



RAPPORT DE CONTRÔLE 2017

RAPPORT DE CONTRÔLE 2017
N° 2017-003
DROME AMENAGEMENT HABITAT

Valence (26)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2017-003 DROME AMENAGEMENT HABITAT – (26)

Président : M. Aurélien ESPRIT
Directeur général : M. Alain VILLARD
Adresse : 11 avenue de la Gare, BP 10250 Alixan, 26958 Valence cedex
Collectivité de rattachement : conseil départemental de la Drôme

AU 31 DECEMBRE 2016

Nombre de logements familiaux gérés :	9 599	Nombre de logements familiaux en propriété :	7 886	Nombre de places en résidences spécialisées en propriété :	1 038
--	--------------	---	--------------	--	--------------

Indicateurs	Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source
PATRIMOINE				
Logements vacants (hors vacance technique)	1,2 %	3,6 %	3,2 %	(1)
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacance technique)	0,3 %	1,9 %	1,6 %	
Taux de rotation annuel (hors mises en service)	10,7 %	10,6 %	9,7 %	
Evolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	1,5 %	nd	nd	
Age moyen du parc (en années)	28,1	35,8	37,9	
POPULATION LOGEES				
Locataires dont les ressources sont :				
< 20 % des plafonds	26,4 %	18,5 %	19,4 %	(2)
< 60 % des plafonds	74,7 %	59,3 %	59,5 %	
> 100% des plafonds	4,1 %	10,7 %	10,8 %	
Bénéficiaires d'aide au logement	62,4 %	49,6 %	46,0 %	
Familles monoparentales	24,4 %	18,7 %	20,0 %	
Personnes isolées	39,4 %	38,5 %	38,0 %	
GESTION LOCATIVE				
Médiane des loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	5,1	5,5	5,5	(3)
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	13,6 %	nd	13,8 %	(4)
STRUCTURE FINANCIERE ET RENTABILITE				
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	1,5	nd	4,3	
Autofinancement net / chiffre d'affaires	18,3 %	nd	12,5 %	

(1) RPLS au 1/1/2016

(2) Enquête OPS 2014 (référence BO Ancols)

(3) RPLS au 1/1/2015

(3) Bolero 2014 : ensemble des OPH de province hors Ile-de-France

POINTS FORTS :

- ▶ Vacance contenue
- ▶ Profil social des locataires avéré, bonne implication dans le logement des ménages prioritaires
- ▶ Bonne qualité de service rendu aux locataires
- ▶ Niveau des créances locatives contenu
- ▶ Stratégie patrimoniale complète, adaptée et réaliste, quoiqu'ambitieuse
- ▶ Complémentarité des missions (aménageur, lotisseur, conseil aux collectivités locales)
- ▶ Maîtrise des coûts de gestion
- ▶ Performance de l'exploitation satisfaisante
- ▶ Structure financière saine en dépit de la forte hausse de l'endettement

POINTS FAIBLES :

- ▶ Politique d'achat ne procurant pas toutes les garanties juridiques pour les marchés inférieurs à 25 000 €
- ▶ Diagnostics de performance énergétique (DPE) non réalisés sur l'ensemble du parc
- ▶ Diagnostics amiante sur parties privatives (DA-PP) non réalisés sur l'ensemble du parc
- ▶ Absence de comptabilité analytique

IRRÉGULARITÉS :

- ▶ Cumul de défraiements accordés aux administrateurs
- ▶ Dépassement des plafonds de ressources pour 12 attributions
- ▶ Une disposition de la charte d'attribution relative aux logements non conventionnés est irrégulière
- ▶ Réalisation hors objet social de bâtiments à usage exclusivement professionnel (maisons médicales, pôle tox-écotox) en dehors de toute opération de construction de logements sociaux
- ▶ Anomalie dans la comptabilisation des subventions d'investissement

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

Inspecteurs-auditeurs ANCOLS :

Délégué territorial, chargé de mission d'inspection :

Précédent rapport de contrôle : rapport 2010-128 de juin 2011

Contrôle effectué du 27 février au 10 juillet 2017

Diffusion du rapport de contrôle : mars 2018

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2017-003

DROME AMENAGEMENT HABITAT – 26

Synthèse	6
1. Préambule	8
2. Présentation générale de l'organisme	8
2.1 Présentation de l'organisme	8
2.2 Contexte socio-économique	8
2.3 Appui de la collectivité de rattachement	10
2.3.1 Dispositif commun aux bailleurs sociaux 2007-2014	10
2.3.2 Convention d'appui spécifique 2012-2014	10
2.3.3 Convention d'appui spécifique 2015-2020	11
2.4 Gouvernance et management	11
2.4.1 Gouvernance	11
2.4.2 Direction générale	12
2.4.3 Organisation et management	13
2.5 Politique d'achat	14
2.6 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 et la rotation	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	19
4.1 Caractéristiques des populations logées	19
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	20
4.2.3 Gestion des attributions et des contingents	21
4.3 Prestations rendues	22

4.3.1	Qualité du service rendu aux locataires	22
4.3.2	La politique de développement durable	23
4.4	Traitement des créances locatives impayées	24
4.4.1	L'accompagnement social	24
4.4.2	Les créances locatives	25
4.5	Conclusion	25
5.	Stratégie patrimoniale.....	26
5.1	Analyse de la politique patrimoniale.....	26
5.1.1	Le développement.....	26
5.1.2	Les ventes.....	26
5.1.3	Les démolitions.....	26
5.1.4	L'entretien du patrimoine et la réhabilitation.....	27
5.1.5	Autres engagements.....	27
5.2	Évolution du patrimoine.....	27
5.2.1	Offre nouvelle.....	27
5.2.2	Réhabilitations.....	28
5.2.3	Rénovation urbaine	28
5.3	Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage	29
5.3.1	Engagement et suivi des opérations	29
5.3.2	Analyse d'opérations	29
5.4	Maintenance du parc.....	31
5.4.1	Entretien du patrimoine	31
5.4.2	Exploitation du patrimoine.....	32
5.4.3	Sécurité dans le parc.....	32
5.5	Ventes de patrimoine	33
5.5.1	Ventes à l'unité.....	33
5.5.2	Ventes en bloc.....	33
5.6	Autres activités	34
5.6.1	Opérations d'aménagement.....	34
5.6.2	Opération pôle tox-écotox.....	34
5.7	Conclusion	35
6.	Tenue de la comptabilité et analyse financière.....	36
6.1	Tenue de la comptabilité	36
6.1.1	Organisation de la direction financière	36
6.1.2	Qualité comptable	36
6.2	Analyse financière	37

6.2.1	Performance de l'exploitation.....	37
6.2.2	Flux financiers annuels.....	42
6.2.3	Structure financière	45
6.3	Éléments prévisionnels.....	48
6.4	Conclusion	50
7.	Annexes.....	51
7.1	Cartographie des agences.....	51
7.2	Informations générales	52
7.3	Organigramme.....	53
7.4	Dépassements de plafonds de ressources.....	54
7.5	Sigles utilisés.....	55

SYNTHESE

Premier bailleur social du département de la Drôme, l'office public de l'habitat Drôme Aménagement Habitat (DAH) possède un patrimoine de 9 599 logements familiaux quasiment tous conventionnés et 732 équivalents-logements en structures collectives donnés en gestion à des associations spécialisées. Son parc, qui est composé à près de 90 % de logements collectifs, couvre 153 communes du département, soit une sur quatre. Près de 20 % est situé en quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) et 15 % en zone de revitalisation rurale (ZRR).

Le conseil d'administration joue pleinement son rôle. Néanmoins les règles de défraiement des administrateurs pour leur participation aux commissions d'attributions de logements (Cal) doivent être mises en conformité avec la législation. L'office dispose d'une chaîne managériale robuste, ainsi que des procédures écrites qui couvrent l'ensemble de ses activités. Quoiqu'en hausse de 7 % sur cinq ans, sous l'effet principalement du recrutement de cadres et de gardiens, l'effectif demeure cohérent avec le parc géré et s'inscrit dans la moyenne des offices publics de l'habitat (OPH).

L'office bénéficie d'une aide spécifique significative de sa collectivité de rattachement pour le développement et l'amélioration qualitative des logements sociaux départementaux, en vertu de laquelle il a perçu 9 M€ de subventions de 2012 à 2015, représentant 4,4 % des investissements.

L'accessibilité économique du parc est bonne : les niveaux de loyers pratiqués sont comparables à ceux des autres bailleurs sociaux drômois, 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, dont le taux est légèrement inférieur à la médiane des offices de province, sont efficaces. Néanmoins, 12 logements ont été attribués à des ménages dépassant les plafonds de ressources entre 2013 et 2016. Le service rendu aux locataires est de qualité. L'office doit cependant achever les diagnostics énergétiques et d'amiante sur l'ensemble de son patrimoine.

L'office développe une politique patrimoniale très dynamique qui lui permet de maintenir une vacance limitée. Son parc, dont la moyenne d'âge est de 28 ans, a enregistré une croissance annuelle nette moyenne de 1,7 % entre 2012 et 2016 ainsi que d'importantes mutations, avec notamment la cession de 200 logements et la démolition de 390 autres dans le cadre des opérations de renouvellement urbain. Sa stratégie patrimoniale pour la période 2013-2018 est complète, régulièrement actualisée et articulée à la fois avec la prévisionnelle et la convention d'appui spécifique du Conseil départemental. Elle prévoit, dans le cadre d'une maîtrise d'ouvrage très structurée, la production de 150 à 200 logements par an dans les secteurs les plus demandés, un programme complet de réhabilitations et de renouvellement patrimonial ainsi que des cessions de logements. Les coûts de revient des opérations, tant en construction neuve qu'en réhabilitation, sont maîtrisés et la conception des ouvrages est de qualité ainsi que leur réalisation. En particulier, les enjeux de développement durable sont bien pris en compte. Après s'être fortement impliqué dans le programme de rénovation urbaine du quartier du Roc à Pierrelatte, l'office développe une démarche similaire dans de petits quartiers rencontrant des difficultés urbaines se traduisant par une désaffection des demandeurs.

L'office a également développé des activités complémentaires d'aménageur, de lotisseur et d'assistant à maîtrise d'ouvrage qui lui permettent de valoriser ses compétences, notamment auprès des collectivités locales. En revanche, il a aussi réalisé des opérations de construction de bâtiments à usage professionnel destinés à des activités de service ou de recherche qui sont irrégulières faute de rentrer dans l'objet social des offices publics de l'habitat.

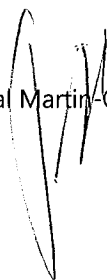
La performance de l'exploitation est satisfaisante avec des autofinancements courant et net HLM qui progressent fortement, principalement en raison de la hausse des produits locatifs et des redevances due à la mise en service de nouveaux logements ainsi qu'à la maîtrise de l'évolution des coûts de gestion. La forte hausse de l'effort de maintenance témoigne du souci de l'office de renforcer l'attractivité de son parc en procédant notamment à l'embellissement des parties communes des logements.

Le dynamisme de la politique patrimoniale de l'office s'est traduit par un important effort d'investissement (204 M€ entre 2012 et 2015) qui a été financé en recourant massivement à l'endettement mais grâce également aux subventions encore élevées dont l'office a bénéficié du conseil départemental ainsi qu'au flux récurrent de cessions de logements à l'unité. Si, au 31 décembre 2015, son endettement net demeure maîtrisé, avec notamment un ratio de désendettement apparent de 17,2 ans, l'office doit cependant faire preuve de prudence pour l'avenir, le rythme soutenu de croissance de sa dette (+ 30 %, soit + 94,5 M€ d'emprunts nets sur la période) n'étant vraisemblablement pas reproductible à l'identique.

Le document prévisionnel élaboré par l'office pour la période 2016-2021 prévoit une diminution de la performance de l'exploitation et une contraction des autofinancements courant et net HLM sous l'effet de l'augmentation des annuités locatives et des charges de personnel. De même, la situation financière devrait se dégrader sous l'effet de l'ambitieux plan d'investissement prévu au plan stratégique de patrimoine. Pour autant, la prévisionnelle demeure crédible sous réserve du maintien à un niveau identique de l'appui financier (apporté par le Département notamment), et du faible taux de vacance ainsi que du succès du plan de cession.

Le Directeur Général,

Pascal Martin-Gousset



1. PREAMBULE

L'ANCOLS exerce le contrôle de l'office public de l'habitat Drôme Aménagement Habitat (DAH) en application de l'article L. 342 2 du code de la construction et de l'habitation: « *l'Agence a pour missions : 1° de contrôler de manière individuelle et thématique : le respect, par les organismes (...) des dispositions législatives et réglementaires qui leur sont applicables ; l'emploi conforme à leur objet des subventions, prêts ou avantages consentis par l'Etat ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics ; 2° d'évaluer (...) l'efficacité avec laquelle les organismes s'acquittent de la mission d'intérêt général qui leur est confiée au titre de l'article L. 411-2 (...), la gouvernance, l'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'Agence 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'Agence, après examen du rapport par son Comité du contrôle et des suites et après que l'organisme ait 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 contrôle précédent (rapport Miilos n°2010-128 de juin 2011) a été présenté au conseil d'administration du 22 septembre 2011. Il mettait en évidence un management de qualité et une forte implication de l'office dans le logement des ménages aux ressources les plus modestes et le règlement des situations prioritaires. La stratégie patrimoniale apparaissait complète (développement, maintenance, ventes, démolitions, rénovation urbaine), la vacance maîtrisée et l'office avait rétabli sa situation financière. Le recouvrement des impayés devait toutefois être amélioré.

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME

2.1 PRESENTATION DE L'ORGANISME

Premier bailleur social du département, Drôme Aménagement Habitat (DAH) loge fin 2016 plus de 20 000 drômois dans un parc de 9 599 logements familiaux conventionnés à 99,9 % et 32 structures d'hébergement collectif totalisant 732 équivalents logements donnés en gestion à des associations spécialisées. Sa collectivité de rattachement est le département de la Drôme. La convention d'utilité sociale de DAH a été signée le 30 juin 2011 par le préfet de Région, le conseil départemental et l'organisme. Durant les cinq dernières années, son parc a crû de 768 unités, soit un taux de croissance de 1,7 % par an. L'office compte 197 salariés. En 2015, son chiffre d'affaires s'est élevé à 42,47 M€.

2.2 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Le département de la Drôme compte 496 601 habitants (population légale 2014 INSEE) et représente 6,4 % de la population d'Auvergne-Rhône-Alpes (ARA). Sur les quinze dernières années, la Drôme a connu une

croissance démographique annuelle de 1 %, équivalente à celle de la région. Ce taux résulte majoritairement du solde migratoire (0,7 %).

La Drôme compte 369 communes, dont seulement 6 ont plus de 10 000 habitants qui sont toutes localisées dans la vallée du Rhône : Valence, Montélimar, Romans, Bourg-lès-Valence, Pierrelatte et Bourg-de-Péage. Le reste du département comprend des communes de petite ou très petite taille puisque 74 % d'entre elles comptent moins de 1 000 habitants. De ce fait, 28 % des habitants vivent dans un espace à dominante rurale, contre 14 % dans l'ensemble de la région. L'arrière-pays est confronté à la rareté de l'emploi et à un déficit d'infrastructures, tant sur le plan du réseau des transports que celui des équipements de proximité.

Le 1er janvier 2014, la communauté d'agglomération Valence Romans Agglomération (215 000 habitants, 43 % de la population départementale) a été créée. Elle est issue de la fusion de 4 intercommunalités¹.

