

BOURG HABITAT

Bourg-en-Bresse (01)



RAPPORT DE CONTRÔLE 2018

N° 2018-069

RAPPORT DE CONTRÔLE 2018
N° 2018-069
BOURG HABITAT

Bourg-en-Bresse (01)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2018-069

BOURG HABITAT – (01)

Fiche récapitulative

N° SIREN : 270100035
Raison sociale : BOURG HABITAT
Présidente : Denise DARBON
Directrice générale : Marine DANIEL-CHOSSON
Adresse : 16 avenue Maginot 01000 BOURG-en-BRESSE
Collectivité de rattachement : Communauté d'agglomération du Bassin de Bourg-en-Bresse (CA3B)

AU 31 DÉCEMBRE 20XX

Nombre de logements familiaux gérés	5 413	Nombre de logements familiaux en propriété :	5 352	Nombre d'équivalents logements (logements foyers...) :	428
-------------------------------------	--------------	--	--------------	--	------------

Indicateurs	Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source
PATRIMOINE				
Logements vacants (vacance commerciale)	2,7 %	3,4 %	3,0 %	(2)
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacances technique)	1,2 %	1,8 %	1,5 %	
Taux de rotation annuel (hors mises en service)	12,5 %	10,5 %	9,8 %	
Evolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	2,1 %	Nc	Nc	
Âge moyen du parc (en années)	40,2	36,8	38,6	
POPULATION LOGÉE (1)				
Locataires dont les ressources sont :				
- < 20 % des plafonds	23,4 %	20,6 %	21,2 %	
- < 60 % des plafonds	63,3 %	58,9 %	59,4 %	
- > 100 % des plafonds	9,0 %	11,3 %	11,2 %	
Bénéficiaires d'aide au logement	54,2 %	48,6 %	47,4 %	
Familles monoparentales	16,5 %	19,9 %	20,8 %	
Personnes isolées	43,5 %	39,4 %	38,5 %	
GESTION LOCATIVE				
Médiane des loyers mensuels (euros/m ² de surface habitable)	5,31	5,64	5,58	(2)
Taux de créances inscrit au bilan (% des loyers et charges)	14,2 %	Nc	14,6 %	(3)
Taux de recouvrement (% des loyers et charges)	98,5 %	Nc	Nc	
STRUCTURE FINANCIÈRE ET RENTABILITÉ				
Autofinancement net / chiffre d'affaires	14,2%	Nc	12,2%	
Fonds de roulements net global (mois de dépenses)	3,6	Nc	Nc	
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	4,5	Nc	Nc	

(1) Enquête OPS 20 16

(2) RPLS au 1/1/20 17

(3) Bolero 2016 : ensemble des oph de province

POINTS FORTS :

- ▶ Rôle social avéré
- ▶ Loyers adaptés au logement des ménages à ressources modestes
- ▶ Bonne qualité de service rendu aux locataires
- ▶ Politique patrimoniale adaptée et fortement liée aux opérations de rénovation urbaine de Bourg-en-Bresse
- ▶ Performance de l'exploitation satisfaisante
- ▶ Structure financière saine

POINTS FAIBLES :

- ▶ Expérimentation des logements « *Haissor* » peu concluante à Nivigne-et-Suran
- ▶ Volume important de logements à faible performance énergétique
- ▶ Suivi insuffisant de l'entretien annuel obligatoire des appareils individuels au gaz
- ▶ Stock de créances locatives en hausse

IRRÉGULARITÉS :

- ▶ Dix-sept attributions irrégulières
- ▶ Retard dans l'établissement des dossiers amiante des parties privatives (*DA-PP*)
- ▶ Suivi insuffisant des constats des risques d'exposition au plomb (*CREP*)
- ▶ Comptabilisation des subventions d'investissement à l'encaissement et non à la notification

Les anomalies réglées en cours de contrôle ne seront pas mentionnées dans la version définitive

Précédent rapport de contrôle : 2009-085 du 22 mars 2010
Contrôle effectué du 10 décembre 2018 au 27 mars 2019
RAPPORT DE CONTRÔLE : juillet 2019

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2018-069

BOURG HABITAT – 01

Synthèse	6
1. Préambule	8
2. Présentation générale de l'organisme	8
2.1 Contexte socio-économique	9
2.2 Gouvernance et management	10
2.2.1 Évaluation de la gouvernance.....	10
2.2.2 Évaluation de l'organisation et du management	11
2.2.3 Politique d'achat.....	14
2.3 Conclusion	15
3. Patrimoine.....	16
3.1 Caractéristiques du patrimoine	16
3.1.1 Description et localisation du parc	16
3.1.2 Données sur la vacance	17
3.2 Accessibilité économique du parc.....	17
3.2.1 Loyers.....	17
3.2.2 Supplément de loyer de solidarité.....	18
3.2.3 Charges locatives	18
3.3 Conclusion	19
4. Politique sociale et gestion locative	20
4.1 Caractéristiques des populations logées.....	20
4.2 Accès au logement	20
4.2.1 Connaissance de la demande	20
4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme	21
4.2.3 Gestion des attributions.....	22
4.3 Qualité du service rendu aux locataires.....	23
4.4 Traitement des impayés	25
4.4.1 Procédures de recouvrement et accompagnement social.....	25
4.4.2 Montant des créances locatives impayées.....	26
4.5 Location à des tiers.....	27
4.6 Conclusion	28

5.	Stratégie patrimoniale.....	28
5.1	Analyse de la politique patrimoniale.....	28
5.2	Évolution du patrimoine.....	29
5.2.1	Offre nouvelle	29
5.2.2	Réhabilitations.....	29
5.2.3	Renouvellement urbain	30
5.3	Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage	31
5.3.1	Engagement et suivi des opérations	31
5.3.2	Analyse d'opérations	31
5.4	Maintenance du parc.....	32
5.4.1	Entretien du patrimoine	32
5.4.2	Exploitation du patrimoine.....	33
5.4.3	Sécurité dans le parc.....	35
5.5	Ventes de patrimoine à l'unité.....	36
5.6	Accession sociale.....	36
5.7	Conclusion	37
6.	Tenue de la comptabilité et analyse financière.....	37
6.1	Tenue de la comptabilité	37
6.2	Analyse financière	39
6.2.1	Analyse de l'exploitation	39
6.2.2	Financement des investissements	41
6.2.3	Situation bilancielle	43
6.3	Analyse prévisionnelle.....	45
6.4	Conclusion	47
7.	Annexes.....	48
7.1	Informations générales	48
7.2	Organigramme général de l'organisme.....	49
7.3	Ecarts de régularisation des charges 2017.....	50
7.4	Attributions irrégulières.....	50
7.5	Intermédiation locative « maintien » avec l'association Tremplin.....	51
7.6	Sigles utilisés.....	52

SYNTHESE

Bourg Habitat est le premier bailleur social de l'agglomération de Bourg en Bresse où il est présent dans 22 communes et représente près de 60 % de l'offre ; il intervient dans un marché immobilier urbain contrasté : plus de la moitié de son parc est située en quartier prioritaire de la politique de la ville où il loge une population aux caractéristiques sociales plus affirmées qu'en périphérie de l'agglomération.

L'organisation interne a été modifiée à la suite de l'arrivée de la nouvelle directrice générale en 2017 et a abouti à la création d'un nouvel organigramme. L'office dispose d'une chaîne managériale robuste, ainsi que de procédures écrites qui couvrent l'ensemble de ses activités. Le CA et le bureau, qui bénéficie de délégations régulièrement mises à jour, jouent pleinement leur rôle. La politique d'achat, conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, n'appelle pas de remarque.

Fin 2017, Bourg Habitat gère un patrimoine de 5 413 logements familiaux conventionnés à 99,7 % et de 752 places (*428 équivalents-logements*) réparties sur 16 structures d'hébergement collectives gérées par des associations. Les niveaux de loyers pratiqués sont inférieurs à ceux des autres bailleurs sociaux aindinois et bien adaptés aux ménages les plus modestes. Le suivi des charges est efficient et le coût du chauffage collectif est contenu.

L'office est fortement impliqué dans le logement des ménages prioritaires et des publics les plus fragiles économiquement. En termes de ressources, les populations logées présentent un profil social plus marqué que les autres bailleurs sociaux du département. Les procédures d'attribution de logements et de suivi des impayés sont conformes à la réglementation en vigueur. Toutefois, de 2013 à 2017, 12 logements ont été attribués irrégulièrement à des ménages dont les ressources dépassent les plafonds applicables. Par ailleurs, le ratio créances locatives/quittancement, en augmentation constante depuis 2013, prive l'office de ressources non négligeables. L'office a mis en place de nombreuses actions en faveur de la qualité du service rendu aux locataires qui se traduisent par un bon niveau de satisfaction.

La stratégie patrimoniale est complète et bien cadrée par un plan stratégique de patrimoine qui vient d'être actualisé. Elle prévoit la production de 35 logements sociaux par an dans l'agglomération burgienne (*contre 80 dans le précédent PSP*), un programme complet de réhabilitations et de renouvellement patrimonial ainsi que des cessions de logements. L'office était le principal bailleur social concerné par le programme de rénovation urbaine de « *La Reyssouze* » initié dans le cadre de l'ANRU I à Bourg-en-Bresse ; il est aussi fortement mobilisé par le projet retenu dans le cadre du NPNRU. Les coûts de revient des opérations sont globalement élevés et la conception des ouvrages est de qualité à l'instar de la réalisation. L'effort de maintenance de l'office, bien qu'en forte diminution sur la période, est cohérent avec l'état du patrimoine. L'office doit toutefois améliorer le suivi des appareils à gaz et achever les dossiers techniques amiante et les constats de risque d'exposition au plomb.

La performance de l'exploitation de l'office est satisfaisante en dépit de l'autofinancement net qui diminue de moitié en 2017, du taux de recouvrement des créances locatives qui stagne en fin de période et du stock de créances locatives impayées qui augmente, privant l'office de ressources pouvant conforter sa situation. La structure financière de l'office est saine avec un fonds de roulement net global satisfaisant (*4,2 mois de dépenses moyennes en 2017*) et un endettement adapté aux capacités financières de l'organisme. Cependant, à moyen terme, l'office devra réaliser des travaux de réhabilitation d'une partie de son parc pour le maintenir attractif. Les projections financières effectuées s'appuient sur une forte mobilisation des capacités financières avec une augmentation des annuités d'emprunts et une mise de fonds propres qui quadruple entre 2019 et 2027.

Le Directeur Général,

Pascal MARTIN-GOUSSET



1. PREAMBULE

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

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

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

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

Le précédent rapport de la mission interministérielle d'inspection du logement social (MILOS), présenté au conseil d'administration de l'office le 9 avril 2010, indiquait que Bourg Habitat jouait bien son rôle social et que la qualité du service rendu aux locataires était satisfaisante. La modération des loyers pratiqués permettait d'accueillir dans de bonnes conditions une population disposant de ressources se situant nettement en dessous de celles de l'ensemble des bailleurs sociaux de l'Ain. Malgré le profil très social de la population logée, le niveau du recouvrement restait très bon. Il apparaissait toutefois que les modalités de facturation du chauffage urbain n'étaient pas équitables, leur caractère forfaitaire ne tenant pas compte de la performance énergétique des bâtiments. La situation financière de l'office demeurait satisfaisante même si l'impact des opérations réalisées dans le cadre de l'ANRU¹ et du développement de l'offre nouvelle était susceptible de diminuer sa rentabilité jusqu'alors favorisée par son faible endettement.

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME

Troisième bailleur social du département de l'Ain, l'OPH Bourg Habitat gère 5 413 logements familiaux, soit 12,4 % du parc social départemental. Dans l'agglomération de Bourg-en-Bresse, où il intervient dans

¹ Agence nationale pour la rénovation urbaine

22 communes, il est le principal bailleur social et son parc représente 59 % de l'offre. Initialement rattaché à la commune de Bourg-en-Bresse depuis sa création en 1929, il a été rattaché à la communauté d'agglomération début 2017. Cette dernière a fusionné avec six autres intercommunalités² et le syndicat mixte Cap3b, le 1^{er} janvier 2017, sous le nom de communauté d'agglomération du bassin de Bourg-en-Bresse (CA3B), elle compte désormais 75 communes contre 15 auparavant et accueille près de 21 % de la population aindinoise.

L'office va être fortement impacté par les effets de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi Elan. En effet, au regard du nombre de logements gérés, Bourg Habitat envisage à ce stade un rapprochement avec trois autres offices (*OPH de Macon*, *OPHEOR*, *OPH de l'Ardèche*). Les organes délibérant des quatre OPH ont décidé dans un premier temps de créer une association en vue de lancer les études de préfiguration préalables à la constitution d'une société de coordination (SAC).

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Le département de l'Ain est très étendu et représente 8,3 % de la région Auvergne-Rhône-Alpes. Il est formé de quatre zones distinctes : la Bresse, la Dombes, le Bugey et le Pays de Gex. En 2015, l'Ain comptait 631 877 habitants. Sa population a connu une augmentation de plus de 70 % entre 1968 et 2008, soit une croissance bien plus rapide que la région Rhône-Alpes (+ 40 %) et la France (+ 28 %). Selon l'INSEE³, entre 2007 et 2012, l'accroissement de la population était de 1,3 % par an, soit un des taux les plus forts des départements rhônalpins, avec la Haute-Savoie. La croissance de la population est alimentée en grande partie par l'extension des agglomérations franco-valdo-genevoise et lyonnaise.

L'Ain se situe parmi les premiers départements en termes de croissance économique et bénéficie d'un taux de chômage inférieur à la moyenne nationale et régionale. Les ménages de l'Ain ont des revenus légèrement plus élevés que la moyenne métropolitaine et régionale. Le revenu médian disponible par unité de consommation s'élevait en 2015 à 22 020 euros pour un ménage de l'Ain, contre 21 231 euros pour un ménage d'Auvergne-Rhône-Alpes⁴. La distribution des revenus reste toutefois inégale sur le département. Le Pays de Gex, les espaces périurbains de Bourg-en-Bresse et sa périphérie sud-ouest, sont les territoires les plus aisés avec une grande majorité de communes où les revenus imposables moyens sont supérieurs à 21 000 euros par foyer fiscal. En revanche, les ménages sont globalement plus modestes (< 16 000 euros par foyer fiscal) dans les principales villes, notamment à Bourg-en-Bresse et dans les espaces ruraux (*le nord de la Bresse et le Bugey*). La précarité est également plus marquée à Bourg-en-Bresse et dans l'agglomération burgienne que dans le reste du département (*taux de précarité respectifs de 21,6 % et 14,6 % contre 10,9 % dans le département*).

Les loyers de marché ont progressé rapidement dans l'Ain jusqu'en 2008, ils ont stagné au cours des sept années suivantes et fléchissent depuis 2015. Selon l'observatoire Clameur⁵, au premier trimestre 2018, les loyers à la relocation s'élèvent en moyenne à 10,8 euros/m² de surface habitable avec toutefois de grandes disparités selon les villes : 8,9 euros/m² à Bourg-en-Bresse, 7,5 euros dans l'agglomération burgienne, hors ville centre mais atteignent 15,3 euros dans le pays de Gex.

² Communautés de communes de Bresse Dombes sud Revermont, Coligny, Montrevel-en-Bresse, Saint-Trivier de-Courtes, Treffort-en-Revermont, La Vallière, Bourg-en-Bresse Agglomération.

³ Institut national de la statistique et des études économiques

⁴ Source : Fichier localisé social et fiscal en géographie au 01/01/2016, DGFIP

⁵ Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux (CLAMEUR)

La communauté d'agglomération Bourg-en-Bresse Agglomération (BBA- ancienne dénomination avant extension du 1^{er} janvier 2017) était couverte par un programme local de l'habitat approuvé le 26 février 2008 qui est arrivé à échéance fin 2016. Il fixait un objectif de production de 150 logements sociaux par an sur le territoire des quinze communes concernées. Un nouveau PLH est en cours d'élaboration.

Les principales données sociodémographiques du territoire d'intervention de l'office sont présentées dans le tableau ci-après :

Caractéristiques socio-démographiques

	Département de l'Ain	CA 3 B	Commune de Bourg-en-Bresse	Auvergne-Rhône-Alpes
Population en 2015	631 877	130 712	40 819	7 877 698
Densité de la population (nombre d'habitants au km ²) en 2015	109,7	105,7	1 710,80	113
Variation de la population : taux annuel moyen entre 2010 et 2015, en %	1,1	0,9	0,4	0,8
Nombre total de logements en 2015	303 196	65 052	23 194	4 342 803
Part des résidences principales en 2015, en %	86,7	88,2	86,9	79,9
Part des résidences secondaires (y compris les logements occasionnels) en 2015, en %	5,6	3,4	2,4	11,7
Part des logements vacants en 2015, en %	7,7	8,4	10,8	8,4
Part des ménages propriétaires de leur résidence principale en 2015, en %	62,5	60,9	36,6	58,8
Nombre de ménages fiscaux en 2015	251 277	31 973	18 630	3 320 218
Part des ménages fiscaux imposés en 2015, en %	57,5	56,4	50	56,2
Médiane du revenu disponible par unité de consommation en 2015, en euros	22 020	20 435	18 166	21 231
Taux de pauvreté en 2015, en %	10,9	14,6	21,6	12,8
Taux de chômage des 15 à 64 ans en 2015	10,6	11,1	18,5	12,2

Sources : *Insee, RP2010 et RP2015 exploitations principales en géographie au 01/01/2017, DGFIP-Cnaf-Cnav-Ccma, Fichier localisé social et fiscal en géographie au 01/01/2016*

Depuis 2006, le conseil départemental de l'Ain bénéficie de la délégation des aides à la pierre sur les parcs public et privé. Conclue pour six ans entre l'État et le département, cette convention a été reconduite une première fois en 2012 puis en début d'année 2018. Dans l'agglomération, les communes de Saint-Denis-lès-Bourg et Viriat sont soumises aux dispositions de l'article L. 302-5 et suivants du CCH (article 55 de la loi SRU) et atteignent leurs objectifs de 20 % de logements sociaux sur leur territoire.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Évaluation de la gouvernance

2.2.1.1 Le conseil d'administration

Le conseil d'administration (CA) de Bourg Habitat se compose de 23 membres et il est présidé par Mme Denise Darbon, adjointe au maire de Bourg-en-Bresse, déléguée à l'action sociale et au logement. La vice-présidence est assurée par M. Abdallah Chibi, conseiller municipal de Bourg-en-Bresse. Le CA se réunit quatre à six fois par an. Ses comptes-rendus comportent un long développement sur la teneur des échanges et font état d'un relevé précis des décisions.

2.2.1.2 Le bureau

Conformément à l'article R. 421-16 du CCH, le bureau du CA a été mis en place. Il est composé de la présidente et de six autres membres élus du CA. Il dispose de délégations de compétences actualisées par décision du CA du 12 avril 2017 : actes de disposition, décision des programmes de réservation foncière, aménagement, construction ou réhabilitation, autorisation d'emprunts, autorisation des transactions, autorisation d'ester en justice, orientations générales en matière de placement de fonds. Ses réunions donnent lieu à compte-rendu.

2.2.1.3 Direction générale

2.2.1.3.1 La direction actuelle

Mme Marine Daniel-Chosson assure la direction de l'office depuis le 1^{er} janvier 2017, elle a succédé à M. Jean-Luc Luez qui a fait valoir ses droits à la retraite. Elle était auparavant directrice d'une SEM de logement social en Haute-Savoie.

