cohérence avec la politique d'entretien et des opérations de réhabilitation programmées.

5.2 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

L'office construit peu de logements neufs, et dispose de peu de marge en la matière, compte tenu de sa situation financière et du protocole CGLLS en cours.

Les seules constructions recensées ont été effectuées dans le cadre de la rénovation urbaine, en compensation des démolitions.

5.2.1 Les projets de rénovation urbaine

Dans le cadre du PNRU, une personne à l'office est chargée spécifiquement des relogements et assure le suivi individuel des locataires. Ce dispositif a permis de mettre la taille du logement en adéquation avec celle de la famille.

- La première phase de la rénovation urbaine s'est achevée en 2015, sur le secteur Marcel Cachin.

L'office bénéficie d'un programme de rénovation urbaine sur le secteur Marcel Cachin, construit dans les années 60 et situé en cœur de ville. Le patrimoine est composé d'un ensemble d'immeubles situés dans une zone relativement ancienne, comprenant des maisons de villes et de petits collectifs.

Le programme comprenait 423 démolitions, 566 réhabilitations et 706 résidentialisations. Le montant total du PNRU s'élevait à 133,41 millions d'euros, la participation de Romainville Habitat représentant 55,69 millions d'euros. Dès la validation du projet, l'office a pris la décision d'anticiper les problèmes d'hébergement liés aux démolitions et de procéder au relogement de 70 familles.

On constate une hausse mensuelle du loyer de l'ordre de 59 € en moyenne, liée aux travaux d'augmentation des surfaces (gain de 18 m² en moyenne), sur le patrimoine de Marcel Cachin, celui-ci se composant initialement d'appartements de petite taille.

Les locataires ont été relogés dans 84 % des cas dans d'autres quartiers, favorisant ainsi une nouvelle forme de mixité sociale.

- La deuxième phase de rénovation urbaine.

Le nouveau programme de rénovation urbaine porte sur les quartiers Gagarine et de Gaulle, regroupant 963 logements. Compte tenu des difficultés historiques sur ces deux quartiers, la ville et ses partenaires ont souhaité mettre en œuvre une transformation notable, en travaillant sur une plus grande mixité sociale et une diversification de l'habitat.

5.2.2 Point sur les relogements à la date du contrôle

Romainville Habitat a mis en place une concertation avec les locataires, en organisant des réunions publiques. L'office a procédé à la diffusion d'un « guide locataire » spécifique à chaque nouvelle résidence. Ces démarches ont été complétées par des « ateliers urbains » mis en place par la municipalité.

PRU Romainville	Locataires à reloger	Dans le neuf	Dans les réhabilitations
Prévu	540	423	117
Réalisé	511	379	132

Il y a eu moins de locataires à reloger, car 29 d'entre eux ont quitté Romainville Habitat dans le cadre d'un parcours résidentiel personnel.

5.2.3 Réhabilitations et entretien du patrimoine

Des travaux d'isolation thermique ont été programmés jusqu'en 2017, sur les sites Thorez (158 logts) et Oradour (124 logts).

Pour ces deux sites, on constate sur les opérations réalisées, que l'office n'a pas complété les réhabilitations extérieures par des travaux de remise en état des halls et des escaliers, ces travaux n'étant pas prévus dans le PSP.

Sur le secteur Duclos (bâtiment G), la sortie du hall de l'immeuble mériterait d'être repensée. En effet, un dénivelé brutal sans dispositif de sécurité pourrait occasionner des chutes. De même, compte tenu du montant des charges de chauffage de la résidence Duclos, les convecteurs électriques devraient être remplacés. Le constat est le même sur la résidence les Oseraies.

L'office précise qu'il travaille actuellement au Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) pour la période 2017/2022. Ce nouveau PSP inclura notamment la résolution des problèmes rencontrés sur Duclos et les Oseraies. Ainsi, en ce qui concerne DUCLOS, d'importants travaux doivent être engagés sur ce site. Une étude sur le remplacement du mode de chauffage et sur l'étanchéité du bâtiment est lancée en 2016.

5.2.4 Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage

Romainville Habitat construit peu en dehors de l'ANRU. La direction du projet de rénovation urbaine est assurée par la société Icade, en tant qu'assistant à la maîtrise d'ouvrage pour le compte de l'office.

5.2.5 Engagement et suivi des opérations

Le suivi des opérations ANRU est assuré par la directrice adjointe, les opérations de maintenance étant assurées par la direction technique.

5.3 MAINTENANCE DU PARC

5.3.1 Sécurité dans le parc

La visite de patrimoine a fait apparaître un besoin important d'entretien sur certains sites, une gestion défailante des encombrants, et des carences en matière de sécurité.

Par exemple, il a été constaté sur l'immeuble Maurice Thorez (bâtiment B) que des portes des caves étaient enfoncées, et que celles-ci étaient fréquemment occupées par des encombrants.

Quartier Marcel Cachin, le dessous de l'escalier du bâtiment J était envahi par des débris et gravas de chantier. Cette situation dénote, du fait de la proximité avec des réhabilitations de qualité, et des réalisations faites dans le cadre de l'ANRU. De surcroît, il existe des risques de sinistre. En effet un incendie s'est produit sur la cité Duclos en 2012. Face à cette situation, l'office a fait procéder en urgence au nettoyage des caves. Ceci a pu être constaté lors d'une contre visite effectuée quelques jours après la visite de patrimoine.

Le contrôle systématique n'apparaît pas comme une priorité pour les équipes de proximité. Or une fiche de procédure « service de proximité gestion des territoires » prévoit bel et bien que le gardien est le garant de la propreté des parties communes et des espaces extérieurs. Manifestement, ces procédures ne sont pas appliquées. Dans le même ordre d'idée, les registres de sécurité ne sont pas

disponibles dans les loges des gardiens. De ce fait, ils n'ont pas pu être vérifiés lors de la visite de patrimoine.

L'office a indiqué avoir pris la mesure de la situation et a engagé des actions correctives. Ainsi les missions des gardiens ont été renforcées et un contrôle systématique est désormais réalisé par les services de proximité. Par ailleurs, les registres de sécurité ont été installés dans toutes les loges en février et mars 2016.

Les diagnostics amiante ont été réalisés il y a plus de dix ans, mais les travaux nécessaires et le suivi des zones amiantées n'ont pas été effectués (Décret n° 2011-629 du 3 juin 2011 et articles L. 1334-12-1, R.1334-16 et 29 du code de la santé publique).

Or, les diagnostics font état de présence d'amiante (chrysotile et crocidolite), principalement dans les parties techniques de nombreux bâtiments, les gaines de ventilation et la toiture, mais aussi les circulations des caves.

D'une manière générale, lorsque la présence d'amiante est établie par le diagnostic, il convient de s'assurer de l'évolution de l'état de conservation de celui-ci, et de procéder à une évaluation réglementaire tous les trois ans.

On peut citer à titre d'exemple le site de Cachin, où la recommandation portait sur un retrait dans un délai de 36 mois des matériaux en état de dégradation avancée, et à terme de l'ensemble des conduits dans les bâtiments.

Sur le site Jean Jaurès, le diagnostic concluait que la totalité des produits et matériaux reconnus comme contenant de l'amiante étaient « dans un état de conservation dégradé », et recommandait d'engager des mesures conservatoires immédiates, notamment en matière de protection des salariés des entreprises qui seraient amenées à intervenir.

Ces recommandations n'ont pas été mises en œuvre, alors même que plusieurs sites sont situés dans le périmètre de l'ANRU.

L'attention de l'office est attirée sur l'obligation de respecter les dispositions du décret n° 2011-629 du 3 juin 2011 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis. Il doit aussi suivre l'évolution de la conservation du flochage des matériaux qui sont susceptibles de libérer des fibres d'amiante (arrêté du 15 janvier 1998), et réaliser un contrôle périodique tous les 3 ans. D'une manière générale, l'office doit respecter les prescriptions générales de sécurité mentionnées aux articles L.1334-12-1, R.1334-16 et 29 du code de la santé publique.

L'office reconnaît son retard et précise qu'un complément des diagnostics techniques d'amiante devrait être apporté dans le deuxième semestre 2016, afin de planifier les travaux dans le cadre du PSP 2017/2022. Il indique également qu'un principe de précaution a été retenu sur les canalisations. Les canalisations friables ont ainsi été protégées et encapsulées sur différents sites.

5.3.1.1 Sécurisation des ascenseurs

Suite à de nombreuses pannes (13 demandes d'intervention sur une période d'un mois, pour des locataires bloqués en cabine) et à un défaut de déclaration d'un sous-traitant, l'office a résilié le 2 mars 2015 le contrat qui le liait à la société titulaire du marché.

Les contrôles techniques obligatoires (R.125-2-4 du CCH) ont été effectués en 2014 sur la totalité du parc. L'état des lieux révèle le retard pris dans la mise aux normes du parc d'ascenseurs de Romainville

Habitat. Un nouveau marché a été notifié en mai 2015, qui prévoit d'effectuer les mises aux normes, et de moderniser la machinerie lorsque cela s'avère nécessaire.

5.4 VENTES DE PATRIMOINE À L'UNITÉ

Le conseil d'administration délibère chaque année et confirme la décision de ne pas procéder à la vente de son patrimoine.

5.5 CONCLUSION

Romainville Habitat dispose d'un patrimoine comprenant de grands ensembles et de petits groupes d'immeuble. L'office fait reposer l'amélioration de son patrimoine en grande partie par le projet ANRU. La qualité globale des parties communes reste assez moyenne, notamment en raison d'un suivi et d'une gestion des sites perfectibles, l'office indiquant avoir réalisé par ailleurs des travaux d'entretien.

Le suivi des problématiques de sécurité dans le patrimoine doit être amélioré, notamment sur la question des ascenseurs et de la réglementation en matière d'amiante. L'office indique s'être engagé dans ce sens.

6. TENUE DE LA COMPTABILITÉ ET ANALYSE FINANCIÈRE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITÉ

L'office est passé en comptabilité commerciale en 2013. La comptabilité est généralement bien tenue, mais l'établissement des annexes devrait être plus rigoureux.

Le contrat du commissaire aux comptes est renouvelé régulièrement. Les délais de paiement sont globalement respectés, sauf en 2013 où ils ont atteint 38 jours.

Le contrôle a toutefois mis en évidence quelques anomalies de portée limitée.

Sur l'exercice 2014, l'office a, semble-t-il, comptabilisé en dettes sociales un montant de 78 386 € relatif à des cotisations retraite, au lieu d'imputer ce montant en dotation pour provisions pour risques et charges. Cette erreur conduit à un calcul erroné de l'autofinancement, ce montant entrant dans l'excédent brut d'exploitation. L'impact est toutefois faible et peu représentatif.

La provision pour risques et charges à fin 2014 affichée au compte de résultat est également erronée, le chiffre présenté est de 1 235 360 €, alors que le chiffre réellement comptabilisé en balance 2014 atteint 1 156 554 €, soit un écart de 78 806 €.

La conduite d'opération, en production immobilisée, a par ailleurs été comptabilisée pour son montant total sur la seule année 2014, l'office l'expliquant par une nécessité de rattraper les années antérieures.

Cette imputation comptable relative aux coûts internes de production, qui englobe tous les programmes (5 au total selon l'office) et dont le montant cumulé atteint 91 k€ en 2014, auraient dû s'effectuer chaque année tout au long de la durée des opérations, afin de donner une image plus fidèle de la réalité des coûts. Le coût de gestion 2014 apparaît ainsi légèrement minoré de moins de 2 %.

6.2 ANALYSE FINANCIÈRE

L'OPH de Romainville a signé l'avenant au plan de consolidation de la CGLLS en mai 2011. Il couvre la période (2011-2015) et devrait s'achever dans les délais. L'analyse de la rentabilité est menée à partir de l'évolution de l'autofinancement net. Le tableau ci-dessous résume sa formation.

6.2.1 Analyse de l'exploitation

Le calcul de l'autofinancement s'effectue hors subventions CGLLS reçues dans le cadre du plan de consolidation, de manière à évaluer les marges réelles de l'organisme.

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Loyers	13 186	13 396	13 633	14 038	14 349
Coût de gestion hors entretien	-4 565	-4 131	-4 729	-5 578	-4 859
Entretien courant	-611	-406	-341	-416	-904
GE	-678	-1 162	-825	-1 077	-1 340
TFPB	-2 770	-2 782	-2 877	-2 987	-2 942
Flux financier	41	204	168	43	11
Flux exceptionnel	822	-106	-111	-511	428
Autres produits d'exploitation	2 300	258	753	1 137	702
Pertes créances irrécouvrables	-352	-204	-155	-342	-197
Intérêts opérations locatives	-817	-1 043	-1 461	-1 492	-1 215
Remboursements d'emprunts locatifs	-2 630	-2 444	-2 721	-2 467	-2 757
Subventions CGLLS	-2 134	- 139	- 552	- 987	-32
Autofinancement net sans subventions CGLLS	1 793	1 441	782	-638	1 245
% du chiffre d'affaires	13,6 %	10,8 %	5,7 %	-4,5 %	8,7 %

Sur la période, le taux d'autofinancement a diminué, passant de 13,6 % en 2010, à 8,7 % en 2014. Pour l'année 2013, il s'établit à -4,5% du chiffre d'affaire, soit une valeur très en deçà de la médiane des offices ÎdF 2013 qui est de 11,2 %. L'évolution de l'autofinancement est liée à l'augmentation des principaux postes de charges, notamment du gros entretien. L'année 2013 est marquée par le passage à une comptabilité privée. Cette migration s'est accompagnée du recrutement de responsables à la comptabilité et à la gestion locative, ainsi qu'une migration sur IKOS. Beaucoup d'impayés ont fait l'objet d'une admission en non-valeur.

Le montant financier de la vacance atteint 304 804 € sur les loyers et 45 437 € sur les charges.

6.2.2 Les produits

En 2014, les logements conventionnés représentent 95,3 % du montant total des loyers. L'office n'a pas de logements non conventionnés. Le reste des loyers est composé majoritairement de garages, de commerces, et de suppléments de loyers.

6.2.2.1 Les flux financier

Les flux financiers sont composés des intérêts perçus sur livret A.

6.2.2.2 Les flux exceptionnels

L'évolution des flux exceptionnels provient de la diminution des subventions reçues pour démolition, corrélativement à la diminution des coûts.

En 2012, il est à noter un incendie sur la cité Duclos qui explique le montant élevé enregistré dans le compte « sinistre ».

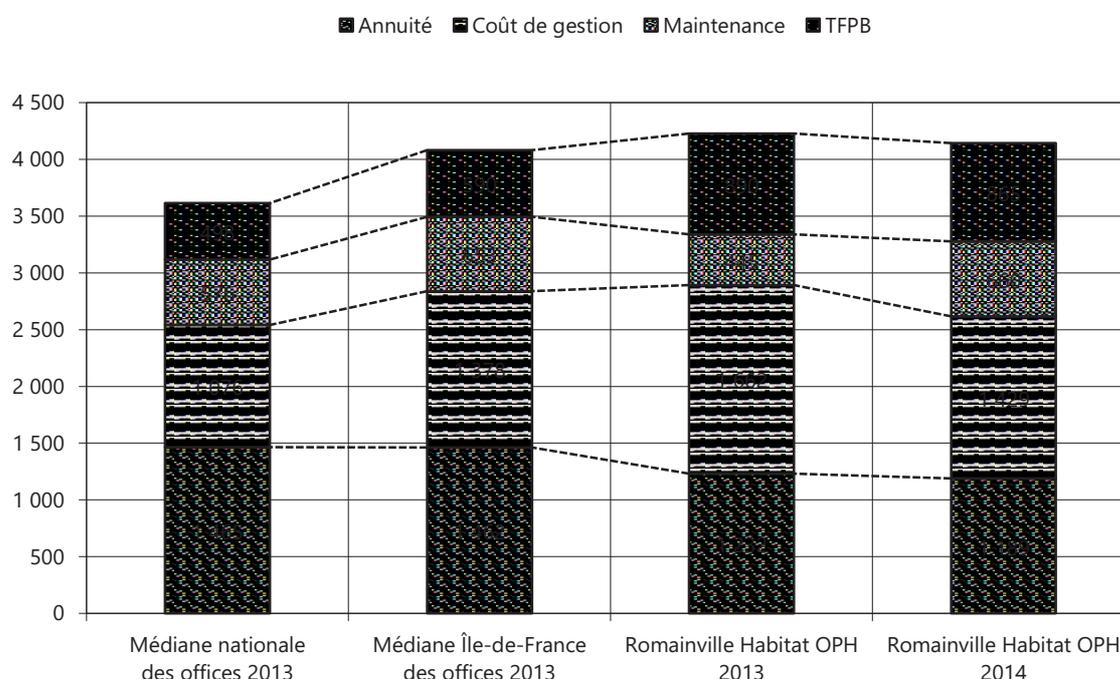
6.2.2.3 Les autres produits d'exploitation

La variation des produits d'exploitation provient de l'encaissement d'une subvention CGLLS versée en 2010, pour un montant de 2 134 k€. Les autres produits sont constitués de la prestation de syndic par l'office jusqu'en 2014 (70 k€), de la mutualisation c'est à dire des subventions accordées par la fédération des HLM pour la construction de logements (238 k€ en 2014), et de locations diverses.

6.2.3 Les charges

Les ratios suivants permettent de déterminer l'efficacité de la gestion de l'office. Ces ratios sont comparés à la médiane Île-de-France des organismes d'HLM 2013 :

En €/logement	Médiane nationale des offices 2013	Médiane Île-de-France des offices 2013	Romainville Habitat OPH 2013	Romainville Habitat OPH 2014
Annuité	1 465	1 462	1 232	1 189
Coût de gestion	1 076	1 378	1 662	1 429
Maintenance	576	653	445	660
TFPB	498	590	890	865



6.2.3.1 L'annuité

Avec le projet Cachin, le montant des emprunts a fortement augmenté, mais reste en deçà des médianes. L'office conserve dans ce domaine une marge de manœuvre pour financer son développement futur.

6.2.3.2 Le coût de gestion

En 2014, les frais de personnel représentent 60 % du total du coût de fonctionnement. Ils expliquent en grande partie l'augmentation du coût de gestion.

Sur la période 2010-2014, les montants des travaux d'exploitation et les honoraires (Icade, et IKOS) ont nettement progressé. On constate à l'inverse une baisse du niveau des matières et fournitures, qui passent de 351 k€ à 163 k€, en raison d'une nouvelle évaluation comptable des consommations

d'eau. Le montant des primes d'assurance versées par l'organisme est passé de 222 k€ en 2010 à 153 k€ en 2014, du fait de l'imputation en charges sociales récupérables des versements relatifs au personnel dont les salaires sont récupérables.

Les cotisations d'assurance prises en charge par l'organisme pour le personnel dont les salaires sont récupérables ne font en revanche pas partie des dépenses récupérables listées par le décret n° 87-713 du 26 août 1987.

En effet, l'article n°2 – c de ce décret précise que « Les éléments suivants ne sont pas retenus dans les dépenses mentionnées dans les deux premiers alinéas : ... / ... La cotisation à une mutuelle prise en charge par l'employeur ou par le comité d'entreprise ». Ces dépenses ne peuvent donc pas être considérées comme des charges récupérables.

Le contrôle a révélé à ce titre une erreur dans la présentation des comptes de 2013, mais l'office précise que ces cotisations n'ont pas été récupérées auprès des locataires.

6.2.3.3 La maintenance

En 2014, le montant de la maintenance au logement est de 660 €/logt. Il dépasse la médiane Île-de-France 2013, qui s'établit à 653 €/logt. Avant cette date, ces montants étaient beaucoup plus faibles, respectivement de 362 €/logt en 2010, 457 €/logt en 2011, et 335 €/logt en 2012.

La visite de patrimoine a fait apparaître de forts contrastes dans l'état des bâtiments, entre les programmes situés en zone ANRU et ceux situés en dehors de ce périmètre. La question d'une remise à niveau du patrimoine n'ayant pas fait l'objet d'une réhabilitation lourde est donc posée, dans un souci d'aboutir à une plus grande homogénéité du parc de l'office.

Nonobstant les réhabilitations lourdes, le gros entretien est apparu en retrait sur la période, au profit de l'entretien courant.