La situation sociale est globalement difficile ainsi qu'en attestent les différents indicateurs de niveau de vie, de revenus et de pauvreté. En 2013, le revenu annuel moyen des drômois², qui se situe à 23 356 €, est inférieur de près de 11 % à celui d'ARA (26 238 €). La Drôme connaît le plus fort taux de pauvreté de la région, avec 15,4 % des ménages concernés contre 12,4 % dans la région. Le département compte également le taux d'allocataires de minima sociaux le plus élevé de la région : 20 %, contre 16 % en ARA. Au 1er janvier 2015, le taux de chômage s'élève à 11,1 %, un niveau plus élevé que celui de la région (8,9 %) et du pays (10 %). Si la pauvreté est prononcée dans certaines zones de l'arrière-pays, elle est plus particulièrement marquée dans certaines zones urbaines d'activité économique. Ainsi, le revenu médian des habitants de Valence est inférieur de plus de 6 % à celui du département et celui de Romans est inférieur de 12 %. A contrario, certaines communes situées en périphérie des villes importantes présentent des niveaux de vie plus favorables.

La Drôme totalise près de 258 000 logements, dont 8 % de résidences secondaires, qui sont essentiellement regroupées dans la frange Est du territoire et dans les secteurs de l'arrière-pays. Certains cantons comme ceux de Chatillons-en-Diois, Luc-en-Diois et la Motte-Chalancon, dénombrent plus de résidences secondaires que de résidences principales. Le parc social représente 14,5 % des résidences principales du département, soit un niveau légèrement moindre que la moyenne régionale (15,6 %) bien que les ménages drômois soient globalement plus modestes. Par exemple, 80 % des locataires du parc public percevaient en 2013 une aide au logement. Or, l'offre de logement très social ne représentait que 4 % du stock de logements en 2011, soit environ 1 100 logements PLAI. Toutefois, la part du PLAI dans les opérations en cours est en augmentation, chaque programmation incluant au minimum 20 % de ce type de produit.

L'accroissement de la vacance témoigne des difficultés d'un certain nombre de quartiers. Au-delà de la moyenne départementale (6 % en 2015), il existe des poches de vacances dans des villes centres (12 % à Valence, notamment dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville - QPV³), les villes moyennes, et certains bourgs (36 % à Charmes sur l'Herbasse). Ainsi, 16 communes de plus de 500 habitants présentent un taux de vacance supérieur à 10 %. Les communes de l'arrière-pays sont particulièrement touchées par le phénomène.

Le parc public est concentré à près de 30 % dans les QPV qui figurent parmi les plus paupérisés d'Auvergne-Rhône-Alpes : le taux de chômage s'y élève à 33 %, contre 24 % dans les autres QPV d'ARA ; la part des ménages non imposés sur les revenus est de 70 %, contre 57 % dans les autres QPV régionaux.

¹ Communauté d'agglomération Valence Agglo Sud Rhône-Alpes, communauté d'agglomération du Pays de Romans, communauté de communes Canton de Bourg de Péage et la partie Drômoises de Confluences Drôme-Ardèche étendue à la commune d'Ourches

² Source : Direction Générale des Impôts, impôts 2013 (revenus 2012), derniers chiffres disponibles

³ La loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 a fixé les principes de la nouvelle politique de la ville. Les 12 nouveaux quartiers prioritaires de la Drôme sont plus nombreux et comptent plus d'habitants. Ils sont situés à Valence (Les Hauts de Valence, le Polygone, Valensolles), Romans-sur-Isère (Quartier Est, Centre Ancien), Montélimar (Centre Ancien, Nocaze, Quartier Ouest), Pierrelatte, Lorient-sur-Drôme et Saint Rambert d'Albon.

Neuf communes⁴ n'atteignent pas les objectifs de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (loi SRU). Pour répondre aux besoins en logements des ménages modestes, cet article impose à certaines communes, en fonction de leur taille et de leur localisation, d'atteindre un taux de logements sociaux de 20 à 25% d'ici 2025. Dans les secteurs concernés, cette obligation de résultat doit se traduire a minima par un doublement des objectifs de programmation définis par les programmes locaux de l'habitat existant.

Le marché locatif privé est actif dans les aires urbaines. En revanche, il est largement détendu dans les secteurs ruraux. Selon l'observatoire Clameur⁵, les loyers s'établissent en août 2016 à 8,5 €/m² dans le département contre 5,2 € dans le parc social (8,7 € à Valence, 8,4 € dans la communauté Valence Romans Agglomération, 7,4 € à Romans, 9,6 € à Montélimar). Le parc privé assure une fonction sociale de fait. Ainsi, en 2013, près de la moitié (49 %) des drômois du parc locatif privé bénéficiaient d'une aide au logement.

2.3 APPUI DE LA COLLECTIVITE DE RATTACHEMENT

2.3.1 Dispositif commun aux bailleurs sociaux 2007-2014

Depuis les assises départementales du logement lancées en 2006, l'implication du Conseil départemental de la Drôme se traduit par un soutien à l'aide à la pierre et au recours aux énergies renouvelables, ce qui a contribué à favoriser l'augmentation de la production de logements sociaux. Le premier plan d'actions du Conseil départemental pour le logement pour la période 2007-2009 avait pour objectif de faire passer la production annuelle de logements sociaux de 450 à 650 par an (+ 44 %) dont 50 logements très sociaux (PLAI). Dans ce cadre, le département a mis en place un dispositif d'aide à la pierre ouvert à l'ensemble des bailleurs sociaux du département, à savoir quatre offices publics de l'habitat, une entreprise sociale de l'habitat, trois sociétés coopératives d'HLM ainsi qu'avec l'opérateur départemental qui bénéficie en outre d'une convention spécifique. Le deuxième plan logement 2012-2014 avait pour objectif de produire 600 logements sociaux par an dans l'ensemble du département. A ce titre, il prévoyait 12,5 M € d'investissement sur 3 ans, en élargissant le partenariat Etat-Département-Région aux communautés de communes et d'agglomérations.

2.3.2 Convention d'appui spécifique 2012-2014

Suivant cette convention, DAH devait produire 200 logements familiaux par an et en réhabiliter thermiquement un minimum de 100 (soit respectivement 600 nouveaux logements et 300 logements réhabilités sur les 3 années du contrat). En contrepartie, le Conseil départemental apportait une subvention complémentaire de 1,7 M€ à raison de 0,5 M€ pour les réhabilitations et 1,2 M€ pour l'offre nouvelle dont 0,4 M€ pour le développement en milieu rural et 0,8 M€ dans les communautés d'agglomérations de Valence, Romans et Montélimar. L'organisme s'engageait également à réaliser des structures d'accueil collectif à destination des personnes âgées ou handicapées et à assister les collectivités locales pour leurs opérations d'aménagement. Ces objectifs ont été atteints voire largement dépassés comme le montre le tableau ci-après.

Bilan de la convention 2012-2014 en nombre de logements	Objectif cumulé fin 2014	Réalisation effective	Ecart
Développement du parc (Plus et PLAI)	600	624	+ 4,0 %
Amélioration énergétique	300	625	+108,3 %

Entre 2012 et 2015, l'ensemble des subventions versées à l'office au titre des dispositifs commun et spécifique, soit près de 9 M€, représente 4,4 % des dépenses d'investissement et met en exergue à la fois l'effet d'entraînement considérable et l'effort financier consenti par la collectivité de rattachement.

⁴ Beaumont-lès-Valence, Bourg-lès-Valence, Chabeuil, Châteauneuf-sur-Isère, Chatuzange-le-Goubet, Étoile-sur-Rhône, Montélimar, Montélimar, Saint-Marcel-lès-Valence

⁵ Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux

2.3.3 Convention d'appui spécifique 2015-2020

Le plan logement 2015-2020 dans la Drôme, adopté le 14 avril 2014 par l'assemblée départementale, fixe de nouveaux objectifs et les moyens pour y parvenir. Il prévoit notamment de produire 750 logements sociaux par an, dont un tiers par DAH, d'améliorer la cohérence avec le PDALHPD⁶, d'améliorer la performance énergétique du parc et de prendre davantage en compte les besoins spécifiques des milieux ruraux, des jeunes et des personnes âgées.

A cet effet, le département a budgété une enveloppe de 30 M€ sur 6 ans pour l'ensemble des bailleurs sociaux drômois et a renouvelé la convention d'appui spécifique à DAH en portant son aide financière à 2,0 M€ par an dont 0,5 M€ pour l'amélioration thermique du parc, 1,2 M€ pour l'offre nouvelle et 0,3 M€ pour l'intervention en milieu rural et les expérimentations.

Dans ce cadre, l'office s'engage à produire 150 à 200 nouveaux logements par an, dont 25 % de PLAI, essentiellement dans les zones à forte tension foncière et dans les centres-bourgs en zone rurale. Il est en outre tenu de construire au moins un établissement collectif destiné aux personnes âgées, handicapées ou spécifiques⁷. Il s'engage à réhabiliter thermiquement un minimum de 100 logements par an et à renouveler son parc par des démolitions-reconstructions à hauteur de 30 à 40 logements. Il doit également proposer à la vente 500 logements. Un cahier des charges social portant notamment sur l'accueil des populations les plus fragiles, les personnes âgées, l'adaptation du parc aux besoins des seniors et des personnes handicapées ainsi que leur identification dans une base de données⁸, l'établissement de bilans d'attributions annuelles complètent les engagements patrimoniaux. L'office s'engage enfin à participer à l'offre d'ingénierie publique pilotée par le Département et à proposer aux collectivités locales une assistance en matière d'aménagement, d'assistance à maîtrise d'ouvrage notamment en milieu rural.

Un avenant à cette convention a été signé en février 2017, le Conseil départemental a décidé la suppression de l'aide à l'expérimentation en milieu rural, ce qui a eu pour effet de ramener la participation de la collectivité de rattachement à 1,7 M€ pour 2017 et les années suivantes.

Sur la période, l'office bénéficiera de l'appui spécifique et substantiel du Conseil départemental avec l'attribution de 10,8 M€ de subventions d'investissement.

2.4 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.4.1 Gouvernance

2.4.1.1 La présidence

Depuis le 2 juin 2015, la présidence est assurée par M. Aurélien Esprit, adjoint au maire de Bourg-lès-Valence et conseiller départemental du canton de Valence 1. Il a succédé à M. Jean-Luc Vincent à la suite des élections départementales de mars 2015. M. Christian Gauthier, maire de Chatuzange-le-Goubet, a été nommé vice-président lors du même CA.

⁶ Plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées

⁷ Maison d'accueil rurale pour les personnes âgées, établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes, foyer de jeunes travailleurs ou résidence sociale.

⁸ Dispositif interactif pour rapprocher l'offre et la demande de logements accessibles-adaptés aux personnes à mobilité réduite commun aux départements de la Drôme et de l'Ardèche.

2.4.1.2 Le conseil d'administration

Le conseil d'administration de l'office est composé de 23 administrateurs dont 14 sont désignés par le conseil départemental de la Drôme, conformément aux textes en vigueur (cf. annexe 7.2). Les comptes rendus des réunions du CA comportent de longs développements sur la teneur des échanges et font état d'un relevé exhaustif des décisions.

Le cumul des défraiements accordés aux administrateurs pour leur participation à plusieurs commissions d'attribution de logements se déroulant le même jour en des lieux différents est irrégulier [ancien article R. 421-56 du CCH, arrêté du 31 juillet 1985 relatif aux indemnités pouvant être allouées aux administrateurs des offices publics d'habitations à loyers modérés].

Durant la période sous revue, le défraiement des administrateurs s'effectuait sur la base de 68,61 € par réunion des diverses commissions ou instances légalement instaurées au sein de l'office. Il était plafonné à un remboursement par jour, sauf pour les commissions d'attribution de logement (Cal) tenues la même journée en des lieux différents (délibération du CA 5 juillet 2011). Par délibération du 27 janvier 2017, le CA a revu les modalités d'indemnisation des administrateurs en portant à 70 € le défraiement forfaitaire, tout en conservant le principe de versement d'une indemnité par réunion de Cal se déroulant le même jour en des lieux différents.

Or, le défraiement des administrateurs s'apprécie sur la base d'indemnités journalières et ne saurait être cumulé en cas de multiples réunions se tenant le même jour. L'office a donc irrégulièrement versé des indemnités aux administrateurs quand ceux-ci participaient à plusieurs Cal le même jour. Le montant total de ces versements indus s'établit globalement à 10 291,5 € en 2015 (trois administrateurs ont un indu supérieur à 1 500 €) et 11 114,82 € en 2016 (cinq administrateurs ont un indu supérieur à 1 500 €). Le CA doit sans délai adopter une nouvelle délibération relative aux indemnités journalières des administrateurs conforme à la réglementation applicable et demandant le remboursement des versements indus.

En réponse aux observations provisoires, l'organisme concède que le système mis en place, consistant à organiser deux CAL décentralisée dans la même journée, « *est légèrement dérogatoire* » mais indique qu'il est plus économe que l'organisation d'une seule Cal décentralisée sur deux jours et qu'il facilite en outre l'atteinte du quorum. L'Agence ne conteste pas les arguments avancés par l'office mais lui rappelle qu'ils ne sont pas de nature à lever l'irrégularité relevée. Elle lui demande donc de se mettre en conformité avec la réglementation.

2.4.1.3 Le bureau

Conformément à l'article R. 421-16 du CCH, le bureau du CA a été mis en place. Il est composé du président et de six autres membres élus du CA. Il prépare les réunions du CA (établissement de l'ordre du jour, validation a priori et relecture des délibérations) et se réunit avant chaque réunion du conseil mais il ne dispose pas de délégations de compétences et ses réunions ne donnent pas lieu à compte-rendu.

2.4.2 Direction générale

M. Alain Villard assure la direction de l'office depuis décembre 2005, d'abord en qualité de directeur d'office départemental, puis de directeur général d'Opac (septembre 2006) et enfin de directeur général d'OPH.

Ses conditions d'emploi et de rémunération sont régies par un contrat de directeur général d'Opac en date du 1^{er} mars 2007 (délibération du CA du 13 septembre 2006), modifié par l'avenant du 15 décembre 2009 qui a intégré les dispositions du décret du 12 octobre 2009 (CA du 15 décembre 2009). Cet avenant 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 fixée pour l'année 2010 à 10 % de la part forfaitaire puis, à partir de 2015, à 14,5 %. Son attribution est décidée par le CA en fonction de critères validés en conformité avec l'article R. 421-20-III du CCH. Un avenant du 15 mai 2017 a mis en conformité avec les dispositions des articles R. 421-20 et R. 421-20-I du CCH les avantages annexes octroyés au DG.

La formalité de dépôt des déclarations de situation patrimoniale et d'intérêts du 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. Le président a rempli cette obligation dans le cadre de ses fonctions électives.

2.4.3 Organisation et management

2.4.3.1 Organisation générale

L'organigramme, présenté en annexe 7.2, est structuré autour de trois directions opérationnelles (Clientèle-Patrimoine, Développement, Aménagement et Renouvellement Urbain) et de trois directions « supports » (Ressources humaines, Finance et logistique, Communication). Un service syndic-ventes et un chargé de mission auprès du président sont directement rattachés à la direction.

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

Le maillage territorial de proximité est assuré par six agences⁹ déconcentrées rattachées à la direction Clientèle et Patrimoine. Elles gèrent entre 1 000 et 2 000 logements chacune. Une cartographie est présentée en annexe 7.1.