Ses conditions d'emploi et de rémunération sont régies par un contrat de directeur général d'OPH en date du 5 décembre 2016 (*délibération du CA du 19 septembre 2016*). Le contrat de Mme Daniel-Chosson précise les modalités de calcul de sa rémunération. Cette dernière comporte une part forfaitaire, dont le montant est cohérent avec le nombre de logements gérés par l'organisme, et une part variable dont le maximum est fixé à 15 %. Par décision du CA du 20 octobre 2017, le maximum de la part variable a été fixé à 10 % pour les années 2018 et 2019, puis à 15 % à partir de 2020. Son attribution est décidée par le CA (*délibération du 25 mai 2018*) en fonction de critères validés, en conformité avec l'article R. 421-20-III du CCH. Sa rémunération globale n'excède pas les maxima réglementaires.

La formalité de dépôt des déclarations de situation patrimoniale et d'intérêts de la DG auprès de la Haute Autorité pour la transparence de la vie publique a bien été effectuée conformément à l'article 11 de la loi n°2013-907 du 11 octobre 2013 relative à la transparence de la vie publique. La présidente a également effectué cette formalité.

La directrice générale est assistée par un directeur général adjoint, par ailleurs directeur des ressources.

2.2.1.3.2 L'ancien directeur général

M. Jean-Luc Luez qui assurait la direction générale de l'office depuis mai 1997 a fait valoir ses droits à la retraite le 31 décembre 2016. Les conditions financières relatives à son départ en retraite n'appellent pas de commentaire.

2.2.2 Évaluation de l'organisation et du management

2.2.2.1 Organisation générale

L'organigramme, présenté en annexe 7.2, est structuré autour de deux directions fonctionnelles (*Clientèle - Proximité et Développement-Patrimoine*), et de deux directions « supports » (*Ressources et Financière-Informatique*). Ce nouvel organigramme est l'aboutissement de la réflexion mise en œuvre lors de l'arrivée de la nouvelle directrice sur l'organisation interne de l'office et l'adéquation des moyens aux missions.

- Le nombre d'agences déconcentrées a été revu à la baisse. Deux agences locatives intervenaient initialement (*agence de Brou et agence Reyssouze*), ainsi qu'une agence dédiée à l'accession à la propriété située au siège de l'office. Depuis octobre 2016, les deux agences locatives ont été regroupées sur un même site, le site de Brou, mais ces dernières continuent à gérer chacune leur patrimoine. Pour ce qui concerne l'accession, les résultats mitigés de l'activité ont conduit l'office à ne

pas envisager dans l'immédiat de nouvelles opérations et le départ en retraite de sa responsable ont entraîné le rattachement de l'accession à la direction Ressources.

- Depuis le 1^{er} juin 2017, les services du développement et de la gestion du patrimoine ont été regroupés dans cette nouvelle direction dans une optique de pluridisciplinarité. Le départ du responsable en octobre 2017 n'a pas fait l'objet d'un remplacement et l'encadrement de la direction est désormais assuré par le directeur général adjoint et la directrice générale.
- Au sein de la direction clientèle et proximité, une cellule de commercialisation composée de cinq agents a été mise en place pour améliorer la réactivité en matière de recherche de locataires et réduire la vacance frictionnelle. Elle s'inscrit dans une démarche de meilleure gestion de la demande pour apporter une satisfaction accrue aux personnes en recherche de logements, en leur offrant la possibilité de se faire accompagner de manière individualisée lors de la constitution de leur dossier. Un centre de relations clients (CRC) a également été mis en place. Fonctionnant avec cinq opérateurs, il vise à dissocier l'accueil physique de l'accueil téléphonique afin d'améliorer la qualité de prise en charge des demandes des locataires, que ce soit en agence ou au téléphone. Le nombre d'appels traités chaque jour a augmenté significativement (*en moyenne 105 appels par jour*). Le nombre d'appels non traités a été divisé par 12 entre juin et décembre 2017.

L'office est doté de procédures écrites couvrant l'ensemble de ses activités : maîtrise d'ouvrage, gestion locative, ventes, impayés. Le pilotage s'appuie sur des tableaux de bord synthétiques mensuellement suivis par les différents services et la direction générale.

Depuis 1976, l'office est membre du GIE « *Assistance-Conseil-Gestion Informatique* » qui comprend une trentaine d'adhérents, bailleurs sociaux essentiellement implantés en Rhône-Alpes, Bourgogne et Franche-Comté. La majorité des logiciels utilisés par l'office sont développés par le GIE.

2.2.2.2 Ressources humaines

Fin 2017, l'effectif employé par l'office représente 130 personnes, soit 123 équivalents temps plein (ETP). Près de 20 % du personnel relève du statut de la fonction publique territoriale (FPT). Au total, pour 1 000 logements gérés, l'office dispose de 24 ETP, ce qui est élevé au regard de la moyenne des offices (*19 ETP pour 1 000 logements gérés selon le rapport de branche 2016*). L'effectif de proximité est important : il comprend 47 agents en charge du gardiennage et de l'entretien des immeubles en incluant l'encadrement intermédiaire correspondant. Cette situation s'explique en partie par le fait que plus de la moitié du parc de Bourg Habitat est situé en QPV, soit un taux nettement supérieur à la moyenne des offices⁶. Début 2012, l'office a intégré l'ensemble des personnels d'entretien d'immeubles au sein d'une régie dédiée. Le ratio correspondant aux personnels de terrain s'élève ainsi à 8,7 ETP pour 1 000 logements, contre 7,7 en moyenne dans les offices, personnel ouvrier inclus. Sur les cinq dernières années, l'effectif s'est accru de 4,2 % essentiellement par le recrutement de gardiens (+20 %) et accessoirement d'employés (+7,1 %). L'évolution annuelle des effectifs est présentée dans le tableau ci-après :

⁶ Cette proportion est très élevée par rapport aux moyennes tant nationale que régionale, qui sont respectivement de 31 et 25 % au 1^{er} janvier 2017.

Evolution des effectifs en ETP

	2013	2014	2015	2016	2017	évolution
Cadres	32,0	29,0	34,0	31,0	31,0	-3,1%
Employés	42,0	42,0	41,0	39,8	45,0	7,1%
Ouvriers	34,0	36,0	35,0	35,0	35,0	2,9%
Gardiens	10,0	11,0	9,0	8,5	12,0	20,0%
Total	118,0	118,0	119,0	114,3	123,0	4,2%

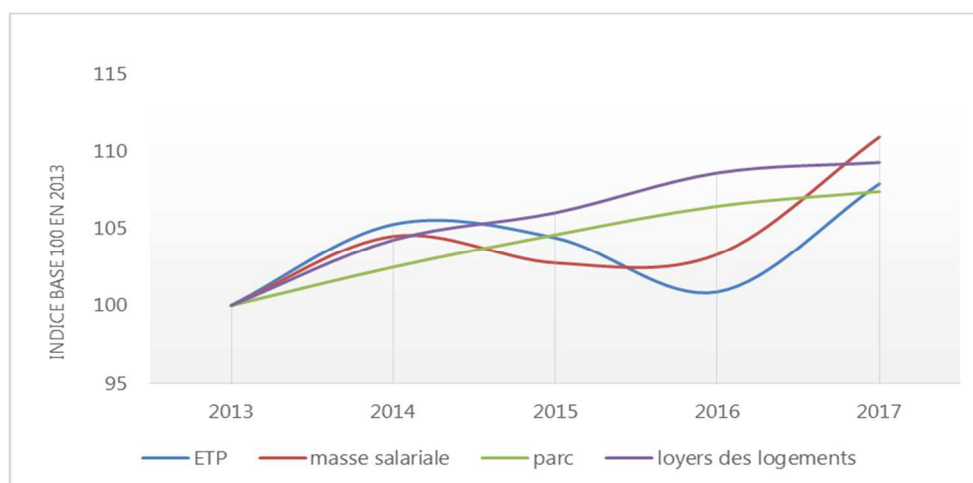
Sources : *Etats réglementaires BH*

L'absentéisme (*hors longues maladies et maternité*) est modéré, il s'élève à 5,4 % fin 2017 (5,7 % fin 2016) ; il est inférieur à la moyenne des offices (6,3 % selon le rapport de branche OPH 2016). Le taux de rotation du personnel (*hors CDD et fonctionnaires*) est limité : 7,3 % en 2017 (9,2 % pour les femmes et 6,1 % pour les hommes).

Un nouvel accord d'intéressement a été signé en juin 2016 (*le précédent avait été signé en juin 2013*) afin de répondre aux objectifs de l'accord collectif national de 2013⁷. Les modalités de son calcul prennent en compte la performance économique (*autofinancement courant supérieur à 8 % des loyers, évolution de la vacance, du taux d'impayés, des retards de livraison*) et de l'absentéisme. Il est attribué également quels que soient la fonction et le statut du bénéficiaire⁸. Le montant versé en 2017 sur la base des résultats de l'exercice 2016 s'élève à 95 993 euros, soit 750 euros bruts en moyenne pour chaque employé.

Tout le personnel bénéficie d'un entretien d'évaluation annuel et d'un entretien professionnel. L'investissement dans la formation professionnelle est satisfaisant (*en moyenne 6 jours/agent/an*). L'office remplit ses obligations en matière d'emploi des personnes handicapées (*cinq travailleurs handicapés et recours à des structures spécialisées*), il n'est donc pas astreint à verser une contribution à l'association pour la gestion du fonds pour l'insertion des personnes handicapées (AGFIPH).

Évolutions comparées de la croissance du parc, du personnel et de la masse salariale



⁷ Accord professionnel des OPH du 19 juin 2013 relatif au développement de l'intéressement collectif.

⁸ L'intéressement bénéficie à tous les salariés (statut de droit privé, FPT, CDD) dès lors qu'ils ont 3 mois d'ancienneté en fonction du présentisme.

La masse salariale a connu une augmentation de 7 % entre 2016 et 2017. Cette augmentation s'explique essentiellement par l'augmentation des coûts induits par la sortie du régime d'auto assureur de l'office au 1^{er} janvier 2017 pour ce qui concerne les indemnités chômage (cf. § 6.2.1.2).

2.2.3 Politique d'achat

En application de la loi n° 2011-525 du 17 mai 2011, les marchés de l'office étaient, jusqu'au 31 mars 2016, soumis à l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics puis à compter du 1^{er} avril 2016, aux dispositions de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics (*décision du CA du 21 octobre 2016*). Une commission d'ouverture des plis (COP) et une commission d'appel d'offres (CAO) ont été instaurées ; leurs modalités de fonctionnement font l'objet d'un règlement intérieur. Elles sont présidées par un administrateur et comprennent trois membres titulaires et trois membres suppléants, conformément aux dispositions de la loi du 9 décembre 2016 et de son décret d'application du 10 avril 2017 (*décision du CA du 22 juin 2018*).

Le « *pôle juridique* » au sein de la direction des ressources (*deux agents*) assure le rôle de référent pour l'ensemble de l'office et est garant du formalisme de la procédure et de la sécurité juridique des marchés. Près d'une centaine de marchés sont conclus chaque année dont les quatre cinquièmes par la direction du développement et du patrimoine. Au sein du pôle, un seul agent suit les marchés, il est de surcroît chargé de préparer le plan d'actions de l'office en matière de RGPD⁹. L'effectif apparaît resserré eu égard à la charge de travail. En effet, une connaissance exhaustive de l'ensemble des marchés passés au sein des différents services est nécessaire pour garantir le respect du formalisme de la procédure et la sécurité juridique de tous les marchés. Il paraît difficile dans ces conditions qu'une seule personne puisse assurer cette lourde charge. De plus, l'absence de logiciel dédié aux marchés et l'absence de fiche de suivi de procédure pour chaque marché ne facilitent pas le suivi global de l'ensemble des marchés passés par l'organisme (*pas de numéro d'ordre, suivi des marchés propres à chaque service etc.*). Enfin, l'office court le risque d'une désorganisation du fait d'une absence temporaire, durable ou définitive de la personne concernée. Dans sa réponse au rapport provisoire, l'office précise que le recrutement d'une assistante juridique est en cours pour étoffer le service.

Les marchés sont passés selon une procédure écrite régulièrement actualisée (*CA du 20 octobre 2017*). Cette procédure s'applique aux marchés de fourniture et services et aux marchés de travaux. En dessous des seuils réglementaires des procédures formalisées, les modalités de mise en concurrence (*consultation des entreprises et publicité*) varient en fonction de différents seuils d'intervention¹⁰. Au-delà de ces seuils, la procédure formalisée est appliquée en conformité avec la réglementation. Les consultations sont publiées dans des journaux d'annonces légales habilités dans le département de l'Ain ou le Journal Officiel de l'Union Européenne. Elles sont également accessibles sur une plateforme de dématérialisation dédiée aux collectivités territoriales et établissements publics du département de l'Ain et affichées au siège de l'office.

Pour les marchés inférieurs à 25 000 euros HT, il n'y a pas d'obligation formelle de consulter, l'attribution du marché pouvant être réalisée sur la base d'un seul devis qui formalise la commande. Cette possibilité est retenue dans le cas des marchés de maîtrise d'œuvre inférieurs à ce montant : la consultation d'un seul

⁹ Règlement général pour la protection des données personnelles. Ce sigle désigne le texte de référence européen en matière de protection des données personnelles. Il a été conçu pour adapter et moderniser la législation et harmoniser le cadre juridique européen dans ce domaine. Toutes les entreprises, organismes publics et associations des États membres de l'Union européenne qui collectent des données à caractère personnel sur les résidents européens sont concernés.

¹⁰ Moins de 25 000 € HT, 60 000 €, 90 000 €, 209 000 € pour fournitures et services et 5 225 000 € pour travaux (*seuils jusqu'au 31 décembre 2017*).

architecte est suffisante. Néanmoins, même en-dessous de ce seuil, la procédure librement définie n'affranchit pas le pouvoir adjudicateur de toute mise en concurrence sauf à ce qu'il soit en capacité de démontrer qu'il possède une connaissance suffisante du secteur économique. En toutes circonstances, le pouvoir adjudicateur doit donc être en mesure de démontrer qu'il a effectué son achat comme un particulier avisé, après s'être renseigné et avoir procédé à des comparaisons. Dans les faits, aux dires de la responsable du pôle juridique, deux à trois devis sont systématiquement sollicités.

L'Agence a procédé à l'examen de la passation de cinq marchés :

- le marché de prestations de services d'assurance complémentaire frais de santé d'une durée de 36 mois à compter du 1^{er} avril 2018, passé selon la procédure d'appel d'offres ouvert (*art. 25 du décret 2016-360*),
- le marché de maîtrise d'œuvre d'avril 2018 relatif à la construction de 8 logements collectifs, 10 individuels et aménagement de lots libres à Cras sur Reyssouze, passé selon la procédure de concours prévue aux articles 88 et 89 du décret 206-360,
- le marché de travaux 0180.000 de mai 2018 relatif à la construction de 12 logements collectifs lieu-dit « *Au Liardet* » à Villemottier, comportant 12 lots et passé selon une procédure adaptée (*art. 27 du décret 2016-360*),
- le marché de travaux 0188.000 de novembre 2016 relatif à la construction de 8 logements collectifs « *Henri IV* » à Jayat, comportant 13 lots et passé selon une procédure adaptée (*art. 27 du décret 2016-360*),
- le marché de travaux 0179.000 de mai 2017 relatif à la construction de 10 logements individuels et 10 garages « *Vennes II* » à Bourg-en-Bresse, comportant 15 lots et passé selon une procédure adaptée (*art. 27 du décret 2016-360*).

L'examen de ces dossiers n'appelle pas d'observation, ils comportent l'ensemble des pièces réglementaires relatives à la consultation des entreprises, les offres des soumissionnaires, les rapports d'analyse des offres, les avis d'attribution, CCAP, CCTP¹¹ et actes d'engagement.

2.3 CONCLUSION

Bourg Habitat est le premier bailleur social de l'agglomération de Bourg-en-Bresse où il est présent dans 22 communes et représente près de 60 % de l'offre. L'office intervient dans un marché immobilier urbain contrasté : plus de la moitié de son parc est située en quartier prioritaire de la politique de la ville où il loge une population aux caractéristiques sociales plus affirmées qu'en périphérie de l'agglomération. L'organisation interne a profondément été modifiée à la suite de l'arrivée de la nouvelle directrice générale en 2017 et a abouti à la création d'un nouvel organigramme. Le nombre d'agences déconcentrées a été réduit, passant de trois à une. L'office dispose d'une chaîne managériale robuste, ainsi que de procédures écrites qui couvrent l'ensemble de ses activités. Le CA et le bureau, qui bénéficie de délégations régulièrement mises à jour, jouent pleinement leur rôle. La politique d'achat, conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, n'appelle pas de remarque.

¹¹ Cahier des clauses administratives particulières, cahier des clauses techniques particulières

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

3.1.1 Description et localisation du parc

Au 31 décembre 2017, le patrimoine de l'office est constitué de 5 413 logements familiaux conventionnés à 99,7 % et de 752 places (428 équivalents-logements) réparties sur 16 structures d'hébergement collectives¹² gérées par des associations.

Nombre de logements en propriété / gérés				
Rubriques	Logements familiaux	Logements - foyers		Total
		Unités autonomes *	Places et chambres **	
Nombre de logements en propriété gérés par l'organisme	5 412	0	0	5 412
Nombre de logements en propriété non gérés par l'organisme	0	428	0	428
Nombre de logements gérés pour compte d'un autre organisme	1	0	0	1
Total	5 413	428	0	5 841

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

Sources : **données transmises par l'organisme (états réglementaires 2017)**

Son patrimoine, composé à 90,4 % de logements collectifs, est très majoritairement implanté dans la commune de Bourg-en-Bresse (91 %). 55,5 % du parc (2 986 logements) est situé en QPV, aucun logement n'est implanté en zone de revitalisation rurale (ZRR). L'âge moyen des bâtiments de 40,2 ans est relativement élevé, près de 43 % du parc a été construit avant 1970.

Fin 2017, les diagnostics de performance énergétique (DPE) étaient réalisés pour l'intégralité du parc. En dépit des progrès constatés depuis 2011, la performance énergétique apparaît médiocre au regard des résultats de l'ensemble des bailleurs sociaux : 34 % de logements sont étiquetés E, F ou G et 30 % sont étiquetés A, B ou C (contre respectivement 23 % et 37 % pour l'ensemble des bailleurs sociaux), ainsi que l'illustre le tableau ci-après :

Classement énergétique par étiquette							
En %	A	B	C	D	E	F	G
Consommation en kWh _{ep} /m ² .an	< 51	51 à 90	91 à 150	151 à 230	231 à 330	331 à 450	> 450
% des logements 2011 BH	0%	1%	20%	39%	34%	4%	2%
% des logements 2017 BH	4%	5%	21%	36%	29%	3%	2%
% 2016 tous bailleurs sociaux	2%	7%	28%	40%	17%	5%	1%

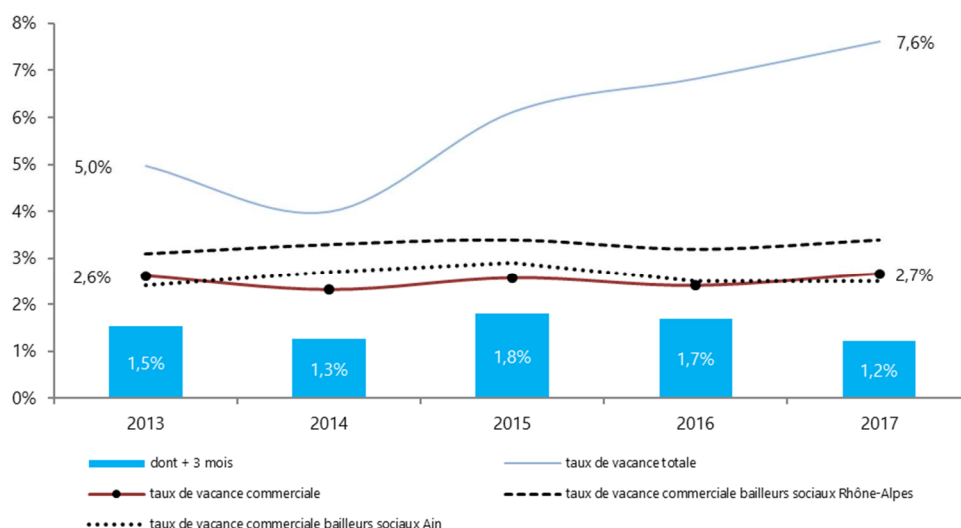
Sources : **base patrimoniale de l'organisme et « Le parc locatif social au 1er janvier 2017 » collection Data Lab pour ensemble des bailleurs**

¹² 5 foyers pour personnes âgées, 1 foyer pour jeunes travailleurs, 1 foyer pour travailleurs migrants, 1 foyer pour personnes handicapées, 2 résidences sociales, 2 résidences pour étudiants, 3 maisons relais, 1 résidence pour personnes handicapées psychiques.