Le contrôle fait apparaître que l'entretien courant passe de 611 k€ en 2010, à 904 K€ en 2014. À l'inverse, le constat relatif aux forts contrastes observés dans la rénovation des bâtiments auquel il est fait référence ci-dessus, est corroboré par la faible importance des travaux financés par la PGE. En 2014, la PGE au logement s'élève à 321 €/logt, pour une médiane 2013 Île-de-France à 482 €/logt. Cette valeur était respectivement de 155 €/logt en 2010, 344 €/logt en 2011, 182 €/logt en 2012 et 132 €/logt en 2013. En pourcentage des loyers, le ratio atteint 7,6 % en 2014, après 3 % en 2013, alors que la médiane 2013 s'élève à 10,6 %.

L'organisme fait valoir que le bilan d'exécution du protocole CGLLS 2011-2015 ne révèle pas de faiblesse particulière de la programmation du gros entretien. L'absence de comparabilité des deux approches ne permet pas d'être conclusif sur ce point de l'analyse économique, qui ne remet toutefois pas en cause le constat opéré à l'occasion des visites de patrimoine.

6.2.3.4 La TFPB

Avec un montant au logement de 890 € en 2013, et 865 € en 2014, la TFPB dépasse largement la médiane 2013 Île-de-France des OPH qui est de 590 €/logt. Cette situation s'explique largement par le fait que le parc est ancien (environ 50 ans), et que beaucoup de bâtiments ne peuvent donc plus bénéficier d'exonération. Toutefois, du fait de l'adoption du contrat de ville 2015-2020 et de la désignation de 4 quartiers prioritaires à Romainville, l'abattement sur la base d'imposition de la TFPB autorisé par les textes pourrait à l'avenir générer des exonérations.

6.2.3.5 Gestion de la dette

L'office n'a pas souscrit d'emprunt structuré ou de produit toxique.

6.2.4 Structure financière

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Capitaux propres	41 041	43 933	56 837	63 136	62 932
Provisions pour risques et charges	607	1 304	754	526	1 235
<i>Dont PGE</i>	552	1 182	632	459	1 090
Amortissements. et provisions (actifs immobilisés)	65 237	65 234	64 295	67 253	64 350
Dettes financières	43 240	49 749	63 070	64 859	68 327
Actif immobilisé brut	- 138 873	- 148 645	- 166 934	- 178 829	- 178 824
Fonds de Roulement Net Global	11 252	11 576	16 021	16 945	18 020
FRNG à terminaison des opérations¹					
Stocks (toutes natures)	16	13	19	19	19
Autres actifs d'exploitation	4 348	3 666	9 870	22 697	21 334
Provisions d'actif circulant	- 2 457	- 2 381	- 2 199	- 2 304	- 2 164
Dettes d'exploitation	- 2 219	- 1 856	- 1 075	- 2 454	- 4 174
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	-313	-558	6 615	17 958	15 015
Créances diverses (+)	2 908	1 670	764	503	26 356
Dettes diverses (-)	3 333	2 315	1 225	6 209	25 903
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	-425	-645	-462	-5 706	453
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	-739	-1 203	6 153	12 252	15 468
Trésorerie nette	11 990	12 779	9 868	4 692	2 552

6.2.4.1 Fonds de roulement net global et à terminaison

Il reste à recouvrer un solde de recettes de 4,1 M€ au 31/12/2014. Ajouté au 2,5 M€ de trésorerie au 31/12/2014, le fonds de roulement net global à terminaison atteint 6,6 M€. Si les dépenses sont importantes, 9,5 M€, les montants des subventions à recevoir et à encaisser s'élèvent à 10,6 M€ et les montants des emprunts atteignent 3,0 M€.

6.2.4.2 Variation du FRNG

Les variations du FRNG peuvent être analysées à travers le FRNG d'exploitation et le FRNG hors exploitation.

6.2.4.3 Fonds de roulement d'exploitation et hors exploitation

Entre 2010 et 2014, le FRNG a fortement progressé. Sur la période, l'accroissement de l'actif immobilisé a été largement compensé par les dettes financières et les subventions d'investissement constatées dans le cadre de l'ANRU. Le FRNG atteint 6 mois de dépenses en 2013 et 8 mois en 2014. Ces valeurs sont supérieures à celle de la médiane Île-de-France 2013 qui est de 3,5 mois.

La progressions du BFR d'exploitation est exclusivement liée à l'évolution des subventions à recevoir qui passent de 4,3 M€ à 21,3 M€ entre 2010 et 2014.

L'impact du BFR hors exploitation sur la trésorerie est faible, même si les dettes et les créances diverses atteignent 26,4 M€ et 25,9 M€ respectivement en 2014. Initialement, les avances de trésorerie consenties par l'office au prestataire d'assistance à maîtrise d'ouvrage étaient comptabilisées en solde. Depuis 2014, les avances et les dépenses sont comptabilisées en valeurs brutes, ce qui explique les montants importants en dettes diverses et en créances diverses.

¹ Fonds de roulement net global à terminaison : mesure de l'excédent en fin d'exercice des ressources stables de l'organisme (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts...) sur ses emplois stables (immobilisations corporelles et financières essentiellement) en se plaçant comme si les opérations engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant réglées et toutes les recettes étant encaissées.

Certains emprunts ont été souscrits à des taux nettement supérieurs au taux actuel du marché bancaire. En effet, il a été constaté que 7 emprunts, d'une valeur nette comptable de 500 k€, ont un taux supérieur à 3,30 %, soit une valeur supérieure à celle du marché. Après analyse, l'office envisage une renégociation éventuelle de ces emprunts. La charge des intérêts est évaluée à environ 34 k€ par an entre 2015 et 2020 (représentant plus de 1 % de l'autofinancement net en 2015).

6.2.4.4 Trésorerie

La trésorerie nette est passée de 12 M€ en 2010 à 2,6 M€ en 2014, en raison de subventions restant à encaisser.

La trésorerie nette représentait 1,5 mois de dépenses en 2013. Elle n'en représente plus que 1 mois en 2014, soit une valeur inférieure à la médiane Île-de-France 2013 qui était de 2,8 mois.

L'annexe des engagements hors bilan, indispensable à une bonne appréhension des dépenses et des recettes à venir, doit être remplie systématiquement, ce qui n'était pas le cas au moment du contrôle. L'approche du prochain PNRU, rend encore plus nécessaire l'établissement de cette annexe. L'office prend l'engagement de répondre à ce besoin d'information en 2016.

6.3 ANALYSE PRÉVISIONNELLE

La dernière analyse prévisionnelle date de janvier 2015. Les hypothèses intègrent la fin du projet ANRU sur Cachan, le projet ANRU sur Gagarine, et le futur projet sur le programme De Gaulle.

Les hypothèses économiques prises en compte étaient conformes aux préconisations de la fédération des organismes HLM et n'appelaient pas d'observation. Cette analyse, fortement dépendante des projets de rénovation urbaine, intégrait un important niveau de démolition (662 logements), légèrement supérieur au projet de constructions (604 logements), et un volume de réhabilitation (461) demeurant conséquent.

Ce scénario est susceptible d'évolution et n'intégrait pas le nouveau règlement financier de l'ANRU. L'office précise donc qu'il sera réactualisé en 2016, ce qui apparaît effectivement impératif.

En toute hypothèse, l'analyse menée début 2015 mettait en évidence une faiblesse persistante de l'exploitation, avec un autofinancement oscillant entre 1,4 % et 1,7 % en fin de période (2023), ainsi qu'un assèchement des fonds propres disponibles. Le contrôle a toutefois relevé que les hypothèses retenues étaient particulièrement prudentes, point de vue partagé par l'office.

Sous réserve d'un ajustement approprié du projet de rénovation urbaine, et de la vérification de la soutenabilité financière de la maquette stabilisée, les fondamentaux de l'organisme apparaissent aujourd'hui suffisamment sains, en particulier au niveau de son haut de bilan, pour permettre la faisabilité de son programme patrimonial.

6.4 PROCÉDURE CGLLS

Depuis le premier protocole signé en 1992, l'organisme a connu plusieurs plans CGLLS :

- Premier protocole (1992–1996) :

Pour faire face à ses difficultés, l'OPH a souhaité bénéficier d'un plan de redressement. Ce plan, d'une durée de 5 ans, a été signé le 29 juillet 1992.

- Deuxième protocole (1997-2001) :

Face à un déficit d'autofinancement, et à un accroissement du déficit du potentiel financier, l'office a souhaité bénéficier d'un nouveau protocole de 5 ans, permettant d'une part de prendre les mesures nécessaires à la stabilisation du redressement financier de l'organisme, et d'autre part de réaliser les opérations de réhabilitation sur le reste du patrimoine, notamment celles concernant la cité Gagarine dont l'état était jugé particulièrement dégradé.

- Plan de consolidation (2006-2011) :

Compte tenu de la situation financière toujours fragile de l'office, du projet de rénovation urbaine de la ville de Romainville dont il est le seul bailleur social, et de son Plan Stratégique de Patrimoine qui prévoit la réhabilitation de 451 logements hors rénovation urbaine, l'office a souhaité bénéficier d'un plan de consolidation qui a été adopté en 2006.

- Avenant au plan de consolidation (2011-2015) :

Le coût de l'avenant 2011-2015 au plan de consolidation s'est élevé à 16,8 M€. Ce montant a été financé à hauteur de 80 % par les aides des collectivités territoriales (dont ville de Romainville : 54 %), et 20 % par des aides CGLLS.

L'analyse de plusieurs ratios a mis en évidence que certains objectifs de l'avenant au plan de consolidation 2011 à 2015 n'apparaissent pas tenus, point de vue que ne partage pas l'office. Les deux points de débat portent sur la maintenance et les coûts de gestion.

S'agissant de la maintenance, une analyse de l'effort annuel montre des résultats conformes pour la seule année 2014 (660 €/logt), avec des chiffres très inférieurs les années précédentes. Les résultats pour le gros entretien apparaissent toutefois plus conformes sur la période. L'office confirme en tout état de cause que l'effort global (maintenance + gros entretien) est en retrait (légèrement supérieur à 7 M€ pour un objectif de 9,5 M€), indice d'un probable retard pris en la matière.

S'agissant des coûts de gestion, l'office met en avant que la masse globale des dépenses (frais de personnel et fonctionnement) reste dans le cadre de l'épure (16 840 k€ réalisés, pour un montant total dont le plafond était fixé à 17 802 k€ sur le total des quatre années 2011-2014). Rapporté au logement, le résultat est très différent. Les maxima prévus étaient les suivants : 1 244 € pour 2011, 1 264 € pour 2012, 1 285 € pour 2013, et 1 306 € pour 2014. En exécution, ces frais se sont élevés respectivement à 1 321 € au logement en 2011, 1 456 € / logt en 2012, 1 786 € / logt en 2013, 1 695 € en 2014.

Le nombre de logements demeurant le principal indicateur du volume d'activité d'un organisme, les frais cumulés de personnel et de fonctionnement apparaissent aujourd'hui encore élevés, avec toutefois une sensible amélioration en 2014.

6.5 CONCLUSION

L'organisme a amélioré son autofinancement depuis le contrôle précédent, toutefois celui-ci demeure fragile, malgré plusieurs plans de redressement CGLLS. Le haut de bilan apparaît désormais plus solide.

Si la comptabilité est en général correctement tenue, une attention particulière est attendue sur les annexes réglementaires.

Une nouvelle analyse prévisionnelle doit être menée en 2016, prenant en compte les nouvelles données économiques et l'ajustement du PSP, fortement dépendant des projets de rénovation urbaine.

7. CONCLUSION GÉNÉRALE

Romainville Habitat gère plus de 3 400 logements, soit les deux tiers du parc social de la commune de Romainville, qui compte par ailleurs un taux important de logements sociaux. Situé sur un territoire attractif, concerné par les projets d'aménagement et de développement du Grand Paris, plus des trois quarts du patrimoine de l'office est toutefois inclus dans la nouvelle géographie prioritaire de la politique de la ville, illustrant un contexte socio-économique difficile. Les enjeux patrimoniaux de l'office sont ainsi largement liés à des projets de rénovation urbaine, certains étant réalisés, d'autres le seront encore à moyen terme.

Romainville Habitat est en procédure CGLLS depuis 1992 (deux protocoles successifs, suivis d'un plan de consolidation et de son dernier avenant courant jusqu'en 2015). Il devient donc impératif pour ce dernier de stabiliser son organisation et son autonomie financière.

Le contrôle a révélé que la gouvernance de l'office apparaît globalement satisfaisante. En termes d'organisation, Romainville Habitat s'appuie depuis 2012 sur des procédures et un processus qualité, ce qui constitue un progrès. Toutefois, le contrôle et l'évaluation des résultats obtenus mériteraient d'être renforcés. L'office assume pleinement sa mission de bailleur social en accueillant des ménages aux revenus modestes. Romainville Habitat affiche la qualité du service rendu au locataire comme une priorité et s'est doté d'une organisation de proximité en conséquence. Le niveau de satisfaction des locataires, traduit dans les enquêtes menées, est en nette progression depuis 2008.

La gestion technique du patrimoine apparaît en revanche perfectible, les visites de patrimoine ayant révélé des dysfonctionnements et un manque de suivi des ensembles immobiliers. Le suivi des différents contrats d'exploitation et de maintenance du parc (ascenseurs, réglementation en matière d'amiante) doit notamment être sensiblement amélioré. L'office a pris l'engagement d'améliorer sa gestion en la matière et a engagé des actions correctives.

L'amélioration du patrimoine repose en grande partie sur la mise en œuvre des projets de rénovation urbaine, entraînant de fait une moindre attractivité du parc n'ayant pas fait l'objet d'une réhabilitation lourde. La remise à niveau de ce patrimoine constitue un enjeu important pour l'office, l'effort de maintenance global restant contraint par ses capacités financières et pour l'heure en-deçà de l'ambition initiale du dernier plan CGLLS, bien qu'en progression sur la période.

La situation financière de l'office s'est améliorée depuis le contrôle précédent. Le haut de bilan s'est consolidé et les fondamentaux se sont assainis. L'organisme reste toutefois en situation de fragilité, principalement en raison d'un autofinancement faible. De ce point de vue la maîtrise des coûts de gestion demeure une nécessité, et impose notamment de contenir la masse salariale. Une nouvelle analyse financière prévisionnelle doit être réalisée par l'office en 2016. Sous réserve d'un ajustement fin du programme de rénovation urbaine et de la poursuite des efforts de gestion, la faisabilité de son programme patrimonial est envisageable à ce stade.

Le directeur général


Pascal MARTIN-GOUSSET

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2015-162

ROMAINVILLE HABITAT OPH – 93

LISTE DES ANNEXES

ANNEXES AU RAPPORT

- 1 Informations générales, capital et répartition de l'actionnariat de l'organisme.
- 2 Décret charges.
- 3 Les imputations 2014 de la conduite d'opérations en production immobilisée.
- 4 Liste des emprunts à taux fixes supérieurs à 3,30 %.
- 5 Hypothèses et résultats de l'analyse prévisionnelle.
- 6 Avenant à la CGLLS de 2011 à 2015.
- 7 Sigles utilisés.

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2015-162
ROMAINVILLE HABITAT OPH – 93

ANNEXES AU RAPPORT

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Romainville Habitat OPH – 93

RAISON SOCIALE : Romainville Habitat OPH

SIÈGE SOCIAL :			
Adresse du siège :	9, rue des Fontaines	Téléphone :	01 49 15 58 00
	93 230 ROMAINVILLE	Télécopie :	01 49 15 58 58
PRÉSIDENTE : Madame Asma Gasri			
DIRECTRICE GÉNÉRALE : Madame Catherine Drouin			

COLLECTIVITÉ DE RATTACHEMENT : Ville de Romainville

CONSEIL D'ADMINISTRATION au 31/12/2014			
<i>En application de l'article R. 421-4 du CCH : 17, 23 ou 27 membres</i>			
	Membres	Désignés par :	Professions
Président	Asma Gasri	Ville de Romainville	
Vice-président délégué	Marcel Trasi	Ville de Romainville	retraité
Administrateurs	Guy-DROZ	Ville de Romainville	retraité
	Flora Guglielmi	Ville de Romainville	salariée
	Nicole Revidon	Ville de Romainville	salariée
	Patrice Calsat	Ville de Romainville	
	Martine Legrand	Personne qualifiée : Conseil Régional	
	Frédéric Molossi	Personne qualifiée : Conseil Départemental	directeur administratif
	Abderazak Benbelidia	Représentant de la CPAM	
	Jean-Pierre Tourbin	Représentant de la CAF	
	Michel Langlois	Personne qualifiée : ADIL	cadre
	Gérard Le Bihan	Personne qualifiée : Économiste de la construction	gérant de société
	Alain Beurotte	Personne qualifiée : VEOLIA	ingénieur
	Emile Belval	Personne qualifiée : Expacités	chef de projet
	Celine Roche	Représentant les associations d'insertion : Mission Locale	
	Leila Rahoui	Représentant de l'UDAF	
	Frédéric Morge	Représentant 1 % logement : ASTRIA	
	Thomas Costa	Représentant CFDT	
Daniel Dessales	Représentant CGT		
Représentants des locataires	Jean Lori	Élu CNL	
	Ghyslaine Giacalone	Élu CNL	
	Cyril Gouffe	Élu CNL	
	François Delbosc	Élu CSF	
Membres à voix consultative			
	Aimée Bathore	Représentant CE	
	Martine Bonatti	Commissaire du gouvernement	
	Monsieur le Préfet	Personne qualifiée	
EFFECTIFS DU PERSONNEL au : 31/12/2014	Cadres :	18	Total administratif et technique : 52
	Maîtrise :	15	
	Employés :	19	
	Gardiens :	29	Effectif total : 83
	Employés d'immeuble : (agents d'entretien)	2	

Le 13 octobre 2015

DECRET

Décret n°87-713 du 26 août 1987 pris en application de l'article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et fixant la liste des charges récupérables

NOR: EQU8700582D

Version consolidée au 13 octobre 2015

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre d'Etat, ministre de l'économie, des finances et de la privatisation, du garde des sceaux, ministre de la justice, et du ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports,

Vu la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, et notamment son article 18 ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Article 1

· Modifié par Décret n°2013-1296 du 27 décembre 2013 - art. 8

La liste des charges récupérables prévue à l'article 18 de la loi du 23 décembre 1986 susvisée figure en annexe au présent décret.

Le présent décret s'applique à Mayotte à compter du 1er janvier 2014.

NOTA :

L'article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 a été abrogé par l'article 25 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Article 2

· Modifié par Décret n°2008-1411 du 19 décembre 2008 - art. 2

Pour l'application du présent décret :

- a) Il n'y a pas lieu de distinguer entre les services assurés par le bailleur en régie et les services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise. Le coût des services assurés en régie inclut les dépenses de personnel d'encadrement technique chargé du contrôle direct du gardien, du concierge ou de l'employé d'immeuble ; ces dépenses d'encadrement sont exigibles au titre des charges récupérables à concurrence de 10 % de leur montant. Lorsqu'il existe un contrat d'entreprise, le bailleur doit s'assurer que ce contrat distingue les dépenses récupérables et les autres dépenses ;
- b) Les dépenses de personnel récupérables correspondent à la rémunération et aux charges sociales et fiscales ;
- c) Lorsque le gardien ou le concierge d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles assure, conformément à son contrat de travail, l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets, les dépenses correspondant à sa rémunération et aux charges sociales et fiscales y afférentes sont exigibles au titre des charges récupérables à concurrence de 75 % de leur montant, y compris lorsqu'un tiers intervient pendant les repos hebdomadaires et les congés prévus dans les clauses de son contrat de travail, ainsi qu'en cas de force majeure, d'arrêt de travail ou en raison de l'impossibilité matérielle ou physique temporaire pour le gardien ou le concierge d'effectuer seul les deux tâches.

Ces dépenses ne sont exigibles qu'à concurrence de 40 % de leur montant lorsque le gardien ou le concierge n'assure, conformément à son contrat de travail, que l'une ou l'autre des deux tâches, y compris lorsqu'un tiers intervient pendant les repos hebdomadaires et les congés prévus dans les clauses de son contrat de travail, ainsi qu'en cas de force majeure, d'arrêt de travail ou en raison de l'impossibilité matérielle ou

physique temporaire pour le gardien ou le concierge d'effectuer seul cette tâche.

Un couple de gardiens ou de concierges qui assure, dans le cadre d'un contrat de travail commun, l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets est assimilé à un personnel unique pour l'application du présent article.