2.4.3.2 Ressources humaines

Fin 2016, l'effectif employé par l'office représente 197 personnes, soit 193 équivalents temps plein (ETP). Près de 30 % du personnel relève du statut de la fonction publique territoriale (FPT), 66 % relevant du code du travail et le solde (soit 9 personnes) sont en contrats aidés. Au total, pour 1 000 logements gérés, l'office dispose de 20 ETP, ce qui est très proche de la moyenne des offices (19 ETP pour 1 000 logements gérés selon le rapport de branche 2016¹⁰). Le personnel de proximité représente 34 % de l'effectif total. Sur les cinq dernières années, l'effectif s'est accru de 7 % essentiellement par le recrutement de cadres (+ 30 %) de gardiens (+10 %) et accessoirement d'employés (+8 %). L'office ne compte plus d'ouvriers depuis 2014. L'évolution annuelle des effectifs est présentée dans le tableau ci-après :

ETP par catégorie au 31/12/N	2012	2013	2014	2015	2016	Evolution 2012-2016
Cadres	30	34	35	36	39	+30 %
+ Employés	95	99	106	110	103	+8,4 %
+ Ouvriers	9	6	0	0	0	- 100 %
+ Gardiens	50	56	49	50	55	+10 %
= Effectif total	184	195	190	196	197	+ 7,1 %

L'absentéisme, qui s'élève à 6,3 % fin 2015, et 7,6 % fin 2016 est comparable à la moyenne des offices (6,3 % selon le rapport de branche 2016). Il a connu une très légère progression en 2016 sous l'effet essentiellement de l'augmentation des longues maladies (7 agents en 2016), des congés maternités et paternité. Hors longues maladies et maternité, le taux d'absentéisme s'élève à 4,3 % fin 2016, en diminution par rapport à l'année précédente. Le taux de rotation du personnel hors CDD est par ailleurs très faible, il s'élève à 3,3 %.

Les personnels relevant du statut de la FPT ont été soumis au gel national de la revalorisation indiciaire durant la période sous revue, à l'exception de l'année 2016 où ils ont bénéficié de l'augmentation de 0,6 % de la valeur du point en juillet. Pour les salariés, l'évolution des salaires est traitée lors de la négociation annuelle obligatoire

⁹ Drôme des Collines, Monts du Matin, Val de Drôme, Bassin Valentinois, Portes de Provence, Drôme Provençale

¹⁰ Rapport de branche 2016 des offices publics de l'habitat « statistiques emplois et formation »

des emplois et des salaires (NAO). Les NAO signées en 2014 et 2015 ont abouti à une augmentation générale des salaires de 0,3 % au titre des années 2015 et 2016. Des augmentations individuelles sont aussi négociées en fonction de l'évaluation des salariés et, pour les fonctionnaires, en fonction de leurs évolutions statutaires (glissement vieillesse technicité). En l'absence d'accord sur les sujets soumis à la NAO annuelle en octobre et novembre 2016 pour l'année 2017, un PV de désaccord a été dressé le 25 janvier 2017 conformément à l'article L. 2242-4 du code du travail.

L'accord collectif sur la durée et l'organisation du travail conclu en juillet 2014 fixe la durée hebdomadaire à 38,75 heures pour l'ensemble des personnels à temps plein. En contrepartie, ils bénéficient de 18 jours ARTT sur l'année civile.

L'assurance complémentaire santé obligatoire a été mise en place en 2016 pour tout le personnel. Un accord d'intéressement a été signé en mars 2015 afin de répondre aux objectifs de l'accord collectif national de 2013¹¹. Les modalités de son calcul prennent en compte la performance économique (nombre de logements livrés, de logements vacants, indice de satisfaction des locataires, taux d'impayés, frais de gestion). Il est attribué également quels que soient la fonction et le statut du bénéficiaire¹². Le montant versé en 2016 sur la base des résultats de l'exercice 2015 s'élève à 114 k€, soit 540 € nets en moyenne pour chaque employé.

Tout le personnel bénéficie d'un entretien d'évaluation annuel. L'investissement dans la formation professionnelle est satisfaisant. L'emploi des personnes handicapées représente 4 % des effectifs, soit un niveau inférieur au niveau réglementaire (6 %), l'office est donc astreint à verser une contribution à l'association pour la gestion du fonds pour l'insertion des personnes handicapées.

2.5 POLITIQUE D'ACHAT

Les marchés inférieurs au seuil de 25 000 € sont directement gérés par les services donneurs d'ordre ou les agences ; le service « marchés » n'en a donc qu'une connaissance indirecte et n'est pas en capacité de vérifier la computation des seuils et plus généralement de garantir la sécurité juridique de leur passation.

Près de 360 marchés sont conclus chaque année dont les trois-quarts par la direction du développement. L'effectif du service « marchés » apparaît resserré eu égard à la charge de travail. 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. Or, le service « marchés » composé de 4 agents (3 ETP) ne gère les marchés de l'office qu'à partir d'un montant supérieur à 25 000 €. Il intervient dès la phase du choix de la procédure de consultation jusqu'à la notification du marché au prestataire retenu.

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.).

En application de la loi 2011-525 du 17 mai 2011, les marchés de l'office étaient soumis jusqu'au 30 mars 2016 à l'ordonnance 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics (décision du CA du 24 janvier 2012). Depuis le 1^{er} avril 2016, ces marchés sont soumis aux dispositions de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics et du décret n° 2016-360 du 25 mars 2016 pris pour son application. Par décision du CA du 1^{er} juillet 2016, l'office a entièrement revu sa procédure d'achat et instauré une commission d'appel d'offres pour les procédures dites formalisées ainsi qu'un comité de sélection pour les procédures inférieures aux seuils réglementaires et établi de nouvelles règles de fonctionnement.

¹¹ Accord professionnel des OPH du 19 juin 2013 relatif au développement de l'intéressement collectif.

¹² 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.

Cette procédure s'applique aux marchés de fournitures et services et aux marchés de travaux. En dessous des seuils réglementaires des procédures formalisées (209 000 € HT pour marchés de fournitures et de services et 5 225 000 € HT pour marchés de travaux), les modalités de mise en concurrence (consultation des entreprises et publicité) varient en fonction de différents seuils d'intervention¹³. Au-delà de ces seuils, la procédure formalisée est appliquée en conformité avec la réglementation.

Pour les marchés inférieurs à 25 000 € 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. 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.

L'Agence a procédé à l'examen de la passation de deux marchés de travaux de 5 et 7 lots¹⁴. Les dossiers consultés 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, CCTP¹⁵ et actes d'engagement.

En réponse aux observations provisoires, l'organisme indique qu'afin d'améliorer la sécurité juridique des marchés passés par ses services, une nouvelle procédure a été mise en œuvre début 2018 : la direction « finances et logistique » édite désormais chaque fin de mois la liste des marchés passés de gré à gré (en dessous du seuil de 25 000 €) pour émettre, le cas échéant, une alerte aux services concernés.

2.6 CONCLUSION

Drôme Aménagement Habitat est le premier bailleur social du département de la Drôme où il est présent dans plus de quatre communes sur dix. L'office intervient dans un marché immobilier contrasté, tant en zones urbaines que dans les secteurs ruraux. Le CA joue pleinement son rôle, néanmoins les règles de défraiement des administrateurs pour leur participation aux réunions des diverses instances doivent être mises en conformité avec la réglementation. L'organisation des achats ne procure pas toutes les garanties juridiques pour l'ensemble des marchés passés, le service dédié n'ayant à traiter que les marchés supérieurs à 25 000 €. L'office bénéficie d'une aide spécifique de sa collectivité de rattachement pour le développement et l'amélioration qualitative du parc social départemental. Ainsi, au titre de la convention 2015-2020, l'office est tenu de produire 250 logements par an dont 25 % en PLAI. En contrepartie, il bénéficie d'une aide financière maximale de 10,8 M€ sur la période (soit 4,4 % des dépenses d'investissement).

¹³ Moins de 3 000 €, 25 000 €, 90 000 €, 150 000 € et 209 000 € pour fournitures et services, 25 000 €, 60 000 € et 209 000 € pour maîtrise d'œuvre ; moins de 3 000 €, 25 000 €, 90 000 € et 5 225 000 € pour travaux

¹⁴ Marché 16/247 relatif à la réhabilitation du bâtiment Les Bouleaux à Saint-Vallier, procédure adaptée, 5 lots, marché 16/197 relatif à la réhabilitation thermique du bâtiment Gay-Lussac, 54 logements à Bourg les Valence, 7 lots.

¹⁵ 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 2016, le patrimoine de l'office est constitué de 9 599 logements familiaux conventionnés à 99,9 % et de 1 038 places (732 équivalents-logements) réparties sur 32 structures d'hébergement collectives gérées par des associations.

	Logements familiaux	Places en foyers		Total
		Unités autonomes *	Places et chambres **	
Nombre de logements en propriété gérés par l'organisme	9 599	0	0	9 599
Nombre de logements en propriété non gérés par l'organisme	0	732	0	732
Total	9 599	732	0	10 331

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

Son patrimoine, composé à 89 % de logements collectifs, est réparti sur 153 communes du département. Près d'un tiers (30 %) du parc est situé sur l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) Valence Romans Agglomération. Toutefois, l'office compte peu de logements dans la ville de Valence (177 logements). Près de 20 % du parc (1 889 logements) est situé en QPV et près de 15 % (1 426) en zone de revitalisation rurale (ZRR), ce qui est significatif. L'âge moyen des bâtiments est de 28 ans et 38 % d'entre eux ont été construits avant 1970.

De 2012 à 2016, l'accroissement du parc de logements familiaux s'élève à 768 unités (déduction faite des démolitions et cessions), soit un taux de croissance annuel moyen de 1,7 %. Sur la période 2012-2016, l'office a construit ou acquis 1 376 logements, dont l'essentiel par voie de construction (1 017), le recours à la vente en l'état futur d'achèvement (Vefa) est très marginal (10 % environ, contre 40 % au niveau national). Parallèlement, l'office a procédé à la démolition de 390 logements (cf. § 5.1.2.2.3 et 5.2.3) et vendu 200 logements (cf. §5.5).

	Parc au 1 ^{er} janvier	Construction	VEFA	Acquisitions	Vente	Transformation d'usage	Démolition	Parc au 31 décembre	Évolution
2012	8 831	227	10	7	47	0	128	8 900	0,8 %
2013	8 900	133	10	7	50	-9	86	8 905	0,1 %
2014	8 905	193	36	179	28	0	64	9 221	3,5 %
2015	9 221	285	25	17	35	+1	48	9 466	2,7 %
2016	9 466	179	39	19	40	0	64	9 599	1,4 %
Total		1 017	120	229	200	8	390		1,7 %

Les obligations de l'office en matière de réalisation des diagnostics de performance énergétique (DPE) ne sont que partiellement satisfaites [article L. 134-3 du CCH].

Fin 2016, 45 % des logements avaient fait l'objet d'un DPE. Le principe retenu par l'office pour la réalisation des DPE est le suivant :

- ▶ un DPE "type" par bâtiment pour l'ensemble du patrimoine (hors neuf et réhabilitations récentes) ;
- ▶ un DPE par logement pour les constructions neuves depuis 2012 ;
- ▶ un DPE par logement pour les logements réhabilités thermiquement depuis 2015.

En vertu de l'article L. 134-3 du CCH, tout bailleur a, depuis le 1^{er} juillet 2007, l'obligation de fournir un DPE lors de la signature du contrat locatif ou de son renouvellement. L'office doit se mettre en conformité avec la réglementation sans délai.

Classement par étiquette	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
Extrapolation à l'ensemble du parc 2016	17,6 %		21,2 %	37,0 %	18,2 %	5,9 %	
Extrapolation à l'ensemble du parc à l'horizon 2020	25,5 %		25,5 %	25,3 %	17,8 %	5,9 %	

La part des logements à forte consommation d'énergie (classes E, F ou G) représente 24,1 % du parc de l'office en 2016, soit un niveau équivalent à l'ensemble des logements sociaux diagnostiqués de France métropolitaine, mais légèrement inférieur à ceux d'Auvergne-Rhône-Alpes¹⁶(27 %). Dans la convention d'utilité sociale, l'office s'est fixé pour objectif d'améliorer la performance des 20 groupes les plus énergivores, de sorte qu'à l'horizon 2020, la part des logements très économes (A) devrait représenter le quart du parc.

En réponse aux observations provisoires, l'office précise que le coût de réalisation des DPE restant à réaliser s'élève à 240 000 €. Il prévoit de les réaliser au cours des trois ans à venir (2018, 2019, 2020) sans toutefois exclure de les réaliser dès 2018 si le système de péréquation envisagé par l'Etat au titre de l'article 52 du projet de loi de finance assis sur les logements énergivores lui permet de limiter cette charge.

3.1.2 Données sur la vacance et la rotation

L'office ne connaît pas de problème de vacance particulier : fin 2016, le taux de vacance commerciale s'élève à 1,2 %, un taux relativement stable depuis cinq ans. Seuls 32 logements sont vacants depuis plus de 3 mois fin 2016, soit 0,3 % du parc. La vacance technique, qui s'élève à 0,9 % à la même date, connaît également une diminution constante sur la période. Ces très bonnes performances, résultent à la fois des caractéristiques du parc de l'office départemental (large couverture territoriale, faible exposition dans les QPV), mais également de sa politique commerciale active assortie de démolitions et de mesures de renouvellement patrimonial adaptées.

Le taux de rotation de 10,7 % en 2016 a diminué de deux points depuis 2012, ce qui reflète une importante stabilité des locataires.

3.2 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

3.2.1 Loyers

Plus de 80 % du parc est situé en zone 3¹⁷ de loyers. Le loyer moyen annuel s'élève à 4 010 € par logement en 2016, ce qui est supérieur à la médiane des offices de province¹⁸ (3 659 € en 2014). Ce loyer moyen plus élevé s'explique, d'une part, par les modes de financement des logements (41 % d'anciens financements, 44 % de PLA/Plus, 1 % de PLS et 8 % de financements divers : PEX¹⁹, fonds propres etc.) et, d'autre part, par une surface

¹⁶ Source SOeS, RPLS au 1/1/2016.

¹⁷ 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.

¹⁸ ratio B9 Boléro

¹⁹ Prêt expérimental de la Caisse des dépôts et consignations ouvert aux bailleurs sociaux et privés selon certaines conditions (conventionnement ANAH, copropriétés dégradées)

moyenne des logements supérieure à celles généralement constatées (+ 6,3 % pour les T1, + 14,4 % pour les T2, + 0,5 % pour les T3). Les augmentations de loyers des cinq dernières années²⁰ ont respecté les maxima fixés par la loi.

La structure des tarifs mensuels pratiqués pour les logements conventionnés de l'office²¹ (au m² de surface habitable, hors loyers accessoires) est comparée dans le tableau ci-après à l'ensemble des bailleurs sociaux.

	Nombre de logements	Loyer mensuel en € par m ² de surface habitable			Moyen
		1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^e quartile	
DAH au 31/12/16	9 594	4,5	5,1	5,9	5,2
Références Drôme au 31/12/15	24 138	4,5	5,2	5,8	5,2
Références Rhône-Alpes	414 548	4,8	5,5	6,3	5,6
Références France métropole au 31/12/15	4 113 103	4,8	5,5	6,4	5,7

Le loyer moyen pratiqué par l'office se situe dans la moyenne des loyers des bailleurs sociaux drômois et est inférieur de 7,1 % à ceux de l'ensemble des organismes HLM régionaux. 45,6 % des logements ont un loyer supérieur aux loyers maxima APL²² (contre 47,6 % dans le département et 48,9 % au niveau régional). La solvabilisation des ménages par l'aide personnalisée au logement s'en trouve donc améliorée. L'offre en très bas loyers (inférieurs à 4 €) représente 6 % du parc et est particulièrement adaptée aux ménages à revenus modestes.