3.1.2 Données sur la vacance

De 2013 à 2017, la vacance totale a fortement augmenté ; elle est passée de 251 logements fin décembre 2013 à 412 fin décembre 2017. Cette augmentation est essentiellement liée à la vacance technique qui a plus que doublé sur la période (119 logements fin 2013, 278 fin 2017). La vacance commerciale est relativement stable depuis 2014 et s'établit en moyenne à 2,5 % par an.

Évolution de la vacance moyenne



Fin 2018, le nombre total de logements vacants est en légère diminution (405 logements), ce qui porte le taux de vacance à 7,4 %. La vacance commerciale connaît également une baisse notable et s'établit à 2 % (1,7 % à plus de trois mois). La mise en place de la cellule de commercialisation en 2017 (cf. § 2.2.2.1) commence à produire des effets concrets en matière de diminution de la vacance.

3.2 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

3.2.1 Loyers

Le parc est entièrement situé en zone 3¹³ de loyers. Le loyer moyen annuel s'élève à 3 701 euros par logement en 2017, ce qui est sensiblement inférieur à la médiane des OPH de province¹⁴ (3 727 euros en 2016). Les augmentations annuelles des cinq dernières années¹⁵ ont respecté les maxima fixés par la loi.

La structure des tarifs mensuels pratiqués pour les logements conventionnés de l'office¹⁶ (au m² de surface habitable, hors loyers accessoires) est comparée dans le tableau ci-après à l'ensemble des bailleurs sociaux.

¹³ Le zonage 1/2/3 est un paramètre entrant dans le calcul des aides personnelles au logement (AL et APL). Il est également employé afin de déterminer les plafonds de loyer du logement social (PLAI et PLUS). La zone 3 correspond aux secteurs les moins tendus.

¹⁴ Ratio B9 Boléro.

¹⁵ 0,90 % en 2014, 0,47 % en 2015, 0 % en 2016, 0 % en 2017, 0 % en 2018.

¹⁶ Pour les logements dont le loyer est connu, hors cas particuliers

Analyse de la distribution des loyers

Rubriques	Nombre de logements	Loyer mensuel en euros par m ² de surface habitable			
		1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^e quartile	Moyenne
Bourg-Habitat au 1/1/17	4 900	4,70	5,31	5,85	5,36
Référence Bourg en Bresse au 1/1/17	6 642	4,78	5,37	5,96	5,39
Référence Ain au 1/1/17	40 466	4,85	5,52	6,16	5,59
Références Rhône-Alpes au 1/1/17	439 844	4,85	5,64	6,43	5,76

Sources : *base de données / RPLS 2017 portail BO Ancols*

Le loyer moyen pratiqué par l'office est inférieur de 4,1 % à la moyenne des loyers des bailleurs sociaux aindinois et de 6,9 % à ceux de l'ensemble des organismes HLM rhônalpins. Les loyers pratiqués sont largement inférieurs aux loyers maxima conventionnels et les marges potentielles varient de 5 % (*financements PLUS*) à 34 % (*anciens financements*). 52,1 % des logements ont un loyer supérieur aux loyers maxima APL¹⁷ (*contre 57,9 % dans le département et 50,7 % au niveau régional*). L'offre en très bas loyers (*inférieurs à 4 euros*) représente 9 % du parc et est particulièrement adaptée aux ménages à revenus modestes. 37 % du parc est proposé à un loyer inférieur à 300 euros par mois et près de quatre logements sur dix présentent un loyer compris entre 300 et 400 euros par mois.

Pour les logements conventionnés, les avis d'échéance valant quittances délivrés par l'office font apparaître le loyer maximum défini par la convention en conformité avec les dispositions de l'article R. 442-2-1 du CCH. Pour une bonne information du locataire, ce loyer maximum est exprimé en prix mensuel pour le logement et ne se limite pas à la simple mention du taux au m².

Jusqu'à présent, l'office ne pratiquait pas d'augmentation de loyers à la relocation. Par décision du CA du 20 octobre 2017, il a été décidé qu'à compter de janvier 2018 serait appliqué un loyer à la relocation fixé dans les limites des conventions afin de limiter le manque à gagner.

3.2.2 Supplément de loyer de solidarité

Le supplément de loyer de solidarité (SLS) est appliqué selon le barème prévu à l'article R. 441-21 du CCH. En 2017, 112 locataires ont été assujettis au SLS, dont 8 pour absence de réponse. Globalement, ce supplément de loyer s'est élevé à la somme de 29,8 milliers d'euros en 2017.

3.2.3 Charges locatives

En 2017, les principaux postes de charges locatives sont le chauffage (47,2 % *des charges totales*), l'entretien des parties communes (18,0 %), les contrats d'entretien et l'entretien extérieur. La taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM) représente 15 % de l'ensemble des charges. Au logement, la moyenne des charges hors chauffage s'élève à 456,3 euros par an, soit un coût de 6,9 euros au m² de surface habitable.

L'exercice de régularisation des charges 2017 a montré un excédent de provision de 2,8 % (6,4 % *en 2016*), ce qui n'appelle pas de remarque au regard de ce qui est généralement constaté chez les bailleurs sociaux.

L'écart global entre les provisions et les dépenses réelles masque pourtant d'importantes disparités suivant les groupes : parmi les groupes de plus de deux logements ayant un niveau de charge global supérieur à 200 euros par logement et par an, 9 d'entre eux (168 logements) ont connu un excédent de provisionnement supérieur à 30 % et 2 groupes (31 logements), une insuffisance de plus de 30 %. Le détail est présenté en annexe 7.3. Une

¹⁷ Pour cette étude, le « loyer plafond APL » est calculé par logement non pas en fonction du ménage qui l'occupe mais selon le type de ménage qu'il a vocation à accueillir suivant sa typologie.

analyse systématique des montants unitaires par groupe pour chaque poste doit être effectuée afin d'affiner au plus juste les provisions.

Près de 70 % du parc de l'office fait l'objet d'un mode de chauffage collectif (3 764 logements), essentiellement par réseau de chaleur (46,8 % du parc) ou chaufferie collective au gaz (22,7 % du parc). Deux exploitants sont en charge des installations sur la base de contrats de type P1, P2 ou P3¹⁸, avec intéressement (MTI ou CPI)¹⁹ selon les cas. L'examen des charges collectives de chauffage montre globalement un coût maîtrisé qui se situe dans la moyenne inférieure des coûts observés²⁰ dans la zone climatique concernée²¹ : près du tiers des logements bénéficiant de chauffage collectif ont un coût de chauffage inférieur à 8 euros au m² de surface chauffée (coût moyen 8,1 euros au m², soit 527,5 euros au logement en 2017). Le chauffage urbain apparaît plus onéreux que les chaufferies collectives au gaz. Dans les groupes bénéficiant de ce type de chauffage, le coût moyen ressort à 9,4 euros au m², soit 593,2 euros au logement en 2017 alors que dans les groupes chauffés par chaufferie collective au gaz, le coût ressort à 7,2 euros au m², soit 484,1 euros au logement.

Six groupes, détaillés dans le tableau ci-après, présentent des coûts de chauffage élevés. Au regard des écarts à la moyenne, une réflexion sur le mode de chauffage et l'isolation des bâtiments doit être menée.

Charges de chauffage collectif élevées

code interne	nom du programme	commune	nombre de logements	surface habitable	charges chauffage en euros	chauffage au logt en euros	chauffage au m ² en euros
14	MAGINOT	BOURG EN BRESSE	32	1 616	21 555,7	673,6	13,3
33	PSR GRD CHALLES 48 LOGEMENTS	BOURG EN BRESSE	48	2 658	32 498,4	677,0	12,2
36	PLR GRD CHALLES 48 LOGEMENTS	BOURG EN BRESSE	48	2 873	34 356,8	715,8	12,0
37	CROUY	BOURG EN BRESSE	101	6 772	75 156,5	744,1	11,1
95	ECOLE CHARLES JARRIN	BOURG EN BRESSE	5	316	3 594,1	718,8	11,4
159	L'ESTRADE	BOURG EN BRESSE	8	670	8 665,5	1 083,2	12,9

Sources : *base patrimoniale de l'organisme*

3.3 CONCLUSION

Fin 2017, Bourg Habitat gère un patrimoine de 5 413 logements familiaux conventionnés à 99,7 % et de 752 places (428 équivalents-logements) réparties sur 16 structures d'hébergement collectives gérées par des

¹⁸ P1 : Marché de prestation concernant la fourniture d'énergie, P2 : marché de maintenance des installations (*maintien en bon état de fonctionnement de l'installation*) et conduite du chauffage (*opérations de pilotage de la production et de distribution de la chaleur nécessaire pour obtenir les températures contractuelles dans les différents locaux et, le cas échéant, celle de l'eau chaude sanitaire*), P3 : marché prévoyant la garantie totale et renouvellement du matériel (*gros entretien*)

¹⁹ Marché Température Intéressement : Marché d'exploitation incluant une clause d'intéressement pour une température contractuelle définie avec fixation d'un objectif optimum de consommation d'énergie. Si le prestataire fait mieux en respectant les conditions de confort, il reçoit un bonus partagé à 50/50 avec son client, dans le cas contraire il est pénalisé de la totalité de l'excédent consommé. CPI : Marché Combustible et Prestation avec Intéressement ; l'intéressement est calculé sur la consommation d'énergie constatée et compris dans le P1.

²⁰ 10,36 euros au m² de surface chauffée pour chauffage et ECS collectifs, 8,54 euros pour chauffage collectif et ECS individuelle en zone H1.

²¹ Observatoire de l'Union Sociale pour l'Habitat (USH) des charges locatives hors Ile de France 2014.

associations. Les niveaux de loyers pratiqués sont inférieurs à ceux des autres bailleurs sociaux aindinois et bien adaptés aux ménages les plus modestes, près de 40 % des logements ont un loyer inférieur à 300 euros par mois. Le suivi des charges est efficient et le coût du chauffage collectif est contenu.

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

Les résultats de l'enquête « *Occupation du Parc social 2016* » (OPS) confirment les tendances observées lors des dernières enquêtes, à savoir que l'office connaît une occupation sociale nettement plus marquée que celle des autres bailleurs sociaux locaux, avec une population à bas revenus (*ressources inférieures à 60 % des plafonds PLUS*) mais surtout à très bas revenus (*ressources inférieures à 20 %*) largement surreprésentée. La proportion de ménages disposant de ressources supérieures aux plafonds est plus faible que pour l'ensemble du département de l'Ain (9 % contre 14,7 %), et plus généralement de la région Auvergne-Rhône-Alpes.

Analyse sociale de l'occupation								
En %	Pers. isolées	Ménages 3 enfants et +	Familles mono-parentales	Revenu < 20 %*	Revenu < 60 %*	Revenu > 100 %*	Bénéficiaires d'APL+AL	Age > 65 ans
Enquête OPS 2016 BH Tous Ménages	43,5 %	12,5 %	16,5 %	23,4 %	63,3 %	9,0 %	54,2 %	16,8 %
Enquête OPS 2014 BH Tous Ménages	43,6 %	11,8 %	17,5 %	23,4 %	65,6 %	8,0 %	56,5 %	15,3 %
CA Bourg en Bresse 2016	41,5 %	11,3 %	19,6 %	18,8 %	56,2 %	11,8 %	48,2 %	14,1 %
Département de l'Ain 2016	37,6 %	11,0 %	21,0 %	14,5 %	52,1 %	14,7 %	45,8 %	12,4 %
Région ARA 2016	39,4 %	10,7 %	19,9 %	20,6 %	58,9 %	11,3 %	48,6 %	13,5 %

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

Sources : enquêtes OPS 2014 et 2016 portail BO Ancols

Entre 2014 et 2016, la part des ménages sous 20 % des plafonds est restée stable, alors que la part des ménages sous 60 % des plafonds a régressé de 2,3 points. La part des ménages dont les ressources sont supérieures à 100 % des plafonds a crû de 1 point. L'augmentation du nombre de ménages aux ressources plus élevées entraîne logiquement une diminution des bénéficiaires d'aide au logement (-2,3 points).

4.2 ACCES AU LOGEMENT

4.2.1 Connaissance de la demande

Le dépôt des demandes s'effectue directement via le site national « *demande-logement-social.gouv.fr* » ou auprès d'un des guichets d'enregistrement des bailleurs sociaux présents sur le territoire. Le nombre de demandes, près de 2 800 par an en moyenne dans l'agglomération burgienne, connaît une progression constante sur la période (+ 27 % de 2014 à 2017) :

Evolution des demandes de logements

		2014	2015	2016	2017	moyenne/an
Région Rhône-Alpes	nb demandes	162 236	159 624	171 454	183 788	169 276
	% France	9,00%	8,50%	8,70%	8,90%	8,80%
Département de l'Ain	nb demandes	11 932	12 333	13 345	14 371	12 995
	% Région	7,40%	7,70%	7,80%	7,80%	7,70%
CA du bassin de Bourg en Bresse	nb demandes	2 692	2 800	2 767	3 422	2 753
	% Département	23%	23%	21%	24%	23%
France métropolitaine	nb demandes	1 796 089	1 886 851	1 968 990	2 060 843	1 928 193

Sources : *fichier SNE, exploitation DGALN-DHUP*

L'analyse des 3 422 demandes actives enregistrées dans le système national d'enregistrement (SNE) fin 2017 pour la CA3B montre que 44,3 % des demandeurs sont des personnes seules et 21,9 % des familles monoparentales, ce qui explique la forte demande de logements de type II et III (62,2 %). Les grands logements (type V et +) sont peu recherchés (3,4 % des demandes). La grande majorité des demandeurs (63,7 %) dispose de ressources inférieures à 60 % des plafonds PLUS. 50,9 % des demandeurs ont un emploi, 10,3 % sont au chômage, 13,1 % sont retraités et 11,5 % bénéficient de revenus de transfert (*minima sociaux et allocations familiales*).

4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

En conformité avec les dispositions de l'article R. 441-9 IV du CCH, le CA de Bourg Habitat délibère régulièrement sur la politique d'attribution de l'office (*dernière délibération en date du 2 mars 2018*). La charte d'attribution adoptée par le CA affirme la vocation sociale de l'office en assurant l'accès au logement des ménages prioritaires, en situation de mal logement ou de précarité économique et en veillant notamment aux équilibres sociaux dans son parc tant dans les secteurs QPV que hors QPV. Elle précise également les évolutions réglementaires issues de la loi du 27 janvier 2017 dite « *Egalité et Citoyenneté* » ; notamment la mise en place de la convention intercommunale d'attribution (CIA) de la CA3B qui doit intégrer les accords collectifs existants et absorber la convention d'équilibre territorial instaurée dans la communauté d'agglomération. Les orientations sur la politique d'attribution et le règlement intérieur de la commission d'attribution de logements sont disponibles sur le site internet de l'office, en conformité avec les dispositions réglementaires.

L'office participe aux instances départementales mises en place dans l'Ain pour assurer le logement des publics prioritaires. L'implication de l'office est conforme aux engagements qui lui ont été assignés. Durant la période sous revue, l'office a participé à hauteur de 14 % aux relogements des publics prioritaires aindinois pour un parc représentant 12 % de l'offre départementale.

Logement des ménages prioritaires

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Moyenne
Relogements BH - Droit de Réservation Préfectoral	75	67	98	79	110	89	86
Relogements DRP tous bailleurs sociaux Ain	442	433	534	471	657	554	515
% relogements DRP BH/total département de l'Ain	17,0%	15,5%	18,4%	16,8%	16,7%	16,1%	16,8%
Relogements BH - hors DRP	15	24	24	33	22	21	23
Relogements hors DRP tous bailleurs sociaux Ain	235	198	267	253	284	334	262
% relogements hors DRP BH/total département de l'Ain	6,4%	12,1%	9,0%	13,0%	7,7%	6,3%	8,8%
Total relogements BH/total des relogements Ain	13,3%	14,4%	15,2%	15,5%	14,0%	12,4%	14,1%
Attributions au titre du Dalo	0	0	1	1	1	3	1
Attributions au titre des accords collectifs	1	0	1	4	5	4	3
Attributions à des ménages sortant d'hébergement	63	77	82	83	78	69	75

Sources : *DDCSPP 01 SYPLO*

En matière de relogement des ménages sortant d'hébergement ou de logement adapté, l'office a largement dépassé les objectifs qui lui avaient été assignés dans la convention d'utilité sociale (CUS) : 417 logements ont été attribués dans ce cadre de 2012 à 2016 pour un objectif de 257, soit un dépassement de 62 %. Concernant le DALO²², l'office est peu sollicité par la commission de médiation.

4.2.3 Gestion des attributions

4.2.3.1 Analyse de la gestion des attributions

En conformité avec les articles L. 441-2, R. 441-3 et R. 441-9 du CCH, le conseil d'administration de Bourg Habitat a créé une commission d'attribution de logements (CAL).

Sa composition et son mode de fonctionnement sont définis dans un règlement intérieur adopté par le CA et régulièrement actualisé (*dernière modification CA du 19 mai 2017*). Sa composition et son fonctionnement n'appellent pas de commentaire particulier : les membres de droit prévus à l'article R 441-9 II y siègent avec voix délibérative (*six administrateurs dont un représentant les locataires*),

La CAL se réunit une fois par semaine pour analyser les demandes et procéder à l'attribution des logements disponibles. Un planning des réunions est établi par le secrétariat de la CAL et vaut convocation. Sauf en cas d'insuffisance du nombre de candidats, ou lorsque le dossier présenté a été déclaré relevant du DALO par la commission de médiation départementale, la CAL examine au moins trois demandes pour un même logement à attribuer. L'article 9 du règlement prévoit expressément que « *lorsque les réservataires ne présentent pas trois dossiers, ils doivent notifier par écrit l'insuffisance du nombre de candidats à présenter. Dans ce cas, Bourg Habitat pourra présenter en complément, des personnes (...) pour pallier l'échec d'attribution à un candidat présenté par le réservataire.* »

La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite loi ELAN modifie en profondeur le processus d'attribution vers plus de transparence, de mixité sociale mais aussi de souplesse en mobilisant les bailleurs, les réservataires et les acteurs locaux. Les bailleurs sociaux vont devoir retravailler leur processus d'attribution par la gestion en flux des réservataires mais aussi l'analyse des plafonds de ressources et dans la recherche du candidat par la cotation de la demande de logement. Le choix des dossiers à présenter en CAL devra s'effectuer selon un système de cotation s'appuyant sur différents critères de priorisation permettant de faire ressortir les dossiers dans un souci d'égalité de traitement et de transparence. Véritable outil d'aide à la décision, cette cotation vise à considérer toutes les demandes de logement en tenant compte des ménages les plus fragiles, dans un objectif d'harmonisation du peuplement. L'Agence invite l'office à réfléchir dès à présent aux conditions de mise en place d'une telle cotation des demandes et aux évolutions prévisibles du fonctionnement de la CAL en lien avec CA3B et les autres bailleurs intervenant sur le territoire.