Les éléments suivants ne sont pas retenus dans les dépenses mentionnées dans les deux premiers alinéas :

- le salaire en nature ;
- l'intéressement et la participation aux bénéfices de l'entreprise ;
- les indemnités et primes de départ à la retraite ;
- les indemnités de licenciement ;
- la cotisation à une mutuelle prise en charge par l'employeur ou par le comité d'entreprise ;
- la participation de l'employeur au comité d'entreprise ;
- la participation de l'employeur à l'effort de construction ;
- la cotisation à la médecine du travail ;

d) Lorsqu'un employé d'immeuble assure, conformément à son contrat de travail, l'entretien des parties communes ou l'élimination des rejets, les dépenses correspondant à sa rémunération et aux charges sociales et fiscales y afférentes sont exigibles, en totalité, au titre des charges récupérables.

Les éléments suivants ne sont pas retenus dans les dépenses mentionnées dans l'alinéa précédent :

- le salaire en nature ;
- l'intéressement et la participation aux bénéfices de l'entreprise ;
- les indemnités et primes de départ à la retraite ;
- les indemnités de licenciement ;
- la cotisation à une mutuelle prise en charge par l'employeur ou par le comité d'entreprise ;
- la participation de l'employeur au comité d'entreprise ;
- la participation de l'employeur à l'effort de construction ;
- la cotisation à la médecine du travail.

e) Le remplacement d'éléments d'équipement n'est considéré comme assimilable aux menues réparations que si son coût est au plus égal au coût de celles-ci.

Article 3

Pour l'application du présent décret, les dépenses afférentes à l'entretien courant et aux menues réparations d'installations individuelles, qui figurent au III du tableau annexé, sont récupérables lorsqu'elles sont effectuées par le bailleur au lieu et place du locataire.

Article 3 bis

- Créé par Décret n°99-667 du 26 juillet 1999 - art. 2 JORF 1er août 1999

Le présent décret est applicable en Polynésie française pour la mise en oeuvre des dispositions de l'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Article 4

Le ministre d'Etat, ministre de l'économie, des finances et de la privatisation, le garde des sceaux, ministre de la justice, et le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Annexes

Liste des charges récupérables.

Article Annexe

I. - Ascenseurs et monte-charge.

1. Dépenses d'électricité.

2. Dépenses d'exploitation, d'entretien courant, de menues réparations :

a) Exploitation :

- visite périodique, nettoyage et graissage des organes mécaniques ;
- examen semestriel des câbles et vérification annuelle des parachutes ;
- nettoyage annuel de la cuvette, du dessus de la cabine et de la machinerie ;
- dépannage ne nécessitant pas de réparations ou fournitures de pièces ;
- tenue d'un dossier par l'entreprise d'entretien mentionnant les visites techniques, incidents et faits importants touchant l'appareil.

b) Fournitures relatives à des produits ou à du petit matériel d'entretien (chiffons, graisses et huiles nécessaires) et aux lampes d'éclairage de la cabine.

c) Menues réparations :

- de la cabine (boutons d'envoi, paumelles de portes, contacts de portes, ferme-portes automatiques, coulisseaux de cabine, dispositif de sécurité de seuil et cellule photo-électrique) ;
- des paliers (ferme-portes mécaniques, électriques ou pneumatiques, serrures électromécaniques, contacts de porte et boutons d'appel) ;
- des balais du moteur et fusibles.

II. - Eau froide, eau chaude et chauffage collectif des locaux privés et des parties communes.

1. Dépenses relatives :

A l'eau froide et chaude des locataires ou occupants du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments d'habitation concernés ;

A l'eau nécessaire à l'entretien courant des parties communes du ou desdits bâtiments, y compris la station d'épuration ;

A l'eau nécessaire à l'entretien courant des espaces extérieurs ;

Les dépenses relatives à la consommation d'eau incluent l'ensemble des taxes et redevances ainsi que les sommes dues au titre de la redevance d'assainissement, à l'exclusion de celles auxquelles le propriétaire est astreint en application de l'article L. 35-5 du code de la santé publique ;

Aux produits nécessaires à l'exploitation, à l'entretien et au traitement de l'eau ;

A l'électricité ;

Au combustible ou à la fourniture d'énergie, quelle que soit sa nature.

2. Dépenses d'exploitation, d'entretien courant et de menues réparations :

a) Exploitation et entretien courant :

- nettoyage des gicleurs, électrodes, filtres et clapets des brûleurs ;
- entretien courant et graissage des pompes de relais, jauges, contrôleurs de niveau ainsi que des groupes moto-pompes et pompes de puisards ;
- graissage des vannes et robinets et réfection des presse-étoupes ;
- remplacement des ampoules des voyants lumineux et ampoules de chaufferie ;
- entretien et réglage des appareils de régulation automatique et de leurs annexes ;
- vérification et entretien des régulateurs de tirage ;
- réglage des vannes, robinets et tés ne comprenant pas l'équilibrage ;
- purge des points de chauffage ;
- frais de contrôles de combustion ;
- entretien des épurateurs de fumée ;
- opérations de mise en repos en fin de saison de chauffage, rinçage des corps de chauffe et tuyauteries, nettoyage de chaufferies, y compris leurs puisards et siphons, ramonage des chaudières, carnaux et cheminées ;
- conduite de chauffage ;
- frais de location d'entretien et de relevé des compteurs généraux et individuels ;
- entretien de l'adoucisseur, du détartreur d'eau, du surpresseur et du détendeur ;
- contrôles périodiques visant à éviter les fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur ;
- vérification, nettoyage et graissage des organes des pompes à chaleur ;
- nettoyage périodique de la face extérieure des capteurs solaires ;

- vérification, nettoyage et graissage des organes des capteurs solaires.

b) Menues réparations dans les parties communes ou sur des éléments d'usage commun :

- réparation de fuites sur raccords et joints ;
- remplacement des joints, clapets et presse-étoupes ;
- rodage des sièges de clapets ;
- menues réparations visant à remédier aux fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur ;
- recharge en fluide frigorigène des pompes à chaleur.

III. - Installations individuelles.

Chauffage et production d'eau chaude, distribution d'eau dans les parties privatives :

1. Dépenses d'alimentation commune de combustible ;

2. Exploitation et entretien courant, menues réparations :

a) Exploitation et entretien courant :

- réglage de débit et température de l'eau chaude sanitaire ;
- vérification et réglage des appareils de commande, d'asservissement, de sécurité d'aquastat et de pompe ;
- dépannage ;
- contrôle des raccordements et de l'alimentation des chauffe-eau électriques, contrôle de l'intensité absorbée ;
- vérification de l'état des résistances, des thermostats, nettoyage ;
- réglage des thermostats et contrôle de la température d'eau ;
- contrôle et réfection d'étanchéité des raccordements eau froide - eau chaude ;
- contrôle des groupes de sécurité ;
- rodage des sièges de clapets des robinets ;
- réglage des mécanismes de chasses d'eau.

b) Menues réparations :

- remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz ;
- rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ;
- remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets ;
- remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

IV. - Parties communes intérieures au bâtiment ou à l'ensemble des bâtiments d'habitation.

1. Dépenses relatives :

A l'électricité ;

Aux fournitures consommables, notamment produits d'entretien, balais et petit matériel assimilé nécessaires à l'entretien de propreté, sel.

2. Exploitation et entretien courant, menues réparations :

a) Entretien de la minuterie, pose, dépose et entretien des tapis ;

b) Menues réparations des appareils d'entretien de propreté tels qu'aspirateur.

3. Entretien de propreté (frais de personnel).

V. - Espaces extérieurs au bâtiment ou à l'ensemble de bâtiments d'habitation (voies de circulation, aires de stationnement, abords et espaces verts, aires et équipements de jeux).

1. Dépenses relatives :

A l'électricité ;

A l'essence et huile ;

Aux fournitures consommables utilisées dans l'entretien courant :

ampoules ou tubes d'éclairage, engrais, produits bactéricides et insecticides, produits tels que graines, fleurs, plants, plantes de remplacement, à l'exclusion de celles utilisées pour la réfection de massifs, plates-bandes ou haies.

2. a) Exploitation et entretien courant :

Opérations de coupe, désherbage, sarclage, ratissage, nettoyage et arrosage concernant :

- les allées, aires de stationnement et abords ;
- les espaces verts (pelouses, massifs, arbustes, haies vives, plates-bandes) ;
- les aires de jeux ;
- les bassins, fontaines, caniveaux, canalisations d'évacuation des eaux pluviales ;
- entretien du matériel horticole ;
- remplacement du sable des bacs et du petit matériel de jeux.

b) Peinture et menues réparations des bancs de jardins et des équipements de jeux et grillages.

VI. - Hygiène.

1. Dépenses de fournitures consommables :

Sacs en plastique et en papier nécessaires à l'élimination des rejets ;

Produits relatifs à la désinsectisation et à la désinfection, y compris des colonnes sèches de vide-ordures.

2. Exploitation et entretien courant :

Entretien et vidange des fosses d'aisances ;

Entretien des appareils de conditionnement des ordures.

3. Elimination des rejets (frais de personnel).

VII. - Equipements divers du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments d'habitation.

1. La fourniture d'énergie nécessaire à la ventilation mécanique.

2. Exploitation et entretien courant :

Ramonage des conduits de ventilation ;

Entretien de la ventilation mécanique ;

Entretien des dispositifs d'ouverture automatique ou codée et des interphones ;

Visites périodiques à l'exception des contrôles réglementaires de sécurité, nettoyage et graissage de l'appareillage fixe de manutention des nacelles de nettoyage des façades vitrées.

3. Divers :

Abonnement des postes de téléphone à la disposition des locataires.

VIII. - Impositions et redevances.

Droit de bail.

Taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères.

Taxe de balayage.

Par le Premier ministre :

JACQUES CHIRAC.

Le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports,

PIERRE MÉHAIGNERIE.

Le ministre d'Etat, ministre de l'économie, des finances et de la privatisation,

ÉDOUARD BALLADUR.

Le garde des sceaux, ministre de la justice,

ALBIN CHALANDON.

Résultat Activité syndic 2014

Produit	71 352,33
charges directes	-87 632,42
Q/P charges communes	<u>-1 896,20</u>
Résultat comptable imposable =	-18 176,29

ETAT DE LA DETTE
Période du 01/01/2014 au 31/12/2014

Etat constaté - montants en Euros

N° FICHE	ANNÉE RÉALISATION	2014	DURÉE ECOULÉE	DURÉE QUI RESTE	LIBELLÉ	PRÊTEUR	N° DE CONTRAT	DATE D'ÉCHÉANCE	DERNIÈRE ÉCHÉANCE	DURÉE EN ANNÉES	TYPE TAUX	INDICE	MARGE (%)	TAUX (%)	PÉRIODE	CAPITAL	ENCOURS AU 01/01/2014	INTÉRÊT	AMORT	ANNUITÉ	FRAIS	
63	1981	2014	33	7	7 CN DUCLOS	CDC - CDC PARIS	0136211	25/10/2014	25/10/2020	40 F	TAUX FIXE		0,00000	3,60 A		49 362,99	14 833,59	534,01	1 901,00	2 435,01	0,00	
109	1981	2014	33	7	7 CN DUCLOS	CDC - CDC PARIS	0136212	25/10/2014	25/10/2020	40 F	TAUX FIXE		0,00000	3,60 A		69 135,63	20 775,21	747,91	2 662,46	3 410,37	0,00	
110	1981	2014	33	7	CONSTRUCTION ZAC 7 CHEMIN VERT 77 LOGEM.	CDC - CDC PARIS	0136213	25/10/2014	25/10/2020	40 F	TAUX FIXE		0,00000	3,60 A		58 845,32	17 683,03	636,59	2 266,17	2 902,76	0,00	
111	1981	2014	33	7	7 CN DUCLOS	CDC - CDC PARIS	0180791	25/04/2014	25/04/2020	40 F	TAUX FIXE		0,00000	3,60 A		113 726,97	33 957,82	1 222,48	4 351,89	5 574,37	0,00	
112	1979	2014	35	5	5 CN DUCLOS	CDC - CDC PARIS	0158609	25/01/2014	25/01/2019	40 F	TAUX FIXE		0,00000	3,35 A		186 201,23	47 093,32	1 577,63	7 216,78	8 794,41	0,00	
61	1978	2014	36	4	4 CN DUCLOS	CDC - CDC PARIS	0180790	25/04/2014	25/04/2017	40 F	TAUX FIXE		0,00000	3,60 A		1 810 484,53	327 260,30	11 781,37	77 527,22	89 308,59	0,00	
108	1978	2014	36	4	4 CN DUCLOS	CDC - CDC PARIS	0201788	25/07/2014	25/07/2017	40 F	TAUX FIXE		0,00000	3,35 A		220 441,28	38 379,18	1 285,70	9 125,91	10 411,61	0,00	
TOTAL GENERAL																	2 503 197,95	499 982,45	17 785,69	105 051,43	122 837,12	0,00

SYNTHESE DES RESULTATS PREVISIONNELS

en milliers d'euros courants	Rappel 2013	Résultats prévisionnels									
		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Loyers patrimoine de référence	14 058	14 127	14 362	14 635	14 901	15 170	15 443	15 721	16 004	16 292	16 585
Effet des cessions et démolitions		0	0	-270	-472	-1 384	-1 918	-1 953	-2 410	-2 761	-3 274
Impact des travaux immobilisés identifiés		0	0	0	0	12	27	27	37	44	46
Impact des travaux immobilisés non identifiés		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Loyers des opérations nouvelles		20	365	524	1 191	1 848	1 881	2 322	2 660	2 708	3 178
Loyers théoriques logements	14 058	14 147	14 728	14 888	15 620	15 646	15 432	16 118	16 290	16 283	16 535
Pertes de loyers / vacants	-534	-361	-855	-1 055	-1 482	-817	-567	-1 046	-914	-935	-493
Loyers quittancés logements	13 524	13 786	13 873	13 833	14 138	14 829	14 866	15 072	15 377	15 348	16 042
Redevances Foyers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres loyers	586	594	648	669	697	727	738	759	779	791	814
Total loyers	14 110	14 380	14 521	14 502	14 835	15 556	15 604	15 831	16 155	16 138	16 856
Production immobilisée	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres produits	1 066	237	30	700	700	700	700	700	700	700	700
Marges sur autres activités	0	0	10	0	0	0	0	0	0	0	0
Produits financiers	43	0	50	50	50	50	50	50	50	50	50
Produits courants	15 219	14 617	14 611	15 252	15 585	16 306	16 354	16 581	16 905	16 888	17 606
Annuités patrimoine de référence	-4 134	-4 115	-4 014	-3 833	-3 512	-3 251	-3 024	-2 858	-2 749	-2 699	-2 451
Effet des cessions et démolitions logts et foyers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Annuités des tx immob. identifiés logts et foyers		0	0	-12	-14	-182	-242	-243	-306	-308	-374
Annuités des tx immobilisés non identifiés logts		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Annuités des opérations nouvelles logts et foyers		-321	-338	-340	-444	-1 742	-1 751	-1 760	-2 421	-2 433	-3 081
Annuités des renouvellements de composants		-6	-55	-81	-124	-139	-154	-180	-195	-211	-239
Total annuités emprunts locatifs	-4 134	-4 442	-4 407	-4 266	-4 094	-5 314	-5 170	-5 040	-5 672	-5 651	-6 145
Solde après annuités	11 085	10 175	10 204	10 987	11 491	10 993	11 183	11 541	11 233	11 237	11 461
TFPB	-2 987	-3 000	-2 954	-3 037	-2 985	-3 069	-2 940	-3 022	-3 107	-3 104	-3 191
Solde après annuités et TFPB	8 098	7 175	7 249	7 949	8 506	7 924	8 243	8 518	8 127	8 133	8 270
Maintenance courante	-598	-618	-629	-640	-652	-664	-676	-688	-700	-713	-726
Gros entretien	-1 077	-550	-1 107	-881	-897	-913	-929	-946	-963	-980	-998
Maintenance du parc (y compris régie)	-1 675	-1 168	-1 736	-1 521	-1 549	-1 577	-1 605	-1 634	-1 663	-1 693	-1 724
Solde après annuités TFPB maintenance	6 423	6 007	5 514	6 428	6 957	6 347	6 638	6 885	6 463	6 440	6 546
Frais de personnel	-2 840	-2 981	-3 064	-3 150	-3 238	-3 329	-3 422	-3 518	-3 617	-3 718	-3 822
Correction régie d'entretien	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Frais de gestion	-1 533	-1 650	-1 680	-1 710	-1 741	-1 772	-1 804	-1 836	-1 869	-1 903	-1 937
Charges non récupérées	-91	-108	-256	-317	-445	-245	-170	-314	-274	-281	-148
Intérêts des autres emprunts	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres charges	-144	-144	-147	-149	-152	-155	-157	-160	-163	-166	-169
Coût des impayés	-494	-173	-174	-174	-178	-187	-187	-190	-194	-194	-202
AUTOFINANCEMENT COURANT	1 321	951	192	928	1 204	660	898	866	346	178	267
en % des loyers	9,4	6,6	1,3	6,4	8,1	4,2	5,8	5,5	2,1	1,1	1,6
Taux moyen de vacance	3,8	2,6	5,8	7,1	9,5	5,2	3,7	6,5	5,6	5,7	3,0

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
POT FINANCIER début d'exerc à la livraison		6 535	4 013	12 610	13 155	6 629	2 891	5 790	3 204	2 118	4 284
Autofinancement exploitation courante		951	192	928	1 204	660	898	866	346	178	267
Eléments exceptionnels d'autofinancement		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Affectation à la PGE		-377	172	-12	-12	-12	-13	-13	-13	-13	-14
Produits nets de cession des actifs		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fonds propres investis en locatif		-3 036	-1 499	-2 603	-9 950	-6 617	-219	-5 671	-3 651	-231	-9 363
Remboursements en capital emprunts non locatifs		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres variations du potentiel financier		-60	9 732	2 232	2 232	2 232	2 232	2 232	2 232	2 232	2 232
POT FINANCIER fin d'exercice à la livraison	6 535	4 013	12 610	13 155	6 629	2 891	5 790	3 204	2 118	4 284	-2 594

Provision pour gros entretien	459	836	664	676	688	700	713	726	739	752	766
Dépôts de garantie	949	954	992	953	1 061	944	944	1 003	943	943	938
FONDS DE ROULEMENT LT à la livraison	7 943	5 803	14 266	14 784	8 378	4 535	7 447	4 932	3 800	5 979	-890

Rappel des taux d'évolution	2013	2014	2015	2016 à 2023
Taux d'inflation		1,80	1,80	1,80
Taux d'évolution d'ICC		1,80	1,80	1,80
IRL		0,90	0,47	1,80
Taux livret A	1,25	1,00	1,00	2,50