Lors du précédent contrôle de la Miilos, des dépassements de plafonds de loyers conventionnels concernant le groupe « La Parisière » à Bourg-de-Péage (75 logements) avaient été constatés. Le CA a décidé, lors de sa réunion du 25 octobre 2011 et après information des locataires (conseil de concertation locative du 15 octobre 2012 et note individuelle dans l'avis de régularisation des charges 2012), de geler les niveaux de loyers pratiqués jusqu'à ce que les loyers plafond, qui évoluent chaque année en fonction de l'indice de référence des loyers du troisième trimestre, aient rattrapé les loyers pratiqués.

Aucun autre dépassement de loyer conventionnel n'a été constaté, la marge potentielle globale s'élève à 2,8 %.

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. 6 134 logements entrent dans son champ d'application, compte tenu des exonérations appliquées en QPV et ZRR. En 2016, 128 locataires ont été assujettis au S.L.S : 98 avec un SLS calculé (montant mensuel moyen 41 €) et 30 locataires avec un SLS maximum pour non réponse à l'enquête (montant mensuel moyen de 468 €). Globalement, le SLS s'est élevé à la somme de 52 330 € en 2016.

3.2.3 Charges locatives

En 2015, les principaux postes de charges locatives sont le chauffage (36 % des charges totales), les charges générales (19 %, dont la taxe d'enlèvement des ordures ménagères qui représente à elle seule 12 % de l'ensemble des charges), l'entretien des parties communes (15 %), les contrats d'entretien (9 %) et l'entretien des espaces extérieurs (3 %). Au logement, la moyenne des charges hors chauffage s'élève à 441 € par an, soit un coût de 5,9 € au m² de surface habitable.

²⁰ 1,90 % en 2012, 2,15 % en 2013, 0,90 % en 2014, 0,47 % en 2015, 0,02 % en 2016

²¹ Pour les logements dont le loyer est connu, hors cas particuliers

²² 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.

L'examen des exercices de régularisation des charges au titre de 2015 montre un excédent de provision de 8,2 % qui n'appelle pas de commentaire particulier (excédent de 9,5 % en 2014).

58 % du patrimoine de l'office fait l'objet d'un mode de chauffage collectif, essentiellement par chaufferie collective au gaz. Un exploitant est en charge des installations sur la base d'un contrat avec garantie totale et intéressement. L'examen des charges collectives de chauffage montre un coût qui se situe dans la moyenne basse des coûts observés²³ dans la zone climatique concernée²⁴ : plus de huit logements sur dix ont un coût de chauffage inférieur à 10 € au m² de surface chauffée (coût moyen 7,4 € au m², soit 505 € au logement en 2015).

L'office a répondu en 2013 au projet Européen « Life + » qui consiste à utiliser les technologies de l'information et de la communication pour réaliser des économies d'énergies dans le cadre de l'opération de rénovation urbaine de Pierrelatte. Grâce à l'installation de capteurs dans les logements, les 200 locataires peuvent mesurer et suivre leurs consommations d'eau et d'énergie en temps réel, via la fibre optique.

3.3 CONCLUSION

DAH possède un patrimoine de 9 599 logements familiaux et de 732 équivalents-logements en structures collectives implanté sur l'ensemble du département. Son parc connaît une croissance soutenue (1,7 % par an) et des mutations importantes (cession de 200 logements et démolition de 390 autres sur la période 2012-2016). L'office a mis en place une politique de renouvellement du patrimoine qui lui permet de maintenir la vacance à un niveau limité. Les niveaux de loyers pratiqués sont comparables à ceux des autres bailleurs sociaux drômois, le suivi des charges est efficient et le coût du chauffage collectif est contenu. L'office doit cependant achever le diagnostic énergétique de l'ensemble de son patrimoine.

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

Les résultats de l'enquête « Occupation du Parc social 2014 » confirment les tendances observées lors des dernières enquêtes, à savoir la précarité marquée de la population logée par les bailleurs sociaux drômois et plus particulièrement de celle logée par DAH. Les locataires de l'office ont en effet un profil social nettement plus prononcé que celui des autres bailleurs sociaux régionaux et de façon moindre, des bailleurs drômois. La part des ménages disposant de ressources inférieures à 20 % des plafonds Plus représente plus du quart de la population logée et atteint quasiment le tiers des nouveaux emménagés tandis que celle des ménages disposant de ressources inférieures à 60 % des plafonds Plus représente les trois quarts des occupants.

En %	Pers. isolées	Ménages avec enfants	Familles mono- parentales	Revenu < 20% *	Revenu < 60% *	Revenu >100%*	Bénéficiaires d'APL+AL	Age > 65 ans
------	------------------	-------------------------	---------------------------------	-------------------	-------------------	------------------	---------------------------	--------------

²³ 11,94 € au m² de surface chauffée pour chauffage et ECS collectifs, 9,82 € pour chauffage collectif et ECS individuelle en zone H1.

²⁴ Observatoire de l'Union Sociale pour l'Habitat des charges locatives hors Ile de France 2013.

Enquête OPS 2014 Tous Ménages	39,4 %	23,1 %	24,4 %	26,4 %	74,7 %	4,1 %	62,4 %	27,5 %
Enquête OPS 2014 emménagés récents	31,4 %	25,5 %	31,9 %	30,8 %	76,7 %	3,0 %	67,4 %	6,1 %
Drôme 2014 ²⁵	39 %	25 %	23 %	24 %	71 %	4 %	nd	27 %
Rhône-Alpes 2014 ¹⁹	38 %	25 %	19 %	17 %	58 %	10 %	49,6 %	24 %

* des plafonds de ressources pour l'accès au logement social

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 drômois, de certaines communes (Bourg lès Valence, Livron sur Drôme, Portes lès Valence) ou de la préfecture de la Drôme. Le nombre de demandes, d'environ 12 000 par an, connaît une progression constante sur la période :

Demandes de logements	2012	2013	2014	2015	2016	moyenne/an
Demandes actives SNE ²⁶	10 543	11 433	11 983	12 244	12 951	11 830
Dont demandes nouvelles	8 552	9 389	9 632	9 127	8 728	9 086

L'étude des 12 951 demandes actives enregistrées dans le système national d'enregistrement (SNE) fin 2016 montre que 41 % des demandeurs sont des personnes seules et 26 % des familles monoparentales, ce qui explique la forte demande de logements de type II (29 %) et III (34 %). Les grands logements (type V et +) sont peu recherchés (4,4 % des demandes). La majorité des demandeurs (65 %) dispose de ressources inférieures à 60 % des plafonds Plus. 40% des demandeurs ont un emploi, 17,6 % sont au chômage, 14,7 % sont retraités et 17,7 % bénéficient de revenus de transfert (minima sociaux et allocations familiales).

4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

L'office a actualisé sa politique d'attribution par délibération du 1^{er} avril 2016. En préambule, il rappelle la mission d'intérêt général de bailleur social : « *L'objectif [est] de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et les personnes défavorisées. L'attribution des logements doit prendre en compte la diversité de la demande tout en respectant la mixité sociale des villes et des quartiers* ».

La charte d'attribution adoptée par le CA le 1^{er} avril 2016 comporte une disposition relative aux logements non conventionnés qui est irrégulière. L'article 3 de la charte d'attribution adoptée par le CA du 1^{er} avril 2016 indique que « *la commission d'attribution de logements (Cal) doit obligatoirement faire une attribution sur les logements conventionnés. Les logements non conventionnés n'ont pas l'obligation de passer en Cal* ». Certes, l'article L. 441-1 du CCH, qui fixe les conditions d'attribution des logements des organismes d'HLM, vise d'une part les logements construits, améliorés ou acquis et améliorés avec le concours financier de l'Etat et d'autre part les logements ouvrant droit à l'APL. Pour autant, la combinaison des articles L. 421-1 et de l'article L. 411-1 du même code soumet la gestion de l'ensemble des logements locatifs appartenant aux organismes d'H.L.M. (qu'ils soient conventionnés à l'APL ou pas, qu'ils aient été acquis avec le concours financier de l'Etat ou pas) aux dispositions du livre IV du CCH. Dans ces conditions, leur attribution doit suivre les modalités prévues à l'article L. 441-2 du CCH en vertu duquel « *il est créé, dans chaque organisme d'habitation à loyer modéré, une commission d'attribution chargée d'attribuer nominativement chaque logement locatif* ». La loi ne prévoit donc pas de dérogation spécifique pour les logements acquis sur fonds propres ou non conventionnés

²⁵ Source : exploitation OPS ARRA HLM

²⁶ Système National d'Enregistrement de la demande de logement social créé par la loi du 25 mars 2009

Les logements appartenant aux organismes d'H.L.M. doivent donc être attribués après passage en commission, qu'ils aient ou non bénéficié des concours financiers de l'Etat. L'office est donc invité à supprimer cette clause irrégulière et à soumettre à la Cal les attributions des logements non conventionnés.

Dans la Drôme, les demandes de logement des ménages entrant dans le cadre du PDALHPD²⁷ ou du dispositif Dalo²⁸ sont traitées au sein des cinq commissions locales de l'habitat (CLH), instances territorialisées du PDALHPD. Représentant 36 % du parc social départemental et intervenant sur un territoire géographiquement étendu, l'office est logiquement sollicité pour les relogements à réaliser dans le cadre de ces dispositifs et participe à l'ensemble des CLH. Son implication dans le logement des plus démunis est satisfaisante. Outre les relogements réalisés dans le cadre des réservations préfectorales pour le logement des ménages prioritaires, l'office a relogé, en dehors de cette procédure, des ménages répondant aux critères des publics ciblés. Ces relogements témoignent de la politique volontariste de l'office et sont présentés dans le tableau ci-après :

Relogement des ménages prioritaires (au 31/12/N)	2014	2015	2016	Moyenne
Relogements Droit de Réserve Préfectoral (SYPLO) ²⁹	158	240	224	208
Relogements tous bailleurs sociaux département 26	395	626	591	537
% relogements DAH/total	40 %	38 %	37 %	39 %
Relogements hors DRP	238	254	216	236
Relogements DALO	5	3	1	3

L'office a signé deux conventions avec des organismes gestionnaires d'hébergement et de logement accompagné (SOLIHA³⁰ Drôme et ADOMA) afin de favoriser les sorties vers le logement de droit commun. Ces conventions permettent aux sortants d'hébergement de disposer d'une offre adaptée au sein du parc social. Cinq à six ménages sortant de CHRS bénéficient annuellement d'un logement au sein du parc de l'office. A l'inverse, le bailleur dispose d'une offre d'hébergement permettant la réorientation de certains ménages rencontrant des difficultés de maintien dans leur logement.

4.2.3 Gestion des attributions et des contingents

4.2.3.1 Gestion des attributions

Conformément aux articles L. 441-2, R. 441-3 et R. 441-9 du CCH, une commission d'attribution des logements (Cal) chargée d'attribuer nominativement chaque logement locatif a été instaurée. Sa composition et son fonctionnement n'appellent pas de commentaire particulier. Elle est régie par un règlement adopté par le CA du 3 février 2004 et dont la dernière modification date du 1^{er} avril 2016. Elle se réunit au moins une fois par mois dans chacune des six agences. La procédure de sélection des demandes présentées à la commission est clairement définie. Les demandeurs sont systématiquement contactés avant passage en Cal et une visite du logement est proposée, ce qui limite les refus après attribution. Pour chaque logement, trois dossiers sont présentés en commission, en conformité avec la réglementation, sauf sur les secteurs détendus où il n'est pas toujours possible de présenter plusieurs candidats. Lors de l'attribution, la commission veille à ce que la part des revenus consacrée au paiement du loyer et des charges ne dépasse pas 35 %. Ce taux d'effort vise à garantir la meilleure adéquation du logement qui sera attribué avec la situation financière du demandeur. Un taux d'effort supérieur conduit la commission à proposer un logement au loyer inférieur.

²⁷ Plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées

²⁸ Droit au logement opposable

²⁹ Le système SYPLO (Système Priorité Logement) est une application développée depuis 2011 à destination des services préfectoraux afin de mieux gérer l'accès des ménages prioritaires au parc de logements réservé et d'améliorer leur parcours jusqu'à l'accès à un logement.

³⁰ Nouvelle dénomination du Centre d'Amélioration du Logement de la Drôme, SOLIHA Drôme fait l'objet d'un contrôle concomitant de l'Ancols (cf. rapport n° 2016-075).

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

Les attributions de logements au 31/12/N	2012	2013	2014	2015	2016
Nombre de logements attribués	1 197	1 192	1 189	1 354	1 197
Dont mutations	189	188	178	198	193
Taux de rotation	12,8 %	11,9 %	11,0 %	11,9 %	10,7 %

Dans le département de la Drôme, le « délai anormalement long » défini par arrêté préfectoral est fixé à 18 mois. Au-delà, le demandeur peut saisir la commission de médiation.

L'efficacité de la procédure d'attribution et d'instruction des dossiers à présenter en Cal permettent leur traitement rapide. Ainsi, dans près de quatre cas sur dix, les attributions des trois dernières années ont concerné des demandes faites dans les trois mois précédents, sans pour autant que les demandes anciennes ne soient oubliées : 15 % des attributions concernent des demandes en attente de plus de 18 mois., ce qui correspond globalement au pourcentage de demandes en instance dont l'ancienneté est comparable dans le système national d'enregistrement.

De 2013 à 2016, 12 logements ont été attribués irrégulièrement à des ménages dont les ressources dépassent les plafonds de ressources applicables [article L. 441-1 du CCH].

12 logements (5 Plus, 6 PLAI et 1 PLS) représentant 0,2 % des 4 932 attributions réalisées de 2013 à 2016 ont été attribués à des ménages dont les ressources dépassaient les plafonds en vigueur de 12 % à 109 % (cf. annexe 7.4). En réponse aux observations provisoires, l'organisme prend acte des dépassements constatés, qui s'inscrivent dans un contexte de marché très détendu de son territoire d'intervention.

Un récapitulatif annuel des attributions est soumis au CA en conformité avec la réglementation.

4.2.3.2 Gestion des contingents

Près d'un tiers du parc fait l'objet d'une réservation, majoritairement par l'Etat (21,6 %) pour le logement des ménages prioritaires et des fonctionnaires. Les logements réservés se répartissent de la manière suivante :

Réservataire	État	Autres	Action Logement	Non réservés	Total
Nombre de logements	2 076	406	543	6 574	9 599

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 suivant les règles de droit commun.

4.3 PRESTATIONS RENDUES

4.3.1 Qualité du service rendu aux locataires

Chaque année, l'office réalise une enquête de satisfaction auprès des locataires entrants et sortants. La dernière enquête réalisée en 2016 (taux de retour de 91 % pour les entrants et 77 % pour les sortants) a montré que près de 99 % des locataires entrants étaient satisfaits de l'office (soit une hausse de 1 point par rapport à la dernière enquête 2015) et 96 % des sortants (stable par rapport à 2015). La satisfaction se maintient ou progresse sur l'ensemble des items. Cependant, un groupe situé à Bourg de Péage (La Petite Ardoise, 155 logements) connaît une satisfaction moindre pour ce qui concerne l'état général des parties communes (58 %), la qualité de vie dans le quartier et la vie dans la résidence (69 %).

Le plan de concertation locative a été actualisé en octobre 2016 et validé par le CA en décembre 2016. Il prévoit la tenue d'un conseil de concertation locative central (CCL) qui se réunit trois fois par an et de conseil locaux dans les agences dont les réunions se tiennent en tant que de besoin. Le CCL est compétent pour évoquer les problématiques de réhabilitation, de démolition et d'information sur les chantiers envisagés ou en cours et

plus généralement le cadre de vie et les conditions d'habitat. Son fonctionnement n'appelle pas de remarque particulière.

Au nombre des différentes mesures concourant à l'amélioration de la qualité de service, l'office développe, en partenariat avec SOLIHA Drôme, 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. Une cinquantaine de logements sont annuellement adaptés pour un coût de 200 k€. Les logements traités sont identifiés dans une base de données afin de mettre en relation sur un site internet l'offre et la demande de logements adaptés ou adaptables aux personnes à mobilité réduite ou handicapées. 644 logements de l'office y sont actuellement identifiés.