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

²² Droit au Logement Opposable : le droit à un logement décent et indépendant, est garanti par l'État à toute personne qui, résidant sur le territoire français de façon régulière et dans des conditions de permanence définies par décret en Conseil d'État, n'est pas en mesure d'y accéder par ses propres moyens ou de s'y maintenir. Ce droit s'exerce par un recours amiable devant une commission départementale de médiation, puis, le cas échéant, par un recours contentieux devant le tribunal administratif.

Les attributions de logements

au 31/12/N	2013	2014	2015	2016	2017
Nombre de logements sociaux attribués	696	662	635	653	637
Nombre de propositions	1 535	1 529	1 800	1 650	1 208
Mutations	135	122	91	127	89
Taux de rotation	13,80%	12,80%	11,00%	12,30%	12,50%

Sources : *synthèse ANCOLS à partir de la base de données gestion locative BH*

Sur les 3 283 attributions de logements réalisées sur la période 2013-2017, douze ont été effectuées de façon irrégulière à des ménages dont les ressources dépassent les plafonds applicables [article L. 441-1 du CCH] et cinq dossiers ne comportent pas l'avis d'imposition réglementaire [arrêté du 24 juillet 2013].

Le contrôle a porté sur le fichier des attributions réalisées de 2013 à 2017, représentant 3 283 attributions soit 657 par an en moyenne. Sur ce panel, douze dossiers présentent un dépassement des plafonds de ressources qui n'a pu être valablement justifié par l'organisme. Parmi ceux-ci, cinq concernent des logements relevant du plafond PLAI avec des dépassements allant de 22 % à 58 %, cinq relèvent du plafond PLUS avec des dépassements de 13 % à 33 % et deux du plafond PLS. De plus, cinq dossiers sont incomplets car ils ne comportent pas l'avis d'imposition justifiant les ressources du locataire de l'avant dernière année précédant la signature du contrat de location. Ces irrégularités représentent 0,5 % des attributions analysées et sont détaillées dans l'annexe 7.4. Dans ses réponses au rapport provisoire, l'office reconnaît les dépassements de plafonds et les dossiers incomplets mais n'a pu identifier les causes de ces erreurs en l'absence de dossiers numérisés avant 2017. Il constate que depuis la mise en place de la cellule commercialisation en 2017, aucune erreur de ce type n'a été relevée.

Les locataires entrés en 2017 sont majoritairement âgés de 30 à 49 ans (43 %), sans enfant (55 %), sans profession ou au chômage (33 %) et disposent de revenus inférieurs à 60 % des plafonds PLUS (78 %). On notera également que 8 % des nouveaux entrants ont plus de 65 ans et 26 % sont retraités.

4.2.3.2 Gestion des contingents

Près de 40 % du parc fait l'objet d'une réservation, majoritairement par l'État (29,7 %) pour le logement des ménages prioritaires et des fonctionnaires. Les logements réservés se répartissent de la manière suivante :

Gestion des contingents

Réservataire	État	Autres	Action Logement	Collectivités territoriales	Non réservés
Nombre de logements	1 608	57	357	0	3 390
%	29,7%	1,1%	6,6%	0,0%	62,6%

Sources : *synthèse ANCOLS à partir de la base de données gestion locative BH*

Dès qu'un préavis de départ concernant un logement réservé est notifié aux services de l'office, la direction de la gestion locative le signale au réservataire afin que plusieurs candidats soient proposés à la CAL. A défaut de proposition de candidats, le logement est attribué pour un tour, suivant les règles de droit commun.

4.3 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

La qualité du service rendu apparaît satisfaisante : la visite de patrimoine réalisée dans l'agglomération bourgienne a montré que l'entretien des espaces extérieurs et parties communes est globalement satisfaisant, avec une présence marquée du personnel de proximité. La mise en place du centre de relations clients en 2017

a contribué à améliorer la qualité de prise en charge des demandes des locataires, notamment les réclamations techniques. La politique de l'office à destination des personnes âgées et à mobilité réduite est volontariste.

4.3.1.1 Concertation locative

Le plan de concertation locative, qui a été actualisé en avril 2016 (*délibération du CA du 27 mai 2016*), porte sur la période 2016-2020. Le conseil de concertation locative se réunit a minima une fois par an au siège de l'office. Ce conseil permet d'aborder avec les associations de locataires les questions relatives à la gestion locative (*parcours résidentiel, qualité de service, charges récupérables, CUS...*), la politique patrimoniale (*maintenance, réhabilitation, espaces extérieurs...*), la gestion du vivre ensemble ainsi que les relations et la communication avec les locataires. L'examen des comptes rendus de réunions n'appelle pas de commentaire particulier.

4.3.1.2 Satisfaction des locataires

Des enquêtes de satisfaction sont réalisées périodiquement par un prestataire externe, auprès des locataires en place. En septembre et octobre 2017, le prestataire a réalisé pour l'office une étude de satisfaction sur un panel de 559 locataires. Les résultats ont montré un bon niveau de satisfaction, comparable à celui relevé lors de la précédente enquête : 88,4 % des clients sont globalement satisfaits des prestations de l'office. Plus généralement, 87 % sont satisfaits de la qualité de l'accueil et 85,5 % des conditions d'entrée dans le logement. Les résultats concernant le niveau des loyers et la qualité de vie dans le quartier sont toutefois plus critiques : respectivement 79,6 % et 76,5 % de satisfaits pour ces deux items.

4.3.1.3 Espace web locataire

L'office dispose d'un site internet dédié qui permet aux locataires d'effectuer diverses démarches en ligne : mise à jour des informations personnelles, consultation du compte locataire, consultation des avis d'échéances, gestion et suivi de demandes techniques et administratives, téléchargement de documents (*livret locataire, guide d'entretien du logement, etc.*).

4.3.1.4 Adaptation des logements pour les personnes âgées et à mobilité réduite (PMR)

L'office a mis en place un programme d'aménagement des logements pour les personnes à mobilité réduite qui cible notamment les personnes âgées. Il consiste essentiellement à adapter la salle de bain de ces locataires en remplaçant la baignoire par une douche, rehausser les toilettes et à mettre en place un revêtement antidérapant au sol. En 2017, 60 logements ont été adaptés pour un coût de 150 000 euros (*60 logements en 2016*). Par ailleurs, l'office participe également au réseau Adalogis²³ : près de 350 logements sont identifiés dans la base et une vingtaine de ménages ont été relogés dans ce cadre.

4.3.1.5 Participation à l'appel à projet Haissor

Le projet socio-gérontologique Haissor « *HABitat Intermédiaire Services SOLidaires Regroupés* », initié par le conseil départemental de l'Ain, a pour objectif de pallier la perte d'autonomie et non la grande dépendance, de lutter contre l'isolement, rompre avec le sentiment d'insécurité comme le risque de chute, combattre l'ennui, permettre d'avoir un habitat adapté et conserver l'autonomie budgétaire. Il correspond à un habitat personnel et adapté, permettant l'autonomie, l'organisation communautaire facilitant le partage, la solidarité et la sécurité, sans toutefois tomber dans la structure collective. Chaque projet est porté par la commune et est

²³ Conçu par la Fédération des PACT, devenue en mai 2015 la Fédération SOLIHA, Adalogis® est une marque déposée depuis 2006. Ce dispositif interactif permet d'organiser l'adéquation et le rapprochement entre l'offre et la demande en logements adaptés à toutes situations de handicap.

défini en partenariat avec l'office et une association d'aide à domicile. Les personnes âgées souhaitant postuler à ce type de logement doivent correspondre à des critères précis, notamment en termes de perte d'autonomie (*classement GIR*), d'adhésion au projet global et à l'association partenaire et satisfaire aux plafonds de ressources.

Début 2018, Bourg Habitat a mis en service un bâtiment Haissor sur la commune de Nivigne-et-Suran au sein de l'écoquartier "*Le Pré du Moulin*". Il comprend 13 logements collectifs dont 6 « *Haissor* » et 3 pavillons individuels. Trois logements labellisés sont actuellement occupés, trois restent vacants. Les services sont facturés aux locataires directement par l'association partenaire (*ADMR*²⁴) sur la base d'un contrat de prestations signé avec le locataire.

Au regard de cette expérience, l'office ne souhaite pas pérenniser la mise en œuvre de ce type de projet et toute nouvelle démarche ne pourrait être envisagée qu'à l'issue d'une étude de marché poussée, d'un appui conséquent de la collectivité d'implantation de l'équipement et d'une association volontaire et motivée.

4.3.1.6 Mise en service d'une résidence intergénérationnelle

En 2015, Bourg Habitat a inauguré la résidence intergénérationnelle Charles Robin qui compte 25 logements collectifs (*14 T2 et 11 T3*), dont 13 sont adaptés aux personnes à mobilité réduite. L'objectif du projet est de créer une dynamique de convivialité, de solidarité de voisinage et d'échange d'expérience. Un local résidentiel meublé par la municipalité, accessible à l'ensemble des occupants, permet d'organiser rencontres et événements festifs. Les résidents, qui ont été sélectionnés après examen de leur motivation, ont signé une charte de voisinage par laquelle ils s'engagent à « *échanger des services, être attentifs, à faire preuve d'ouverture et de bienveillance, à participer à des temps collectifs* ». L'ensemble des logements est actuellement occupé et l'expérience est jugée positive tant par les occupants que par l'office.

4.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

4.4.1 Procédures de recouvrement et accompagnement social

La prévention, le traitement amiable et le précontentieux²⁵ des impayés locatifs sont assurés par les chargés de secteurs en agence. L'animation et les actions contentieuses sont traitées au siège. Au sein de la direction de la clientèle et de la proximité, le pôle contentieux-précontentieux comprend, outre son responsable, deux assistantes (*l'une en charge du suivi des locataires présents, la seconde des locataires partis*) et deux conseillères en économie sociale et familiale (*CESF*).

La gestion du recouvrement est cadrée dans ses différentes phases par des procédures bien identifiées. Chaque action est traduite dans un paramétrage spécifique sur logiciel. En phase précontentieuse, la relance des locataires présents débiteurs est assurée par l'édition automatique d'un listing des anomalies de paiement le 15 du mois, puis de deux courriers successifs (*à J+ 5 et J+10*). Des actions spécifiques, appropriées à chaque dossier, sont ensuite mises en place : relance téléphonique, visites à domicile, saisine de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (*CCAPEX*), accord de délais de paiement, assignation en résiliation du bail.

Des tableaux de bord permettent de suivre différents ratios en ventilant notamment la créance locative par secteur et en distinguant les impayés sur locataires présents et partis. Enfin, la gestion de la dette des locataires partis est externalisée. Elle recourt à deux prestataires ; l'un intervient en région Auvergne-Rhône-Alpes, le

²⁴ Association Aide à Domicile en Milieu Rural.

²⁵ L'étape ultime du précontentieux est l'absence de réponse aux courriers de relance des CESF et/ou des chargés de contentieux.

second dans le reste du territoire. Devant les résultats mitigés de cette externalisation, l'office étudie actuellement un nouveau mode opératoire.

Évolution du nombre de débiteurs présents et partis

	2016	2017	2018
Nombre de débiteurs présents	869	790	860
Nombre de débiteurs partis	486	517	651
Dette débiteurs présents (en milliers d'euros)	825,8	814,6	875,8
Dette débiteurs partis (en milliers d'euros)	1382,8	1625,1	1800,0

Sources : **pôle contentieux BH**

Les données du tableau infra présentent l'évolution des différentes actions menées par l'office en matière contentieuse : les commandements de payer connaissent une baisse significative sur la période (-13,9 %), témoignant de l'efficacité du traitement des incidents de paiement en amont. Pour autant, les commandements de quitter les lieux s'accroissent (+23,5 %), ainsi que les réquisitions de la force publique (+59 %). In fine, de 2014 à 2018, le nombre d'expulsions effectives a plus que doublé, passant de 11 à 25.

Actions contentieuses

	2014	2015	2016	2017	2018
Commandements de payer	216	191	208	181	186
Assignations	60	71	60	45	39
Jugements en résiliation de bail	27	41	30	46	27
Commandements de quitter les lieux	34	51	45	59	42
Réquisitions force publique	27	31	24	34	43
Concours force publique	nc	nc	20	24	20
Expulsions effectives	11	16	18	21	25
Effacements de dette (PRP)	26	21	18	22	22
Montant effacement (en euros)	77 202	104 705	89 448	62 816	57 771

Sources : **pôle contentieux BH**

4.4.2 Montant des créances locatives impayées

Taux de recouvrement des créances locatives

En milliers d'Euros	2013	2014	2015	2016	2017
Loyers et charges quittancés (a)	26 150	26 725	27 122	27 800	27 991
+ Créances locatives n-1	2 755	3 154	3 511	3 678	3 954
- Créances locatives n	3 154	3 511	3 678	3 954	4 120
- Pertes sur créances irrécouvrables	70	157	113	141	253
= Encaissements de l'année (b)	25 681	26 211	26 842	27 383	27 572
Taux de recouvrement (b/a)	98,20%	98,10%	99,00%	98,50%	98,50%

Sources : **Etats réglementaires BH**

Le taux de recouvrement stagne en 2017 à 98,5 % après avoir diminué de 0,5 point en 2016 en raison d'un écart qui s'est accentué entre les créances locatives des exercices 2015 et 2016.

Créances locatives impayées

En milliers d'Euros	2013	2014	2015	2016	2017	Var. annuelle moyenne
Quittancement annuel	26 150	26 725	27 122	27 800	27 991	1,70%
Créances brutes sur locataires présents	2 397	2 629	2 486	2 432	2 498	1,00%
dont quittancement à terme échu	1 543	1 695	1 599	1 678	1 680	
+ Créances sur locataires partis	757	881	1 192	1 523	1 623	21,00%
= Créances locatives totales	3 154	3 511	3 678	3 954	4 121	6,90%
Créances hors terme échu en % du quittancement	6,20%	6,80%	7,70%	8,20%	8,70%	
+ Pertes sur créances irrécouvrables	70	157	113	141	253	37,90%
= Créances locatives majorées des ANV	3 224	3 667	3 791	4 095	4 374	7,90%

Sources : *Etats réglementaires BH*

Les créances locatives impayées connaissent une forte hausse sur la période. Au 31 décembre 2017, les créances locatives totales s'établissent à 4 121 milliers d'euros. Elles ont augmenté de 967 milliers d'euros, soit de près de 31 %, entre 2013 et 2017. Cette augmentation est essentiellement liée à l'évolution des créances impayées des locataires partis qui ont plus que doublé sur la période (+ 866 milliers d'euros) pour atteindre 1 623 milliers d'euros à fin 2017. Les créances hors terme échu rapportées au quittancement annuel augmentent en conséquence, elles passent de 6,2 % en 2013 à 8,7 % en 2017. Dans ses réponses au rapport provisoire, l'office partage le constat et précise que, concernant les impayés des locataires partis, la direction a décidé de recruter un nouvel agent et lui confier le suivi. 153 dossiers ont ainsi été externalisés vers une société de recouvrement ou un huissier.

4.5 LOCATION A DES TIERS

Afin de prévenir les expulsions, l'office et l'association d'intermédiation locative ont mis en place à partir du second semestre 2018 un partenariat visant à maintenir dans leur logement les locataires en situation d'impayé qui ont rompu tout contact avec les services de l'office. Cette procédure « *IML Maintien* » a été validée par les services de l'État dans le département (*DDCS*) et la caisse d'allocations familiales (*CAF*). Le lancement de chaque procédure individuelle est décidé par la CCAPEX.

Le principe repose sur un transfert de bail provisoire à l'association qui devient l'interlocuteur du bailleur. L'association accompagne le locataire pour une durée de six mois sur les aspects budgétaires et de ressources, les démarches administratives ou les aspects de la vie quotidienne dans le logement. L'intérêt réside dans le fait que le locataire ne quitte pas son logement, qu'il est accompagné dans ses démarches de règlement de sa dette et que l'office ne souffre pas de vacance liée au départ forcé de l'occupant. Le détail de la procédure est présenté en annexe 7.5.

Depuis juillet 2018, sept locataires assignés par Bourg Habitat ont bénéficié d'un diagnostic IML par l'association partenaire sur décision de la CCAPEX. A ce jour, deux ont débouché sur la signature d'une cession de bail au profit de Tremplin pour une durée de six mois. Pour les cinq diagnostics qui n'ont pas abouti à la signature d'une convention, les raisons invoquées sont le solde de la dette dans un cas, le refus des locataires de transférer leur bail pour deux autres et enfin les deux derniers n'ont pas donné suite aux demandes de rendez-vous des services de l'office. Pour ces quatre dossiers, la demande initiale de résiliation de bail a été maintenue lors de l'audience devant le tribunal d'instance.

4.6 CONCLUSION

L'office est fortement impliqué dans le logement des ménages prioritaires et des publics les plus fragiles économiquement. En termes de ressources, les populations logées présentent un profil social plus marqué que les autres bailleurs sociaux du département. Les procédures d'attribution de logements et de suivi des impayés sont conformes à la réglementation en vigueur. Toutefois, de 2013 à 2017, 12 logements ont été attribués irrégulièrement à des ménages dont les ressources dépassent les plafonds de ressources applicables aux termes de l'article L. 441-1 du CCH et le ratio créances locatives/quittancement est en augmentation constante depuis 2013. L'office a mis en place de nombreuses actions en faveur de la qualité du service rendu aux locataires qui se traduisent par un bon niveau de satisfaction.

5. STRATEGIE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

Depuis 2006, l'office dispose d'un plan stratégique de patrimoine (PSP). Début 2010, il a fait l'objet d'une actualisation réalisée en interne (*validation par le CA le 9 avril 2010*) en vue de la préparation de la CUS. Le PSP s'appuie sur un diagnostic technique, social et financier du patrimoine et sur une analyse de son attractivité commerciale. Après consolidation de l'ensemble de ces informations, les groupes ont été classés en quatre segments :

- Très bon et bon niveau de service rendu : 28,6 % du parc ;
- Niveau de service rendu correct : 20,7 % du parc ;
- Niveau de service rendu moyen : 33,3 % du parc ;
- Niveau de service rendu médiocre ou faible : 17,4 % du parc (*808 logements*).

Sur la base de ce diagnostic, la stratégie de l'office pour les années 2011 à 2018 reposait sur cinq actions prioritaires : la poursuite et l'achèvement de l'opération de renouvellement urbain du quartier de la Reyssouze, la démolition de 283 logements, la construction de 813, l'amélioration de 3 140 logements (*1 856 réhabilitations et 1 284 en gros entretien*), ainsi que la mise en vente de 84 logements.