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

VISIAL - janvier 2015- Av De Gaulle + Ggr n° 9- 2014 à 2023

Etat n°02

	Rappel	Résultats prévisionnels									
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Loyers patrimoine de référence	99,6	98,2	98,9	100,9	100,4	97,5	99,0	99,3	99,1	101,0	98,4
Effet des cessions et démolitions	0,0	0,0	0,0	-1,9	-3,2	-8,9	-12,3	-12,3	-14,9	-17,1	-19,4
Impact des travaux immobilisés identifiés	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,2	0,2	0,2	0,3	0,3
Impact des travaux immobilisés non identifiés	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Loyers des opérations nouvelles	0,0	0,1	2,5	3,6	8,0	11,9	12,1	14,7	16,5	16,8	18,9
Loyers théoriques logements	99,6	98,4	101,4	102,7	105,3	100,6	98,9	101,8	100,8	100,9	98,1
Pertes de loyers / vacants	-3,8	-2,5	-5,9	-7,3	-10,0	-5,3	-3,6	-6,6	-5,7	-5,8	-2,9
Loyers quittancés logements	95,9	95,9	95,5	95,4	95,3	95,3	95,3	95,2	95,2	95,1	95,2
Redevances foyers	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Autres loyers	4,2	4,1	4,5	4,6	4,7	4,7	4,7	4,8	4,8	4,9	4,8
Total loyers	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Production immobilisée	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Autres produits	7,6	1,7	0,2	4,8	4,7	4,5	4,5	4,4	4,3	4,3	4,2
Marges sur autres activités	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Produits financiers	0,3	0,0	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
Produits courants	107,9	101,7	100,6	105,2	105,1	104,8	104,8	104,7	104,6	104,7	104,5
Annuités patrimoine de référence	-29,3	-28,6	-27,6	-26,4	-23,7	-20,9	-19,4	-18,1	-17,0	-16,7	-14,5
Effet des cessions et démolitions logts et foyers	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Annuités des trx immob. identifiés logts et foyers		0,0	0,0	-0,1	-0,1	-1,2	-1,6	-1,5	-1,9	-1,9	-2,2
Annuités des travaux immobilisés non identifiés		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Annuités des opérations nouvelles logts et foyers		-2,2	-2,3	-2,3	-3,0	-11,2	-11,2	-11,1	-15,0	-15,1	-18,3
Annuités des renouvellements de composants		-0,0	-0,4	-0,6	-0,8	-0,9	-1,0	-1,1	-1,2	-1,3	-1,4
Total annuités emprunts locatifs	-29,3	-30,9	-30,4	-29,4	-27,6	-34,2	-33,7	-31,8	-35,1	-35,0	-36,5
Solde après annuités	78,6	70,8	70,3	75,8	77,5	70,7	71,7	72,9	69,5	69,6	68,0
TFPB	-21,2	-20,9	-20,4	-20,9	-20,1	-19,7	-18,8	-19,1	-19,2	-19,2	-18,9
Solde après annuités et TFPB	57,4	49,9	49,9	54,8	57,3	50,9	52,8	53,8	50,3	50,4	49,1
Maintenance courante	-4,2	-4,3	-4,3	-4,4	-4,4	-4,3	-4,3	-4,3	-4,3	-4,4	-4,3
Gros entretien	-7,6	-3,8	-7,6	-6,1	-6,0	-5,9	-6,0	-6,0	-6,0	-6,1	-5,9
Maintenance du parc (y compris régie)	-11,9	-8,1	-12,0	-10,5	-10,4	-10,1	-10,3	-10,3	-10,3	-10,5	-10,2
Solde après annuités TFPB et maintenance	45,5	41,8	38,0	44,3	46,9	40,8	42,5	43,5	40,0	39,9	38,8
Frais de personnel	-20,1	-20,7	-21,1	-21,7	-21,8	-21,4	-21,9	-22,2	-22,4	-23,0	-22,7
Correction régie d'entretien	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Frais de gestion	-10,9	-11,5	-11,6	-11,8	-11,7	-11,4	-11,6	-11,6	-11,6	-11,8	-11,5
Charges non récupérées	-0,6	-0,8	-1,8	-2,2	-3,0	-1,6	-1,1	-2,0	-1,7	-1,7	-0,9
Intérêts des autres emprunts	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Autres charges	-1,0	-1,0	-1,0	-1,0	-1,0	-1,0	-1,0	-1,0	-1,0	-1,0	-1,0
Coût des impayés	-3,5	-1,2	-1,2	-1,2	-1,2	-1,2	-1,2	-1,2	-1,2	-1,2	-1,2
AUTOFINANCEMENT COURANT	9,4	6,6	1,3	6,4	8,1	4,2	5,8	5,5	2,1	1,1	1,6

**OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE ROMAINVILLE
AVENANT AU PLAN DE CONSOLIDATION
ANNEES 2011 - 2015**

Les soussignés :

**LA CAISSE DE GARANTIE DU LOGEMENT LOCATIF SOCIAL,
REPRESENTEE PAR SA DIRECTRICE GENERALE, MADAME CATHERINE AUBEY-BERTHELOT**

**L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE ROMAINVILLE,
REPRESENTE PAR SA DIRECTRICE GENERALE, MADAME CATHERINE DROUIN**

**LA VILLE DE ROMAINVILLE,
REPRESENTEE PAR SON MAIRE, MADAME CORINNE VALLS**

**L'ETAT,
REPRESENTE PAR LE PREFET DE SEINE SAINT-DENIS, MONSIEUR CHRISTIAN LAMBERT**

Arrêtent les termes du présent protocole :

CAJ ep

e

PREAMBULE

Le présent avenant 2011-2015 au plan de consolidation¹ a pour objet d'accompagner l'Office public de l'habitat de Romainville dans la réalisation d'un programme patrimonial d'amélioration de la qualité de son parc locatif et du programme de rénovation urbaine contractualisé avec l'ANRU.

I. Présentation

La ville de Romainville, 25 600 habitants, est la collectivité de rattachement de l'OPH de Romainville. Depuis le 1^{er} janvier 2010, elle fait partie de la communauté d'agglomération Est Ensemble avec les communes de Bagnolet, Bobigny, Bondy, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Le Pré-Saint-Gervais, et Pantin, pour une population totale de 394 000 habitants.

Romainville abrite une population fragilisée dont les besoins sociaux sont importants et spécifiques. La ville connaît une forte rotation de population et un taux de chômage élevé.

Le parc de logements se partage sur l'ensemble de la commune à part quasiment égale entre logement privé et logement social (4 730 logements locatifs sociaux soit 48 % des résidences principales). Les logements sociaux se concentrent essentiellement sur quatre quartiers : Marcel-Cachin, Gagarine, Bas-Pays et Chemin Vert, où ils occupent près des 3/4 du parc de logements, avec un taux supérieur à 80% pour Marcel-Cachin.

Une convention de rénovation urbaine a été signée avec l'ANRU en janvier 2007 couvrant la Cité Marcel Cachin (non classée ZUS mais éligible par l'article 6 de la loi du 1^{er} août 2003). Les 1 130 logements HLM de cette cité appartiennent à l'OPH de Romainville.

La Cité Marcel Cachin présente la particularité d'être dans un espace enclavé mais bénéficie d'une situation géographique favorable, en interface avec le centre ancien de Romainville et la commune des Lilas, ainsi que d'une desserte privilégiée par les axes structurants de la ville.

Sur les 1 130 logements qui composent la Cité Marcel Cachin, 423 seront détruits. L'OPH reconstruira 80 logements sur le site. Les autres reconstructions se feront hors site.

Premier bailleur social de la commune, l'OPH de Romainville gère 3 492 logements, dont un tiers situé dans la cité Marcel Cachin. L'âge moyen du parc est de 46 ans contre une moyenne des OPH de 36 ans.

Le taux des locataires bénéficiaires de l'Aide personnalisée au logement est de 44 % contre une moyenne des OPH de 50 % (37% en Ile de France).

Le dernier rapport MILOS disponible (2009-37) indique que l'Office Public de l'Habitat de Romainville assure pleinement sa mission de bailleur social en logeant et en continuant à accueillir des populations aux revenus modestes. Il signale :

« L'arrivée d'une nouvelle directrice générale, le renouvellement des responsables de service et les relations apaisées avec la collectivité de rattachement ont permis à l'office de remédier aux dysfonctionnements relevés précédemment. »

« L'office doit maintenant se lancer dans une démarche de formalisation de ses procédures pour parfaire son fonctionnement, sécuriser son contrôle interne. »

« La gestion de proximité est globalement satisfaisante avec une maîtrise des charges et une diminution des impayés, la mise en place de gardiens référents devrait encore l'améliorer. »

¹ Concours mentionné à l'article L452-1 du code de la construction et de l'habitation

PREAMBULE

« La situation financière bien que précaire, est encadrée par le plan de consolidation CGLLS qui est respecté scrupuleusement par l'organisme. L'analyse prévisionnelle conclut au redressement progressif en sortie de protocole. »

L'Office est engagé dans le projet ANRU de Romainville depuis 2007 qui a bénéficié du plan de relance 2009. Toutefois le calendrier de réalisation des opérations a été retardé d'environ deux ans avec des livraisons 2008-2010 désormais prévues pour 2010-2013.

Pour mener à bien ce projet, l'Office a recruté de nouvelles compétences (un pilote de projet renouvellement et un chargé de coordination administrative et financière) et fait appel à un prestataire extérieur pour l'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO), il bénéficie d'aides de l'ANRU et de la CGLLS pour le financement de ces postes.

En effet, la commission de réorganisation de la CGLLS, lors de séance du 4 octobre 2006, a décidé d'apporter une subvention de 122 102 € (soit 26% du coût) pour le financement du poste de chef de projet renouvellement urbain, une subvention de 67 504 € (soit 20% du coût) pour le financement du poste de chargé de coordination administrative et financière et une subvention de 42 471 € (soit 20% du coût) pour l'AMO.

Au total la participation de la CGLLS au financement de l'ingénierie s'élève à 232 347 €, dont 64 060 € ont été versés au 31 décembre 2009.

Pour permettre à l'office de Romainville de mener à terme le projet de rénovation urbaine, les signataires du plan de consolidation 2006-2011 ont accepté de mettre en place le présent avenant 2011-2015 sans aide supplémentaire de la CGLLS.

II. Historique

De 1992 à 2001, l'organisme a fait l'objet de deux plans de redressement CGLLS.

A. Un premier protocole (1992-1996)

A la fin des années 80, l'OPHLM a connu une situation financière difficile. Ses difficultés résultaient d'une exploitation courante caractérisée par : un niveau faible des produits locatifs et des charges d'exploitation conséquentes, en particulier les postes impayés et charges de structure. Pour faire face à ces difficultés, l'OPHLM a souhaité bénéficier d'un plan de redressement. Ce plan, d'une durée de 5 ans (1992-1996), a été signé le 29 juillet 1992.

Dans ce plan, l'OPHLM s'engageait à :

- Remettre à niveau les loyers.
- Réduire les impayés et les créances douteuses.
- Réaliser un programme de GE-GR d'environ 800 k€ /an.
- Maîtriser ses charges de personnel (clarification des mises à disposition entre la Ville et l'OP, réduction du nombre de salariés de la régie (15 personnes), réduction des effectifs à 75 personnes).
- Maîtriser ses coûts de fonctionnement.
- Réaliser le programme : réhabilitation de 1 719 logements et constructions de 120 PLA.

La Ville s'engageait : à verser une subvention d'investissement de 2,3 M€, à prendre en charge des coûts d'entretien d'espaces verts (150 k€/an) et à respecter le taux de taxe foncière défini dans les simulations.

CAB CP &

PREAMBULE

La CGLS s'engageait à verser une subvention de 1,5 M€.

Dès 1994, les prévisions du plan n'étaient plus respectées alors que les travaux de réhabilitation n'étaient pas encore réalisés. Les engagements prévus par chacune des parties ont pourtant été tenus et le déficit de potentiel financier 1995 était de 1,4 M€ contre 3,99 M€ au 31/12/1989. Les écarts par rapport aux prévisions provenaient : de l'évolution plus faible de l'ICC qui n'a pas permis d'atteindre les hausses de loyers prévues, des dépenses de personnel et de gestion qui sont restées élevées, et d'un effort de maintenance plus important que prévu.

Les analyses financières des exercices 1994 et 1995 montraient un déficit d'autofinancement de 96 k€ en 1994 et 108 k€ en 1995. La simulation montrait un accroissement du déficit du potentiel financier qui atteignait 890 k€ en 2001.

B. Un second protocole (1997-2001)

Compte tenu de cette situation, l'Office a souhaité bénéficier d'un nouveau protocole de 5 ans (1997-2001), permettant d'une part de prendre les mesures nécessaires à la stabilisation du redressement financier de l'organisme et d'autre part de réaliser les opérations de réhabilitation sur le reste du patrimoine, notamment celles des cités Gagarine dont l'état était jugé particulièrement dégradé.

Dans ce plan, l'OPHLM s'engageait à :

- Augmenter les loyers.
- Réduire les impayés.
- Stabiliser les frais de personnel.
- Réhabiliter 1 223 logements (cités Gagarine, Oradour, Thorez, Jaurès et Amitiés).
- Construire 35 logements PLA.

La Ville s'engageait : à verser une subvention 274 k€ en compensation de la TFPB et à financer les investissements patrimoniaux à hauteur de 1,7 M€.

La CGLS ne versait pas d'aide dans le cadre de ce nouveau plan.

L'Office de Romainville à la sortie de son deuxième plan CGLS est dans une situation encore difficile. La situation financière est fragile avec un autofinancement faible, des coûts de gestion élevés, et des impayés importants et mal maîtrisés.

C. Plan de consolidation (2006-2011)

Compte tenu de cette situation, du projet de rénovation urbaine de la Ville de Romainville dont il est le seul bailleur social et de son Plan Stratégique de Patrimoine qui prévoit notamment la réhabilitation de 451 logements hors rénovation urbaine, l'Office a souhaité bénéficier d'un plan de consolidation qui est adopté en 2006.

Dans ce plan, l'OPHLM s'engageait à :

- Démolir 423 logements.
- Reconstruire 431 logements.
- Réhabiliter 866 logements dont 706 de la cité Marcel Cachin
- Résidentialiser 1 779 logements dont 706 de la cité Marcel Cachin

La Ville s'engageait : à financer les investissements patrimoniaux à hauteur de 7,3 M€.

La CGLS s'engageait à verser une subvention de 4,4 M€, dont 0,2 M€ pour l'ingénierie.

PREAMBULE

III. Analyse de la situation financière 2009 de l'Office

1. Exploitation courante

L'exploitation 2009 dégage un autofinancement positif et supérieur au niveau retenu dans le plan de consolidation : 6,9 % des loyers hors subvention d'exploitation en 2009. Cela s'explique par :

- des recettes plus importantes en raison du retard du programme de démolitions ;
- des annuités d'emprunts plus faibles en raison du retard du programme d'investissements et de la baisse du livret A ;
- des dépenses de maintenance modestes, 591 € par logement proches de la médiane des offices mais en deçà du niveau moyen prévu au plan entre 2006 et 2009 de 840 € ;
- des dépenses d'exploitation maîtrisées et de la baisse des impayés.

Sur la période 2006-2009, l'OPH a dégagé une capacité d'autofinancement de 4,9 M€ contre des pertes de 3,3 M€ prévues au plan de consolidation.

2. Structure financière

L'Office dispose à ce jour d'une bonne structure financière : le potentiel financier s'élève à 6,3 M€ fin 2009 porté à 9 M€ dans la simulation visial (pour tenir compte des opérations livrées après 2009) contre un déficit de 1,9 M€ prévu au plan. Cet écart s'explique par l'excédent d'autofinancement, le retard du programme d'investissement et l'impact de la vente du programme de la Renardière à la SEM de Noisy le Sec.

Le fonds de roulement ressort ainsi à 12,7 M€ au 31 décembre 2009 contre un montant nul prévu au plan de consolidation.

IV. Simulation prévisionnelle sur 10 ans de l'Office

Hypothèses financières

- inflation, IRL : 2 % par an ;
- Livret A : 3,25 % par an ;

Autres hypothèses

- le profil de hausse des loyers est de 2 % par an ;
- les pertes de loyers dues à la vacance, hors démolitions, représentent 1 % des loyers à partir de 2010. Les logements à démolir font l'objet d'une vacance spécifique en fonction de leur date de démolition ;
- la taxe foncière par logement évolue de 3 % par an. Le dégrèvement en ZUS a été maintenu ;
- les annuités d'emprunts, sans investissement nouveau, passent de 3,3 M€ en 2010 à 1,2 M€ en 2019 soit une baisse de 65 % sur la période de projection ;
- l'entretien courant et le gros entretien subissent un rattrapage entre 2010 et 2012 (730 € par logement par an) avant de se retrouver la médiane des offices à partir de 2013 ;
- les frais de personnel hors régie, représentent 2 660 k€ en 2010 pour évoluer à 2 % par an (par non remplacement de certains départs à la retraite) ;
- les autres frais de gestion, estimés à 1,7 M€ en 2010 sont stabilisés sur la période 2011-2016.

PREAMBULE

Hypothèses patrimoniales

- les démolitions concernent 423 logements, sur la période 2010-2015, pour un coût prévisionnel de 8,7 M€, il sera financé par l'ANRU pour 8,3 M€ et l'office pour 0,4 M€ ;
- dans le cadre ANRU, 416 logements seront reconstruits et livrés de 2010 à 2015 pour un coût de 64,6 M€ financé par l'ANRU (12,2 M€), par les collectivités locales (7 M€), par emprunts (42,6 M€) et fonds propres (2,9 M€) ;
- le développement portera sur la livraison de 180 logements de 2014 à 2019 ;
- les réhabilitations sont celles du plan stratégique de patrimoine, elles portent sur 863 logements dont 472 dans le projet de rénovation urbaine où elles seront complétées par une résidentialisation. Le prix prévisionnel, 32,6 M€, sera financé par l'ANRU (5,5 M€), par l'Etat (2 M€), les collectivités locales (6,5 M€), par emprunts (13,1 M€) et fonds propres (5,5 M€) ; à l'issue des travaux, les loyers des 1 629 logements seront réévalués de 10 % ;
- les renouvellements de composants sont évalués à 8,4 M€.
- L'investissement total de l'Office sera de 114,4 M€ hors développement, dont 107,4 M€ sur la période de l'avenant au plan 2010-2015.

Résultats de la simulation prévisionnelle sur 10 ans

Dans le scénario fil de l'eau (annexe 2a avant investissements) l'autofinancement d'exploitation courante s'améliore et passe de 5% des loyers (seuil d'alerte de la fédération) à 23,9 % en 2019.

La projection après mesures patrimoniales (annexe 2c) montre l'impact du programme ANRU avec un autofinancement qui reste en deçà du seuil de 5% jusqu'en 2016 avant de se redresser progressivement. Les mesures patrimoniales ont également des impacts sur la structure financière (consommation de fonds propres) avec un déficit qui atteint 13,4 M€ en 2016.

Actualisation du programme d'investissement du plan de consolidation :

	Plan 2006 - 2011	Actualisation 2006 - 2015	Réalisé 2006 - 2009	Avenant 2010 - 2015
Constructions				
ANRU	9 526 k€	12 763 k€	538 k€	12 225 k€
Ville	2 938 k€	5 520 k€	562 k€	4 958 k€
Conseil régional	4 330 k€	2 272 k€	235 k€	2 037 k€
Emprunts	34 703 k€	43 988 k€	1 423 k€	42 565 k€
Fonds propres	3 234 k€	3 316 k€	452 k€	2 864 k€
Total	54 731 k€	67 859 k€	3 210 k€	64 649 k€
Démolitions				
ANRU	11 573 k€	8 341 k€		8 341 k€
Fonds propres	982 k€	400 k€		400 k€
Total	12 555 k€	8 741 k€		8 741 k€



PREAMBULE

	Plan 2006 - 2011	Actualisation 2006 - 2015	Réalisé 2006 - 2009	Avenant 2010 - 2015
Améliorations				
ANRU	5 039 k€	5 496 k€	0 k€	5 496 k€
Etat	3 014 k€	2 401 k€	387 k€	2 014 k€
Ville	4 315 k€	4 267 k€	154 k€	4 113 k€
Conseil régional	3 056 k€	2 509 k€	168 k€	2 341 k€
Emprunts	7 287 k€	10 507 k€	915 k€	9 592 k€
Fonds propres	2 350 k€	2 292 k€	312 k€	1 980 k€
Total	25 061 k€	27 472 k€	1 936 k€	25 536 k€
Composants				
Etat		470 k€	470 k€	
Conseil régional		123 k€	123 k€	
Emprunts	5 957 k€	6 184 k€	1 969 k€	4 215 k€
Fonds propres	196 k€	4 395 k€	182 k€	4 213 k€
Total	6 153 k€	11 172 k€	2 744 k€	8 428 k€
Ensemble				
ANRU	26 138 k€	26 600 k€	538 k€	26 062 k€
Etat	3 014 k€	2 871 k€	857 k€	2 014 k€
Ville	7 253 k€	9 787 k€	716 k€	9 071 k€
Conseil régional	7 386 k€	4 904 k€	526 k€	4 378 k€
Emprunts	47 947 k€	60 679 k€	4 307 k€	56 372 k€
Fonds propres	6 762 k€	10 403 k€	946 k€	9 457 k€
Total	98 500 k€	115 244 k€	7 890 k€	107 354 k€

V. Financements externes de 2010 à 2015

Après prise en compte des impacts du programme patrimonial, des pertes d'exploitation liées aux démolitions financées par l'ANRU et des aides à l'ingénierie de l'ANRU et de la CGLLS, le besoin de financement est financé à hauteur de 4,4 M€ par la Région (sur la reconstruction et la réhabilitation), de 9,1 M€ par la ville de Romainville et de 3,3 M€ par la CGLLS (montant attribué au titre du plan de consolidation 2006-2011 et restant à verser).

Après ces apports, l'office dispose d'un excédent de potentiel financier de 6,8 M€ (contre 9 M€ fin 2009) qui lui permet de poursuivre un développement de son parc à hauteur d'environ 30 logements par an.