En 2015, l'office a lancé un projet de résidence « seniors »³¹ avec une prestation dite de « veille bienveillante » à Anneyron. La prestation, qui est comprise dans les charges, s'articule autour de quatre services : visite à la personne, liaison avec la famille, appui à l'utilisation de l'outil numérique et des nouvelles technologies, aide aux démarches simples. Parallèlement, l'office construit des logements neufs adaptés aux personnes âgées ou à mobilité réduite. Ces logements, appelés « cœur de village » ou « cœur de quartier », sont généralement situés à proximité des commerces et sont adaptés à la perte de mobilité liée à l'âge (douches à l'italienne, barres d'appui dans les WC, etc.).

La propreté des parties communes a fait l'objet d'un plan d'actions qui s'est concrétisé par des modules de formation des personnels dans le cadre du programme ECLOR³² et la mise en place d'un contrôle qualité qui consiste en des inspections périodiques. Des visites sur le terrain sont par ailleurs organisées par les agences en lien avec l'ensemble des partenaires (mairie, services techniques, service espaces verts, associations de locataires, etc.) ; elles ont pour but de constater tout dysfonctionnement, d'acter les actions correctrices à mettre en œuvre et d'identifier le service qui en sera chargé.

Le suivi des réclamations a été amélioré avec la mise en place d'un outil informatique de gestion de la réclamation client (GRC). L'objectif est de s'assurer que la demande du locataire est bien prise en charge et fait l'objet d'un traitement adapté. Trois délais de réponse ont été établis selon l'urgence : 1 jour maximum pour les coupures de chauffage en hiver ou les fuites d'eau importantes, 10 jours maximum pour les travaux générant un inconfort pour le locataire et 30 jours pour les réponses administratives. Chaque mois DASH effectue un suivi des délais : ils sont respectés en moyenne à 81 % y compris pour la réalisation des travaux afférents. Un service d'astreinte fonctionnant en dehors des heures d'ouverture, le week-end et jours fériés a pour mission de réceptionner les appels téléphoniques des locataires et faire intervenir un technicien en cas de problème technique grave (fuite de gaz, dégât des eaux, panne d'électricité, etc.).

4.3.2 La politique de développement durable

Depuis 2006, l'office a décidé d'accentuer ses efforts en faveur des énergies renouvelables, du développement durable et de la réduction des charges, tant sur le parc existant que sur les constructions neuves. Ainsi, l'office développe l'utilisation des énergies renouvelables pour assurer le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire des logements (suppression des chaufferies fioul, chauffage au bois ou au gaz naturel dans tous les logements neufs). Fin 2016, 1 830 logements ont été équipés de capteurs solaires thermiques, 155 de panneaux photovoltaïques. 238 logements sont alimentés par chaudière au bois déchiqueté ou au bois granulé et 1 097

³¹ Les logements sont équipés de lavabo à accessibilité optimisée, va-et-vient dans la chambre, plinthe électrique dans la chambre au niveau de la tête de lit, combiné d'interphone dans la chambre, un 2e carillon avec flash lumineux dans la chambre, chemin lumineux dans la chambre et le dégagement. Dans les parties communes, la porte d'entrée coulissante est motorisée, présence de mains courantes entre ascenseur et logements à chaque étage, installation de bancs dans les couloirs.

³² Enrichir les compétences dans le logement social en Rhône-Alpes

logements sont reliés à un réseau de chaleur. Chaque programme neuf fait l'objet, sauf exception liée aux contraintes du projet, d'une isolation par l'extérieur.

Les efforts en matière de réhabilitation portent également sur l'enveloppe extérieure des bâtiments. A ce titre, l'amélioration de la résidence « Le Rhodanien » à Tain-l'Hermitage (20 logements collectifs) a obtenu le premier label BBC Effinergie Rénovation du département en 2011 grâce à la division par quatre de sa consommation théorique en énergie primaire (64 Kw Ep/m² shon). De nouvelles opérations de réhabilitation représentant 134 logements, notamment à Crest « La Condamine », à Aouste-sur-Sye « Le Fontagnal », et à Bourg de Péage « Le Ravisère » ont vu leur besoin en énergie thermique baisser d'environ 30%.

L'office en association avec d'autres bailleurs³³ de la Drôme et de l'Isère, développe la production de maisons économes en énergie, construites en ossature bois issu à 60 % de la filière locale (Auvergne-Rhône-Alpes). La première opération (13 maisons individuelles groupées) a été livrée en 2015 à Saint-Vallier.

Depuis 2011, les nouveaux locataires reçoivent lors de l'état des lieux entrant une « mallette éco » afin de les sensibiliser au développement durable et les aider à mieux maîtriser leurs charges locatives. Cette dernière contient des pastilles colorées « détecteur de fuite d'eau WC », une multiprise avec interrupteur lumineux pour couper l'alimentation des appareils électriques en veille, deux ampoules basse consommation, trois kits robinet « régulateur de débit ». La remise de la mallette est l'occasion de sensibiliser le locataire sur la problématique des économies d'énergie (remise de plaquettes d'information).

Parallèlement, l'office met en place une politique active auprès de ses salariés. Ces derniers sont incités à pratiquer le co-voiturage lors des déplacements professionnels et à emprunter les transports en commun pour leurs trajets domicile-travail. L'office a également acquis cinq vélos électriques mis à disposition des salariés du siège social et des agences et équipé sa flotte automobile d'un véhicule électrique.

4.4 TRAITEMENT DES CREANCES LOCATIVES IMPAYEES

4.4.1 L'accompagnement social

Dans les agences, 18 assistantes de gestion sont en charge de la prévention et du suivi des impayés en phase précontentieuse, sous la responsabilité du directeur de la clientèle et du patrimoine. Leur mission consiste à aider les locataires en difficultés financières, prévenir les troubles de voisinage, développer le partenariat avec les services sociaux compétents et coordonner les dispositifs d'aide autour des locataires impécunieux. La procédure « impayés » mise en œuvre par l'office vise à prévenir le plus en amont possible toute situation d'impayé de loyers d'un locataire, en ciblant particulièrement les primo-défaillants. Dès le constat du retard de paiement, l'office entre en contact avec le locataire concerné (SMS envoyé dès le 20 du mois courant) afin de trouver avec lui et au plus vite une solution permettant de ne pas laisser le montant de la dette se dégrader. Les premiers courriers de relance, en cas d'absence de paiement, sont envoyés le 15 du mois suivant le terme quittancé, puis les locataires sont convoqués en agence et l'information est transmise aux assistantes sociales de secteur.

La procédure prévoit la transmission aux assistantes de gestion d'un état des retards de paiement le 15 de chaque mois et la tenue d'une réunion mensuelle en agence associant les assistantes de gestion et les chargés de contentieux afin d'étudier l'ensemble des situations d'impayés et de proposer des actions (courrier de relance, plans d'apurement, rencontre avec la gestion sociale, passage du dossier au service contentieux). Cette phase précontentieuse de gestion de l'impayé est assurée par l'agence. Si la dette persiste (impayés supérieurs à 3 mois ou 500 €), le dossier est transmis au service contentieux.

Le Fonds Unique Logement et Habitat (FULH), géré par le Conseil départemental, intervient pour accorder des aides financières ponctuelles aux familles rencontrant des difficultés. Ces aides peuvent prendre la forme de

³³ Habitat Dauphinois, Habitat Pays de Romans et Pluralis

subventions ou de prêts depuis début 2017 afin d'accéder à un logement ou de s'y maintenir quand les ressources du ménage ne permettent plus d'assurer le paiement du loyer et la résorption de l'arriéré. Le dossier est alors étudié en commission de coordination et maintien, après instruction par une assistante sociale. Au cours de l'année 2016, 308 ménages ont bénéficié d'une aide au maintien sous forme de subvention pour un montant global de 85,8 k€. Depuis 2011, le nombre de dossiers présentés dans ce cadre a quasiment doublé.

Les aides du FULH au 31/12/N	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Nombre de dossiers proposés	166	201	170	232	145	308
Montant global des aides accordées	56 034 €	74 793 €	59 683 €	82 088 €	51 289 €	85 775 €
Montant de la contribution DAH	6 893 €	8 825 €	7 500 €	9 862 €	6 566 €	6 030 €

4.4.2 Les créances locatives

Le service « recouvrement et contentieux » est en charge de la gestion en phase contentieuse du recouvrement des impayés des locataires présents et partis. Il est composé de cinq chargés de contentieux (4,5 ETP) et d'une responsable. Après transfert du dossier des agences au siège, un mois est consenti au locataire pour régulariser ses dettes ; au-delà, un commandement de payer est transmis par la voie d'un huissier de justice (6 huissiers interviennent selon un découpage géographique) et, en l'absence de résultat, le tribunal territorialement compétent est saisi.

Au 31 décembre 2015, les créances locatives s'établissent à 3 442 k€, en augmentation de 356 k€ (+ 11,5 %) par rapport à l'année précédente et de 843 k€ (+ 32,4 %) depuis 2011. Cette augmentation des créances locatives est essentiellement liée à l'évolution des impayés des locataires présents (+ 711,5 k€ de 2011 à 2015).

En k€	2011	2012	2013	2014	2015	Var 11-15
Locataires partis	1 535	1 599	1 845	1 597	1 666	8,5%
+ Locataires présents	1 065	1 053	1 282	1 489	1 776	66,8%
= Total	2 599	2 652	3 127	3 086	3 442	32,4%

Bien qu'en augmentation constante depuis 2012, le montant des créances locatives demeure encore légèrement inférieur à la médiane des offices de province (13,6 % du quittance, contre 13,8 % en 2014, cf. tableau ci-après).

En €	2011	2012	2013	2014	2015
Loyers et charges quittancés (cpt 703+704)	43 865	45 353	48 074	48 647	51 024
Créances locataires (cpt 411)	2 540	2 598	2 880	2 844	2 858
+ Créances douteuses (cpt 416)	2 599	2 652	3 127	3 086	3 442
+ Pertes sur créances irrécouvrables (cpt 654)	255	244	194	670	647
= Total des créances locataires	5 395	5 493	6 201	6 600	6 946
Impayés / quittance DAH	12,3 %	12,1 %	12,9 %	13,6 %	13,6 %
<i>Impayés / quittance médiane OPH de province</i>	<i>13,0 %</i>	<i>13,2 %</i>	<i>13,6 %</i>	<i>13,8 %</i>	<i>n.c</i>

En 2016, qui correspond au premier exercice sous le régime de la comptabilité commerciale (cf. 6.1.1), les résultats du recouvrement s'améliorent avec un taux de créances locatives impayées s'élevant à 12,5 %.

4.5 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 efficaces. Toutefois, de 2013 à 2016, 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. 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. Le montant des créances locatives, bien qu'en augmentation constante depuis 2012, demeure inférieur à la médiane des offices de province.

5. STRATEGIE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

L'office réalise un effort d'investissement soutenu dans le cadre d'un plan stratégique de patrimoine (PSP) qui a été initialement approuvé par délibération du CA du 11 décembre 2008. Un premier avenant a été adopté le 16 mars 2010 en vue de la mise en œuvre de la convention d'utilité sociale. Un second avenant, validé par le CA du 16 avril 2013, a actualisé ce plan pour la période 2013-2018. Le PSP s'articule autour des objectifs contractualisés avec la collectivité de rattachement (cf. § 2.3.).

5.1.1 Le développement

Dans la continuité de la convention d'appui spécifique 2012-2014 (cf. § 2.3.2), l'office prévoit de réaliser 150 à 200 nouveaux logements par an d'ici 2018. Les constructions neuves, qui devront être respectueuses des contraintes environnementales et de développement durable, doivent comporter au minimum un quart de PLAI, soit 35 à 40 logements par an, un tiers de logements individuels ou intermédiaires, soit 60 à 70 logements par an, et comprendre la réalisation de 2 résidences collectives par an (EHPAD, MARPA, résidence sociale, etc.). Les logements individuels et intermédiaires permettent de surcroît de renouveler le stock de biens cessibles.

Ce développement, qui est réalisé exclusivement sur territoire départemental, cible particulièrement la vallée du Rhône et de l'Isère avec des opérations de taille moyenne (20-25 logements). La production sur l'arrière-pays et en zone rurale privilégie des opérations de plus petite taille, de 15 à 20 logements. Le volet production nécessite un apport en fonds propres de 3,5 à 4 M€ par an.

5.1.2 Les ventes

Les logements mis en vente, au nombre de 576 en 2017, comportent des logements individuels de plus de 10 ans (hors PLAI), des petits immeubles collectifs de 4 logements maximum ainsi que deux immeubles collectifs à Pierrelatte totalisant 36 logements sur le périmètre de la convention Anru. Ces logements sont mis en vente au titre de la mixité sociale et urbaine sur ce quartier. L'objectif est de finaliser, sur l'ensemble du département et pour la durée du plan, la vente de 50 logements par an pour une plus-value nette comptable comprise entre 2,4 et 2,5 M€ (cf. 6.3). Pour ambitieux qu'il puisse paraître, cet objectif apparaît réaliste tant au regard du volume de ventes réalisé par le passé que du nombre de biens proposés à la vente.

5.1.3 Les démolitions

Les démolitions visent à favoriser un réel renouvellement urbain sur les groupes les plus exposés non seulement dans les quartiers bénéficiant de conventions avec l'Anru (Pierrelatte ou Donzère) mais aussi dans des secteurs où le patrimoine de l'office n'est plus adapté à la demande sous réserve de la conclusion de conventions avec les communes (cf. § 5.2.3).

Le PSP approuvé en 2008 avait acté la démolition de 445 logements, l'avenant 1 de mars 2010 a ajouté une liste complémentaire de 210 logements sur la période 2013-2015. La dernière actualisation d'avril 2013 prévoit la démolition de 187 logements de 2016 à 2018. Au total, 842 démolitions ont donc été décidées par le PSP et ses avenants sur la période 2007-2018. Le détail annuel est présenté dans le tableau ci-dessous :

Prévisions de démolitions dans le PSP	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	total
dans le cadre du PSP de décembre 2008	36	102	68	76	67	96							445
dans le cadre de l'avenant 1 de mars 2010							109	48	53				210
dans le cadre de l'avenant 2 d'avril 2013										63	63	61	187

L'impact budgétaire annuel des 187 démolitions prévues dans l'avenant 2 est estimé à 1 M€ en fonds propres. Ce chiffrage, cohérent avec les éléments budgétés dans la prévisionnelle (cf. § 6.3), prend en compte les augmentations des coûts de démolition liés à la problématique de l'amiante.

A fin 2016, le programme de démolitions envisagé a été réalisé à 99 %, modulo des anticipations ou des décalages dans le lancement des opérations qui ont pu modifier le planning à la marge (par exemple La Maladière à Lorient, 47 logements prévus en 2015, démolis en 2016). 711 logements ont été démolis, 283 dans le cadre de l'Anru (265 à Pierrelatte et 18 à Donzère, cf. § 5.2.3) et 428 hors Anru :

Démolitions effectives	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	total
dans le cadre du PSP de décembre 2008	36	102	121	3	59	128					449
dans le cadre de l'avenant 1 de mars 2010							86	64	48		198
dans le cadre de l'avenant 2 d'avril 2013										64	64

A l'exception des démolitions réalisées dans le cadre des opérations Anru, les démolitions effectuées ont exclusivement été financées sur fonds propres par l'office. Néanmoins, à partir de 2017, le Conseil départemental a décidé d'octroyer une subvention aux bailleurs sociaux pour ce type d'opérations : une aide de 1 250 € par logement déconstruit est accordée.