Fin 2018, le PSP a fait l'objet d'une mise à jour sur la période 2017-2028 pour prendre en considération les évolutions réglementaires et les nouvelles orientations opérationnelles :

- La mise en œuvre de la réduction de loyer de solidarité (RLS) a modifié les perspectives financières de Bourg Habitat ;
- la finalisation du protocole de préfiguration NPNRU du quartier de la Grande Reyssouze (*cf. § 5.2.3*), dont le calendrier opérationnel présente des incompatibilités (*durée de la convention ANRU et octroi des subventions*) avec le PSP initial, a nécessité de procéder à de nouveaux arbitrages ;
- de nouvelles orientations opérationnelles sur le secteur des Vennes impliquent une priorisation des opérations (*120 démolitions, 109 réhabilitations et 101 nouveaux logements*) ;
- à une production de logements neufs soutenue depuis 2016 avec des phases travaux marquées sur les années 2019 - 2020, succédera un ralentissement du rythme pour aboutir à une moyenne de 35 nouveaux logements par an (*contre 80 dans le précédent PSP*).

Cette actualisation, d'un coût global de près de 144 millions d'euros sur dix ans prévoit globalement la démolition de 284 logements (*7,7 millions d'euros*), la réhabilitation de 3 279 logements (*83,9 millions d'euros*),

la construction de 356 nouveaux logements (46,1 millions d'euros) et des opérations de résidentialisation dans le quartier de la Grande Reyssouze (6,4 millions d'euros). Elle a été validée par le CA le 11 janvier 2019.

5.2 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

De 2013 à 2017, l'accroissement du parc de logements familiaux s'élève à 544 unités (*déduction faite des démolitions, cessions et autres transformations d'usage*), soit un taux de croissance annuel moyen de 2,1 %. Durant cette période, l'office a produit 458 logements, tant par voie de construction (87 %), que par recours à la vente en l'état futur d'achèvement²⁶ (13 %, contre 40 % au niveau national). Il a également acquis 140 logements auprès des ESH Logidia (43 logements) et Immobilière des Chemins de Fer Sud-Est Méditerranée (97 logements). Parallèlement, Bourg Habitat a procédé à la démolition de 12 logements et vendu 21 logements (*cf. § 5.5*).

Évolution du patrimoine									
	Parc au 1er janvier	Construction	VEFA	Acquisition amélioration	Vente	Transformation d'usage	Démolition	Parc au 31 décembre	Évolution
2013	4868	32	34	140	7	-10	2	5 055	3,8 %
2014	5055	136	0	0	3	-6	0	5 182	2,5 %
2015	5182	86	24	0	3	1	0	5 290	2,1 %
2016	5290	107	0	0	7	-10	0	5 380	1,7 %
2017	5380	39	0	0	1	4	10	5 412	0,6 %
Total		400	58	140	21	-21	12		

Sources : *base patrimoniale de l'organisme*

5.2.1 Offre nouvelle

Dans sa CUS qui portait sur les années 2011-2016, l'office s'était engagé à déposer 517 demandes de financements (160 PLAI et 357 PLUS) et à mettre en service 703 logements sur la période (169 PLAI et 534 PLUS), soit une moyenne de 117 par an. 642 dossiers ont été déposés, soit un dépassement de 24 % des objectifs contractualisés et 764 logements ont effectivement été mis en service en six ans, soit un dépassement de 9 % des objectifs. En termes de financement, l'atteinte des objectifs concerne tant les financements PLUS (118 % des objectifs) que PLAI (101 %). A l'origine, aucun financement PLS n'était envisagé ; 57 ont été financés sur la période, dont 11 dans le cadre de la transformation de logements vendus en PSLA et rachetés avec un financement PLS locatif²⁷.

5.2.2 Réhabilitations

Toutes les réhabilitations sont suivies par la direction du développement et du patrimoine. Deux axes majeurs sous-tendent la politique d'amélioration du parc :

- maintenir l'attractivité à partir d'actions sur le confort et le remplacement des équipements (*remplacement des systèmes de chauffage obsolètes par des systèmes plus performants et économes*) ;
- améliorer les performances thermiques des bâtiments pour limiter les charges des occupants (*intervention sur l'enveloppe du bâti dans le cadre des réhabilitations thermiques*).

²⁶ VEFA

²⁷ 2 en 2013, 2 en 2014, 6 en 2015 et 1 en 2016

Réhabilitations

Les opérations de réhabilitation (au 31/12/N)	2012	2013	2014	2015	2016	2017	total
Nombre de logements concernés (OS lancés) *	140	0	115	40	0	168	463
Budget imparti (en milliers d'euros HT)	6 885	4 648	4 231	4 417	1 934	1 942	24 057
Nombre de logements réhabilités (mis en service)	80	207	40	298	0	40	665

* Des OS concernant 370 réhabilitations ont été lancés antérieurement au 1/1/2012 (345 logements Reyssouze et 25 Montholon)

Sources : **synthèse ANCOLS à partir de la base de gestion patrimoniale BH**

Sur la période 2012-2017, en moyenne, 167 logements²⁸ ont bénéficié annuellement d'une réhabilitation pour un coût moyen de 28,9 milliers d'euros au logement. Ces résultats sont en retrait par rapport aux objectifs du PSP 2010 qui prévoyait la réhabilitation annuelle de 201 logements en moyenne sur la période. L'effort a surtout été ciblé sur les bâtiments du quartier de la Reyssouze (voir *paragraphe ci-après*) au détriment de bâtiments isolés dont les travaux ont été reportés. Pour les années 2018-2019, les prévisions de réhabilitations sont cependant en forte augmentation : 748 logements sont concernés dont 447 pour une réfection de toiture (groupe 24 Reyssouze 2^{ème} tranche).

5.2.3 Renouvellement urbain

En sa qualité de principal bailleur social présent dans le quartier, Bourg Habitat a été très fortement impliqué dans l'opération de rénovation urbaine de la Reyssouze à Bourg-en-Bresse, quartier alors classé en zone urbaine sensible (ZUS) pour lequel une convention ANRU a été signée le 22 décembre 2006 et une convention de gestion sociale et urbaine de proximité le 22 juin 2007. Avec 1 431 logements sociaux soit près du tiers du parc de Bourg Habitat, la Reyssouze est le premier quartier d'habitat social de Bourg-en-Bresse. Les principaux axes du projet de rénovation urbaine pour l'office ont porté sur :

- la démolition totale de cinq bâtiments et partielle de deux bâtiments, correspondant à 348 logements et la reconstitution intégrale de l'offre localisée à plus de 80 % à l'extérieur du quartier ; le coût global de ces opérations de démolition-reconstruction s'est élevé à 55 millions d'euros ;
- la diversification de l'offre, favorisant la mixité sur le quartier par la réalisation d'une cinquantaine de logements en accession sociale par l'office et la réalisation par l'association Foncière Logement (AFL) d'une quarantaine de logements locatifs intermédiaires ;
- la réhabilitation, accompagnée d'une résidentialisation et de l'amélioration de la qualité de service, pour 804 logements pour un coût global de 13 millions d'euros (coût moyen de 16 000 euros par logement).

Pour ce projet, Bourg Habitat avait pour mission la coordination générale et le suivi des opérations sous maîtrise d'ouvrage de l'office ainsi que la mise en œuvre des opérations de relogement.

Dans le cadre du NPNRU, un protocole de préfiguration du projet de renouvellement urbain de Grande Reyssouze - Pont des Chèvres a été signé le 26 mars 2017 pour une durée de quatre ans. Son périmètre d'intervention concerne les quartiers adjacents au secteur traité dans le cadre de l'ANRU 1 (*quartier du Pont-*

²⁸ Logements réhabilités mis en service sur la période + logements ayant fait l'objet d'un OS en 2017.

des-Chèvres et secteur Challes-Santos Dumont). Dans ce périmètre, on dénombre 1 528 logements, dont 909 logements sociaux appartenant à Bourg Habitat.

Au vu de l'état de vétusté de certains immeubles et de leur caractéristiques techniques (*notamment au regard des améliorations thermiques et énergétiques à réaliser*), l'office a identifié trois immeubles à démolir représentant 55 logements (3 place Alphonse Dupont, 1 place Georges Loiseau et 1-3 Santos Dumont). Pour les autres immeubles (854 logements), l'office envisage des travaux de réhabilitation et de résidentialisation : le programme d'intervention dans les logements et sur l'enveloppe bâtie sera défini après résultat des études thermiques et énergétiques. Le protocole de préfiguration a décidé le lancement de quatre études (*étude urbaine de préfiguration, étude habitat logement globale, étude patrimoniale Bourg Habitat, étude de soutenabilité financière du NPNRU*) et autorisé le démarrage anticipé de l'opération de démolition du bâtiment de 20 logements « 1-3 Santos Dumont » ainsi que la réhabilitation de 75 logements « *allées de Challes* ».

5.3 EXERCICE DE LA FONCTION MAITRISE D'OUVRAGE

5.3.1 Engagement et suivi des opérations

Le pôle construction et réhabilitation au sein de la direction développement et patrimoine est notamment chargé du montage des opérations, du suivi des opérations de construction neuve, d'acquisition-amélioration et des projets spécifiques (*VEFA, opérations expérimentales*). Ce pôle est composé de trois chargés d'opérations et d'un conducteur de travaux. Il suit les études de faisabilité réalisées par des architectes missionnés à cet effet et étudie l'équilibre financier de chaque opération au moyen d'un logiciel dédié. Il assure la réalisation des dossiers de demande de financement et de conventionnement, le suivi administratif et technique des chantiers jusqu'à la réception des travaux, ainsi que le suivi financier avec contrôle de la facturation. En l'absence de directeur ad hoc, l'encadrement de la direction est assuré en direct par le DGA et la DG. Des réunions bimensuelles associant la DG, le DGA et les membres du pôle assurent une revue de tous les projets en cours, réunions complétées par des entretiens bilatéraux entre chargés d'opérations et DGA la semaine suivant la réunion plénière.

La recherche foncière était traditionnellement assurée par l'ancien DG grâce à ses contacts avec les élus et les différents intervenants institutionnels. La diminution programmée des opérations de construction neuve dans le nouveau PSP et le portefeuille d'opérations en cours ou en projet d'ici 2022 rendent cette question secondaire. De plus, des sollicitations spontanées émanent également de communes souhaitant accroître et diversifier leur habitat. Ces demandes font l'objet d'une analyse d'opportunité en fonction de la localisation, de la demande et de l'offre existante. Tous les projets font l'objet d'une pré-étude foncière, puis d'une étude financière, et le lancement d'une opération est conditionné par le respect de son équilibre financier. Un comité d'engagement a été instauré : les projets d'investissements sont étudiés lors d'une réunion associant la DG, le DGA, le directeur financier et les chargés d'opérations. Les dossiers sont ensuite présentés au bureau qui les valide.

5.3.2 Analyse d'opérations

Les coûts de construction sont suivis de manière précise au moyen de tableaux de bord mis à jour à chaque stade du projet et le bureau dispose d'une information détaillée lors de sa présentation pour décision de lancement, puis à la clôture de l'opération où le financement définitif est également présenté.

Une étude²⁹ de la cellule économique régionale d'Auvergne (*CERC-DREAL Auvergne*) réalisée en 2015 à partir des plans de financement des opérations financées en maîtrise d'ouvrage directe (*MOD*) sur la période 2011-2015 a montré que les coûts de construction dans l'Ain figurent parmi les plus élevés de la région (2 143 euros HT/m² SU, 147,4 milliers d'euros HT par logement en 2015). L'analyse des logements livrés par Bourg Habitat de 2014 à 2017 (*constructions neuves, en maîtrise d'ouvrage directe et VEFA, hors accession*) conforte les résultats de cette étude et montre des coûts globalement élevés (2 041 euros HT au m² de SU et 145,3 milliers d'euro HT au logement en moyenne sur les quatre dernières années).

Opérations livrées l'année N

	2014	2015	2016	2017	Moyenne
Subventions	20,2%	11,0%	6,2%	3,5%	10,2%
Emprunts	68,1%	72,3%	70,7%	78,7%	72,5%
Fonds propres	11,8%	16,7%	23,2%	17,8%	17,4%
Coût au logement en milliers d'euros HT	146 735	132 944	154 548	147 034	145 315
Coût au m ² SU en euros HT	2 113	1 974	2 128	1 947	2 041

Sources : *base patrimoniale de l'organisme*

De 2014 à 2017, la forte baisse du taux de subventionnement (de 20,2 % à 3,5 %) a été compensée par une hausse des fonds propres (+ 6 points) et surtout une hausse des emprunts (68,1 % à 78,7 %).

5.4 MAINTENANCE DU PARC

La maintenance et l'exploitation du patrimoine relèvent de trois directions : la direction clientèle et proximité dispose de la régie de travaux et met en œuvre le marché à bons de commande pour la réfection des logements lors de la relocation, la direction du développement et du patrimoine a en charge les volets sécurité et énergie et la direction ressources suit les différents contrats d'exploitation. Cette répartition des missions au sein de trois directions ne facilite pas le suivi global de l'activité et présente un risque d'ambiguïté sur les responsabilités respectives de chacun des intervenants.

Un plan de travaux d'entretien à deux ans est établi chaque année par un comité ad hoc (*comité de direction et responsables d'agence*) à partir des données patrimoniales suivies sur un logiciel dédié et des durées théoriques de remplacement des composants.

La visite de patrimoine effectuée sur un échantillon de groupes résidentiels à Bourg-en-Bresse (*quartier de La Reyssouze et secteurs concernés par le NPNRU*), à Saint Denis-lès-Bourg et à Nivigne-et-Suran, n'a pas montré de retard d'entretien manifeste. La qualité des opérations récemment mises en service (*qualité architecturale, traitement des abords et des espaces communs*), tant en construction neuve qu'en réhabilitation, est à noter.

5.4.1 Entretien du patrimoine

La politique de maintenance prend en compte un entretien régulier en fonction des besoins identifiés dans le PSP et programmés dans le plan pluriannuel d'entretien, qui définit les interventions prévisionnelles en maintenance et en travaux d'amélioration. Le suivi est effectué au moyen d'un outil intégré. Pour les besoins de maintenance et d'entretien des parties communes et des logements, des marchés à bons de commande par type de prestation (*papiers peints, sols souples, carrelage, plomberie sanitaire, etc.*) ont été mis en place. Une

²⁹ Etude CERC/Kurt Salmon avril 2015

régie de travaux regroupant, outre son responsable, six agents (*un magasinier, deux ouvriers électriciens, deux ouvriers menuisiers, un ouvrier serrurier*) intervient pour les remises en état de logements à la relocation (à l'exception de la réfection des murs et des sols qui font l'objet de marchés spécifiques) et plus exceptionnellement pour le traitement des parties communes.

Durant la période sous revue, les dépenses de maintenance hors changement de composants s'élèvent en moyenne à 3,6 millions d'euros par an. Rapporté au logement, ce coût apparaît en 2016 supérieur de 15,4 % à la médiane des OPH (702 euros au logement pour un ratio de 608 euros pour l'ensemble des OPH de province).

Charges totales de maintenance (exploitation et investissement)

en euros	2013	2014	2015	2016	2017	Var. annuelle moyenne
Charges de maintenance (exploitation)	3 172 262	3 569 874	3 756 038	3 779 197	3 873 714	5,10%
+ Additions et remplacements de composants (investissement)	5 513 810	4 236 323	4 646 914	2 422 257	1 934 223	-23,00%
= Charges totales de maintenance (exploitation et investissement)	8 686 072	7 806 197	8 402 952	6 201 454	5 807 937	-9,60%

Sources : *Etats réglementaires BH*

Bien qu'en forte décroissance sur la période observée (-9,6 %/an), en incluant les additions et remplacements de composants (-23 %/an), l'effort financier sur le bâti existant s'élève à 5,8 millions d'euros en 2017. En moyenne annuelle glissante sur cinq ans, il représente l'équivalent de 27 % de la masse des loyers et 1 315 euros par logement en propriété³⁰, ce qui est satisfaisant au regard notamment des dossiers individuels de situation tenus par les fédérations d'organismes HLM dont il ressort un montant de référence³¹ de 1 168 euros par logement. La politique de maintenance de l'office demeure volontariste même si la forte diminution du volet investissement n'est pas compensée par la hausse des dépenses d'exploitation.

5.4.2 Exploitation du patrimoine

L'absence de tableau de suivi synthétique des diagnostics réalisés sur le patrimoine (*amiante, ascenseurs, plomb*) nuit à une vision globale de la problématique. Les dossiers techniques sont archivés sous forme informatique par catégorie mais leur intitulé ne permet pas d'identifier facilement le groupe concerné, ce qui nécessite des recherches fastidieuses et ne facilite pas le suivi (*validité, suites à donner, etc.*). Quelques tableaux de suivi existent mais ils ne comportent que des informations partielles qu'il faut impérativement recouper avec les diagnostics ad hoc ; leur intérêt en l'état paraît très limité. L'Agence préconise donc la réalisation d'un tableau de suivi par type de diagnostic, identifiant groupes et logements concernés, la date de réalisation, la durée de validité, les actions à réaliser et travaux éventuels avec la date de réalisation effective. En réponse au rapport provisoire, Bourg Habitat précise qu'il partage ce constat et qu'il souhaite mettre en place un tableau automatisé de suivi des différents diagnostics. Il se heurte toutefois à un problème technique du logiciel, raison pour laquelle une demande de modification a été effectuée auprès de l'éditeur informatique.

Fin 2018, l'office a lancé un nouvel accord cadre à bons de commande concernant les diagnostics immobiliers du patrimoine. Cet accord cadre, qui prévoit un montant maximum de 300 000 euros HT sur trois ans soit 100 000 euros HT annuels a pour objet la réalisation des prestations suivantes :

- dossier technique amiante (DTA) ;

³⁰ Y compris les équivalents logement en structures d'hébergement collectives.

³¹ Déterminé statistiquement, il reflète ce qu'ont réalisé les offices d'un même groupe de référence - DIS comparatif 2016.

- dossier amiante parties privatives (*DA-PP*) ;
- constat de risque d'exposition au plomb (*CREP*) ;
- état parasitaire ; l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment ;
- état de l'installation intérieure de gaz naturel ;
- état de l'installation intérieure d'électricité ;
- mesurage (*loi Carrez*) ;
- diagnostics de performance énergétique (*DPE*).

5.4.2.1 Amiante

Près de 3 800 logements sont concernés par les obligations relatives au repérage d'amiante. Ces obligations sont partiellement respectées : les dossiers techniques amiante (*DTA liste A et liste B*³²) ont été réalisés entre 2006 et 2008. La mise à jour de ces diagnostics est prévue dans le cadre du marché évoqué infra. L'organisme est en retard pour l'établissement des dossiers amiante des parties privatives (*DA-PP*). Le dossier amiante parties privatives (*DA-PP*) qui doit être mis en œuvre par les propriétaires d'immeubles collectifs d'habitation construits avant le 1^{er} juillet 1997 est en cours de réalisation pour l'ensemble des logements concernés. Au 31 décembre 2018, une centaine de logements a fait l'objet d'un diagnostic sur les 3 800 à réaliser. L'office doit en conséquence réaliser rapidement ces diagnostics pour se mettre en conformité avec la réglementation. En réponse au rapport provisoire, l'office précise que le nouveau marché évoqué supra intègre l'ensemble des diagnostics devant être réalisés sur le parc et qu'actuellement, les *DA-PP* et *RAAT* sont réalisés à la dédite du locataire et la base alimentée en temps réel. Un rattrapage sera réalisé pour tous les logements vacants et tous les logements faisant l'objet d'une réhabilitation (*PSP ou NPNRU*).