TABLEAU RESSOURCES EMPLOIS ET TABLEAU DE FINANCEMENT

Tableau ressources emplois 2010-2015

Ressources		%	Emplois	
Mesures internes	0 k€	0.0 %	Excédent potentiel financier fin 2009	-9 050 k€
			Exploitation 2010-2015	-9 142 k€
			Variation PGE	26 k€
			Autres variations	425 k€
			Excédent potentiel financier fin 2015 avant investissement	-17 741 k€
Aides Collectivités locales	13 449 k€	80.2 %	Investissement	27 681 k€
Région Ile de France	4 378 k€	26.1 %	Besoins de fonds gratuits	22 906 k€
Ville de Romainville	9 071 k€	54.1 %	Impacts exploitation	7 796 k€
			Aide CGLLS chef de projet ANRU	-168 k€
			Aide ANRU exploitation	-2 853 k€
Aides CGLLS (plan de consolidation 2006 - 2011)	3 327 k€	19.8 %	Excédent potentiel financier fin 2015	6 836 k€
Total ressources	16 776 k€	100 %	Total emplois	16 776 k€

Actualisation des aides externes (en année de livraison)

k€	Plan 2006-2011				Avenant 2010-2011			
	CGLLS				CGLLS			
	Ville	Région	Conso.	Ingénierie	Ville	Région	Conso.	Ingénierie
2006	0	58	0	19		36		
2007	988	655	850	33		69		28
2008	2 615	2 771	850	33	366	89		13
2009	3 227	2 932	850	34	350	332	890	23
2010	308	714	850	35	2 347	2 490		19
2011	115	256	817	78	925	623	2 020	62
2012					5 799	1 265	890	28
2013							417	29
2014								30
Total	7 253	7 386	4 217	232	9 787	4 904	4 217	232



TABLEAU RESSOURCES EMPLOIS ET TABLEAU DE FINANCEMENT

**Tableau
de financement
2010-2015**

Autofinancement	15 615 k€	12,8%	0 k€	0,0%	Pertes d'exploitation
<i>Autofinancement hors maintenance</i>	15 641 k€	12,8%	0 k€	0,0%	Autofinancement courant
<i>Impacts développement</i>	0 k€				
<i>Mesures internes</i>	0 k€	0,0%	8 741 k€	7,2%	Désinvestissements
<i>Reprise PGE</i>	-26 k€	0,0%	8 741 k€	7,2%	Coûts de démolitions
Cessions	0 k€	0,0%	48 259 k€	39,5%	Investissements sur patrimoine existant
Produits de cessions d'actifs	0 k€	0,0%			
Apports nets des actionnaires	0 k€	0,0%			
Aides publiques	47 873 k€	39,2%	14 295 k€	11,7%	Coûts de maintenance
Etat	2 014 k€	1,6%	25 536 k€	20,9%	Coûts des améliorations réhabilitations
ANRU	28 915 k€	23,7%	8 428 k€	6,9%	Coûts des composants
Collectivités locales	13 449 k€	11,0%			
Région Ile de France	4 378 k€	3,6%	64 649 k€	53,0%	Reconstructions
Ville Romainville	9 071 k€	7,4%	425 k€	0,3%	Investissements de structure
Aide CGLLS	3 495 k€	2,9%	0 k€	0,0%	Désendettement
Subvention aides	3 495 k€	2,9%	0 k€	0,0%	Remboursements anticipés
Endettement	56 372 k€	46,2%	0 k€	0,0%	Reconstitution de potentiel financier
Consommation de potentiel financier	2 214 k€	1,8%			
TOTAL RESSOURCES	122 074 k€	100,0%	122 074 k€	100,0%	TOTAL EMPLOIS

ENGAGEMENTS CONTRACTUELS

Compte tenu de ce qui précède, les signataires du présent protocole souscrivent aux engagements suivants :

ARTICLE 1 - ENGAGEMENTS DE L'OPH DE ROMAINVILLE

1.1 - Loyers

L'OPH s'engage à faire évoluer en valeur la masse des loyers de 2012 à 2015 (hors effet des opérations nouvelles, réhabilitations et de la vacance) en tenant compte de l'IRL et au minimum de 2 % par an, dans la limite des loyers plafonds de chaque programme (Cf. annexe 2e).

1.2 - Vacance (Pertes de loyers dues à la vacance des logements)

L'OPH s'engage à maîtriser son taux de pertes totales de loyers dues à la vacance et à le maintenir en dessous de 1,0 % des loyers totaux, hors vacance pour logements destinés à la démolition.

1.3 - Impayés

L'OPH s'engage à maintenir son taux de pertes de loyers et charges dues aux impayés en dessous de 1,2 % des loyers totaux

1.4 - Charges de personnel hors régie

L'OPH s'engage à maintenir le montant de ses charges de personnel non récupérables hors régie en dessous des valeurs suivantes (Cf. annexe 2e) :

	2011	2012	2013	2014	2015
Frais de personnel hors régie (en k€ courants)	2 720	2 775	2 830	2 887	2 945

1.5 - Charges de fonctionnement

L'OPH s'engage à maintenir le montant de ses charges de fonctionnement en dessous des valeurs suivantes (Cf. annexe 2e) :

	2011	2012	2013	2014	2015
Frais de fonctionnement (en k€ courants)	1 623	1 639	1 656	1 672	1 689

1.6 - Maintenance

L'OPH s'engage à réaliser des dépenses de maintenance (maintenance courante et gros entretien) à minima au niveau des montants suivants (Cf. annexe 2e) :

	2011	2012	2013	2014	2015
Maintenance courante (en k€ courants)	1 403	1 431	1 459	1 488	1 518
Gros entretien (en k€ courants)	1 117	1 035	773	782	760
Dépenses de maintenance (en k€ courants)	2 520	2 466	2 232	2 270	2 278

1.7 - Mesures patrimoniales

L'OPH s'engage à :

- a) achever le programme de démolitions décrit en annexe 3a. Les opérations ne devront mobiliser aucuns fonds propres ;

ENGAGEMENTS CONTRACTUELS

- b) achever le programme de reconstructions décrit en annexe 3b. Les opérations devront être équilibrées et ne pourront mobiliser des fonds propres que dans la limite des montants indiqués ;
- c) achever le programme d'amélioration (réhabilitations, résidentialisations et autres) décrit en annexe 3c. Les opérations ne pourront mobiliser des fonds propres que dans la limite des montants indiqués ;
- d) ne réaliser des opérations de construction neuve, d'acquisition (suivies ou non d'amélioration) ou de réhabilitation (autres que celles figurant dans les annexes 3b et 3c de ce protocole) que dans la mesure où ces opérations sont équilibrées financièrement et ne nécessitent pas d'investissement de fonds propres (sauf fonds propres provenant de plus-values nettes dégagées à l'issue de cessions d'éléments d'actifs non prévues dans le présent protocole ou en cas d'évolution favorable de l'autofinancement par rapport aux résultats figurant dans l'annexe 2e).

1.8 - Conventions ANRU

L'OPH s'engage à communiquer à la CGLLS dès leur signature toute convention ou tous avenants passés avec l'ANRU, y compris les documents annexés.

1.9 - Gestion de la dette

L'OPH devra transmettre pour information à la CGLLS tout projet de réaménagement, de couverture de dette ou de recours à des produits structurés portant sur une partie significative de l'encours, dès lors qu'une ou plusieurs opérations (cumulées sur 12 mois) représentent plus de 5 % de l'encours global.

La CGLLS pourra, le cas échéant, alerter l'organisme sur les risques potentiels encourus.

Dans l'hypothèse où l'avis émis par la CGLLS ne serait pas suivi, la CGLLS ne couvrirait pas les pertes constatées par rapport à un financement Livret A.

1.10 - Dossier de réorganisation

L'OPHLM s'engage à mettre en œuvre la mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage et à réaliser le recrutement du chargé de coordination administrative et financière.

a) documents relatifs aux postes financés

L'OPH s'engage à transmettre à la CGLLS les documents suivants :

- les fiches de postes des emplois créés ;
- les curriculum vitae des candidats retenus ainsi que tout document motivant leur embauche ;
- les contrats de travail des personnes embauchées ;
- un tableau récapitulatif annuel des salaires et charges versés par l'OPHLM de Romainville pour les postes : pilote du projet de renouvellement urbain et chargé de coordination administrative et financière. Ce tableau devra être signé par le Directeur de l'OPH. Les fiches de paie des agents susnommés seront annexées à ce tableau.

b) documents relatifs à la mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage

L'OPH s'engage à transmettre à la CGLLS les documents suivants :

- le contrat signé avec le prestataire ;
- le cahier des charges ;
- le rapport définitif du prestataire ;
- les factures attestées « acquittées » par le prestataire.



ENGAGEMENTS CONTRACTUELS

1.11 - Autres mesures

L'OPH s'engage à ne signer que des conventions compatibles avec le présent protocole et qui ne pourront avoir pour effet de détériorer sa situation financière.

1.12 - Suivi du plan

L'OPH s'engage à partir de 2011 et jusqu'en 2016 à transmettre parallèlement à la CGLLS, à la Ville et au préfet, chaque année avant le 1^{er} juillet, un rapport validé par son Conseil d'administration sur l'exécution du présent protocole.

Ce rapport, fondé principalement sur les comptes du dernier exercice clos, comportera les éléments les plus récents à la disposition de l'organisme.

Il devra comporter au minimum :

- une note de synthèse ;
- un document reprenant chacun des articles du présent protocole, précisant leur niveau de réalisation et retraçant leur évolution sur la durée écoulée du plan. Il donnera des explications sur les écarts constatés et, le cas échéant, les mesures prises pour y remédier ;
- une comparaison des comptes du dernier exercice clos par rapport aux comptes prévisionnels annexés au présent protocole analysant les écarts éventuels ;
- une actualisation de la simulation prévisionnelle précisant les hypothèses utilisées et les justifiant si nécessaire ;
- un point sur l'état d'avancement du programme d'amélioration (réhabilitation, résidentialisation et renouvellement de composants), de construction, de démolition et de cession incluant notamment les plans de financement réalisés et la programmation envisagée. Les écarts éventuels sur les coûts et les délais seront expliqués.

ARTICLE 2 - ENGAGEMENTS DE LA VILLE DE ROMAINVILLE

2.1. Subventions de la Ville de Romainville

Sur la période 2006-2010, la ville de Romainville a versé 2,909 M€.

La Ville de Romainville s'engage à verser des subventions d'investissement à hauteur de 9 071 k€ dans le cadre du présent avenant, dont 2 193 k€ ont été versés avant 2011, selon le calendrier prévisionnel suivant (sommes dites « en date de livraison »).

<i>En k€ courants</i>	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Total 2010-2015
Ville de Romainville Subvention annuelle en date de livraison	2 347*	925	5 799				9 071
Ville de Romainville Subvention cumulée en date de livraison	2 347	3 272	9 071				

* dont 2 193 k€ ont déjà été versés au 31 décembre 2010.

ENGAGEMENTS CONTRACTUELS

2.2. Garantie de bonne exécution

La Ville de Romainville s'engage à mettre en œuvre tous les moyens à sa disposition pour assurer la réalisation des objectifs du présent protocole, dans le respect des équilibres financiers convenus.

ARTICLE 3 - PARTICIPATION DE LA REGION ILE DE FRANCE

Sur la période 2006-2010, la Région Ile de France a versé 2,205 M€ de subventions au financement des opérations patrimoniales du plan de consolidation de l'OPH de Romainville.

La Région Ile de France prévoit de participer à hauteur de 4 378 k€ (dont 1,679 M€ déjà versé au 31 décembre 2010) au financement des opérations patrimoniales à livrer sur la période 2011-2015 mentionnées en annexes 3b et 3c.

Le tableau ci-dessous récapitule les aides à verser par la Région pour les opérations qu'il est prévu de livrer l'année en question.

<i>En k€ courants</i>	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Total 2010-2015
Région Ile de France Subvention annuelle en date de livraison	2 490*	623	1 265				4 378

* dont 1 679 k€ ont déjà été versés au 31 décembre 2010.

ARTICLE 4 - PARTICIPATION DE L'ANRU

La Cité Marcel Cachin fait l'objet d'une opération ANRU qui prévoit l'apport de 28,915 M€ (dont 2,853 M€ pour couvrir les pertes d'autofinancement) de subventions ANRU à l'OPH de Romainville, pendant la période 2010-2015 selon les montants prévisionnels suivants :

<i>En k€ courants</i>	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Total 2010-2015
ANRU - Subventions aux opérations en date de livraison	6 633	3 555	14 230	1 644			26 062
ANRU - Subvention pour pertes d'autofinancement	923	10	1 000	920			2 853

Sur la période 2006-2010, l'ANRU a versé 4,129 M€ de subventions au financement des opérations patrimoniales du plan de consolidation de l'OPH de Romainville.

ARTICLE 5 - PARTICIPATION DE L'ETAT

Le protocole 2006-2011 prévoyait une aide de l'Etat à hauteur de 2,359 M€ pour les opérations d'amélioration des cités Amitié, Jaurès et Langevin. L'opération Amitié a été livrée en 2009 et le présent avenant conserve les opérations Jaurès et Langevin pour une participation de l'Etat de 2,014 M€. L'opération Langevin sera prise en charge par la CGLLS conformément aux délibérations CGLLS n° 2009-6 du 4 mars 2009 et 2009-28 du 2 juillet 2009.

ENGAGEMENTS CONTRACTUELS

ARTICLE 6 - ENGAGEMENTS DE LA CGLLS

Article 6-1 : Subventions au titre de la consolidation

Sur la période 2006-2010, la CGLLS a versé 890 000 € de subventions au titre du plan de consolidation de l'OPH de Romainville.

La CGLLS s'engage à verser à L'OPH des subventions pour un montant total maximum de 3 327 k€ dans le cadre de ce protocole. L'échéancier de versement de ces subventions sera le suivant :

<i>En k€ courants</i>	2011	2012	2013	2014	2015	Total 2011-2015
CGLLS Subvention annuelle en date de versement	2 020*	890	417			3 327
CGLLS Subvention cumulée en date de versement	2 020	2 910	3 327			

La subvention 2011 a été versée le 11 février 2011 après examen du rapport de suivi 2009.

Pour les années 2012 à 2015, la subvention sera versée après validation par la CGLLS du rapport annuel d'exécution de l'avenant au protocole prévu à l'article 1.12, remis avant le 1^{er} juillet et après vérification du respect des engagements de la Ville de Romainville mentionnés en article 2.

Dans le cas où la ville de Romainville n'aurait pas versé la totalité des subventions d'investissement prévue au terme du protocole, L'OPH précisera dans le dernier rapport de suivi le niveau d'engagement des opérations et le cas échéant le rythme prévisionnel des versements de la ville. Sur ces bases, la CGLLS pourra décider de verser les aides prévues dans le présent protocole au-delà du dernier exercice du plan dans un délai d'un an.

Article 6-2 : Subventions au titre de l'appui au renouvellement urbain

Sur la période 2006-2010, la CGLLS a versé 83 107 € au titre de l'appui au renouvellement urbain par la Commission de réorganisation : 27 790 € pour l'assistance à maîtrise d'ouvrage pour un montant total prévu de 42 741 €, et 55 317 € pour le financement des postes de chef de projet renouvellement urbain et chargé de coordination pour un montant total prévu de 189 606 €.

Article 6-2-1 : Subvention pour la mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage

Le solde de l'aide accordée à l'OPH de Romainville, au titre du financement de la mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage est de 14 951 €. La subvention de la CGLLS sera versée sur présentation par l'OPHLM du contrat signé avec le prestataire, du cahier des charges, du rapport définitif du prestataire et des factures attestées « acquittées » par le prestataire.

Article 6-2-2 : Subvention pour les postes : pilote du projet de renouvellement urbain et chargé de coordination administrative et financière.

Le solde de l'aide accordée à l'OPH de Romainville, au titre du financement des postes dédiés au renouvellement urbain est de 134 289 €. La subvention de la CGLLS sera versée sur présentation par l'OPHLM d'un tableau récapitulatif des salaires et charges versés par l'OPH de Romainville au pilote du projet de renouvellement urbain et au chargé de coopération administrative et financière.

Ce tableau devra être signé par le Directeur de l'OPH. Les fiches de paie du pilote du projet de renouvellement urbain et du chargé de coopération administrative et financière seront annexées à ce tableau.

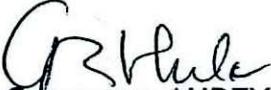
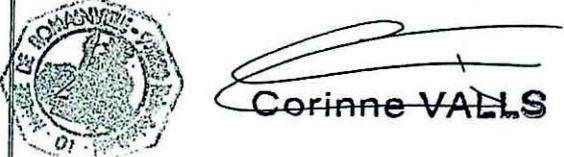
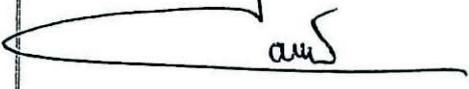
ENGAGEMENTS CONTRACTUELS**ARTICLE 7 - EXECUTION**

En cas de non respect des dispositions prévues à l'article 1^{er} du présent protocole, la CGLLS et la Ville de Romainville pourront soit cesser de verser tout ou partie des aides prévues, soit exiger le remboursement total ou partiel de leurs aides.

Le présent avenant au plan de consolidation est conclu pour la période 2011-2015 ; l'examen du dernier exercice (2015) sera fait sur la base du rapport de suivi à transmettre avant le 1^{er} juillet 2016.

Le plan de consolidation 2006-2011 de l'OPH de Romainville est clôturé à compter de la date de signature du présent avenant 2011-2015.

Fait à Paris, en cinq exemplaires :

<p>LA DIRECTRICE GENERALE DE LA CGLLS</p> <p>DATE : 11/07/11</p>  <p>MADAME CATHERINE AUBEY-BERTHELOT</p>	<p>LA DIRECTRICE GENERALE DE L'OPH DE ROMAINVILLE</p> <p>DATE : 12/07/2011</p>  <p>MADAME CATHERINE DROUIN</p>
<p>LE MAIRE DE LA VILLE DE ROMAINVILLE</p> <p>DATE : 12/07/2011</p> <p>LE MAIRE,</p>  <p>MADAME CORINNE VALLS</p>	<p>LE PREFET DE SEINE SAINT-DENIS</p> <p>DATE : 02 AOUT 2011</p>  <p>MONSIEUR CHRISTIAN LAMBERT</p>

**Avenant au plan de consolidation
OPH ROMAINVILLE
2011 - 2015
3 492 logements**

liste des annexes

ANNEXE 1	Présentation de l'OPH de Romainville	page 2
ANNEXE 1a	Analyse de la structure financière au 31/12/2009	page 3
ANNEXE 1b	Analyse de l'exploitation 2009	page 4
ANNEXE 1c	Bilan plan de consolidation 2006 - 2009	page 5
ANNEXE 2	Hypothèses principales du prévisionnel	page 6
ANNEXE 2a	Simulation fil de l'eau	page 7
ANNEXE 2b	Impacts mesures patrimoniales	page 8
ANNEXE 2c	Simulation avec mesures patrimoniales	page 11
ANNEXE 2d	Simulation finale avec aides externes	page 12
ANNEXE 2e	Simulation finale avec aides externes et développement	page 14
ANNEXE 3	Besoins de financement des mesures patrimoniales	page 15
ANNEXE 3a	Programmation des travaux de démolition	page 16
ANNEXE 3b	Programmation des reconstructions	page 17
ANNEXE 3c	Programmation des travaux d'amélioration	page 18
ANNEXE 3d	Bilan comparé programme patrimonial	page 19
ANNEXE 4	Synthèse financière du protocole	page 22

CAB
gk

Présentation de l'OPH de Romainville**ANNEXE 1**

Siège 9 Allée des Fontaines
93230 Romainville

Activité Construction, acquisition, réhabilitation de logements
et gestion de logements sociaux.