5.1.4 L'entretien du patrimoine et la réhabilitation

La volonté de renforcer l'attractivité du patrimoine se traduit par un programme de réhabilitations et d'amélioration des bâtiments, qui comprend l'entretien de proximité réalisé par les agences à hauteur de 2 M€ annuels, la réalisation d'un plan de travaux de gros entretien et de changement de composant annuel issu des besoins identifiés localement pour un montant de 4 M€ par an, un programme de réhabilitation thermique d'un montant de 2,5 M€ par an et des opérations de résidentialisation d'un montant de 1 M€ par an. Au total, la programmation financière annuelle au titre de l'entretien et de la réhabilitation du patrimoine sur la durée du PSP 2013-2018 s'élève à 9,5 M€, dont 3,5 M€ de fonds propres (cf. § 6.3).

5.1.5 Autres engagements

L'office s'engage à examiner toute opportunité de rachat de patrimoine de bailleurs sociaux situé dans le département. Il souhaite également se positionner sur des réalisations de produits spécifiques, d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour les collectivités, ainsi que la réalisation de projets d'aménagement tels que les maisons médicales, les points multiservice, les lotissements, les zones d'aménagement, etc. (cf. § 5.6).

5.2 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

5.2.1 Offre nouvelle

Sur la période 2012-2016, la croissance brute du parc (1 366 logements mis en service, soit 273 par an en moyenne) s'est effectuée principalement de trois manières (hors changements d'usage de locaux) :

- ▶ par de la production en maîtrise d'ouvrage directe de logements neufs ou acquis et améliorés (1 101 logements, soit 81 %) ;
- ▶ par des achats en Vefa de logements construits par des promoteurs (120 logements, soit 9 %) ;
- ▶ par des achats en bloc de patrimoine (115 logements, soit 8,4 %) constitué d'immeubles anciens

acquis auprès d'autres bailleurs. En particulier, DAH a racheté en 2014 trois groupes à la SA ICF Sud Est Méditerranée totalisant 246 logements et 66 garages à Valence, La Voulte sur Rhône et Portes le Valence, dont 131 situés à La Voulte sur Rhône et à Valence, ont été aussitôt rétrocédés respectivement à Vivarais Habitat et Valence Habitat.

Hors achats en bloc, la croissance liée à la production interne du parc (Vefa incluse) s'élève à 2,6 % en moyenne annuelle sur la période. La part de logements financés en PLUS représente 78 % de la production interne, celle des financements « très sociaux » (PLAI) 22 %. Elle est globalement conforme aux engagements pris dans la Cus en dépit d'une légère sous-représentation des PLAI (22 % contre 25 % prévus). Si l'on considère les sorties de patrimoine (cessions, ventes, démolitions), la croissance nette du parc s'élève à 768 unités, soit un taux de croissance annuel de 1,7 %.

5.2.2 Réhabilitations

Les réhabilitations sont suivies par deux directions : la direction clientèle et patrimoine et la direction de l'aménagement et du renouvellement urbain (réhabilitations réalisées dans le cadre du renouvellement urbain). 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 (éradication du patrimoine chauffé au fioul, remplacement par des systèmes à combustible bois) ;
- ▶ améliorer les performances thermiques des bâtiments pour limiter les charges des occupants (intervention systématique sur l'enveloppe du bâti dans le cadre des réhabilitations thermiques).

Les opérations de réhabilitations comprennent systématiquement un volet isolation par l'extérieur incluant le remplacement des menuiseries extérieures et toiture le cas échéant. Des travaux annexes peuvent être prévus en tant que de besoin : système de chauffage et VMC, mise en sécurité électrique et sécurisation des accès.

Réhabilitations au 31/12/N	2012	2013	2014	2015	2016	2017	moyenne
Nombre de logements concernés	110	363	228	260	216	326	250
Budget réhabilitations/changements de composants en K€	2 750	5 889	5 890	5 992	4 775	6 810	5 351
Budget moyen au logement en k€	25,0	16,2	25,8	23,0	22,1	20,9	21,4

Sur la période 2012-2017, en moyenne, 250 logements ont bénéficié annuellement d'une réhabilitation pour un coût moyen de 21,4 k€ au logement. Ces résultats s'inscrivent dans les objectifs contractualisés avec le Conseil départemental dans le cadre de la convention d'appui spécifique. L'effort financier consacré aux réhabilitations est cohérent tant avec les besoins du parc qu'avec les capacités financières de l'office (cf. § 6.2.2.3). Pour les années 2018-2019, les prévisions de réhabilitations lourdes s'inscrivent dans la continuité des années précédentes, avec 451 logements.

5.2.3 Rénovation urbaine

A Pierrelatte, une convention a été conclue avec l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru) le 3 juillet 2008 pour le quartier du Roc, où l'office est le seul bailleur. Elle prévoyait la démolition de 222 logements, la réhabilitation et résidentialisation de 423 logements, la reconstitution totale de l'offre locative par DAH (88 logements sur site et 134 hors site), ainsi que la construction d'une vingtaine de logements en accession sociale à la propriété par un autre bailleur. Un avenant à la convention de mars 2011 a décidé la démolition supplémentaire d'une tour de 43 logements et la reconstitution correspondante de l'offre. Les opérations ont été réalisées et sont désormais achevées : les derniers logements ont été livrés à Pierrelatte en 2016³⁴. La

³⁴ Opération Le Gardian - Bd St Joseph 12 logements, opération rue Pierre Loti 19 logements et Les Blaches - La Malle Poste 19 logements.

participation de DAH s'est élevée à 21,4 M€, pour un coût global de 46,5 M€ TTC. L'office est également intervenu ponctuellement pour la reconstitution de l'offre hors Zus sur les projets Anru de Valence et Romans.

L'office a initié des réflexions de renouvellement urbain dans des communes où le patrimoine de l'office ne correspondait plus à la demande et souffrait d'une vacance croissante. Ces démarches concernent des groupes comprenant 100 à 200 logements. Des quartiers de Donzère (opération isolée de l'Anru), Loriol, Saint Laurent-en-Royans, Die, Saint Vallier (sans concours financier de l'Anru) ont fait l'objet d'études urbaines en vue d'opérations de démolitions, reconstructions, réhabilitations ou résidentialisations dans une optique d'ouverture du quartier et de changement de son image. Par convention signée avec la municipalité concernée, DAH assure la conduite d'opération et apporte l'ingénierie de projet. Trois nouveaux projets sont actuellement en cours de définition : à Crest (quartier de la Maladière, 112 logements), Portes-Lès-Valence (quartier Descartes, 108 logements) et Bourg de Péage (quartier des Tordières, 162 logements).

5.3 EXERCICE DE LA FONCTION MAÎTRISE D'OUVRAGE

5.3.1 Engagement et suivi des opérations

Le service « développement » est chargé du montage des opérations, du suivi des opérations de construction neuve, d'acquisition-amélioration et des projets spécifiques (Vefa, opérations expérimentales). Il réalise les études de faisabilité et d'équilibre financier, 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.

La recherche foncière est assurée par le responsable du service « foncier » grâce à ses contacts avec les élus et les différents intervenants institutionnels. 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.

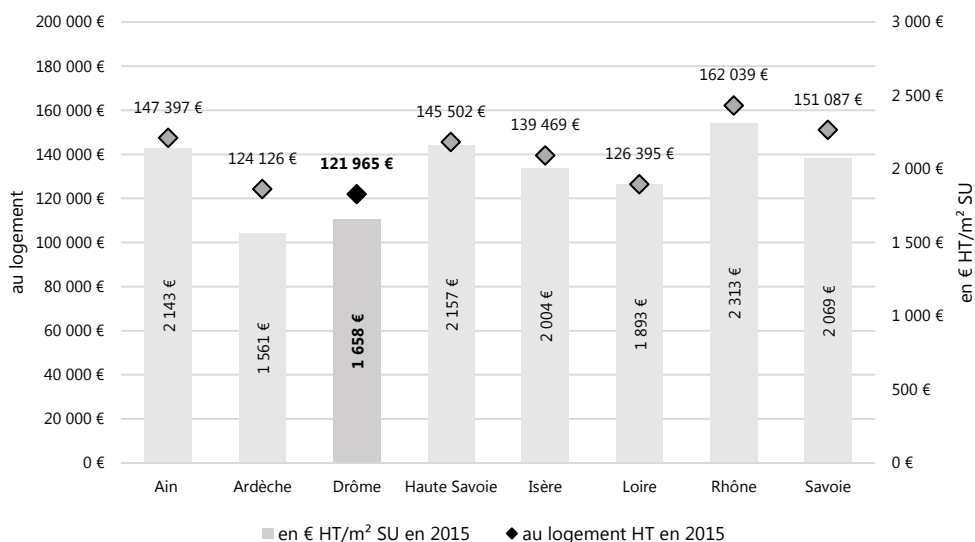
Tous les projets font l'objet d'une pré-étude foncière, puis d'une étude financière, et le lancement d'une opération est conditionné par le respect de son équilibre financier. Les paramètres utilisés pour le calcul d'équilibre des opérations sont cohérents avec la circulaire du 29 mai 1997 et à la note technique complémentaire en vigueur. Un comité d'engagement a été instauré : les projets d'investissements sont étudiés chaque semaine lors d'une réunion associant le DG, la directrice du développement, le directeur clientèle et patrimoine, la directrice financière et le directeur de l'aménagement et du renouvellement urbain. Les dossiers sont ensuite présentés au CA 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 CA dispose d'une information détaillée lors de l'examen du rapport financier annuel.

Une étude de l'association des bailleurs sociaux de la Drôme et de l'Ardèche réalisée en 2016 à partir des plans de financement des opérations financées en maîtrise d'ouvrage directe sur la période 2011-2015 a montré que les coûts de construction dans ces départements apparaissent parmi les plus bas de la région (1 658 € HT/m² SU, 122 k€ HT par logement en 2015) comme le montre le graphique ci-après :

Prix de revient des LLS en MO directe (hors Vefa et Anru) en 2015



L'analyse des logements livrés par l'office de 2012 à 2015 (opérations clôturées constructions neuves, acquisitions-améliorations y compris Vefa, hors foyers et Anru) montre des coûts s'inscrivant dans la moyenne départementale. Le coût définitif d'un logement en acquisition-amélioration en 2015 s'élève à 98 k€, montant qui dépasse de 3,9 k€ celui arrêté dans le plan de financement prévisionnel. Pour la construction neuve, il ressort à 133,5 k€ avec un dépassement de 0,3 k€ par rapport au prévisionnel. La mise de fonds propres au logement s'élève à 28,8 k€ pour une acquisition-amélioration et à 19,3 k€ pour un logement neuf.

Opérations clôturées, hors foyers et hors Anru pour les logements livrés lors de l'année N	2012	2013	2014	2015	Var 12-15
Nombre de logements	225	70	191	294	
Subventions	19,1 %	14,2 %	10,8 %	8,0 %	-58,1 %
Emprunts	68,6 %	67,4 %	75,0 %	77,2 %	+12,5 %
Fonds propres	12,3 %	18,4 %	14,2 %	14,8 %	+20,3 %
Coût au logement en K€ TTC	123,9	151,3	140,0	132,3	+6,8 %
Coût au m² SHAB en € TTC	1 811	2 003	1 968	1 928	+6,5 %

De 2012 à 2015, la forte baisse du taux de subventionnement (de 19 % à 8 %) a été principalement compensée par une hausse de la dette (69 % à 77 %) au risque de fragiliser l'équilibre économique des opérations réalisées.

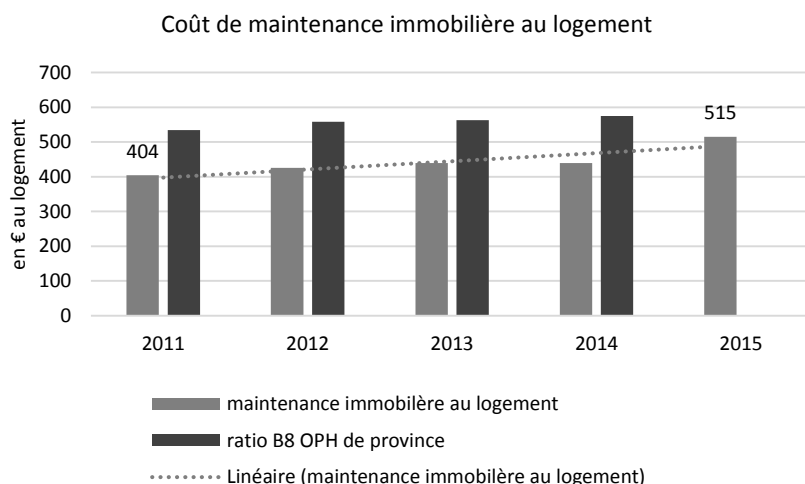
L'étude de cinq opérations locatives de construction neuve et d'acquisition-amélioration inscrites à la programmation de DAH en 2016 a montré des coûts variant de 1 569 € HT/m² SU (Foyer Charles Gounod à Venterol) à 2 302 € HT/m² SU (opération rue du Serf à Saint Paul-Trois-Châteaux), soit un coût au logement allant de 85 357 à 135 314 € HT. Leur coût moyen de 1 861 € HT au m² de surface utile confirme le caractère maîtrisé du coût des opérations.

Opération	Nb logements	Prix de revient TVA 5,5%	Sub-vention	Emprunts	Fonds propres	Prix de revient au logement	Prix de revient au m² de SU
Romans - Charles Jourdan CN	28 Plus 13 PLAI	5 853 016 €	8,5 %	78,6 %	12,9 %	135,3 k€ HT	1 764 € HT
La Roche de Glun - Hameau de la Roche CN	15 Plus 2 PLAI	2 444 793 €	8,3 %	73,7 %	18,0 %	105,3 k€ HT	1 691 € HT
Saint Paul Trois Châteaux rue du Serf AA	5 Plus 2 PLAI	993 715 €	7,5 %	74,9 %	17,6 %	134,5 k€ HT	2 302 € HT
Venterol - Foyer Charles Gounod AA	24 Plus	2 161 246 €	0,5 %	99,5 %	0 %	85,4 k€ HT	1 569 € HT
Valence - Pôle Senior EHPAD CN	199 Plus	24 038 489 €	8,1 %	91,9 %	0 %	120,8 k€ HT	1 980 € HT

5.4 MAINTENANCE DU PARC

5.4.1 Entretien du patrimoine

La politique de maintenance décline les priorités du PSP dans un plan triennal d'entretien glissant. Les besoins de travaux d'entretien importants sont recensés par les agences et le service patrimoine, puis synthétisés par ce dernier et classés par priorité. Le programme de travaux est réparti entre les agences et le service en fonction de leur importance et le suivi des dossiers est affecté à un technicien. Depuis 2011, le coût de maintenance immobilière au logement se situe à un niveau légèrement inférieur à la médiane des offices de province (575 € en 2014), mais qui reste tout à fait compatible avec le bon état global des bâtiments. L'effort de maintenance a néanmoins progressé pour s'établir à 515 € par logement en 2015 contre 445 € en moyenne sur les cinq derniers exercices. Cette tendance témoigne du souci de l'office de maintenir l'attractivité de son patrimoine.



La visite de patrimoine effectuée sur un échantillon représentatif (logements neufs, en acquisition-amélioration et anciens) dans l'agglomération valentinoise et en secteur diffus montre un parc globalement bien entretenu et une présence marquée du personnel de proximité. La qualité architecturale des opérations récemment mises en service, tant en construction neuve qu'en réhabilitation, est à noter. En particulier, le traitement des abords (plantations, barrières rigides) et des espaces communs (cheminements paysagers) doit être souligné.