5.4.2.2 Plomb

L'organisme est en retard pour l'établissement des constats des risques d'exposition au plomb (*CREP*) sur son patrimoine construit avant 1949 [*LOI n° 2004-806 du 9 août 2004 relative à la politique de santé publique*]. Ce diagnostic, obligatoire pour les logements construits avant 1949, n'avait pas été réalisé lors du dernier contrôle pour huit immeubles comprenant 98 logements. Il devait être effectué au plus tard en août 2008. Une campagne a été réalisée entre juillet et décembre 2010 pour diagnostiquer les logements concernés. 55 diagnostics ont détecté des revêtements non dégradés (*classe 1*³³) contenant du plomb en rappelant l'intérêt du propriétaire de veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant afin d'éviter leur dégradation future. La validité de ces constats étant limitée à six ans en raison de la détection de plomb, l'organisme doit impérativement réaliser sans délai de nouveaux *CREP* pour les logements concernés. Trois diagnostics³⁴ ont décelé la présence de plomb dégradé et accessible (*classe 3*). Le bailleur avait l'obligation d'effectuer des travaux pour supprimer l'exposition au plomb. A ce jour, ils n'ont pas été réalisés. Par ailleurs l'organisme n'a pas été en mesure de produire les diagnostics concernant dix logements des groupes « *Ancien octroi* », « *Villa Tiersot* », « *Maison Lalande* » et « *18 Victor Hugo* ». Dans ses réponses au rapport provisoire, l'office précise que les anomalies relevées sont en cours de traitement (*dépose et remplacements de volets et d'une canalisation*) ; les travaux seront réalisés au second semestre 2019 et les diagnostics *CREP* feront l'objet d'une actualisation au cours du second semestre 2019.

³² La liste A comprend les flocages, calorifugeages et faux plafonds, la liste B concerne les parois verticales intérieures, planchers et plafonds, conduits et canalisations.

³³ Selon classement prévu par l'article 6 de l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb.

³⁴ Bâtiments sis 1 rue Rabelais, 2 rue Honoré de Balzac et 1 rue Buffon à Bourg-en-Bresse.

5.4.2.3 Ascenseurs

Fin 2018, 117 ascenseurs équipent le parc de logements collectifs. Les dossiers produits par l'office attestent de l'effectivité du contrôle quinquennal (*réalisation en mai 2014, renouvellement prévu en 2019*), obligatoire au titre de l'article R. 125-2-4 du CCH. L'office a également justifié du respect des délais relatifs à la sécurisation des ascenseurs dans le cadre des échéances 2010 et 2014 posées dans la loi modifiée « *Urbanisme et Habitat* » n° 2003-590 du 2 juillet 2003, dite loi SAE, qui fixe les modalités de mise en sécurité du parc d'appareils existants.

5.4.2.4 Chaudières individuelles au gaz

Le suivi de l'entretien des appareils individuels à gaz est insuffisant. En application des dispositions des articles L. 224-1 et R. 224-41-4 à R. 224-41-9 du code de l'environnement, l'entretien annuel des chaudières individuelles est obligatoire. L'ensemble des 1 438 chaudières individuelles à gaz installées dans le parc fait l'objet d'un contrat d'entretien renouvelé en janvier 2017 après consultation. Le suivi est réalisé par le prestataire et vérifié par le responsable énergie. Le taux de pénétration global, de 72 % en 2018, est insuffisant. Près de 400 appareils n'ont pas fait l'objet de l'entretien annuel obligatoire. L'attention de l'office est attirée sur le risque de mise en cause de sa responsabilité en cas d'accident impliquant un appareil à gaz mal entretenu. Il doit impérativement faire en sorte qu'un appareil non vérifié une année le soit l'année suivante. En réponse au rapport provisoire, l'office précise qu'il partage ce constat, Une réflexion a été lancée avec le prestataire dès décembre 2018 pour améliorer l'efficacité du suivi. Des courriers de relance à l'attention des locataires absents ou refusant l'entrée au technicien ont été mis en place dès le mois de juin 2019. Bourg Habitat espère une amélioration du taux de pénétration pour 2019.

5.4.3 Sécurité dans le parc

L'office a satisfait à ses obligations de fourniture et d'installation d'un détecteur autonome avertisseur de fumées (DAAF) dans tous les logements de son parc. L'absence d'extincteurs dans le parking souterrain du groupe « *Clos des érables* » à Saint-Denis-lès- Bourg et dans celui du groupe « *L'Éden* » à Bourg-en-Bresse contrevient aux dispositions de l'article 96 de l'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation. L'article 96 de l'arrêté précité dispose que : « *Des moyens de lutte contre l'incendie doivent être prévus et comprendre : 1° Pour tous les parcs : des extincteurs portatifs répartis à raison d'un appareil pour quinze véhicules. Ces extincteurs doivent être soit alternativement des types 13 A ou 21 B, soit polyvalents du type 13 A - 21 B ; à chaque niveau une caisse de cent litres de sable meuble munie d'un seau à fond rond et placée près de la rampe de circulation* ». Les dispositifs d'alarme ou de lutte contre l'incendie installés dans les parties communes sont destinés à garantir la sécurité des personnes et des biens. Leur présence et leur état de fonctionnement doivent régulièrement être vérifiés, toute dégradation apparente devant faire l'objet d'une intervention immédiate. En réponse au rapport provisoire, Bourg Habitat ne conteste pas l'absence d'extincteurs dans les deux bâtiments cités mais estime qu'il s'agit de cas exceptionnels qui ne sauraient être généralisés à l'ensemble de son parc. Cette situation s'explique par le changement du prestataire « *sécurité incendie* » en janvier 2019 et l'organisation de visite de patrimoine intervenue le mois suivant, ce dernier n'avait pu contrôler l'ensemble du patrimoine. Les deux bâtiments concernés ont depuis lors été équipés d'extincteurs. L'office précise en outre qu'en plus des bacs à sable, des bacs contenant un absorbant ignifugé ont été installés dans les parkings souterrains. En dehors de ces cas, la visite de patrimoine a permis de constater le bon fonctionnement et le suivi des équipements de sécurité (*blocs autonomes d'éclairage de sécurité, dispositifs de désenfumage, échelles*) dans les bâtiments visités.

5.5 VENTES DE PATRIMOINE A L'UNITÉ

L'organisme a mis en place une politique de vente dont les résultats sont en deçà des objectifs affichés. Durant la période sous revue, il a en effet vendu à l'unité en moyenne 4 logements par an pour un montant moyen de 133 milliers d'euros alors que le PSP prévoyait la vente de 58 logements sur la période. L'office gère correctement sa politique de vente : les avis des maires et du préfet sont requis ainsi que l'estimation du bien par la direction immobilière de l'État (*DIE, ex-France-Domaine*). Chaque année, le CA délibère sur la politique de vente et établit le bilan de l'année écoulée. Début 2019, 72 logements répartis sur les secteurs de la Chambière, des Dîmes, des Crêts, de la Clairière et de la Chartreuse sont susceptibles d'être vendus.

Évolution des ventes de logements

	2013	2014	2015	2016	2017	cumul
Nombre de logements vendus	7	3	3	7	1	21
Produits de cession afférents en milliers d'euros	952	497	432	670	211	2 762
Plus - values de cessions en milliers d'euros	557	270	230	416	110	1 583

Sources : *Etats réglementaires et rapports financiers 2013 à 2017*

L'information des locataires concernant les ventes est satisfaisante (*affichage réglementaire au siège, dans les halls d'immeubles, sur le site internet de l'office*). Les logements mis en vente sont également présentés sur des sites internet spécialisés.

5.6 ACCESSION SOCIALE

Depuis 2006, l'office s'est engagé dans une politique de diversification de son offre en proposant des logements en accession sociale notamment dans le cadre du dispositif PSLA (*prêt social de location accession*)³⁵. Cette activité demeure accessoire et les opérations sont réalisées conjointement avec des programmes locatifs. La première opération de ce type, livrée en 2009, le « *Verger du Moulin* » à Treffort, comprenait sept pavillons. Durant la période sous revue, l'office a livré et commercialisé :

- six opérations en PSLA : le « *Clos Saint Michel* », 11 pavillons à Treffort ; le « *Clos des Frênes* », 9 pavillons à Lent ; le « *Clos de la Rippe* », 3 pavillons à Montagnat ; le « *Clos Charnay* », 2 pavillons à Certines ; « *Résidence Plein Sud* », 12 appartements à Bourg-en-Bresse ; « *Le clos des Lazaristes* », 4 pavillons à Saint Denis les Bourg ;
- une opération de 15 logements en accession sociale traditionnelle à Bourg-en-Bresse « *Les jardins du parc* ». Cette opération concernait la construction de trois bâtiments : deux bâtiments totalisant 35 logements ont été vendus à l'AFL (cf. § 5.2.3).

Toutes les opérations étaient situées en zone C, à l'exception des programmes localisés à Bourg-en-Bresse et Saint-Denis-lès-Bourg (*zone B2*). La vérification des ressources des ménages locataires-accédants concernant les opérations livrées n'appelle pas de remarque : tous se situent en deçà des plafonds réglementaires. Il en est de même pour la fixation de la part locative de la redevance : toutes ont été fixées à un montant inférieur au plafond réglementaire.

³⁵ Le mécanisme de location-accession permet à des ménages sans apport personnel d'acquérir le logement qu'ils occupent avec un statut de locataires. Les opérations réalisées dans le cadre de ce dispositif comportent deux phases. Au cours de la première, le logement est financé, comme dans le cas d'une opération locative classique, par un opérateur Hlm. Le ménage qui occupe le logement acquitte une redevance composée d'une indemnité d'occupation incluant les frais de gestion, et d'une épargne (*la « part acquisitive »*). A l'issue de cette première phase, dont la durée peut être variable, le ménage a la possibilité d'opter pour le statut d'accédant à la propriété.

Les prix pratiqués par l'office apparaissent compétitifs vis à vis du marché local, l'écart par rapport au prix plafond varie de 1,8 % à la « *Résidence Plein Sud* » à 29,8 % au « *Clos des Lazaristes* ».

Dans la CUS 2011-2016, l'office envisageait la production annuelle de 15 à 20 logements par an. Devant les difficultés de commercialisation des opérations lancées et la mise en œuvre par plusieurs accédants de la garantie de rachat par le bailleur³⁶ (2 en 2013, 2 en 2014, 6 en 2015 et 1 en 2016), l'office a décidé de suspendre cette activité.

5.7 CONCLUSION

La stratégie patrimoniale de Bourg Habitat est complète et bien cadrée par le PSP qui vient d'être actualisé. Elle prévoit la production de 35 logements sociaux par an dans l'agglomération burgienne (*contre 80 dans le précédent PSP*), un programme complet de réhabilitations et de renouvellement patrimonial ainsi que des cessions de logements. L'office était le principal bailleur social concerné par le programme de rénovation urbaine de « *La Reyssouze* » initié dans le cadre de l'ANRU I à Bourg-en-Bresse et il est aussi fortement mobilisé par le projet retenu dans le cadre du NPNRU. Les coûts de revient des opérations, en construction neuve sont globalement élevés et la conception des ouvrages est de qualité à l'instar de la réalisation. L'effort de maintenance de l'office, bien qu'en forte diminution sur la période, est cohérent avec l'état du patrimoine. En effet, la visite de patrimoine n'a pas montré de retard d'entretien manifeste. L'office doit toutefois améliorer le suivi des appareils à gaz et achever les diagnostics amiante et plomb.

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

Les services financiers sont regroupés au sein d'une direction comprenant quatre pôles : contrôle de gestion, comptabilité, quittance et charges locatives, ainsi que le pôle informatique et organisation. La direction a rédigé des fiches de postes récapitulant les tâches ainsi que les différents points de contrôle. Elle dispose de fiches de procédure spécifiques couvrant l'ensemble des tâches (*par exemple : comptabilisation de différents types d'opérations, investissements et emprunts, régularisation de charges*). Ces dispositifs permettent de pallier les absences ainsi que de répondre au principe de permanence des méthodes. L'office a également mis en place un système de dématérialisation des factures (*gestion électronique d'informations et de documents de l'entreprise*). Au moment du contrôle, la direction financière travaillait sur la mise en œuvre du contrôle interne afin de répondre à plusieurs objectifs : la protection du patrimoine, la fiabilisation de l'information financière, le respect des lois et règlements et l'amélioration de la performance de l'office. Ce travail aboutira à l'élaboration d'un manuel du contrôle interne décrivant l'organisation (*liste des activités, définition des postes,*

³⁶ Par cette garantie, le bailleur social s'engage à racheter le logement à un montant garanti dans l'hypothèse où l'accédant se trouverait en difficulté (*en cas de décès, mobilité professionnelle, chômage de plus d'un an, invalidité, divorce ou dissolution d'un pacte civil de solidarité*) au cours des 15 années suivant son acquisition. Sous réserve que le logement soit toujours occupé à titre de résidence principale, la garantie peut être mise en jeu, sur demande de l'acquéreur dans les 15 ans à compter de la date d'achat ou, dans le cas de la location-accession, de la date de levée d'option. La garantie de rachat définit un niveau de prix minimum garanti évoluant dans la durée : pendant les 5 premières années après l'acte de vente du logement, le montant est fixé à hauteur de 80 % de la valeur initiale d'acquisition pour l'accession sociale et à 100 % pour les logements PSLA, à partir de la sixième année et jusqu'à la quinzième année, ce montant peut être minoré de 1,5 % de la valeur initiale du bien immobilier par année écoulée dans le cadre d'une accession sociale, et de 2,5 % en PSLA.

circuit de l'information, et notamment le tableau des délégations de pouvoirs et de signatures) et la typologie des contrôles à mettre en place.

Conformément au règlement n° 2015-07 de l'Autorité des normes comptables (ANC) du 23 novembre 2015, l'office a, au cours de l'exercice 2016, réaffecté son mali technique de fusion comptabilisé au compte 207 « *Mali de fusion* » lors de l'absorption de la SAIEM de la ville de Bourg-en-Bresse le 1^{er} juillet 2010. Le mali s'élevait à 4,4 M€ au 31 décembre 2015, il a été réaffecté aux actifs initialement apportés sur la base d'un montant par logement identifié lors de la transmission universelle du patrimoine. Au 1^{er} janvier 2016, il a été ventilé à hauteur de 1,7 M€ sur les terrains et 2,7 M€ sur les constructions.

En 2016, conformément au règlement de l'ANC n° 2015-04 du 4 juin 2015³⁷, l'office a modifié ses méthodes de calcul relatives au provisionnement du gros entretien (PGE) et à la dépréciation des créances locatives, les écarts entre les montants déterminés en appliquant le nouveau calcul et ceux de la provision et de la dépréciation au 31 décembre 2015 sont comptabilisés en report à nouveau. Le changement de méthode a entraîné au 1^{er} janvier 2016 une diminution respective de 190 milliers d'euros et de 320 milliers d'euros pour la dépréciation des créances locatives et la PGE.

Les comptes des exercices 2013 à 2017 ont été certifiés sans réserve par le commissaire aux comptes. L'examen des documents comptables de synthèse n'appelle pas de remarque de nature à remettre en cause la régularité ou la sincérité des comptes. Les sondages et vérifications effectués attestent de la pertinence et de la fiabilité des procédures comptables. Cependant, trois anomalies comptables ont été relevées :

- en 2016 et 2017, les charges brutes de mutualisation HLM ont été inscrites à tort dans la colonne des charges récupérables du compte de résultat ;
- la comptabilisation des subventions d'investissement n'est pas conforme aux dispositions de l'instruction comptable des organismes d'habitation à loyer modéré (*Livre III, chapitre 10*), elles doivent être comptabilisées dès leur notification sans attendre leur encaissement ;
- les pertes sur créances irrécouvrables proposées par les commissions de surendettement et validées par une ordonnance du juge doivent être comptabilisées au compte 6542 « *Pertes sur créances irrécouvrables par décision du juge* » et non en charges exceptionnelles.

³⁷ Relatif aux comptes annuels des organismes de logement social à comptabilité privée.

6.2 ANALYSE FINANCIERE

6.2.1 Analyse de l'exploitation

6.2.1.1 Formation du produit total

Produit total					
En milliers d'Euros	2013	2014	2015	2016	2017
Loyers	21 112	21 996	22 352	22 904	23 048
+ Ventes d'immeubles	1 365	300	947	7 521	590
+ Prestations de services	138	136	123	125	123
+ Produit des activités annexes	375	403	429	431	433
Chiffre d'affaires	22 990	22 836	23 851	30 981	24 194
+ Subventions d'exploitation hors travaux	126	181	239	429	273
+ Production immobilisée	225	385	287	243	103
+/- Variations de stocks	-95	1 360	3 854	-4 850	32
Produit total	23 245	24 762	28 231	26 804	24 602

Sources : *Etats réglementaires BH*

Le produit total de l'office atteint 24,6 M€ à fin 2017, il est en diminution pour la deuxième année consécutive. Il est principalement composé de loyers qui ont augmenté d'un peu plus de 9 % sur la période et qui sont amputés des pertes dues à la vacance (*hors vacance technique*), à savoir près de 2 M€ en 2017 et 1,4 M€ en 2016, soit respectivement 8,5 % et 6,2 % des loyers. Le manque à gagner sur les produits locatifs est accentué par l'absence de mise en place des loyers plafonds à la relocation jusqu'à fin 2017 (cf. § 3.2.1). Les produits de l'activité de promotion immobilière, c'est-à-dire la vente d'espaces construits ou à construire (*terrains, logements et locaux commerciaux*), ont fortement impacté le chiffre d'affaire en 2016 avec plus de 7,5 M€ de ventes³⁸ cette année-là. A l'inverse, la variation de stocks consolide le produit total en période de travaux et contribue à sa diminution l'année où la livraison est constatée.

Les prestations de service, qui atteignent en moyenne sur la période 129 k€, sont presque intégralement composées des redevances de frais de gestion versées par l'association des utilisateurs du réseau de chauffage urbain de Bourg-en-Bresse (*l'ASSURC*). Le produit moyen des activités annexes (*facturation du câble, locations d'annexes de logements, d'emplacements publicitaires et d'emplacements pour les antennes de téléphonie*) est supérieur à celui des prestations de services, il atteint 414 k€.

6.2.1.2 Efficience de la gestion

6.2.1.2.1 Coût de gestion

Coût de gestion					
En milliers d'Euros	2013	2014	2015	2016	2017
Coût de gestion net des coûts internes de maîtrise d'ouvrage	5 063	4732	5006	5 467	5 921
Coût de gestion / logement géré en euros	1 001	911	944	1 016	1 094
Coût de gestion / produit total	21,8%	19,1%	17,7%	20,4%	24,1%

Sources : *Etats réglementaires BH*

Le coût de gestion comprend les frais généraux et les charges de personnel qui en constituent la part la plus importante. Il est calculé net des coûts internes de maîtrise d'ouvrage et hors charges liées à la régie (*celles-ci*

³⁸ Dont l'opération « Les jardins du parc » de 50 logements, 35 ont été vendus en bloc pour 4,8 M€ à l'association foncière logement (AFL), 10 autres ont été vendus à des particuliers pour 1,4 M€ et 5 logements restaient à vendre.

sont prises en compte dans les frais de maintenance). Il atteint 5,9 M€ en 2017, soit plus de 24 % du produit total, son augmentation sur la période est non négligeable avec une progression annuelle moyenne de 4 % qui obère la performance d'exploitation de l'office. Rapporté aux logements gérés, le coût de gestion est de 1 094 euros en 2017, contre 1 016 euros en 2016.