Président : Madame Corinne VALLS (Maire de Romainville)
Directrice générale : Madame Catherine DROUIN
Effectifs 80 personnes dont 32 de proximité et 8 pour l'entretien

Territoire Ville de Romainville
25 620 habitants
Projet ANRU sur la Cité Marcel Cachin (1 130 logements - article 6)
Agglomération EST ENSEMBLE (394 000 habitants) : Bagnolet, Bobigny, Bondy,
Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Le Pré-Saint-Gervais, Pantin, Romainville

Bailleurs (source AORIF 2009)	4 730 logements	
OPH de Romainville	3 441 logements	72.7%
SA HLM d'Île-de-France	225 logements	4.8%
SA HLM FIAC	200 logements	4.2%
SA HLM Batigère Île-de-France	176 logements	3.7%
SA HLM Le Foyer pour tous	155 logements	3.3%
SA HLM Antin Résidences	145 logements	3.1%
SA HLM IDF Habitat	145 logements	3.1%

Patrimoine situé sur la commune de Romainville
total : 3 492 logements dont 1 130 logements situés Cité marcel Cachin (33 %)
Aucun logement 94 % du parc construit avant 1980
en ZUS 100 % du parc en immeubles collectifs
âge moyen 46 ans (moyenne OPH : 35 ans)
Dossier ANRU : 423 démolitions reconstructions / 863 réhabilitations

Occupation du parc 1 507 bénéficiaires d'APL : 44 % (moyenne OPH : 51%)
vacance financière (2,5 %) et rotation (8,0 %)

CHB
8 90

Analyse de la structure financière au 31/12/2009

ANNEXE 1a

Présentation de l'OPH de Romainville

Sources : DIS de la Fédération des OPH - milliers d'euros
base : 3 492 logements au 31/12/2009

Structure financière	Montants milliers d'euros	€/logement
Fonds propres corrigés	31 543	9 033
Excédent AT/AF	110	32
Besoin de financement généré par la structure et l'activité locative	(25 359)	(7 262)
<i>Immobilisation de structure</i>	(191)	
<i>Investissements locatifs</i>	(25 168)	(7 207)
Excédent de potentiel financier à long terme	6 296	1 803
Autres ressources permanentes	1 767	506
<i>Dépôts de garantie des locataires</i>	800	229
<i>Provision pour gros entretien</i>	967	277
<i>Autres provisions pour risques et charges</i>	0	0
Excédent de potentiel financier à long terme avec PGR et dépôts de garantie	8 063	2 309
Autres besoins et ressources	4 645	1 330
<i>Opérations à l'étude</i>		0
<i>Opérations en concession</i>		
<i>Autres ressources issues du cycle d'exploitation</i>	4 645	1 330
Potentiel financier à court et long terme	12 708	3 639
Décalage de trésorerie généré par l'investissement à terminaison	(3 806)	
TRESORERIE AU 31 DECEMBRE 2009	8 902	2 549

8
CAB
GC

Analyse de l'exploitation 2009

ANNEXE 1b

Présentation de l'OPH de Romainville

Sources : DIS de la Fédération des OPH - milliers d'euros
base : 3 492 logements au 31/12/2009

Exploitation locatif social

	en K€	€ / logement	% des loyers
Produits d'exploitation	14 276	4 088	111.7%
Loyers totaux	12 780	3 660	100.0%
<i>Loyers des logements</i>	12 486	3 576	97.7%
<i>Autres loyers</i>	294	84	
Autres produits*	1 033	296	8.1%
Marges sur autres activités	0	0	0.0%
Produits financiers	463	133	3.6%
Annuités locatives	(3 691)	(1 057)	-28.9%
Solde après annuités	10 585	3 031	82.8%
TFPB	(2 686)	(769)	-21.0%
Solde après annuités et TFPB	7 899	2 262	61.8%
Dépenses de maintenance	(2 068)	(592)	-16.2%
Maintenance courante	(747)	(214)	-5.8%
Gros entretien	(1 321)	(378)	-10.3%
Solde après maintenance	5 831	1 670	45.6%
Dépenses d'exploitation	(4 050)	(1 160)	-31.7%
Charges de personnel	(2 519)	(721)	-19.7%
Charges de fonctionnement	(1 676)	(480)	-13.1%
Pertes charges sur vacance	(134)	(38)	-1.0%
Coût des impayés	279	80	2.2%
Autofinancement exploitation courante	1 781	510	13.9%

* y compris subvention CGLLS (890 €)

CHB
8

Bilan plan de consolidation 2006 - 2009

ANNEXE 1c

en k€	A. Protocole					B. Réalisé (DIS)					Ecart (B-A)
	2006	2007	2008	2009	Total	2006	2007	2008	2009	Total	
Produits prévisionnels	12 494	12 284	12 780	13 923	51 481	13 271	13 004	13 122	13 386	52 783	1 302
Loyers logements quittancés	12 048	11 832	12 274	13 367	49 521	12 314	12 536	12 186	12 486	49 522	1
Loyers théoriques patrimoine	12 508	12 677	12 913	13 722	51 820	12 424	12 633	12 338	12 723	50 118	(1 702)
Pertes de loyers / vacants	(460)	(845)	(639)	(355)	(2 299)	(110)	(97)	(152)	(237)	(596)	1 703
Autres loyers	284	288	341	389	1 302	240	263	278	294	1 075	(227)
Autres produits	102	104	105	107	418	195	137	286	143*	761	343
Produits financiers	60	60	60	60	240	522	68	372	463	1 425	1 185
Annuités locatives	(3 698)	(3 676)	(4 081)	(5 020)	(16 475)	(3 600)	(2 747)	(3 354)	(3 691)	(13 392)	3 083
Solde après annuités	8 796	8 608	8 699	8 903	35 006	9 671	10 257	9 768	9 695	39 391	4 385
TFPB	(2 529)	(2 592)	(2 566)	(2 534)	(10 221)	(2 598)	(2 653)	(2 604)	(2 686)	(10 541)	(320)
Solde après annuités et TFPB	6 267	6 016	6 133	6 369	24 785	7 073	7 604	7 164	7 009	28 850	4 065
Dépenses de maintenance	(2 111)	(2 645)	(2 368)	(4 567)	(11 691)	(1 814)	(2 032)	(2 261)	(2 068)	(8 175)	3 516
Maintenance courante	(1 135)	(1 156)	(1 176)	(1 197)	(4 664)	(899)	(1 212)	(1 305)	(747)	(4 163)	501
Gros entretien	(976)	(1 489)	(1 192)	(3 370)	(7 027)	(915)	(820)	(956)	(1 321)	(4 012)	3 015
Solde après maintenance	4 156	3 371	3 765	1 802	13 094	5 259	5 572	4 903	4 941	20 675	7 581
Dépenses d'exploitation	(3 875)	(4 293)	(4 224)	(4 044)	(16 437)	(4 002)	(3 665)	(4 039)	(4 050)	(15 756)	681
Charges de personnel (hors régie)	(1 979)	(2 057)	(2 112)	(2 168)	(8 317)	(2 262)	(2 368)	(2 438)	(2 519)	(9 587)	(1 270)
Charges de fonctionnement	(1 240)	(1 262)	(1 285)	(1 308)	(5 095)	(1 229)	(1 359)	(1 460)	(1 676)	(5 724)	(629)
Pertes charges sur vacance	(356)	(674)	(527)	(268)	(1 825)	(46)	(44)	(47)	(134)	(271)	1 554
Coût des impayés	(300)	(300)	(300)	(300)	(1 200)	(465)	106	(94)	279	(174)	1 026
Autofinancement courant	281	(923)	(459)	(2 242)	(3 343)	1 257	1 907	864	891	4 919	8 262
en % loyers totaux	2.3%	-7.6%	-3.6%	-16.3%	-6.6%	10.0%	14.9%	6.9%	7.0%	9.7%	16.3%

* Hors subvention CGLLS

Subventions protocole	58	2 493	6 236	7 009	15 796	0	0	1 244	2 430	3 674	(12 122)
Subvention Ville de Romainville	0	988	2 615	3 227	6 830	0	0	607	885	1 492	(5 338)
Subvention Région Ile-de-France	58	655	2 771	2 932	6 416	0	0	637	655	1 292	(5 124)
Subventions CGLLS	0	850	850	850	2 550	0	0	0	890	890	(1 660)

Hypothèses principales du prévisionnel**ANNEXE 2****Hypothèses principales**

Loyers, IRL et ICC	+ 2.00 %
Frais de gestion	+ 2.00 %
Frais de personnel	+ 3.00 %
TFPB (montant moyen par logement)	+ 3.00 %
Taux du livret A	3.25 %

En dehors des taux indiqués ci dessus, les hypothèses principales sont les suivantes :

Vacance (pertes de loyers)

Le taux de pertes de loyers hors démolitions dues à la vacance est de 1% à partir de 2010.

Impayés

Dans l'avenant au plan de consolidation, ils sont évalués à 1,2 % des loyers totaux.

Maintenance

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Maintenance courante (yc régie)	1 375 k€	1 403 k€	1 431 k€	1 459 k€	1 488 k€	1 518 k€
Gros entretien	1 154 k€	1 117 k€	1 035 k€	773 k€	782 k€	760 k€
Total maintenance	2 529 k€	2 520 k€	2 466 k€	2 232 k€	2 270 k€	2 278 k€
en euros par logement	736 €	735 €	703 €	636 €	660 €	662 €

Frais de personnel et de fonctionnement

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Charges de personnel	2 660 k€	2 720 k€	2 775 k€	2 830 k€	2 887 k€	2 945 k€
Charges de fonctionnement	1 707 k€	1 623 k€	1 639 k€	1 656 k€	1 672 k€	1 689 k€
Total frais de gestion	4 367 k€	4 343 k€	4 414 k€	4 486 k€	4 559 k€	4 634 k€
en euros par logement	1 251 €	1 244 €	1 264 €	1 285 €	1 306 €	1 327 €

Aides CGLLS à la consolidation et ANRU pour pertes d'autofinancement

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Subvention CGLLS consolidation	0 k€	2 020 k€	890 k€	417 k€	0 k€	0 k€
Subvention CGLLS ingénierie et AMO	19 k€	62 k€	28 k€	29 k€	30 k€	0 k€
Subvention ANRU	923 k€	10 k€	1 000 k€	920 k€	0 k€	0 k€
Total maintenance	942 k€	2 092 k€	1 918 k€	1 366 k€	30 k€	0 k€

CAB
CP
8

en k€	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	20
Produits prévisionnels	13 528	13 762	14 136	14 424	14 717	15 017	15 315	15 620	15 930	16
Loyers quittancés totaux	12 794	13 063	13 425	13 701	13 981	14 268	14 553	14 844	15 141	15
Loyers patrimoine de référence	12 923	13 195	13 561	13 839	14 122	14 412	14 700	14 994	15 294	15
Effets des cessions et démolitions	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Impact des travaux immobilisés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Loyers des opérations nouvelles	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Loyers théoriques logements	12 923	13 195	13 561	13 839	14 122	14 412	14 700	14 994	15 294	15
Pertes de loyers / vacants	(129)	(132)	(136)	(138)	(141)	(144)	(147)	(150)	(153)	(1
Autres loyers	514	477	487	497	507	517	527	538	548	!
Autres produits	120	122	124	126	129	132	135	138	141	.
Produits financiers	100	.								
Annuités locatives	(3 336)	(3 058)	(3 040)	(2 389)	(1 996)	(1 992)	(1 919)	(1 750)	(1 441)	(1 1
Patrimoine de référence	(3 336)	(3 058)	(3 040)	(2 389)	(1 996)	(1 992)	(1 919)	(1 750)	(1 441)	(1 1
Patrimoine cédé	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Travaux immobilisés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Opérations nouvelles	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Composants	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Solde après annuités	10 192	10 704	11 096	12 035	12 721	13 025	13 396	13 870	14 489	15 0
TFPB	(2 800)	(2 884)	(2 971)	(3 060)	(3 151)	(3 246)	(3 343)	(3 444)	(3 547)	(3 65
Solde après annuités et TFPB	7 392	7 820	8 125	8 975	9 570	9 779	10 053	10 426	10 942	11 4
Dépenses de maintenance	(2 529)	(2 520)	(2 466)	(2 232)	(2 270)	(2 278)	(2 335)	(2 329)	(2 361)	(2 35
Maintenance courante	(1 375)	(1 403)	(1 431)	(1 459)	(1 488)	(1 518)	(1 548)	(1 579)	(1 611)	(1 64
Gros entretien	(1 154)	(1 117)	(1 035)	(773)	(782)	(760)	(787)	(750)	(750)	(75
Solde après maintenance	4 863	5 300	5 659	6 743	7 300	7 501	7 718	8 097	8 581	9 0.
Dépenses d'exploitation	(4 592)	(4 571)	(4 649)	(4 725)	(4 804)	(4 883)	(4 964)	(5 047)	(5 129)	(5 21
Charges de personnel (hors régie)	(2 660)	(2 720)	(2 775)	(2 830)	(2 887)	(2 945)	(3 003)	(3 064)	(3 125)	(3 18
Charges de fonctionnement	(1 707)	(1 623)	(1 639)	(1 656)	(1 672)	(1 689)	(1 706)	(1 723)	(1 740)	(1 75
Pertes charges sur vacance	(65)	(66)	(68)	(69)	(71)	(72)	(74)	(75)	(76)	(7
Coût des impayés	(160)	(162)	(167)	(170)	(174)	(177)	(181)	(185)	(188)	(19
Autofi. exploitation courante	271	729	1 010	2 018	2 496	2 618	2 754	3 050	3 452	3 82
en % loyers totaux	2.0%	5.4%	7.3%	14.2%	17.2%	17.7%	18.3%	19.8%	22.0%	23.9

en k€	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Potentiel Financier N-1	9 050*	9 288	9 934	10 861	12 795	15 207	17 741	20 410	23 375	26 74
Autofi. exploitation courante	271	729	1 010	2 018	2 496	2 618	2 754	3 050	3 452	3 82
Variation PGE	67	(18)	(18)	(19)	(19)	(19)	(20)	(20)	(21)	(21
Produits nets de cession	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Fonds propres investis	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Autres variations de potentiel	(100)	(65)	(65)	(65)	(65)	(65)	(65)	(65)	(65)	(65
Potentiel Financier N	9 288	9 934	10 861	12 795	15 207	17 741	20 410	23 375	26 741	30 48.

Provision pour gros entretien	900	918	936	955	974	993	1 013	1 033	1 054	1 07!
--------------------------------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	--------------	--------------	--------------	--------------

* Le potentiel financier fin 2009 du DIS (6,3 M€) est corrigé pour tenir compte des opérations livrées après 2009 (Visial)

Handwritten signature: & CHB Of

Améliorations et résidentialisations

en k€	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Produits prévisionnels	12	46	112	114	116	118	120	123	126	12
Loyers logements quittancés	12	46	112	114	116	118	120	123	126	12
Impact des travaux immobilisés	12	47	113	115	117	120	122	125	127	13
Loyers théoriques logements	12	47	113	115	117	120	122	125	127	13
Pertes de loyers / vacants	0	(1)	(1)	(1)	(1)	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)
Annuités locatives	(42)	(386)	(556)	(606)	(606)	(629)	(695)	(695)	(695)	(695)
Travaux immobilisés	(42)	(386)	(556)	(606)	(606)	(629)	(695)	(695)	(695)	(695)
Solde après annuités	(30)	(340)	(444)	(492)	(490)	(511)	(575)	(572)	(569)	(566)
Dépenses d'exploitation	0	0	(2)	(2)	(2)	(2)	(3)	(1)	(2)	(2)
Pertes charges sur vacance	0	0	0	(1)	(1)	0	(1)	0	(1)	(1)
Coût des impayés	0	0	(2)	(1)	(1)	(2)	(2)	(1)	(1)	(2)
Autofinancement courant	(30)	(340)	(446)	(494)	(492)	(513)	(578)	(573)	(571)	(568)

en k€	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Potentiel Financier N-1	0	(3 924)	(5 290)	(9 250)	(9 744)	(10 236)	(10 749)	(11 327)	(11 900)	(12 471)
Autofinancement courant	(30)	(340)	(446)	(494)	(492)	(513)	(578)	(573)	(571)	(568)
Fonds propres investis	(3 894)	(1 026)	(3 514)	0	0	0	0	0	0	0
Potentiel Financier N	(3 924)	(5 290)	(9 250)	(9 744)	(10 236)	(10 749)	(11 327)	(11 900)	(12 471)	(13 039)

Reconstructions

en k€	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Produits prévisionnels	482	630	1 425	1 853	1 889	1 928	1 966	2 004	2 046	2 088
Loyers logements quittancés	422	553	1 297	1 697	1 730	1 765	1 800	1 836	1 873	1 911
Loyers des opérations nouvelles	426	559	1 310	1 714	1 748	1 783	1 819	1 855	1 892	1 930
Loyers théoriques logements	426	559	1 310	1 714	1 748	1 783	1 819	1 855	1 892	1 930
Pertes de loyers / vacants	(4)	(6)	(13)	(17)	(18)	(18)	(19)	(19)	(19)	(19)
Autres loyers	60	77	128	156	159	163	166	169	173	177
Annuités locatives	(342)	(403)	(632)	(1 995)	(1 995)	(1 995)	(1 995)	(1 995)	(1 995)	(1 995)
Opérations nouvelles	(342)	(403)	(632)	(1 995)	(1 995)	(1 995)	(1 995)	(1 995)	(1 995)	(1 995)
Solde après annuités	140	227	793	(142)	(106)	(67)	(29)	9	51	93
Dépenses d'exploitation	(7)	(9)	(23)	(31)	(32)	(32)	(33)	(33)	(34)	(34)
Pertes charges sur vacance	(2)	(2)	(6)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(10)	(9)
Coût des impayés	(5)	(7)	(17)	(22)	(23)	(23)	(24)	(24)	(24)	(25)
Autofinancement courant	133	218	770	(173)	(138)	(99)	(62)	(24)	17	59

en k€	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Potentiel Financier N-1	0	(2 761)	(3 356)	(8 738)	(8 911)	(9 049)	(9 148)	(9 210)	(9 234)	(9 217)
Autofinancement courant	133	218	770	(173)	(138)	(99)	(62)	(24)	17	59
Fonds propres investis	(2 894)	(813)	(6 152)	0	0	0	0	0	0	0
Potentiel Financier N	(2 761)	(3 356)	(8 738)	(8 911)	(9 049)	(9 148)	(9 210)	(9 234)	(9 217)	(9 158)

8

Démolitions

en k€	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	20
Produits prévisionnels	(519)	(874)	(1 135)	(1 375)	(1 403)	(1 431)	(1 460)	(1 489)	(1 518)	(1 518)
Loyers logements quittancés	(519)	(874)	(1 135)	(1 375)	(1 403)	(1 431)	(1 460)	(1 488)	(1 518)	(1 518)
Effets des cessions et démolitions	(69)	(455)	(874)	(1 136)	(1 417)	(1 445)	(1 474)	(1 503)	(1 533)	(1 533)
Loyers théoriques logements	(69)	(455)	(874)	(1 136)	(1 417)	(1 445)	(1 474)	(1 503)	(1 533)	(1 533)
Pertes de loyers / vacants	(450)	(419)	(261)	(239)	14	14	14	15	15	15
Annuités locatives	0	140	289	315	64	36	32	25	25	25
Patrimoine cédé	0	140	289	315	64	36	32	25	25	25
Solde après annuités	(519)	(734)	(846)	(1 060)	(1 339)	(1 395)	(1 428)	(1 464)	(1 493)	(1 493)
TFPB	0	83	104	183	290	299	307	317	327	327
Solde après annuités et TFPB	(519)	(651)	(742)	(877)	(1 049)	(1 096)	(1 121)	(1 147)	(1 166)	(1 166)
Dépenses d'exploitation	(218)	(198)	(117)	(103)	24	25	24	26	26	26
Pertes charges sur vacance	(225)	(209)	(130)	(120)	7	8	7	8	8	8
Coût des impayés	7	11	13	17	17	17	17	18	18	18
Autofinancement courant	(737)	(849)	(859)	(980)	(1 025)	(1 071)	(1 097)	(1 121)	(1 140)	(1 140)

en k€	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Potentiel Financier N-1	0	(895)	(1 744)	(2 845)	(3 825)	(4 850)	(5 921)	(7 018)	(8 139)	(9 279)
Autofinancement courant	(737)	(849)	(859)	(980)	(1 025)	(1 071)	(1 097)	(1 121)	(1 140)	(1 140)
Fonds propres investis	(158)	0	(242)	0	0	0	0	0	0	0
Potentiel Financier N	(895)	(1 744)	(2 845)	(3 825)	(4 850)	(5 921)	(7 018)	(8 139)	(9 279)	(10 419)