5.4.2 Exploitation du patrimoine

5.4.2.1 Amiante

Près de 7 000 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 B³⁵) ont été réalisés et sont en cours de mise à jour (491 DTA réalisés, dont 56 remis à jour depuis 2012).

L'organisme est en retard pour l'établissement des dossiers amiante des parties privatives (DA-PP).

Le dossier amiante parties privatives (DAPP) qui doit être mis en œuvre depuis le 1^{er} janvier 2013, 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 1^{er} janvier 2017, 1 011 ont été réalisés sur les 6 600 à réaliser. L'office doit rapidement réaliser ces diagnostics pour se mettre en conformité avec la réglementation.

En réponse aux observations provisoires, l'organisme précise qu'il entend programmer sur 3 ans (2018, 2019, 2020) les DAPP manquants, en consacrant un budget de 50 000 € en 2018 pour 1 250 DA-PP, de 80 000 € en 2019 pour 2 000 DA-PP et de 100 000 € en 2020 pour finaliser le solde des DA-PP manquants.

5.4.2.2 Plomb

L'office a fait réaliser les constats des risques d'exposition au plomb (CREP) sur 431 logements et sur 63 parties communes concernés par l'obligation de repérage. Une première tranche a été réalisée en 2009 et 2010 sur la moitié des sites, puis une seconde tranche a permis d'effectuer le repérage sur les sites manquants. La présence de plomb a été repérée dans six groupes qui ont fait l'objet de travaux correctifs.

5.4.2.3 Ascenseurs

Fin 2016, 99 ascenseurs équipent le parc de logements collectifs. Le tableau de suivi et les dossiers produits par l'office attestent de l'effectivité du contrôle quinquennal, 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

L'ensemble des 2 692 chaudières individuelles à gaz et des 741 chauffe-bains à gaz font l'objet d'un contrat d'entretien auprès de trois prestataires (selon un découpage géographique). Le suivi est réalisé par le prestataire et vérifié par le service patrimoine. Le taux de pénétration global, de 96,6 %, en 2016 est correct. Néanmoins, 117 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 que tous les appareils soient systématiquement vérifiés chaque année.

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.

³⁵ La liste A comprend les flocages, calorifugeages et faux plafonds, la liste B concerne les parois verticales intérieures, planchers et plafonds, conduits et canalisations.

5.5 VENTES DE PATRIMOINE

5.5.1 Ventes à l'unité

Depuis sa première vente en 2007, l'organisme a créé un service dédié composé de 4 personnes (3,5 ETP en avril 2017) pour réaliser cette mission. Le service assure également la mission de syndic pour les copropriétés créées suite aux ventes et est également chargé de la vente des lotissements (cf. § 5.6). Les locataires ont la possibilité d'accéder à la propriété dans des conditions sécurisées, au moyen de trois clauses de garantie :

- ▶ une étude de faisabilité réalisée par l'association départementale d'information du logement de la Drôme (ADIL 26) qui consiste en un montage financier et juridique de chaque projet ;
- ▶ le rachat du logement par DAH en cas d'accident de la vie (décès, divorce, chômage, invalidité, etc.), à un prix convenu dès la signature de la vente (environ 80% du prix de vente), pendant une durée de dix ans après l'acquisition ;
- ▶ des propositions de relogement (3 maximum) dans le parc de DAH, en cas d'accident de la vie, sous réserve que l'acquéreur respecte les plafonds de ressources HLM.

L'organisme gère bien sa politique de vente : les avis des maires et du préfet sont requis ainsi que l'estimation du bien par France-Domaine. Chaque année, le CA délibère sur la politique de vente et établit le bilan de l'année écoulée. En 2017, 250 logements (50 groupes sur 24 communes) sont en vente dans le secteur nord et 326 logements (54 groupes sur 40 communes) dans le secteur sud, soit un total de 576 logements (dont 66 nouveaux logements proposés à la vente en 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 et information personnalisée de chaque locataire avec l'envoi d'une lettre d'information spécifique avec les quittances de loyer). Les logements mis en vente sont également présentés sur des sites internet spécialisés.

Ventes de logements	2011	2012	2013	2014	2015
Nombre de ventes	40	47	50	28	35
Prix de vente moyen en k€	128	102	100	121	105
Produit des cessions afférentes en k€	5 136	4 820	4 999	3 400	3 678
Plus-values de cessions en k€	2 340	3 165	3 376	2 150	2 398
<i>PV de cessions/résultat net annuel en %</i>	<i>31,5 %</i>	<i>45,7 %</i>	<i>46,1 %</i>	<i>27,6 %</i>	<i>26,2 %</i>

En 2016, 40 logements ont été vendus pour un montant global de 4 222 K€ (plus-value de cession de 2 788 k€).

En cumul sur la période 2011-2015 les plus-values dégagées sur les cessions à l'unité représentent 35 % du résultat net comptable. De même, les produits de cession contribuent au financement des investissements (cf. § 6.2.2.3). L'analyse des ventes réalisées en 2016 montre que les prix de vente vont de 75 k€ pour un T2 à 135 k€ pour un T5 en individuel et de 87 k€ pour un T3 à 100 k€ pour un T4 en collectif³⁶. Les deux tiers des acquéreurs sont ouvriers ou employés et la moitié est âgée de plus de 50 ans.

5.5.2 Ventes en bloc

Suite au rachat de trois groupes de 246 logements et 66 garages à la SA ICF Sud Est Méditerranée en 2014 (cf. § 5.2.1 et § 6.2.2.3), l'office a rétrocédé les 10 logements situés à La Voulte sur Rhône à Vivarais Habitat à leur coût d'acquisition soit 0,4 M€ et les 121 logements situés à Valence à Valence Habitat pour 4,5 M€.

³⁶ 38 % des acquéreurs sont d'anciens locataires du parc social (DAH 33 %, autres bailleurs 5 %), 62 % viennent du parc privé. En 2015, la proportion était inverse : 63 % d'anciens locataires du parc public et 37 % du parc privé.

5.6 AUTRES ACTIVITES

L'office assure une mission de syndic dans les copropriétés résultant des ventes qu'il effectue dans son parc. A ce titre, il intervient dans 103 copropriétés (dont 59 gérées en interne) représentant 1 220 logements.

5.6.1 Opérations d'aménagement

L'office s'est par ailleurs engagé dans une politique de diversification de ses activités en proposant aux collectivités des services de restauration de bâtiments dans les centres anciens, la réalisation de foyers, de maisons d'accueil rurale pour les personnes âgées, d'établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes, résidences sociales, l'implantation en pied d'immeubles de locaux commerciaux et tertiaires ou d'équipements pour les communes (salle de quartier, médiathèque, crèche, etc.), la conduite d'opérations d'aménagement avec cession de charges foncières pour la réalisation de programmes en accession (ZAC en particulier) et des actions en vue de l'éradication de copropriétés dégradées. Dans ce contexte, il a développé une activité de lotisseur dans diverses communes. Outre la vente de lots, cette activité présente l'intérêt de créer une mixité sociale à proximité des opérations locatives sociales. Trois lotissements³⁷ sont en cours de commercialisation pour un total de huit lots restant à vendre fin décembre 2016.

A Loriol-sur-Drôme, DAH réalise, en qualité d'aménageur, un éco-quartier dénommé « Seringa ». Ce projet porte sur la démolition, la rénovation et la résidentialisation d'immeubles existants sur le quartier de la Maladière, la réalisation d'équipements publics et la création d'un parc urbain. 80 logements doivent être construits sur site et 123 résidentialisés ou rénovés. Pour l'office, les coûts de l'opération s'élèvent à 6 M€ pour les constructions neuves, 0,53 M€ pour les 47 démolitions, 5,7 M€ pour les réhabilitations et résidentialisations, soit un total de 12,2 M€ TTC.

L'office s'est également orienté dans la réalisation de maisons médicales. Ce type d'opérations s'inscrit dans l'objet social des OPH en application des 6° et 7° de l'article L. 421-1 du CCH. A Tain l'Hermitage, dans le cadre d'une opération d'acquisition-amélioration de 20 logements, une maison médicale a été réalisée. L'office a revendu les locaux non destinés à l'habitation au coût de production (358 k€ HT). A Anneyron, dans le cadre d'une opération mixte comprenant 5 logements PLUS, une maison médicale avec différents commerces en rez-de-chaussée a été construite. Cette dernière a également été cédée au coût de production (1 461 k€ HT).

Trois autres maisons médicales ont été réalisées par emphytéoses gratuites de 30 ans ; elles demeurent la propriété de l'office et sont données à bail aux professionnels de santé avec garantie financière des communes en cas de vacance : Au Grand-Serre, pour un montant de 660 k€ TTC, à Nyons, pour un montant de 1 050 k€ HT et à Luc-en-Diois, où la maison médicale (d'un coût de 475 k€ HT), s'inscrit dans un projet de redynamisation du centre bourg articulé autour d'une MARPA, de 6 logements locatifs et de 6 lots à bâtir. Le financement de ces opérations a été réalisé à partir d'emprunts, de subventions régionales et, le cas échéant, de subventions des communes d'implantation ; aucun fonds propres de l'office n'a été mobilisé.

5.6.2 Opération pôle tox-écotox

DAH a également décidé d'assurer la maîtrise d'ouvrage, sur demande du Conseil départemental de la Drôme, d'un équipement scientifique, le pôle de recherche tox-écotox à Alixan, à proximité de la gare Valence TGV. Cette plateforme, d'un coût de 51 M€ et qui a été inaugurée le 10 février 2017, accueille sur un terrain de 36 754 m² des bâtiments dédiés à la recherche en écotoxicologie et en toxicologie environnementale incluant des halles d'expérimentation et des laboratoires ainsi que des bâtiments de bureaux (sur 6 966 m²). Ces derniers ont été vendus en état futur d'achèvement au Conseil départemental pour un montant de 24 M €. Les halles et laboratoires sont loués par DAH depuis septembre 2016 à une société d'exploitation commerciale dédiée et créée début 2014.

³⁷ A Luc-en-Diois, 5 lots à vendre sur un total de 6 ; à St Agnan en Vercors, 1 lot à vendre ; à Le Poet-Sigillat, 2 lots à vendre sur 4.

La réalisation de bâtiments à usage exclusivement professionnel en dehors de toute opération de construction de logements n'est pas autorisée par le CCH et apparaît hors objet social des OPH [Art. L. 411-2 et 421-1 et suivants du CCH].

En application de l'article L. 421-1 du CCH, les offices publics de l'habitat sont des établissements publics locaux à caractère industriel et commercial. *« Ils ont pour objet : (...) 6° D'assister à titre de prestataire de services, dans des conditions précisées par décret en Conseil d'État, des personnes physiques et des sociétés de construction constituées en application du titre Ier du livre II pour la réalisation et la gestion d'immeubles, à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ou destinés à cet usage, en accession à la propriété ; 7° De construire, acquérir, réaliser des travaux, gérer des immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation en vue de leur location-accession ; (...) 11° De vendre des ouvrages de bâtiment aux organismes visés à l'article L. 411-2 et aux sociétés d'économie mixte ou de les acquérir auprès d'eux, par contrat de vente d'immeuble à construire prévu aux articles L. 261-1 et suivants ou par le contrat de vente d'immeuble à rénover prévu aux articles L. 262-1 et suivants ; »*. L'article L. 411-2 ajoute en outre : *« Au titre de la mission d'intérêt général que constitue la recherche de la mixité sociale et de la diversité de l'habitat, les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent exercer les compétences d'aménagement, d'accession et de prestations de services prévues par les textes qui les régissent. »*

En sa qualité d'établissement public, DAH est soumis au principe de spécialité. Dans son avis n° 35-6089 du 7 juillet 1994³⁸, le Conseil d'Etat précise que : *« le principe de spécialité qui s'applique à un établissement public (...) signifie que la personne morale, dont la création a été justifiée par la mission qui lui a été confiée, n'a pas de compétence générale au-delà de cette mission. Il n'appartient pas à l'établissement d'entreprendre des activités extérieures à cette mission ou de s'immiscer dans de telles activités »*. Les compétences de l'office sont limitativement énumérées par l'article précité et la construction de bâtiments à usage exclusivement professionnel n'est pas mentionnée.

La réalisation et la gestion de bâtiments à usage exclusivement professionnels (c'est-à-dire en dehors de toute opération de logement social) comme les maisons médicales ou un centre de recherches scientifiques ne font pas partie des activités mentionnées à l'article L. 421-1 du CCH et ne constituent pas un service accessoire au service d'intérêt général tel que défini à l'article L. 411-2 du même code. Dans ces conditions, ces activités apparaissent hors objet social et l'office ne doit plus, à l'avenir, s'engager dans de telles opérations.

En réponse aux observations provisoires, l'organisme précise que le conseil d'administration de l'office a préalablement été averti que la réalisation de la plateforme ECOTOX était hors objet social des OPH mais il précise que l'office a néanmoins souhaité répondre favorablement à cette demande d'intérêt général dans le cadre de sa mission d'aménageur, en partenariat étroit avec les communes, les communautés de communes et le département de la Drôme. Il indique en outre que, dans le cadre de la future Loi Logement qui doit être présentée au Parlement, la fédération des OPH a demandé, en décembre 2017, l'élargissement aux maisons de santé la portée de l'objet social des offices limitativement défini à l'article L. 411 du CCH.

5.7 CONCLUSION

La stratégie patrimoniale est complète et bien cadrée par un plan pluriannuel régulièrement actualisé et articulé à la convention d'appui spécifique du Conseil départemental. Elle prévoit, dans le cadre d'une maîtrise d'ouvrage très structurée, la production de 150 à 200 logements par an dans les secteurs où la demande est avérée, un programme complet de réhabilitations et de renouvellement patrimonial ainsi que des cessions de logements. Les coûts de revient des opérations, tant en construction neuve qu'en réhabilitation, sont maîtrisés et la conception des ouvrages est de qualité de même que leur réalisation. En particulier, les enjeux de développement durable sont bien pris en compte. L'office réalise un effort financier croissant de maintenance

³⁸ Conseil d'Etat, Section des travaux publics, 7 juillet 1994, Avis "Diversification des activités d'EDF/GDF"

de son parc pour en assurer le bon état et l'attractivité. Il s'est en outre fortement impliqué dans le programme de rénovation urbaine du quartier du Roc à Pierrelatte et développe une démarche similaire de renouvellement patrimonial dans de petits quartiers rencontrant des difficultés urbaines se traduisant par une désaffection des demandeurs.

L'office a également diversifié ses missions en développant une activité d'aménageur, de lotisseur, d'assistant à maîtrise d'ouvrage mais aussi de constructeur de bâtiments à usage professionnel destinés à des activités de service ou de recherche. Cette dernière activité, qui n'est pas explicitement mentionnée à l'article L. 421-1 du CCH et qui ne constitue pas un service accessoire au service d'intérêt général, n'entre pas dans l'objet social des offices et est donc irrégulière.

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

6.1.1 Organisation de la direction financière

Au 1^{er} janvier 2016, l'office est passé du régime de la comptabilité publique à celui de la comptabilité privée. Auparavant, les fonctions d'ordonnateur et de comptable étaient séparées et la comptabilité était tenue au sein de la trésorerie spécialisée HLM de Valence.

La direction financière et logistique compte, en plus de la directrice, 16 agents (dont 4 au service des moyens généraux et 3 au service informatique).

La direction a rédigé des fiches de postes récapitulant les tâches ainsi que les différents points de contrôle. Elle dispose également d'un large éventail de procédures spécifiques couvrant l'ensemble des tâches (création et clôture d'opération, achats, ventes, comptabilisation des opérations en stocks, gestion de la paie, investissements et emprunts, gestion électronique des documents mise en place au deuxième semestre 2014 etc.).