Frais généraux

Frais généraux nets

En milliers d'Euros	2013	2014	2015	2016	2017	Var. annuelle moyenne
Frais généraux	1 204	702	991	1 240	1 439	4,5%
dont achats	146	139	153	140	162	2,7%
dont sous-traitance	187	181	185	205	213	3,3%
dont maintenance et autres travaux d'entretien	123	117	127	132	156	6,1%
dont primes d'assurance	196	212	186	227	180	-2,0%
dont rémunérations d'intermédiaires et honoraires	290	132	184	281	263	-2,4%
dont publicité, publications, relations publiques	170	167	148	183	186	2,3%
dont autres services extérieurs nets	294	140	368	387	366	5,6%
dont redevances de gestion	18	16	17	10	18	1,1%
Frais généraux / logement géré en euros	238	135	187	230	266	
Frais généraux / produit total	5,2%	2,8%	3,5%	4,6%	5,8%	

Sources : *Etats réglementaires BH*

Les frais généraux nets des cotisations versées à la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS), des charges brutes de mutualisation³⁹ et des coûts internes de maîtrise d'ouvrage, atteignent 1,4 M€ à fin 2017, point haut de la période sous revue, représentant 5,8 % du produit total, soit 266 euros par logement géré, contre 238 euros en début de période. Ils ont augmenté de 19,5 % depuis 2013, cette croissance résulte principalement des autres services extérieurs tels que les frais de télécommunication ou de domiciliations bancaires, les rémunérations et honoraires versées aux intermédiaires ainsi que les charges relatives aux travaux ou prestations de maintenance sur les biens mobiliers utilisés par l'organisme pour son fonctionnement ont également contribué à l'augmentation des frais généraux nets.

Charges de personnel non récupérables

Charges de personnel non récupérables hors régie

En milliers d'Euros	2013	2014	2015	2016	2017	Var. annuelle moyenne
Charges de personnel non récupérables	3 841	4 015	3 998	4 217	4 464	3,80%
dont personnels extérieurs à l'organisme	156	96	91	215	186	4,50%
Charges de personnel non récupérables / logement géré en euros	759	773	754	784	825	
Charges de personnel non récupérables / produit total	16,50%	16,20%	14,20%	15,70%	18,10%	

Sources : *Etats réglementaires BH*

Les charges de personnel hors régie ont progressé en moyenne de 3,8 % par an sur la période pour atteindre 4,5 M€ en 2017, soit 825 euros par logement géré et un peu plus de 18 % du produit total, point haut de la période sous revue. Elles traduisent l'évolution de l'effectif employé (cf. § 2.2.2.2, + 9 ETP en 2017), combiné à un recours accru au personnel intérimaire en 2016 et en 2017. De plus, au 1^{er} janvier 2017, l'office est sorti du

³⁹ Les cotisations CGLLS se sont élevées à 18 k€ en 2013, 131 k€ en 2014, 21 k€ en 2015, 95 k€ en 2016 et 88 k€ en 2017. Les charges brutes de mutualisation ont atteint 197 k€ en 2014, 25 k€ en 2015, 233 k€ en 2016 et 498 k€ en 2017.

régime d'auto assureur⁴⁰ concernant les indemnités chômage pour recourir à l'assujettissement ASSEDIC, ceci entraînant une augmentation des charges de personnel (cf. § 2.2.2.2). La politique salariale de l'office contribue aussi à l'augmentation des charges de personnel.

6.2.1.2.2 Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)

Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)

En milliers d'Euros	2013	2014	2015	2016	2017
TFPB	2 086	2 155	2 360	2 256	2 301
TFPB par logement géré en euros	431	432	459	434	440
Médiane OPH de province	469	475	483	477	Nc
TFPB / loyers	10,30%	10,20%	10,90%	10,20%	10,00%
Médiane OPH de province	11,90%	11,90%	12,00%	11,80%	Nc

Sources : *Etats réglementaires BH*

La TFPB s'établit à 2,3 M€ en 2017, niveau inférieur à ce que l'office a payé en 2015 (2,4 M€), elle représente 440 euros par logement géré en 2017, soit 10 % des loyers. Ces ratios sont inférieurs aux médianes nationales des offices de province sur l'ensemble de la période. Corrigée des dégrèvements⁴¹, la TFPB atteint le même montant en 2017, 1,2 M€ en 2016 et 2,0 M€ en 2015.

6.2.2 Financement des investissements

Pour les besoins de l'analyse financière, un retraitement de la comptabilisation des subventions d'investissement (cf. § 6.1) a été réalisé sur l'exercice 2017. Il a pour effet de les majorer de 1 872 k€ par rapport à ce qui était enregistré au bilan de l'office.

6.2.2.1 Annuités d'emprunts locatifs

Annuités d'emprunts locatifs

En milliers d'Euros	2013	2014	2015	2016	2017
Annuités locatives	7 490	7 581	8 026	8 561	8 535
dont remboursement du capital de la dette locative	4 491	5 049	5 792	6 518	6 562
dont intérêts locatifs	2 999	2 531	2 234	2 043	1 972
Annuités locatives en € par logement en propriété	1 377	1 360	1 412	1 480	1 461
Annuités locatives en % des loyers	35,50%	34,50%	35,90%	37,40%	37,00%

Sources : *Etats réglementaires BH*

L'annuité d'emprunts locatifs augmente de plus d'un million sur la période (+ 14,0 %) pour atteindre 8,5 M€ tandis que, rapportée aux logements en propriété elle n'augmente que de 6,1 %.

Sur la période, les remboursements de la dette en capital augmentent (+ 2,1 M€) tandis que les paiements d'intérêts diminuent (-1,0 M€) en application de la formule de double révisabilité⁴² applicable aux emprunts de la Caisse des dépôts et consignations (CDC).

⁴⁰ Les employeurs publics ne sont pas affiliés de droit à l'assurance chômage, et doivent assurer eux-mêmes ce risque pour leurs anciens agents. En cas de perte d'emploi de l'un d'eux, ils supportent la charge de l'indemnisation (article L. 5424-1 du code du travail) et versent eux-mêmes les allocations d'assurance chômage à leurs anciens agents, s'ils en remplissent les conditions.

⁴¹ 1 M€ en 2016 et 0,3 M€ en 2015.

⁴² La « double révisabilité », modalité spécifique à la Caisse des Dépôts, implique la révision simultanée de deux caractéristiques du prêt : le taux d'intérêt et le taux de progressivité de l'échéance afin de lisser l'impact de l'évolution du taux d'intérêt sur les échéances de prêts.

6.2.2.2 Autofinancements courant et net HLM

Autofinancements courant et net HLM

En milliers d'Euros	2013	2014	2015	2016	2017
Excédent brut d'exploitation (PCG)	11 246	11 802	11 838	11 820	11 205
- Annuités locatives	7 490	7 581	8 026	8 561	8 535
+ Produits financiers nets réels	227	200	18	140	154
= Autofinancement courant HLM	3 983	4 422	3 831	3 399	2 825
en % du produit total	18,90%	20,10%	17,10%	14,80%	12,30%
+/- Produits exceptionnels nets réels (hors cessions)	-71	477	219	1 218	-614
= Autofinancement net HLM	3 801	4 759	3 967	4 502	2 140

Sources : *Etats réglementaires BH*

L'autofinancement courant s'élève à 2,8 M€ à fin 2017, soit 12,3 % du produit total, un niveau satisfaisant bien qu'il soit en diminution continue depuis 2015 où il atteignait 3,8 M€ représentant 17,1 % du produit total. Son évolution à la baisse résulte principalement de l'accroissement des annuités locatives (cf. § 6.2.2.1) et, dans une moindre mesure, de produits financiers nets réels moins importants. L'activité locative a contribué à l'autofinancement courant en moyenne sur la période à hauteur de 75 % tandis que la contribution de l'activité de promotion immobilière, mesurée à l'aide de la marge d'exploitation sur les opérations de promotion immobilière – déficitaire sur la période (- 0,5 M€) – est négative avec - 3 %.

L'autofinancement net HLM, impacté par les produits exceptionnels nets réels, suit la même évolution que l'autofinancement courant sauf en 2016 où, en raison des dégrèvements substantiels de TFPB (1 M€), l'autofinancement net HLM progresse pour atteindre 4,5 M€ et représenter près de 20 % du produit total. A l'inverse, sur l'exercice 2017, l'office n'a pas perçu de dégrèvements et le résultat exceptionnel réel (*les cessions d'immobilisations n'en font pas partie*) est déficitaire (- 0,6 M€). Cette année-là, l'autofinancement net HLM demeure correct en dépit de sa forte diminution (- 2,4 M€ soit - 52 %) par rapport à 2016, il atteint 2,1 M€ représentant 8,7 % du produit total.

6.2.2.3 Tableau des flux

Tableau des flux

En milliers d'Euros	2014	2015	2016	2017	Cumul sur 4 ans
Autofinancement net HLM	4 759	3 967	4 502	2 140	15 368
- Remboursements d'autres emprunts et anticipés	999	6 485	532	462	8 478
+ Produits de cessions d'actifs immobilisés	540	823	673	214	2 250
= Financement propre disponible (A)	4 300	-1 696	4 643	1 891	9 138
Subventions d'investissement	5 992	3 021	2 204	3 223	14 440
+ Nouveaux emprunts locatifs	14 337	29 403	6 388	9 540	59 669
- Dépenses d'investissements locatifs	22 825	26 152	12 854	10 903	72 734
= Flux relatifs aux investissements locatifs (B)	- 2 495	6 552	-3 540	1 860	2 377
+ Autres fonds propres....	0	470	0	0	470
- Autres dépenses d'investissement	236	312	1 583	863	2 994
+ Autres flux de haut de bilan (dépôts, autres emprunts)	89	56	60	731	936
- Dotations nettes sur dépréciations d'actif circulant	196	295	11	237	739
= Autres flux (C)	- 343	-81	-1 534	-369	-2 327
Var. du Fonds de Roulement Net Global (A+B+C)	1 462	4 776	-431	3 382	9 189
- Variation du Besoin en Fonds de Roulement	-2 185	2 713	-3 960	-1 323	-4 755
= Variation de la trésorerie nette	3 647	2 063	3 528	2 834	12 072

Sources : *Etats réglementaires BH*

L'effort cumulé d'investissements entre 2014 et 2017 a atteint 75,7 M€ (72,7 M€ d'investissements locatifs et 3 M€ de dépenses d'investissements autres que locatifs⁴³). En prenant en compte la variation du FRNG qui se renforce à hauteur de 12,6 % des investissements ainsi que la variation des autres éléments du haut de bilan, le taux de couverture moyen des investissements par des financements propres disponibles est de 12,1 %. Au niveau du financement externe, les nouveaux emprunts ont financé à hauteur de 78,8 % les investissements et les subventions se sont portées à 19,1 % de l'investissement cumulé.

Près de 13,2 M€ (soit 18,2 % de l'investissement locatif cumulé) ont été consacrés au renouvellement de composants avec une priorité portée sur l'amélioration des performances thermiques des bâtiments ainsi que sur l'attractivité du patrimoine. Entre 2014 et 2017, en moyenne annuelle, ces dépenses se sont élevées à 3,3 M€. Sur la période, le volume d'investissement locatif (72,7 M€) a concerné l'offre nouvelle pour plus de 74 % et l'acquisition de foncier pour près de 8 %.

Le montant investi dans les foyers et résidences représente plus de 10 % (7,6 M€) de l'investissement locatif. Il a concerné l'offre nouvelle pour près de 88 %, soit 6,6 M€ (dont 5,2 M€ dédiés à la construction de l'institut médico-éducatif d'Hauteville-Lompnes avec un apport de 470 k€ de la SCI des pupilles de l'enseignement public (PEP) du département de l'Ain), les additions et remplacements de composants ont absorbé 8 % de l'investissement locatif, tandis que l'acquisition de foncier représente un peu plus de 4 % de l'investissement.

6.2.3 Situation bilancielle

6.2.3.1 La dette

Endettement					
En milliers d'Euros	2013	2014	2015	2016	2017
Emprunts nets	115 971	120 769	135 880	132 256	132 939
Capitaux propres en milliers d'Euros	70 795	79 112	84 445	88 900	90 527
CAF brute en milliers d'Euros	8 292	9 808	9 758	11 020	8 702
Emprunts nets / capitaux propres (en %)	164%	153%	161%	149%	147%
Emprunts nets/ CAF brute (en nombre d'années)	14	12,3	13,9	12	15,3

Sources : *Etats réglementaires BH*

Au 31 décembre 2017, le capital restant dû sur les emprunts nets de la trésorerie s'élève à 132,9 M€. Le montant du stock d'emprunts nets connaît une augmentation modérée sur la période (+ 14,6 %, soit 17,0 M€ supplémentaires) sous l'effet des investissements réalisés pour requalifier le patrimoine et proposer une offre nouvelle adaptée (cf. § 5.1). Si la solvabilité de l'office s'améliore, avec un ratio d'endettement de structure qui diminue sur la période, passant de 164 % des capitaux propres (y compris les subventions d'investissement) en 2013, point haut de la période sous revue, à 147 % en 2017, à l'inverse, sa capacité de remboursement se dégrade (+ 1,3 an) pour s'établir à 15,3 ans en 2017, en raison notamment de la diminution de la capacité d'autofinancement brute par rapport aux années antérieures. Toutefois, le volume d'endettement de l'office reste maîtrisé.

Le portefeuille d'emprunts est composé à 83 % de produits indexés sur le taux du livret A, de 9 % d'emprunts à taux fixes, de 8 % d'emprunts à taux variables ou révisables (euribor 3 mois, euribor 12 mois, inflation).

⁴³ Bâtiments administratifs, autres immobilisations de structure telles que les logiciels, le matériel ou le mobilier, et immobilisations financières.

L'office a bénéficié d'un prêt de haut de bilan bonifié de la CDC (*amortissement différé sur 20 ans*) d'un montant de 1,97 M€ (0,7 M€ versés en 2017 et le solde en 2018).

6.2.3.2 Fonds de roulement net global (FRNG)

Fonds de roulement net global

En milliers d'Euros	2013	2014	2015	2016	2017
Fonds propres	37 622	41 377	45 179	48 964	50 910
dont résultat net de l'exercice	3 000	3 755	3 332	3 275	1 946
+ Subventions nettes d'investissement	33 173	37 735	39 266	39 936	41 484
= Capitaux propres retraités	70 795	79 112	84 445	88 900	92 394
+ Dettes financières, dépôts et cautionnements	122 824	131 202	148 665	148 784	152 031
- Immobilisations nettes	190 074	205 432	223 968	229 599	232 466
+ Provisions pour risques et charges	3 008	3 086	3 603	4 228	3 732
= Fonds de Roulement net Global (FRNG)	6 507	7 969	12 745	12 314	15 691
En nombre de jours de charges courantes	172	209	330	312	377

Sources : *Etats réglementaires BH*

A fin 2017, le fonds de roulement net global atteint 15,7 M€, soit 377 jours de charges courantes, le plus haut niveau de la période sous revue. Son montant a plus que doublé depuis 2013 (+ 7,3 M€) en raison des capitaux propres retraités qui ont augmenté de plus de 20 M€ (+ 28 %) sous l'effet conjugué des résultats bénéficiaires (15,3 M€ cumulés sur la période) et des subventions d'investissement. La progression des dettes financières, des dépôts et des cautionnements (+ 29,2 M€ soit + 23,8 %) contribue à consolider les ressources à long terme qui viennent financer les immobilisations.

A terminaison des opérations⁴⁴, les montants entre les dépenses à comptabiliser sur les opérations en cours (17,6 M€) et les financements à mobiliser (17,3 M€) sont presque identiques, le FRNG (15,5 M€) se situe à un niveau confortable, légèrement inférieur à celui constaté à fin 2017.

6.2.3.3 Besoin ou ressource en fonds de roulement

Besoin en fonds de roulement (BFR)

En milliers d'Euros	2013	2014	2015	2016	2017
Stocks de terrains et constructions	3 027	3 980	7 844	3 027	2 408
- Emprunts promotion immobilière	1 009	1 165	932	777	1 058
= Portage réalisé sur la promotion immobilière	2 018	2 815	6 912	2 250	1 350
+ Créances nettes sur acquéreurs	0	0	0	253	0
- Dettes sur fournisseurs d'immobilisations	213	903	695	365	164
= Besoin en fonds de Roulement (BFR) promotion immob	1 805	1 912	6 147	2 138	1 186
- Dettes sur fournisseurs d'immobilisations	3 904	5 038	4 709	3 318	2 850
+ Subventions d'investissement à recevoir	4 751	4 028	2 925	344	174
+ Créances brutes sur locataires	3 149	3 507	3 670	3 933	4 110
+ Autres composantes du BFR	-5 753	-6 546	-7 459	-6 482	-7 329
= Besoin en fonds de Roulement cumulé	47	-2 138	575	-3 385	-4 901

Sources : *Etats réglementaires BH*

⁴⁴ Le Fonds de roulement net global à terminaison des opérations mesure l'excédent des ressources stables de l'organisme (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunt, etc.) sur ses emplois stables (immobilisations corporelles et financières essentiellement), en se plaçant comme si les opérations d'investissement engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant payées et toutes les recettes étant encaissées.

Le besoin en fonds de roulement cumulé (*BFR*) correspond aux ressources nécessaires pour couvrir les décalages de trésorerie du cycle d'exploitation. Un BFR positif constitue un besoin de financement tandis qu'un BFR négatif constitue une ressource, tel qu'en 2017 avec - 4,9 M€. Le niveau du BFR cumulé est erratique sur la période, il est impacté par le niveau de portage réalisé sur la promotion immobilière – important en période de constitution des stocks – par les subventions d'investissement à recevoir qui diminuent, et par les autres composantes du BFR telles que les dépréciations sur les créances d'exploitation, les dettes sur les fournisseurs d'exploitation ainsi que les dettes sociales et fiscales.

Le niveau des stocks diminue à la suite des ventes et également en raison des transferts d'opérations en locatif (*par exemple opérations Curtafond et Montagnat pour 0,7 M€ en 2017*) (cf. § 5.6).

6.2.3.4 Trésorerie

Trésorerie					
En milliers d'Euros	2013	2014	2015	2016	2017
Trésorerie active	12 960	19 107	19 170	22 699	25 532
- Trésorerie passive	6 500	9 000	7 000	7 000	7 000
= Trésorerie nette	6 460	10 107	12 170	15 699	18 532
En nombre de jours de charges courantes	170	265	316	398	445

Sources : *Etats réglementaires BH*

La trésorerie nette s'élève à 18,5 M€ à fin 2017, soit 445 jours de charges courantes, en augmentation par rapport à 2013 où elle atteignait 6,5 M€, soit 170 jours de charges courantes. Elle est composée de disponibilités placées sur différents comptes et livrets et minorées de deux lignes de crédit de trésorerie d'un montant total de 7 M€. La trésorerie active comprend également 183 k€ de valeurs mobilières de placement (*obligations*).

6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

L'office a élaboré un document prévisionnel pour la période 2018-2027 qui intègre les dispositions du projet de loi de finances 2018 relatives à la réduction des loyers des logements conventionnés (réduction de loyer de solidarité) en fonction des ressources des locataires. Cependant, les effets du rapprochement envisagé au sein d'une société de coordination (SAC) avec trois autres bailleurs dans le cadre de la loi Elan d'ici au 1^{er} janvier 2021 (cf. § 2), notamment en matière de mise en commun des moyens humains et matériels et de mise à disposition des ressources disponibles, ne sont pas pris en compte dans l'analyse prévisionnelle.