Renouvellement composants

en k€	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Annuités locatives	0	(48)	(93)	(108)	(160)	(262)	(306)	(383)	(441)	(500)
Composants	0	(48)	(93)	(108)	(160)	(262)	(306)	(383)	(441)	(500)
Solde après annuités	0	(48)	(93)	(108)	(160)	(262)	(306)	(384)	(441)	(500)
Autofinancement courant	0	(48)	(93)	(108)	(160)	(262)	(307)	(384)	(441)	(500)

en k€	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Potentiel Financier N-1	0	(657)	(1 329)	(1 626)	(2 457)	(4 022)	(4 884)	(6 250)	(7 438)	(8 699)
Autofinancement courant	0	(48)	(93)	(108)	(160)	(262)	(307)	(384)	(441)	(500)
Fonds propres investis	(657)	(624)	(204)	(723)	(1 405)	(600)	(1 059)	(804)	(820)	(830)
Potentiel Financier N	(657)	(1 329)	(1 626)	(2 457)	(4 022)	(4 884)	(6 250)	(7 438)	(8 699)	(10 036)

8 CAB ex

Développement

en k€	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Produits prévisionnels	0	0	0	0	79	241	409	585	766	95
Loyers logements quittancés	0	0	0	0	75	229	388	555	727	90
Loyers des opérations nouvelles	0	0	0	0	75	231	392	560	734	91
Loyers théoriques logements	0	0	0	0	75	231	392	560	734	91
Pertes de loyers / vacants	0	0	0	0	0	(2)	(4)	(5)	(7)	(5)
Autres loyers	0	0	0	0	4	12	21	30	39	4
Annuités locatives	0	0	0	0	0	(164)	(331)	(501)	(674)	(852)
Solde après annuités	0	0	0	0	79	77	78	84	92	10
Dépenses d'exploitation	0	0	0	0	(1)	(5)	(7)	(10)	(13)	(16)
Pertes charges sur vacance	0	0	0	0	0	(2)	(2)	(3)	(4)	(5)
Coût des impayés	0	0	0	0	(1)	(3)	(5)	(7)	(9)	(11)
Autofinancement courant	0	0	0	0	78	72	71	74	79	86

en k€	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Potentiel Financier N-1	0	0	0	0	0	(1 140)	(2 310)	(3 506)	(4 724)	(5 963)
Autofinancement courant	0	0	0	0	78	72	71	74	79	86
Fonds propres investis	0	0	0	0	(1 218)	(1 242)	(1 267)	(1 292)	(1 318)	(1 344)
Potentiel Financier N	0	0	0	0	(1 140)	(2 310)	(3 506)	(4 724)	(5 963)	(7 221)

8 

en k€	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	20
Produits prévisionnels	13 503	13 564	14 538	15 016	15 319	15 632	15 941	16 258	16 584	16
Loyers quittancés totaux	12 709	12 788	13 699	14 137	14 424	14 720	15 013	15 315	15 622	15
Loyers patrimoine de référence	12 923	13 195	13 561	13 839	14 122	14 412	14 700	14 994	15 294	15
Effets des cessions et démolitions	(69)	(455)	(874)	(1 136)	(1 417)	(1 445)	(1 474)	(1 503)	(1 533)	(1)
Impact des travaux immobilisés	12	47	113	115	117	120	122	125	127	
Loyers des opérations nouvelles	426	559	1 310	1 714	1 748	1 783	1 819	1 855	1 892	1
Loyers théoriques logements	13 292	13 346	14 110	14 532	14 570	14 870	15 167	15 471	15 780	16
Pertes de loyers / vacants	(583)	(558)	(411)	(395)	(146)	(150)	(154)	(156)	(158)	(
Autres loyers	574	554	615	653	666	680	693	707	721	
Autres produits	120	122	124	126	129	132	135	136	141	
Produits financiers	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
Annuités locatives	(3 720)	(3 755)	(4 032)	(4 783)	(4 693)	(4 842)	(4 883)	(4 798)	(4 547)	(4 3
Patrimoine de référence	(3 336)	(3 058)	(3 040)	(2 389)	(1 996)	(1 992)	(1 919)	(1 750)	(1 441)	(1 1
Patrimoine cédé	0	140	289	315	64	36	32	25	25	
Travaux immobilisés	(42)	(386)	(556)	(606)	(606)	(629)	(695)	(695)	(695)	(6
Opérations nouvelles	(342)	(403)	(632)	(1 995)	(1 995)	(1 995)	(1 995)	(1 995)	(1 995)	(1 9
Composants	0	(48)	(93)	(108)	(160)	(262)	(306)	(383)	(441)	(5
Solde après annuités	9 783	9 809	10 506	10 233	10 626	10 790	11 058	11 460	12 037	12 5
TFPB	(2 800)	(2 801)	(2 867)	(2 877)	(2 861)	(2 947)	(3 036)	(3 127)	(3 220)	(3 3
Solde après annuités et TFPB	6 983	7 008	7 639	7 356	7 765	7 843	8 022	8 333	8 817	9 2
Dépenses de maintenance	(2 529)	(2 520)	(2 466)	(2 232)	(2 270)	(2 278)	(2 335)	(2 329)	(2 361)	(2 3)
Maintenance courante	(1 375)	(1 403)	(1 431)	(1 459)	(1 488)	(1 518)	(1 548)	(1 579)	(1 611)	(1 6
Gros entretien	(1 154)	(1 117)	(1 035)	(773)	(782)	(760)	(787)	(750)	(750)	(7)
Solde après maintenance	4 454	4 488	5 173	5 124	5 495	5 565	5 687	6 004	6 456	6 8
Dépenses d'exploitation	(4 817)	(4 778)	(4 791)	(4 861)	(4 814)	(4 892)	(4 977)	(5 055)	(5 139)	(5 2)
Charges de personnel (hors régie)	(2 660)	(2 720)	(2 775)	(2 830)	(2 887)	(2 945)	(3 003)	(3 064)	(3 125)	(3 1)
Charges de fonctionnement	(1 707)	(1 623)	(1 639)	(1 656)	(1 672)	(1 689)	(1 706)	(1 723)	(1 740)	(1 7)
Pertes charges sur vacance	(292)	(277)	(204)	(199)	(74)	(73)	(77)	(76)	(79)	(7
Coût des impayés	(158)	(158)	(173)	(176)	(181)	(185)	(191)	(192)	(195)	(20
Autofi. exploitation courante	(363)	(290)	382	263	681	673	710	949	1 317	1 6
en % loyers totaux	-2.7%	-2.2%	2.7%	1.8%	4.5%	4.4%	4.5%	5.9%	8.1%	9.1

en k€	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Potentiel Financier N-1	9 050	1 051	(1 785)	(11 598)	(12 142)	(12 950)	(12 961)	(13 395)	(13 335)	(12 92
Autofi. exploitation courante	(363)	(290)	382	263	681	673	710	949	1 317	1 6
Variation PGE	67	(18)	(18)	(19)	(19)	(19)	(20)	(20)	(21)	(2
Fonds propres investis	(7 603)	(2 463)	(10 112)	(723)	(1 405)	(600)	(1 059)	(804)	(820)	(83
dont démolitions	(158)	0	(242)	0	0	0	0	0	0	
dont reconstructions	(2 894)	(813)	(6 152)	0	0	0	0	0	0	
dont améliorations	(3 894)	(1 026)	(3 514)	0	0	0	0	0	0	
dont composants	(657)	(624)	(204)	(723)	(1 405)	(600)	(1 059)	(804)	(820)	(83)
Autres variations de potentiel	(100)	(65)	(65)	(65)	(65)	(65)	(65)	(65)	(65)	(6)
Potentiel Financier N	1 051	(1 785)	(11 598)	(12 142)	(12 950)	(12 961)	(13 395)	(13 335)	(12 924)	(12 210

Provision pour gros entretien	900	918	936	955	974	993	1 013	1 033	1 054	1 07
--------------------------------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	--------------	--------------	--------------	-------------

en k€	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Produits prévisionnels	13 503	13 564	14 538	15 016	15 319	15 632	15 941	16 258	16 584	16 911
Loyers logements quittancés	12 709	12 788	13 699	14 137	14 424	14 720	15 013	15 315	15 622	15 933
Autres loyers	574	554	615	653	666	680	693	707	721	733
Autres produits	120	122	124	126	129	132	135	136	141	144
Produits financiers	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Annuités locatives	(3 720)	(3 755)	(4 032)	(4 783)	(4 693)	(4 842)	(4 883)	(4 798)	(4 547)	(4 348)
Solde après annuités	9 783	9 809	10 506	10 233	10 626	10 790	11 058	11 460	12 037	12 563
TFPB	(2 800)	(2 801)	(2 867)	(2 877)	(2 861)	(2 947)	(3 036)	(3 127)	(3 220)	(3 317)
Solde après annuités et TFPB	6 983	7 008	7 639	7 356	7 765	7 843	8 022	8 333	8 817	9 246
Dépenses de maintenance	(2 529)	(2 520)	(2 466)	(2 232)	(2 270)	(2 278)	(2 335)	(2 329)	(2 361)	(2 393)
Maintenance courante	(1 375)	(1 403)	(1 431)	(1 459)	(1 488)	(1 518)	(1 548)	(1 579)	(1 611)	(1 643)
Gros entretien	(1 154)	(1 117)	(1 035)	(773)	(782)	(760)	(787)	(750)	(750)	(750)
Solde après maintenance	4 454	4 488	5 173	5 124	5 495	5 565	5 687	6 004	6 456	6 860
Dépenses d'exploitation	(4 817)	(4 778)	(4 791)	(4 861)	(4 814)	(4 892)	(4 977)	(5 055)	(5 139)	(5 224)
Charges de personnel (hors régie)	(2 660)	(2 720)	(2 775)	(2 830)	(2 887)	(2 945)	(3 003)	(3 064)	(3 125)	(3 187)
Charges de fonctionnement	(1 707)	(1 623)	(1 639)	(1 656)	(1 672)	(1 689)	(1 706)	(1 723)	(1 740)	(1 758)
Pertes charges sur vacance	(292)	(277)	(204)	(199)	(74)	(73)	(77)	(76)	(79)	(79)
Coût des impayés	(158)	(158)	(173)	(176)	(181)	(185)	(191)	(192)	(195)	(200)
Autofinancement courant	(363)	(290)	382	263	681	673	710	949	1 317	1 636
en % loyers totaux	-2.7%	-2.2%	2.7%	1.8%	4.5%	4.4%	4.5%	5.9%	8.1%	9.8%

en k€	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Potentiel Financier N-1	9 050	6 830	7 634	6 803	7 625	6 847	6 836	6 402	6 462	6 873
Autofinancement courant	(363)	(290)	382	263	681	673	710	949	1 317	1 636
Variation PGE	67	(18)	(18)	(19)	(19)	(19)	(20)	(20)	(21)	(21)
Fonds propres investis	(7 603)	(2 463)	(10 112)	(723)	(1 405)	(600)	(1 059)	(804)	(820)	(836)
dont démolitions	(158)	0	(242)	0	0	0	0	0	0	0
dont reconstructions	(2 894)	(813)	(6 152)	0	0	0	0	0	0	0
dont améliorations	(3 894)	(1 026)	(3 514)	0	0	0	0	0	0	0
dont composants	(657)	(624)	(204)	(723)	(1 405)	(600)	(1 059)	(804)	(820)	(836)
Aides externes	4 837	1 548	7 064	0	0	0	0	0	0	0
dont Région	2 490	623	1 265	0	0	0	0	0	0	0
dont Ville	2 347	925	5 799	0	0	0	0	0	0	0
Subvention CGLLS consolidation	0	2 020	890	417						
Subvention CGLLS ingénierie et AMO	19	62	28	29	30					
Subventions ANRU	923	10	1 000	920						
Autres variations de potentiel	(100)	(65)	(65)	(65)	(65)	(65)	(65)	(65)	(65)	(65)
Potentiel Financier N	6 830	7 634	6 803	7 625	6 847	6 836	6 402	6 462	6 873	7 587

Provision pour gros entretien	900	918	936	955	974	993	1 013	1 033	1 054	1 075
--------------------------------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	--------------	--------------	--------------	--------------

8 

en % des loyers

ANNEXE

en k€	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	201
Produits prévisionnels	101.7%	101.7%	101.6%	101.5%	101.5%	101.5%	101.5%	101.5%	101.5%	101
Loyers logements quittancés	95.7%	95.8%	95.7%	95.6%	95.6%	95.6%	95.6%	95.6%	95.6%	95
Loyers patrimoine de référence	97.3%	98.9%	94.7%	93.6%	93.6%	93.6%	93.6%	93.6%	93.6%	93
Loyers théoriques logements	100.1%	100.0%	98.6%	98.3%	96.6%	96.6%	96.6%	96.6%	96.6%	96
Pertes de loyers / vacants	-4.4%	-4.2%	-2.9%	-2.7%	-1.0%	-1.0%	-1.0%	-1.0%	-1.0%	-1
Autres loyers	4.3%	4.2%	4.3%	4.4%	4.4%	4.4%	4.4%	4.4%	4.4%	4
Autres produits	0.9%	0.9%	0.9%	0.9%	0.9%	0.9%	0.9%	0.8%	0.9%	0
Produits financiers	0.8%	0.7%	0.7%	0.7%	0.7%	0.6%	0.6%	0.6%	0.6%	0
Annuités locatives	-28.0%	-28.1%	-28.2%	-32.3%	-31.1%	-31.4%	-31.1%	-29.9%	-27.8%	-26
Patrimoine de référence	-25.1%	-22.9%	-21.2%	-16.2%	-13.2%	-12.9%	-12.2%	-10.9%	-8.8%	-6
Solde après annuités	73.7%	73.5%	73.4%	69.2%	70.4%	70.1%	70.4%	71.5%	73.7%	75
TFPB	-21.1%	-21.0%	-20.0%	-19.5%	-19.0%	-19.1%	-19.3%	-19.5%	-19.7%	-19
Solde après annuités et TFPB	52.6%	52.5%	53.4%	49.7%	51.5%	50.9%	51.1%	52.0%	53.9%	55
Dépenses de maintenance	-19.0%	-18.9%	-17.2%	-15.1%	-15.0%	-14.8%	-14.9%	-14.5%	-14.4%	-14
Maintenance courante	-10.4%	-10.5%	-10.0%	-9.9%	-9.9%	-9.9%	-9.9%	-9.9%	-9.9%	-9
Gros entretien	-8.7%	-8.4%	-7.2%	-5.2%	-5.2%	-4.9%	-5.0%	-4.7%	-4.6%	-4
Solde après maintenance	33.5%	33.6%	36.1%	34.6%	36.4%	36.1%	36.2%	37.5%	39.5%	41
Dépenses d'exploitation	-36.3%	-35.8%	-33.5%	-32.9%	-31.9%	-31.8%	-31.7%	-31.6%	-31.4%	-31
Charges de personnel (hors régie)	-20.0%	-20.4%	-19.4%	-19.1%	-19.1%	-19.1%	-19.1%	-19.1%	-19.1%	-19
Charges de fonctionnement	-12.9%	-12.2%	-11.5%	-11.2%	-11.1%	-11.0%	-10.9%	-10.8%	-10.6%	-10
Pertes charges sur vacance	-2.2%	-2.1%	-1.4%	-1.3%	-0.5%	-0.5%	-0.5%	-0.5%	-0.5%	-0
Coût des impayés	-1.2%	-1.2%	-1.2%	-1.2%	-1.2%	-1.2%	-1.2%	-1.2%	-1.2%	-1
Autofinancement courant	-2.7%	-2.2%	2.7%	1.8%	4.5%	4.4%	4.5%	5.9%	8.1%	9

8 CAB 4

en k€	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Produits prévisionnels	13 503	13 564	14 538	15 016	15 398	15 873	16 350	16 843	17 350	17 971
Loyers logements quittancés	12 709	12 788	13 699	14 137	14 499	14 949	15 401	15 870	16 349	16 841
Loyers théoriques logements	13 292	13 346	14 110	14 532	14 645	15 101	15 559	16 031	16 514	17 011
Pertes de loyers / vacants	(583)	(558)	(411)	(395)	(146)	(152)	(158)	(161)	(165)	(169)
Autres loyers	574	554	615	653	670	692	714	737	760	784
Autres produits	120	122	124	126	129	132	135	136	141	144
Produits financiers	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Annuités locatives	(3 720)	(3 755)	(4 032)	(4 783)	(4 693)	(5 006)	(5 214)	(5 299)	(5 221)	(5 198)
Solde après annuités	9 783	9 809	10 506	10 233	10 705	10 867	11 136	11 544	12 129	12 672
TFPB	(2 800)	(2 801)	(2 867)	(2 877)	(2 861)	(2 947)	(3 036)	(3 127)	(3 220)	(3 317)
Solde après annuités et TFPB	6 983	7 008	7 639	7 356	7 844	7 920	8 100	8 417	8 909	9 355
Dépenses de maintenance	(2 529)	(2 520)	(2 466)	(2 232)	(2 270)	(2 278)	(2 335)	(2 329)	(2 361)	(2 393)
Maintenance courante	(1 375)	(1 403)	(1 431)	(1 459)	(1 488)	(1 518)	(1 548)	(1 579)	(1 611)	(1 643)
Gros entretien	(1 154)	(1 117)	(1 035)	(773)	(782)	(760)	(787)	(750)	(750)	(750)
Solde après maintenance	4 454	4 488	5 173	5 124	5 574	5 642	5 765	6 088	6 548	6 962
Dépenses d'exploitation	(4 817)	(4 778)	(4 791)	(4 861)	(4 815)	(4 897)	(4 984)	(5 065)	(5 152)	(5 240)
Charges de personnel (hors régie)	(2 660)	(2 720)	(2 775)	(2 830)	(2 887)	(2 945)	(3 003)	(3 064)	(3 125)	(3 187)
Charges de fonctionnement	(1 707)	(1 623)	(1 639)	(1 656)	(1 672)	(1 689)	(1 706)	(1 723)	(1 740)	(1 758)
Pertes charges sur vacance	(292)	(277)	(204)	(199)	(74)	(75)	(79)	(79)	(83)	(84)
Coût des impayés	(158)	(158)	(173)	(176)	(182)	(188)	(196)	(199)	(204)	(211)
Autofinancement courant	(363)	(290)	382	263	759	745	781	1 023	1 396	1 722
en % loyers totaux	-2.7%	-2.2%	2.7%	1.8%	5.0%	4.8%	4.8%	6.2%	8.2%	9.8%

en k€	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Potentiel Financier N-1	9 050	6 830	7 634	6 803	7 625	5 707	4 526	2 896	1 738	910
Autofinancement courant	(363)	(290)	382	263	759	745	781	1 023	1 396	1 722
Variation PGE	67	(18)	(18)	(19)	(19)	(19)	(20)	(20)	(21)	(21)
Fonds propres investis	(7 603)	(2 463)	(10 112)	(723)	(2 623)	(1 842)	(2 326)	(2 096)	(2 138)	(2 180)
dont démolitions	(158)	0	(242)	0	0	0	0	0	0	0
dont reconstructions et dévelop.	(2 894)	(813)	(6 152)	0	(1 218)	(1 242)	(1 267)	(1 292)	(1 318)	(1 344)
dont améliorations	(3 894)	(1 026)	(3 514)	0	0	0	0	0	0	0
dont composants	(657)	(624)	(204)	(723)	(1 405)	(600)	(1 059)	(804)	(820)	(836)
Aides externes	4 837	1 548	7 064	0	0	0	0	0	0	0
dont Région	2 490	623	1 265	0	0	0	0	0	0	0
dont Ville	2 347	925	5 799	0	0	0	0	0	0	0
Subvention CGLLS consolidation	0	2 020	890	417						
Subvention CGLLS ingénierie et AMO	19	62	28	29	30					
Subventions ANRU	923	10	1 000	920						
Autres variations de potentiel	(100)	(65)	(65)	(65)	(65)	(65)	(65)	(65)	(65)	(65)
Potentiel Financier N	6 830	7 634	6 803	7 625	5 707	4 526	2 896	1 738	910	366

Provision pour gros entretien	900	918	936	955	974	993	1 013	1 033	1 054	1 075
--------------------------------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	--------------	--------------	--------------	--------------

Handwritten signatures and initials.

Besoins de financement des mesures patrimoniales

ANNEXE 3

Synthèse	Total 2010-2015	%(2010-2015)	2010-2019
Coût de revient	107 354 k€	100.0%	114 393 k€
ANRU	26 062 k€	24.3%	26 062 k€
ETAT	2 014 k€	1.9%	2 014 k€
Région	4 378 k€	4.1%	4 378 k€
Ville	9 071 k€	8.4%	9 071 k€
Emprunts	56 372 k€	52.5%	59 892 k€
Fonds propres	9 457 k€	8.8%	12 976 k€
<i>Besoins de financement*</i>	<i>22 906 k€</i>	<i>21.3%</i>	<i>26 425 k€</i>
Programme de démolition (ANRU)	Total 2010-2015	%(2010-2015)	2010-2019
Logements	423		423
Coût de revient	8 741 k€	100.0%	8 741 k€
ANRU	8 341 k€	95.4%	8 341 k€
Fonds propres	400 k€	4.6%	400 k€
<i>Besoins de financement*</i>	<i>400 k€</i>	<i>4.6%</i>	<i>400 k€</i>
Programme de reconstructions (ANRU)	Total 2010-2015	%(2010-2015)	2010-2019
Logements	416		416
Coût de revient	64 649 k€	100.0%	64 649 k€
ANRU	12 225 k€	18.9%	12 225 k€
Région	2 037 k€	3.2%	2 037 k€
Ville	4 958 k€	7.7%	4 958 k€
Emprunts	42 565 k€	65.8%	42 565 k€
Fonds propres	2 864 k€	4.4%	2 864 k€
<i>Besoins de financement*</i>	<i>9 859 k€</i>	<i>15.3%</i>	<i>9 859 k€</i>
Programme d'amélioration	Total 2010-2015	%(2010-2015)	2010-2019
Logements	1 569		1 569
Coût de revient	33 964 k€	100.0%	41 003 k€
ANRU	5 496 k€	16.2%	5 496 k€
ETAT	2 014 k€	5.9%	2 014 k€
Région	2 341 k€	6.9%	2 341 k€
Ville	4 113 k€	12.1%	4 113 k€
Emprunts	13 807 k€	40.7%	17 327 k€
Fonds propres	6 193 k€	18.2%	9 712 k€
<i>Besoins de financement*</i>	<i>12 647 k€</i>	<i>37.2%</i>	<i>16 166 k€</i>

* Besoins de fonds gratuits (Coûts hors emprunts et hors aides Etat et ANRU)

Programmation des travaux de démolition

ANNEXE 3a

K€	Année	Logts	Coût	ANRU	Région	Départ.	Ville	Emprunts	FP
	2010	140	1 460	1 302	0	0	0	0	158
	2011	29	2 385	2 385	0	0	0	0	0
	2012	114	3 252	3 010	0	0	0	0	242
	2013	140	1 644	1 644	0	0	0	0	0
	2014	0	0	0	0	0	0	0	0
	2015	0	0	0	0	0	0	0	0
	2016	0	0	0	0	0	0	0	0
	2017	0	0	0	0	0	0	0	0
	2018	0	0	0	0	0	0	0	0
	Total	423	8 741	8 341	0	0	0	0	400
	2010-2015	423	8 741	8 341	0	0	0	0	400

Démolitions ANRU

K€

Opérations	Année	Logts	Coût	ANRU	Région	Départ.	Ville	Emprunts	FP
Cachin Bâtiment M à N	2010	140	1 460	1 302					158
Cachin Bâtiment C4	2011	10	840	840					0
Cachin Bâtiment D3	2011	10	634	634					0
Cachin Bâtiment J6	2011	9	911	911					0
Cachin Bâtiment F3	2012	10	836	836					0
Cachin Bâtiment K3 à K8	2012	104	2 416	2 174					242
Cachin Bâtiment O	2013	70	822	822					0
Cachin Bâtiment P	2013	70	822	822					0
Total		423	8 741	8 341	0	0	0	0	400



Programmation des reconstructions

ANNEXE 3b

K€	Année	Logts	Coût	ANRU	Région	Départ.	Ville	Emprunts	FP
	2010	115	15 096	2 865	1 413	0	734	9 337	747
	2011	40	4 738	1 170	308	0	446	2 755	59
	2012	261	44 815	8 190	316	0	3 778	30 473	2 058
	2013	0	0	0	0	0	0	0	0
	2014	0	0	0	0	0	0	0	0
	2015	0	0	0	0	0	0	0	0
	2016	0	0	0	0	0	0	0	0
	2017	0	0	0	0	0	0	0	0
	2018	0	0	0	0	0	0	0	0
	Total	416	64 649	12 225	2 037	0	4 958	42 565	2 864
	2010-2015	416	64 649	12 225	2 037	0	4 958	42 565	2 864

Reconstitution de l'offre

K€

Opérations	Année	Logts	Coût	ANRU	Région	Départ.	Ville	Emprunts	FP
162 Rue de la République	2010	13	2 089	342	164	0	196	1 005	382
99 Rue St Germain	2010	82	10 472	1 998	1 074	0	133	7 059	208
Villa Respiro T1 vefa	2010	11	1 397	289	102	0	290	627	89
Villa Respiro T2 vefa	2010	6	812	163	73	0	83	448	45
Villa Respiro T3 vefa	2010	3	326	73	0	0	32	198	23
42 Carnot vefa	2011	40	4 738	1 170	308	0	446	2 755	59
15 Jaures	2012	6	1 650	190	0	0	103	1 309	48
36 Houel	2012	3	996	73	0	0	36	862	25
42 Verdun	2012	9	1 530	372	0	0	378	710	70
58 bis Repub	2012	15	2 079	617	0	0	203	1 140	119
6 Verdun 66 Carnot	2012	15	3 229	465	0	0	207	2 439	118
Atel. Munic. Vaillant Couturier	2012	22	3 015	712	316	0	302	1 512	173
Barbusse République	2012	75	13 525	2 705	0	0	1 040	9 187	593
Création Logements PMR	2012	3	343	69	0	0	34	216	24
Place des commerces	2012	21	2 824	578	0	0	273	1 814	159
Sur site M et N	2012	68	11 794	1 634	0	0	832	8 789	539
Vefa SMBI	2012	4	561	94	0	0	58	378	31
Veuve Aublet	2012	20	3 269	681	0	0	312	2 117	159
Total		416	64 649	12 225	2 037	0	4 958	42 565	2 864

Programmation des travaux d'amélioration

ANNEXE 3c

K€	Année	Logts	Coût	Etat/ANRU	Région	Départ.	Ville	Emprunts	FP
	2010	490	11 521	3 229	1 077	0	1 613	3 741	1 861
	2011	291	7 004	1 251	315	0	479	4 103	856
	2012	788	9 982	3 030	949	0	2 021	3 234	748
	2013	0	1 447	0	0	0	0	724	723
	2014	0	2 809	0	0	0	0	1 404	1 405
	2015	0	1 201	0	0	0	0	601	600
	2016	0	2 118	0	0	0	0	1 059	1 059
	2017	0	1 608	0	0	0	0	804	804
	2018	0	1 640	0	0	0	0	820	820
	2019	0	1 673	0	0	0	0	837	836
	Total	1 569	41 003	7 510	2 341	0	4 113	17 327	9 712
	2010-2015	1 569	41 003	7 510	2 341	0	4 113	17 327	9 712

Opérations amélioration ANRU

K€

Opérations	Année	Logts	Coût	ANRU	Région	Départ.	Ville	Emprunts	FP
CACHIN 1* tranche AEHL	2010	195	4 202	1 221	429	0	1 009	1 543	0
CACHIN 2* tranche CDJK	2012	257	5 873	1 231	364	0	1 562	2 321	395
CACHIN F	2012	20	239	79	23	0	100	28	9
Total		472	10 314	2 531	816	0	2 671	3 892	404

Opérations résidentialisation ANRU

K€

Opérations	Année	Logts	Coût	ANRU	Région	Départ.	Ville	Emprunts	FP
CACHIN 1* tranche AEGHL	2010	195	2 552	1 245	282	0	264	651	110
CACHIN 2* tranche CDJKRS	2012	491	3 264	1 622	520	0	339	651	132
CACHIN F	2012	20	198	98	42	0	20	30	8
Total		706	6 014	2 965	844	0	623	1 332	250

Opérations amélioration hors ANRU

K€

Opérations	Année	Logts	Coût	Etat	Région	Départ.	Ville	Emprunts	FP
JAURES	2010	100	3 452	763	366	0	340	889	1 094
LANGEVIN A et B	2011	120	2 374	516	130	0	197	1 435	96
LANGEVIN CDEF tour	2011	171	3 382	735	185	0	282	2 044	136
Total		391	9 208	2 014	681	0	819	4 368	1 326

Renouvellement de composants

K€

Année	Logts	Coût	Etat	Région	Départ.	Ville	Emprunts	FP
2010		1 315					658	657
2011		1 248					624	624
2012		408					204	204
2013		1 447					724	723
2014		2 809					1 404	1 405
2015		1 201					601	600
2016		2 118					1 059	1 059
2017		1 608					804	804
2018		1 640					820	820
2019		1 673					837	836
Total		15 467					7 735	7 732

8

ANNEXE 50 - Bilan comparé programme patrimonial - Constructions

Plan de consolidation 2006-2011

Avenant plan de consolidation 2011-2015

Nom du groupe	Nombre de logements	Année de livraison	Coût/igt	Coût	ANRU	Fonds propres	Nombre de logements	Année de livraison	Coût/igt	Coût	ANRU	Fonds propres
162 République	10	2008	137	1 374	258	38	13	2009	161	2 089	342	382
24 bd Genevoix	15	2008	132	1 976	327	254						
27 République	8	2008	128	1 021	203	143	7	2008	160	1 121	196	70
6,6 bis, 8 Vassou	30	2008	121	3 637	639	130						
99 Saint-Germain	37	2008	110	4 075	678	0	82	2010	128	10 472	1 998	208
non identifié (99 St-germain bis)	10	2008	196	1 960	557	0						
Sente de la ferme	30	2008	115	3 456	569	121						
131-145 République et 4-10 Nell	135	2009	134	18 090	3 201	882	21	2012	129	2 714	556	152
Place des commerces	20	2009	124	2 478	346	543						
Sente de la République	50	2009	121	6 032	1 042	10						
Ateliers municipaux	26	2010	132	3 423	660	55	22	2012	132	2 898	684	167
Sur site M et N	40	2010	118	4 731	700	515	68	2012	167	11 336	1 571	517
Sur site K	20	2011	124	2 478	346	543						
Opérations maintenues	143		126	18 041	3 199	1 151	213		144	30 630	5 347	1 496
Nouvelles opérations							223		167	37 229	7 416	1 820
TOTAL constructions	431		127	54 731	9 526	3 234	436		156	67 859	12 763	3 316

Nom du groupe	Coût	ANRU	Fonds propres	Ville	Région	Emprunts	Coût	ANRU	Fonds propres	Ville	Région	Emprunts
162 République	1 374	258	38	121	104	853	2 089	342	382	196	164	1 005
24 bd Genevoix	1 976	327	254	85	167	1 143						
27 République	1 021	203	143	127	65	483	1 121	196	70	366	71	418
6,6 bis, 8 Vassou	3 637	639	130	167	320	2 381						
99 Saint-Germain	4 075	678	0	0	366	3 031	10 472	1 998	208	133	1 074	7 059
non identifié (99 St-germain bis)	1 960	557	0	425	104	874						
Sente de la ferme	3 456	569	121	59	358	2 349						
131-145 République et 4-10 Nell	18 090	3 201	882	1 385	1 238	11 384	2 714	556	152	262	0	1 744
Place des commerces	2 478	346	543	261	189	1 400						
Sente de la République	6 032	1 042	10	308	516	4 203	2 898	684	167	290	304	1 453
Ateliers municipaux	3 423	660	55	308	278	2 122	11 336	1 571	517	800	0	8 448
Sur site M et N	4 731	700	515	436	436	3 080						
Sur site K	2 478	346	543	189	189	1 400						
Opérations maintenues	18 041	3 199	1 151	854	1 477	11 360	30 630	5 347	1 496	2 047	1 613	20 127
Nouvelles opérations							37 229	7 416	1 820	3 473	659	23 861
TOTAL constructions	54 731	9 526	3 234	2 938	4 330	34 703	67 859	12 763	3 316	5 520	2 272	43 988



ANNEXE 3d - Bilan comparé programme patrimonial - Réhabilitations ANRU

Avenant plan de consolidation 2011-2015

Plan de consolidation 2006-2011

Nom du groupe	Nombre de logements	Année de livraison	Coût/lgt	Coût	ANRU	Fonds propres	Nombre de logements	Année de livraison	Coût/lgt	Coût	ANRU	Fonds propres
CACHIN 1° tranche AEHL	195	2008	15	2 876	925	131	195	2010	22	4 202	1 221	0
CACHIN 2° tranche CDJK	491	2009	8	3 770	1 185	153	257	2012	23	5 873	1 231	395
CACHIN F	20	2011	13	250	76	17	20	2012	12	239	79	9
TOTAL constructions	706		10	6 896	2 186	301	472		22	10 314	2 531	404

Nom du groupe	Coût	ANRU	Fonds propres	Ville	Région	Emprunts	Coût	ANRU	Fonds propres	Ville	Région	Emprunts
CACHIN 1° tranche AEHL	2 876	925	131	1 175	212	433	4 202	1 221	0	1 009	429	1 543
CACHIN 2° tranche CDJK	3 770	1 185	153	1 505	359	568	5 873	1 231	395	1 562	364	2 321
CACHIN F	250	76	17	96	23	38	239	79	9	100	23	28
TOTAL constructions	6 896	2 186	301	2 776	594	1 039	10 314	2 531	404	2 671	816	3 892

ANNEXE 3d - Bilan comparé programme patrimonial - Réhabilitations hors ANRU

Avenant plan de consolidation 2011-2015

Plan de consolidation 2006-2011

Nom du groupe	Nombre de logements	Année de livraison	Coût/lgt	Coût	Etat	Fonds propres	Nombre de logements	Année de livraison	Coût/lgt	Coût	Etat	Fonds propres
AMITIE	60	2007	26	1 568	407	210	60	2009	32	1 936	387	312
JAURES	100	2008	33	3 262	816	1 291	100	2010	35	3 452	763	1 094
LANGEVIN A et B	291	2009	17	4 945	1 236	59	120	2011	20	2 374	516	96
LANGEVIN CDEF tour							171	2011	20	3 382	735	136
TOTAL constructions	451		22	9 775	2 459	1 560	451		25	11 144	2 401	1 638

Nom du groupe	Coût	Etat	Fonds propres	Ville	Région	Emprunts	Coût	Etat	Fonds propres	Ville	Région	Emprunts
AMITIE	1 568	407	210	154	120	677	1 936	387	312	154	168	915
JAURES	3 262	816	1 291	315	200	640	3 452	763	1 094	340	366	889
LANGEVIN A et B	4 945	1 236	59	469	582	2 599	2 374	516	96	197	130	1 435
LANGEVIN CDEF tour							3 382	735	136	282	185	2 044
TOTAL constructions	9 775	2 459	1 560	938	902	3 916	11 144	2 401	1 638	973	849	5 283

ANNEXE 3d - Bilan comparé programme patrimonial - Travaux divers

Plan de consolidation 2006-2011

Réalizations

Nom	Année de travaux	Coût	Etat	Région	Emprunts	Fonds propres	Année de travaux	Coût	Etat	Région	Emprunts	Fonds propres
GAGARINE-ORADOEUR	2006	93	44	0	26	23	2006	93	44	0	26	23
Loges gardiens							2007	98	46	0	44	8
Chaufferies Gagarine - De Gaulle	2006	48	0	0	0	48	2008	113	28	0	85	0
Adoucisseurs d'eau	2006	70	18	0	52	0	2008	196	45	0	151	0
PARAT	2006	220	55	22	143	0	2007	220	55	22	143	0
Réfection des terrasses	2006	100	25	0	75	0	2008	179	45	18	89	27
ascenseurs	2006	356	89	36	178	53	2006	356	89	36	178	53
ascenseurs	2007	501	125	49	250	77	2007	471	118	47	235	71
ascenseurs	2008	260	65	25	131	39	2008	520	0	0	520	0
ascenseurs	2009	535	134	51	268	82	2009	498	0	0	498	0
TOTAL travaux divers		2 183	555	183	1 123	322		2 744	470	123	1 969	182

ANNEXE 3d - Bilan comparé programme patrimonial - Résidentialisation Cachin

Plan de consolidation 2006-2011

Avenant plan de consolidation 2011-2015

Nom du groupe	Nombre de logements	Année de livraison	Coût/lgt	Coût	ANRU	Fonds propres	Nombre de logements	Année de livraison	Coût/lgt	Coût	ANRU	Fonds propres
Cachin AEGHL	195	2007	11	2 056	950	0	195	2010	13	2 552	1 245	110
Cachin CDJKRS	491	2009	8	3 755	1 808	0	491	2012	7	3 264	1 622	132
Cachin F	20	2011	9	189	95	0	20	2012	10	198	98	8
TOTAL residentialisation	706		8	6 000	2 853	0	706		9	6 014	2 965	250
Nom du groupe	Coût	ANRU	Fonds propres	Ville	Région	Emprunts	Coût	ANRU	Ville	Région	Emprunts	
Cachin AEGHL	2 056	950	0	206	471	429	2 552	1 245	264	282	651	
Cachin CDJKRS	3 755	1 808	0	376	862	709	3 264	1 622	339	520	651	
Cachin F	189	95	0	19	44	31	198	98	20	42	30	
TOTAL residentialisation	6 000	2 853	0	601	1 377	1 169	6 014	2 965	623	844	1 332	

ANNEXE 3d - Bilan comparé programme patrimonial - Démolitions

Plan de consolidation 2006-2011

Avenant plan de consolidation 2011-2015

Nom du groupe	Nom de la tranche	Nombre de logements	Année de démolition	Coût/lgt	Coût	ANRU	Fonds propres	Nombre de logements	Année de démolition	Coût/lgt	Coût	ANRU	Fonds propres
Cachin	Batiment C4	10	2007	31	312	306	6	10	2011	84	840	840	0
Cachin	Batiment D3	10	2007	31	312	306	6	10	2011	63	634	634	0
Cachin	Batiment M & N	140	2007	29	4 047	3 619	428	140	2010	10	1 460	1 302	158
Cachin	Batiment J6	9	2008	35	317	306	11	9	2011	101	911	911	0
Cachin	Batiment K3 à K8	104	2008	26	2 719	2 446	273	104	2012	23	2 416	2 174	242
Cachin	Batiment O & P	140	2009	32	4 528	4 292	236	140	2013	12	1 644	1 644	0
Cachin	Batiment F3	10	2010	32	320	298	22	10	2012	84	836	836	0
TOTAL démolitions		423		30	12 555	11 573	982	423		21	8 741	8 341	0

Synthèse financière du protocole

ANNEXE 4

**Potentiel financier exprimé en variation annuelle
à l'exception de la colonne cumul**

Milliers d'euros	Cumul	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Potentiel financier initial (fin 2009)	9 050	9 050					
Autofinancement fil de l'eau	9 142	271	729	1010	2018	2496	2618
Variation PGE	-26	67	-18	-18	-19	-19	-19
Autres variations de potentiel financier	-425	-100	-65	-65	-65	-65	-65
Potentiel financier 2015 avant mesures patrimoniales	17 741	9 288	646	927	1 934	2 412	2 534
Fonds propres investis	-22 906	-7 603	-2 463	-10 112	-723	-1 405	-600
Démolitions	-400	-158	0	-242	0	0	0
Reconstructions	-9 859	-2 894	-813	-6 152	0	0	0
Améliorations	-8 434	-3 894	-1 026	-3 514	0	0	0
Composants	-4 213	-657	-624	-204	-723	-1 405	-600
Impact exploitation	-7 796	-634	-1 019	-628	-1 755	-1 815	-1 945
Démolitions	-5 521	-737	-849	-859	-980	-1 025	-1 071
Reconstructions	711	133	218	770	-173	-138	-99
Améliorations	-2 315	-30	-340	-446	-494	-492	-513
Composants	-671	0	-48	-93	-108	-160	-262
Potentiel financier 2015 après mesures patrimoniales	-12 961	1 051	-2 836	-9 813	-544	-808	-11
Aides collectivités locales	13 449	4 837	1 548	7 064	0	0	0
dont Région	4 378	2 490	623	1 265	0	0	0
dont Ville	9 071	2 347	925	5 799	0	0	0
Subventions ANRU pertes autofinancement	2 853	923	10	1 000	920	0	0
Aides CGLLS	3 495	19	2 082	918	446	30	0
Potentiel financier 2015 après aides externes	6 836	6 830	804	-831	822	-778	-11

SIGLES UTILISÉS

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