Les données macroéconomiques prises en compte dans l'étude sont les suivantes :

- un indice de référence des loyers à 1,2 % ;
- un taux du livret A à 1,7 % sur la période ;

Les tableaux ci-après présentent la performance d'exploitation prévisionnelle ainsi que l'évolution attendue de la structure financière de l'office.

Performance d'exploitation prévisionnelle

En milliers d'Euros	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025-2027
Total loyers	23 053	23 119	23 306	23 506	23 970	24 606	25 382	25 758	83 083
Total produits courant	25 142	24 615	24 848	25 059	25 325	25 973	26 761	27 148	87 330
- TFPB	2 300	2 350	2 408	2 466	2 528	2 591	2 656	2 723	8 576
- Maintenance (yc régie)	4 004	4 543	4 292	4 137	4 182	4 215	4 322	4 423	13 996
- Frais de personnel (hors régie)	4 391	4 698	4 793	4 889	4 988	5 089	5 192	5 297	16 415
- Autres charges	2 883	2 635	2 612	2 600	2 629	2 678	2 734	2 782	8 897
- Annuités locatives	8 578	9 047	9 220	9 665	9 730	9 937	10 104	10 590	31 023
=Autofinancement courant HLM	2 987	1 341	1 521	1 301	1 266	1 463	1 753	1 333	8 296
En % des loyers	13,00%	5,80%	6,50%	5,50%	5,30%	5,90%	6,90%	5,20%	-
+ Eléments exceptionnels	-700	100	-26	-311	-317	-323	-129	-135	-441
=Autofinancement net HLM	2 287	1 441	1 495	989	949	1 140	1 624	1 199	7 855
En % des loyers	9,40%	5,90%	6,10%	4,00%	3,80%	4,40%	6,10%	4,40%	-

Sources : BH

L'autofinancement net HLM de l'office diminue de 37 % (- 846 k€) dès 2018 par rapport à l'exercice précédent. Cette baisse de l'autofinancement net qui tend à se stabiliser sur la période projetée résulte principalement des effets conjugués de la diminution estimée des produits locatifs du patrimoine de référence résultant de l'application de la réduction de loyer de solidarité (-3,7 M€ entre 2018 et 2020 selon l'office), de l'augmentation des frais de personnel (+ 599 k€ soit + 12,8 % entre 2018 et 2024) ainsi que des annuités locatives (+ 1,5 M€ soit + 17 % entre 2018 et 2024).

Les frais de maintenance sont cohérents avec ceux observés sur la période passée sous revue⁴⁵. Il est prévu une très faible progression des frais généraux (+ 100 k€ entre 2018 et 2024) également cohérente avec les constats effectués sur la période examinée. La TFPB devrait augmenter au même rythme qu'entre 2013 et 2017. Aucun montant n'est indiqué pour les cotisations versées à la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS).

Structure financière

En milliers d'Euros	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025-2027
Potentiel financier 01/01	-	8 236	7 722	8 924	7 336	4 498	401	- 1 533	-15 005
+Autofinancement net	-	1 441	1 495	989	949	1 140	1 624	1 199	7 855
+Produits des cessions	-	430	567	300	300	150	0	435	0
-Fonds propres investis	-	3 895	1 245	2 766	3 875	5 175	3 485	4 877	8 315
+/- Autres variations	-	1 120	650	-	-	-	-	-	-
= Potentiel financier 31/12	8 236	7 722	8 924	7 336	4 498	401	- 1 533	-4 852	-12 690
+Provisions et dépôts de garantie	4 537	3 978	4 052	3 989	4 026	4 087	4 120	4 164	12 745
= Fonds de roulement à long terme	12 773	11 700	12 976	11 325	8 524	4 488	2 587	-688	55

Sources : BH

L'office prévoit une forte mobilisation de ses capacités financières avec, en 2023, un potentiel financier négatif (- 1,5 M€). Ceci est concomitant à la baisse générale de l'autofinancement et elle est la résultante de fonds propres investis qui quadruplent entre 2019 et 2027 en passant de 1,2 M€ à 4,9 M€ en raison notamment de la diminution des subventions allouées. A partir de 2021, les fonds propres investis dans les réhabilitations devraient être supérieurs à ceux investis dans les opérations nouvelles en raison du faible développement. En effet, le nombre de logements (y compris les équivalent logements) devrait peu progresser avec 85 logements supplémentaires d'ici 2024 en prenant en compte les ventes et démolitions (211 au total).

Les produits nets de cession sont identifiés jusqu'en 2024, ils s'élèvent au total à 1,8 M€ soit 350 k€ par an en moyenne (en ne prenant pas en compte l'année 2023), hypothèse prudentielle au vu des résultats obtenus par le passé (cf. § 5.5).

⁴⁵ La projection de l'office intègre les coûts relatifs à la sous-traitance (c/611).

6.4 CONCLUSION

La performance de l'exploitation de l'office reste satisfaisante en dépit de l'autofinancement net qui diminue de moitié en 2017, du taux de recouvrement des créances locatives qui stagne en fin de période et du stock de créances locatives impayées qui augmente, privant l'office de ressources non négligeables susceptible de consolider sa situation. La structure financière de l'office est saine avec un fonds de roulement net global satisfaisant (*4,2 mois de dépenses moyennes en 2017*) et un endettement adapté aux capacités financières de l'organisme. Cependant, à moyen terme, l'office devra réaliser des travaux de réhabilitation d'une partie de son parc pour le maintenir attractif et améliorer ses performances thermiques mais les projections financières effectuées, comprenant des annuités d'emprunts qui augmentent et une mise de fonds propres qui quadruple entre 2019 et 2027, mettent en évidence une mobilisation importante des capacités financières.

7. ANNEXES

7.1 INFORMATIONS GENERALES

RAISON SOCIALE : BOURG HABITAT – OPH de Bourg-en-Bresse

SIÈGE SOCIAL :

Adresse du siège :	16 avenue Maginot BP 1001 -	Téléphone :	04 74 22 32 88
Code postal, Ville :	01009 Bourg-en-Bresse cedex	Télécopie :	04 74 23 24 03

PRÉSIDENTE : Mme Denise DARBON

DIRECTRICE GÉNÉRALE : Mme Marine DANIEL-CHOSSON

COLLECTIVITÉ DE RATTACHEMENT : Communauté d'agglomération du bassin de Bourg-en-Bresse

CONSEIL D'ADMINISTRATION au 1^{er} janvier 2018
En application de l'article R. 421-4 du CCH : 17, 23 ou 27 membres

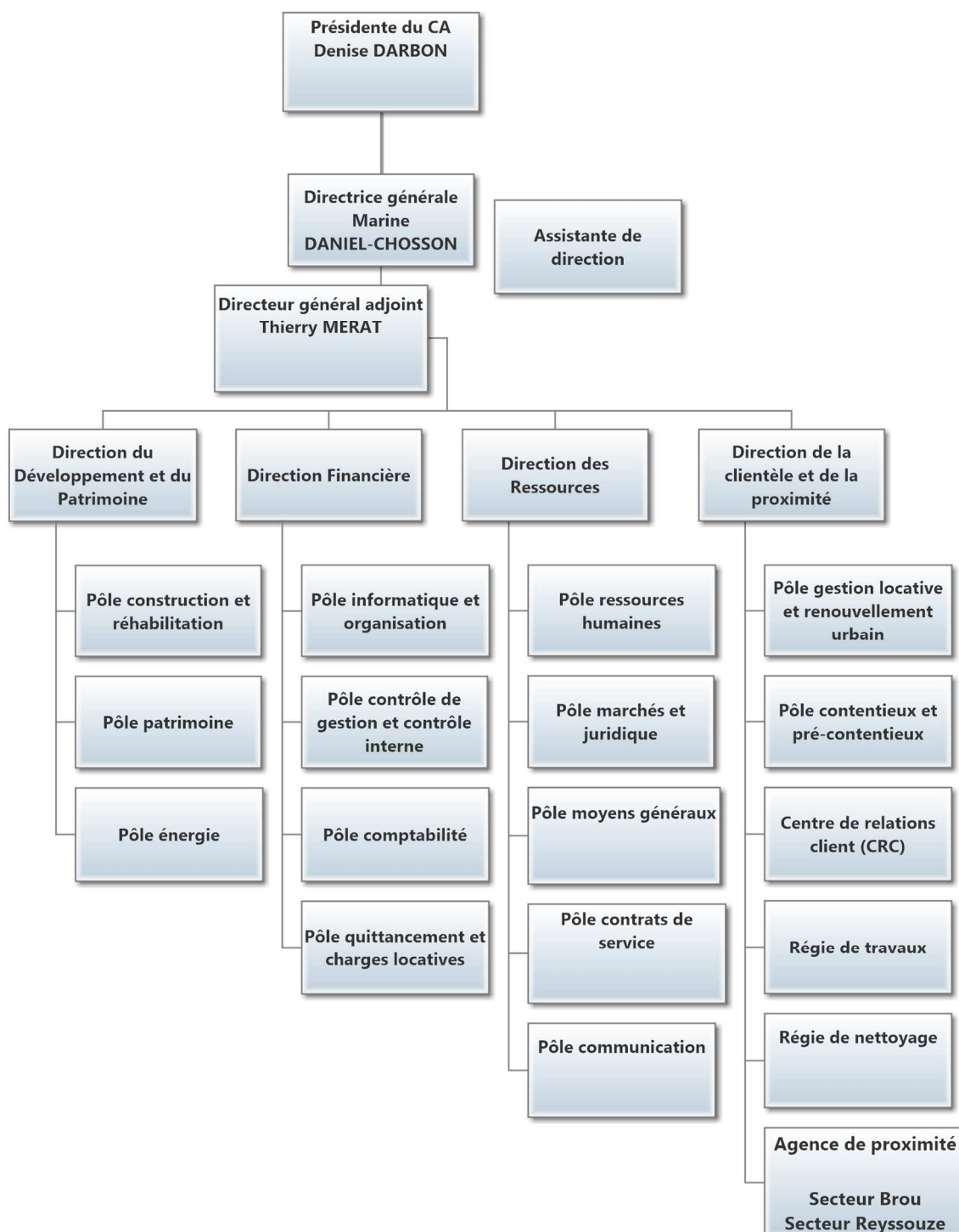
Nom	Fonction	Date d'entrée au CA	Désigné par	Qualité
DARBON DENISE	Présidente du CA	20/12/1995		Représentant élus EPCI
CHIBI Abdallah	Vice-président du CA	21/04/2008		Représentant élus EPCI
GALLET Michel		22/06/2018	Action Logement	Représentant AL
GUERAUD Jacky		22/06/2018	CFDT	Représentant des OS
CHAZAUD Philippe		22/06/2018	CDC	Représentant banques
BRUN Charles André		28/01/2011	INDECOSA CGT	Représentant des locataires
CHANEL Christian		28/05/2014		Représentant élus EPCI
CHANEL Claude		21/04/2008	INDECOSA CGT	Représentant des locataires
CHATOT Nicole		24/04/2015	UDAF	Représentant UDAF
DUMONTET Denise		16/11/2006	CAF	Représentant CAF
FAUVET Guillaume		28/05/2014		Représentant élus EPCI
FELIU Jacques		28/05/2014		Personnalité qualifiée
FLOCHON Jean Yves		12/04/2017		Personnalité qualifiée
MACQUART Dominique		01/09/2009	Association Tremplin	Représentant association
MILLET Nelly		12/12/2014	CNL	Représentant des locataires
PASUT Elisabeth		28/05/2014		Représentant élus EPCI
PERDRIX Pierre		12/09/2008		Personnalité qualifiée
GREFFERAT Monique		22/06/2018	CSF	Représentant des locataires
PERRON Denis		12/09/2008		Personnalité qualifiée
RAFFIN Bruno		12/04/2017		Représentant élus EPCI
REPIQUET Dominique		12/04/2017		Personnalité qualifiée
VIDAL Yves		17/08/2011	CGT	Représentant des OS
MICHEL Eric		12/12/2014	Caisse épargne	Représentant banques

T

EFFECTIFS DU PERSONNEL au : ETP au 31/12/2017	Cadres :	31	Total administratif et technique : 70
	Maîtrise/Employés :	45	
	Ouvriers :	35	
	Gardiens :	12	Effectif total : 123

□

7.2 ORGANIGRAMME GENERAL DE L'ORGANISME



7.3 ECARTS DE REGULARISATION DES CHARGES 2017

Provisions de charges excessives ou insuffisantes (> ou < 30 %)							
code interne	nom du programme	nombre de logements	commune	surface habitable	provisions charges générales	charges générales constatées	écart provisions/réel
92	31 BD DE BROU	7	BOURG EN BRESSE	376	3 293,97	2 288,29	43,95%
132	IMMEUBLE 18 BD V.HUGO	4	BOURG EN BRESSE	277	5 040,48	3 678,71	37,02%
136	CERTINES LOCATIF	8	CERTINES	516	12 036,53	8 191,72	46,94%
161	SAIEM DE BOURG FEL PROUST	12	BOURG EN BRESSE	912	5 872,83	4 269,40	37,56%
170	ICF- 20 logts Girod de l'Ain	20	BOURG EN BRESSE	1 200	10 354,95	7 741,20	33,76%
171	ICF-72 logts 2,4,6, rue Mermoz	72	BOURG EN BRESSE	4 494	36 506,26	26 151,55	39,60%
181	CLOS DES LAZARISTES ST DENIS	24	ST DENIS LES BOURG	2 016	9 606,70	6 441,06	49,15%
183	Abbé Gringoz	18	BOURG EN BRESSE	2 016	9 334,78	6 711,59	39,10%
208	CURTAFFOND CLOS DE LERABLE- 3 P	3	CURTAFFOND	261	1 346,16	786,27	71,20%
96	ST DENIS LES BOURG -	25	ST DENIS LES BOURG	1 766	14 260,26	26 458,59	-53,90%
149	CLOS DE LA SEGRAIE II 6 LGTS	6	MEILLONNAS	346	1 745,82	2 494,54	-70,00%

7.4 ATTRIBUTIONS IRREGULIERES

N° logement	Nom du programme	Financement d'origine	Date de la CAL	Date de signature du contrat de location	N° unique départemental	Nature de l'infraction	% de dépassement du plafond de ressources	Loyer mensuel (euros)
00134-00001-00001-00016	SERVAS RICHART LOCATIF	PLUS	29/06/2015	30/07/2015	81457	dépassement PR	33%	409,65
00037-00004-00001-00036	CROUY	ILM	07/08/2015	23/09/2015	88625	dépassement PR	19%	334,76
00142-00001-00001-00047	L'EDEN - LOCATIF	PLS	04/11/2015	10/11/2015	91765	dépassement PR	67%	640,48
00130-00001-00001-00001	LE CLOS DES CERISIERS	PLAI	14/09/2015	06/10/2015	90818	dépassement PR	58%	426,99
00124-00001-00001-00001	LE CLOS DE LA RIPPE	PLAI	02/12/2015	08/01/2016	91379	dépassement PR	29%	295,17
00142-00001-00001-00037	L'EDEN - LOCATIF	PLS	23/12/2015	19/01/2016	92281	dépassement PR	114%	666,69
00123-00001-00002-00032	LOEZE	PLAI	30/03/2016	05/04/2016	91207	dépassement PR	22%	348,35
00079-00001-00001-00031	RESIDENCE DU BALCON	PLUS	16/03/2016	18/04/2016	92414	dépassement PR	20%	265,96
00091-00005-00001-00001	VAL REVERMONT -	PLUS	24/02/2016	14/04/2016	92915	dépassement PR	28%	469,33
00096-00001-00001-00001	ST DENIS LES BOURG -	PLUS	30/03/2016	27/04/2016	92519	dépassement PR	13%	424,63
00096-00001-00001-00021	ST DENIS LES BOURG -	PLAI	15/04/2016	29/04/2016	88989	dépassement PR	45%	308,92
00122-00007-00001-00012	LA CHAMBIERE	PLAI	01/02/2017	22/02/2017	92920	dépassement PR	25%	302,00
00064-00005-00002-00012	LE CLOS DE L'ARCHE	PLA	22/12/2014	09/02/2015	82829	dossier incomplet	-	442,09
00067-00001-00002-00001	RESIDENCES DE LA VALLIERE	PLAI	12/10/2015	23/11/2015	90998	dossier incomplet	-	241,15
00113-00007-00001-00001	MEILLONNAS - VERGER D'ALIX	PLS	02/03/2016	01/04/2016	93198	dossier incomplet	-	648,42
00157-00001-00001-00027	SAIEM TOLANTIN	PLA	13/04/2016	20/07/2016	90412	dossier incomplet	-	438,12
00067-00001-00002-00011	RESIDENCES DE LA VALLIERE	PLA	14/09/2016	12/12/2016	95676	dossier incomplet	-	426,16

7.5 INTERMEDIATION LOCATIVE « MAINTIEN » AVEC L'ASSOCIATION

Afin de prévenir les expulsions liées aux impayés de loyer, Bourg Habitat et l'association d'intermédiation locative ont mis en place à partir du second semestre 2018 un partenariat visant à maintenir dans leur logement les locataires en situation d'impayé qui ont rompu tout contact avec les services de l'office.

En cas de dette inférieure ou égale à six échéances et en l'absence de contact avec le locataire en situation d'impayé, Bourg Habitat préconise au moment de l'assignation au tribunal, une IML maintien qu'il soumet à la CCAPEX, en tant que garante des dispositifs de prévention des expulsions. En cas d'accord, une demande d'intervention est adressée au service logement

L'équipe logement prend contact avec le ménage pour un premier entretien. Cet entretien a pour objectif de recueillir l'approbation du ménage (acceptation de l'accompagnement dans la mise en place d'un apurement de la dette et reprise du loyer courant) et établir un diagnostic de la situation sociale. Le service logement organise la commission partenariale pour validation définitive de l'IML maintien.

Cette commission est constituée de la DDCS, Bourg Habitat, CAF .

L'entrée dans le dispositif est conditionnée par l'accord de l'ensemble des protagonistes : locataire, DDCS, Bourg Habitat, CAF et . Le traitement de la demande ne doit pas excéder 1 mois

L'entrée se formalise par la signature de la cession de bail entre le locataire, (le bail passe temporairement pour une durée de 6 mois maximum avec possibilité de renouvellement après accord de la commission. Le contrat de sous location signé par et le sous locataire fixe les conditions d'occupation, financières et la durée du contrat dans la perspective du bail glissant.

La convention tripartite en vue du transfert de bail est signée par le sous locataire, Bourg Habitat . Elle précise les engagements réciproques de chacune des trois parties pour contribuer au transfert de bail dès que les conditions sont réunies :

- Un accompagnement spécifique visant à une maîtrise budgétaire
- Une aide aux démarches administratives
- Un accompagnement logistique et technique dans le logement
- Une approche sur le respect des droits et devoirs
- Une aide à habiter son logement : intégration dans le logement, l'immeuble et le quartier

Dès que la dette est remboursée ou si le locataire prend le paiement des loyers et que la dette est soldée à au moins 50 %, l'accompagnement prend fin et bail est de nouveau transféré au locataire.

⁴⁶ une association loi 1901 sans but lucratif, créée en 1987 à Bourg-en-Bresse en vue de la création d'une halte de nuit pour sans domicile fixe. Elle intervient désormais autour de deux grands axes d'action : la question sociale (*logement, hébergement, accompagnement social lié au logement*) et la question du retour à l'emploi (*mise en œuvre des premières démarches d'accompagnement vers l'emploi*).

7.6 SIGLES UTILISES

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

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

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