6.1.2 Qualité comptable

L'analyse des documents comptables de synthèse n'appelle pas de remarque de nature à remettre en cause la régularité ou la sincérité des comptes de l'office. Toutefois, des erreurs comptables, portant notamment sur la comptabilisation des subventions et le portage foncier, ont été relevées.

Deux irrégularités comptables ayant pour effet de majorer de 3,1 M€ le fonds de roulement net global en 2015 ont été relevées.

La comptabilisation des subventions d'investissement, entre 2011 et 2015, ne respecte pas les dispositions de l'instruction codificatrice n°06-054-M31 du 13 novembre 2006 qui indique : « *Le compte 13 subventions d'investissement est crédité, dès la notification de décision accordant la subvention, du montant de la participation prévue par le débit du compte de tiers intéressé (compte 441 s'il s'agit d'une subvention de l'État ou d'une collectivité publique) lorsque l'office en a communication avant l'encaissement. En l'absence de notification préalable, le compte 13 est crédité lors de l'encaissement par le débit du compte financier.* »

Il résulte de cette absence de comptabilisation à la notification un écart de 13,1 M€ entre la comptabilité générale où les subventions sont comptabilisées à l'encaissement, et la comptabilité de programme matérialisée par la tenue des fiches de situation financière et comptable (FSFC), dans laquelle les subventions sont comptabilisées dès la notification, conformément à la réglementation. Cet écart est explicité dans l'état réglementaire de l'exercice 2015 (« états de rapprochement des FSFC » annexe XV tableau 15). En réponse aux observations provisoires, l'office indique que la comptabilisation des subventions à la notification est régularisée depuis le 1^{er} janvier 2016.

Dans l'état récapitulatif de la dette de l'exercice 2015, les emprunts finançant le portage foncier (10 M€) ont été classés à tort dans les états ministériels Harmonia en code « 5 accession à la propriété : gestion des prêts » alors qu'ils auraient dû être classés en code « 4 accession à la propriété : crédits relais et préfinancement » car leur contrepartie à l'actif se situe en compte de stocks (comptes de classe 3). Ils doivent donc être défalqués des ressources longues contribuant au fonds de roulement net global (FRNG). En réponse aux observations provisoires, l'office précise que le classement de ces emprunts a été corrigé dans les états réglementaires de 2017.

L'Ancols a réalisé un retraitement prudentiel portant uniquement sur ces 10 M€ d'emprunts. Le solde de ces deux irrégularités aboutit à la minoration du FRNG en 2015 de 3,1 M€.

L'absence de tenue d'une comptabilité analytique ne permet pas à l'office de chiffrer la part des activités hors objet social dans son compte de résultat.

6.2 ANALYSE FINANCIERE

Les ratios utilisés dans l'analyse financière sont comparés à ceux de la médiane nationale Boléro³⁹ 2014 des offices publics de l'habitat (OPH) de province. Les ratios au logement sont calculés hors foyers, en revanche, les ratios aux loyers incluent les redevances des foyers.

6.2.1 Performance de l'exploitation

6.2.1.1 Formation du chiffre d'affaires

Evolution du chiffre d'affaires	2011	2012	2013	2014	2015
Produits des activités	36 324	37 818	41 359	40 320	42 471
dont activité locative	35 626	36 749	38 532	39 821	42 130
dont activité de lotissement et construction de locaux	400	825	2 641	398	213
dont assistance à maîtrise d'ouvrage	290	237	179	95	123
dont activités annexes	7	7	7	6	5

Le chiffre d'affaire de l'office atteint 42,5 M€ en 2015, en hausse de près de 17 % depuis 2011.

Les produits locatifs augmentent de 18,3 % (+ 6,5 M€) sur la période, soit un taux de croissance annuel moyen de 4,3 %. Cette évolution importante est majoritairement due à l'évolution du patrimoine de l'office qui connaît un fort développement (cf. 5.2.1) et de façon marginale aux hausses annuelles des loyers votés par le conseil d'administration (cf. 3.2.1). En moyenne sur la période, les loyers représentent plus de 97 % du chiffre d'affaires.

La vente de lots à bâtir et de locaux d'activité a généré en moyenne annuelle sur la période 895 k€ (4 477 k€ en cumulé).

En 2012, les premiers encaissements relatifs aux ventes à la Communauté de communes Rhône Valloire (CCRV) et à des professionnels de santé de locaux d'activités construits par l'office (maison de santé pluridisciplinaire) dans la commune d'Anneyron (opération mixte comprenant 5 logements locatifs sociaux) ont été effectués (681 k€). Ces ventes se sont poursuivies en 2013 (963 k€), en plus de la vente d'un immeuble (centre de réinsertion sociale) construit pour une association (1 225 k€).

³⁹ Base d'observation du Logement, Etude et Référencement des Organismes, base de données du Ministère de la cohésion des territoires. Elle intègre les données comptables et patrimoniales des organismes HLM réglementairement transmises chaque année au ministère via l'application internet Harmonia.

A partir de 2014, dans le cadre de la procédure de VEFA signée avec le Conseil départemental en octobre 2014, celui-ci a versé des acomptes (dont 4,6 M€ avant la signature du contrat) pour l'acquisition d'une partie du pôle scientifique tox-écotox (7,8 M€ hors taxes en 2014 et 8 M€ hors taxes en 2015), mais, en raison des écritures comptabilisées⁴⁰, ces versements sont neutralisés dans le compte de résultat et sont, par conséquent, sans impact sur le chiffre d'affaires.

L'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) dans le cadre d'opérations diverses telles que la réalisation d'une cité scolaire (Nyons), l'aménagement de lots et d'espaces publics (projet Seringa à Lorient), effectuée pour des collectivités ou des établissements publics, a généré des recettes annuelles moyennes de 185 k€.

Les activités annexes rapportent de faibles revenus composés principalement des loyers d'un bail emphytéotique (commune de Porte les Valence) et de l'emplacement de panneaux publicitaires.

6.2.1.2 Formation de l'excédent brut d'exploitation (HLM)

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Produit total (70, hors 703, + 72 +/- variation stocks)	36 560	38 194	41 907	41 322	43 708
Marge brute sur le lotissement et la construction de locaux	359	- 187	263	- 10	6
+Marge brute locative	21 047	20 777	23 019	25 261	27 511
+Productions diverses	533	620	734	1 103	1 365
= Marge brute totale	21 939	21 211	24 016	26 354	28 883
<i>En % du produit total</i>	<i>60 %</i>	<i>56 %</i>	<i>57 %</i>	<i>63 %</i>	<i>66 %</i>
- Frais de fonctionnement	16 230	16 982	17 213	18 335	19 496
<i>Dont frais de maintenance</i>	<i>3 564</i>	<i>3 793</i>	<i>3 908</i>	<i>4 001</i>	<i>4 879</i>
<i>Dont frais de personnel⁴¹</i>	<i>6 245</i>	<i>6 313</i>	<i>6 495</i>	<i>6 994</i>	<i>6 870</i>
<i>Dont Autres impôts et taxes dont TFPB</i>	<i>3 767</i>	<i>3 981</i>	<i>4 020</i>	<i>4 043</i>	<i>4 088</i>
<i>Dont Autres charges nettes</i>	<i>852</i>	<i>958</i>	<i>575</i>	<i>760</i>	<i>1 041</i>
= Excédent brut d'exploitation (HLM)	5 709	4 228	6 804	8 018	9 387
<i>En % du produit total</i>	<i>16 %</i>	<i>11 %</i>	<i>16 %</i>	<i>19 %</i>	<i>21 %</i>

Fin 2015, l'excédent brut d'exploitation HLM (EBE) est confortable et atteint 21 % du produit total. Il a très fortement progressé entre 2012 et 2015, passant de 4 228 k€ à 9 387 k€ (+ 122 %) sous l'effet principalement de la marge brute locative.

La marge brute totale est suffisante, chaque année, pour couvrir les dépenses de fonctionnement y compris les charges d'entretien du patrimoine de l'office. Elle atteint 28 883 k€ en 2015, soit 66 % du produit total, et a progressé de 32 % sur l'ensemble de la période.

La marge brute locative

La marge brute locative résulte de la différence entre les produits locatifs majorés des subventions d'exploitation et de la quote-part des subventions d'investissement virées au compte de résultat d'une part, et les charges calculées relatives à l'amortissement des immobilisations locatives et les frais financiers liés aux emprunts d'autre part.

En 2015, la marge brute locative atteint 27 511 k€, et s'inscrit en très forte progression par rapport à 2012 (+ 6 734 k€, soit + 32 %). Cette augmentation spectaculaire résulte en grande partie de la hausse des produits

⁴⁰ Le compte de recette 7012 « opération groupée construction neuve » est crédité au versement des fonds, puis il est débité par le crédit du compte 4872 « Produits constatés d'avance – ventes sur lots en cours » (transfert du produit des ventes de logements non livrés). Le compte 7012 sera crédité à la livraison de l'opération et sera à ce moment-là « apparent » dans le chiffre d'affaires.

⁴¹ Les frais de personnel incluent les rémunérations, les impôts et taxes sur rémunérations, les charges sociales et le paiement des personnels extérieurs à l'organisme (personnel intérimaire, détaché ou prêté à l'organisme).

locatifs (+ 15 % depuis 2012, soit + 5 381 k€) due essentiellement aux nouveaux logements mis en service (cf. 5.2.1) et à la contraction des intérêts locatifs, qui ont diminué de 2 377 k€ depuis 2012 sous l'effet de la baisse du taux du Livret A.

Bien que satisfaisante, la marge brute locative est minorée par la vacance (cf. 3.1.2), qui représente un manque à gagner de 760 k€ en 2015 (662 k€ en 2014) (travaux à la relocation inclus), ce qui correspond à 2 % des loyers des logements conventionnés (ou 1,8 % de l'ensemble des loyers).

Autres facteurs concourant à la formation de la marge brute totale

La marge brute sur les activités de lotissement et de construction de locaux est erratique sur l'ensemble de la période et faiblement excédentaire en 2015 (6 k€). Les ventes de lots à bâtir et de locaux ont connu un point haut en 2013 (2 641 k€, cf. 6.2.1.1) mais, sur les deux exercices suivants, le montant des ventes les plus importantes en volume (vente en l'état futur d'achèvement d'une partie de la plateforme Ecotox au Conseil départemental : quatre acomptes encaissés sur les six prévus pour un montant total hors taxe de 15 833 k€) sont neutralisées dans les comptes de résultat en raison des écritures comptables enregistrées (cf. 6.2.1.1).

Les productions diverses, qui atteignent 871 k€ en moyenne sur la période, sont majoritairement composées des coûts de conduites d'opérations (compte 7221, 680 k€ en moyenne annuelle) et des prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage (185 k€ en moyenne sur la période).

Coûts de gestion hors entretien

Coûts de gestion hors entretien	2011	2012	2013	2014	2015
Coûts de gestion en k€	9 212	9 530	8 873	9 537	9 461
En € par logement géré	1 043	1 071	996	1 047	1 000
En % des loyers	25,9 %	25,9 %	23,0 %	23,9 %	22,5 %
<i>En € par logement géré (médiane offices de province)</i>	<i>1 031</i>	<i>1 030</i>	<i>1 020</i>	<i>1 074</i>	<i>Nc</i>
<i>En % des loyers (médiane offices de province)</i>	<i>27,3 %</i>	<i>26,7 %</i>	<i>25,9 %</i>	<i>26,8 %</i>	<i>Nc</i>

Les coûts de gestion hors entretien, qui comprennent les frais généraux, les impôts et taxes hors taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) et les charges de personnel dont l'évolution paraît maîtrisée, atteignent 9 461 k€ en 2015. Ils ont augmenté de 249 k€ (+ 2,7 %) depuis 2011, ce qui représente une hausse annuelle moyenne faible de 0,7 % entre 2011 et 2015, date à laquelle un reflux est constaté. Rapportés au nombre de logements, les coûts de gestion hors entretien ont atteint 1 047 € en 2014 et 1 000 € en 2015, soit des niveaux inférieurs à la médiane des offices de province (1 074 € en 2014) alors qu'ils étaient supérieurs en 2011 et en 2012⁴².

En 2013, les coûts de gestion se sont infléchis (- 657 k€) en raison de la diminution de près de 800 k€ des frais généraux dus à l'écart de récupération des charges récupérables (263 k€) et à la production immobilisée (constatation des coûts internes, 548 k€) qui viennent en déduction des frais généraux.

Les coûts internes de production immobilisée (3 400 k€ sur la période), qui correspondent aux coûts internes à l'office entrant dans le coût de production des immobilisations locatives, sont déterminés en appliquant un taux de 2,5 % au prix de revient de l'opération. La conduite d'opération du pôle scientifique tox-écotox a ainsi permis à l'office de neutraliser 500 k€ de charges en 2014 et 500 k€ en 2015. En outre, à la clôture de l'opération en 2016, l'office aura comptabilisé à ce titre 3 % du coût de l'opération totale, soit 1,5 M€.

⁴² Toutefois, en raison de la part des redevances des résidences et foyers – qui ne sont pas considérés comme des logements gérés pour le calcul des ratios – dans les loyers totaux (près de 6 % en 2015), les coûts de gestion rapportés aux loyers sont, sur l'ensemble de la période, inférieurs à la médiane.

Frais généraux⁴³	2011	2012	2013	2014	2015
Frais généraux en k€	2 584	2 811	2 020	2 260	2 400
<i>Dont travaux relatifs à l'exploitation</i>	372	481	714	897	893
<i>Dont rémunérations d'intermédiaire et honoraires</i>	159	139	139	359	207
<i>Dont autres services extérieurs</i>	853	958	575	760	1 041
<i>Dont écart de récupération sur charges récupérables⁴⁴</i>	88	203	- 263	- 176	- 48
<i>Dont production immobilisée</i>	- 237	- 376	- 548	- 1 002	- 1 237
En € par logement géré	293	316	227	248	254
En % des loyers	7,3 %	7,6 %	5,2 %	5,7 %	5,7 %

Les frais généraux s'élèvent à 2 400 k€ en 2015, en baisse de 184 k€ (- 7 %) par rapport à 2011. Après avoir augmenté de près de 9 % en 2012, ils ont fortement diminué en 2013 (- 791 k€, soit - 28 %). Cette diminution résulte à la fois de la suppression du prélèvement sur le potentiel financier⁴⁵ qui s'élevait à 363 k€ en 2011 et 362 k€ en 2012, de la diminution des cotisations versées à la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS, 337 k€ en 2012 contre 114 k€ en 2013), d'un écart de récupération sur charges récupérables favorable à l'office (au 31 décembre, les charges facturées aux locataires sont supérieures aux charges engagées) et des coûts internes de production immobilisée (cf. coûts de gestion) venant en déduction des charges.

Toutefois, les frais généraux ont à nouveau augmenté à partir de 2014 en raison notamment des rémunérations d'intermédiaires et des honoraires (+ 220 k€)⁴⁶, des versements à la CGLLS (+ 130 k€), des travaux relatifs à l'exploitation (+ 184 k€) et, dans une moindre mesure, de l'augmentation des dépenses relatives aux études et recherches (+ 36 k€) ainsi qu'aux frais de colloques et séminaires (+32 k€). L'office a été bénéficiaire du dispositif de mutualisation financière⁴⁷ en 2014 (recette de 38 k€), puis contributeur en 2015 (charge de 133 k€).

Charges de personnel non récupérables⁴⁸	2011	2012	2013	2014	2015
En k€	6 245	6 313	6 495	6 994	6 870
En € par logement géré	707	709	729	768	726
En % des loyers	17,5 %	17,2 %	16,9 %	17,6 %	16,3 %
<i>En € par logement géré (médiane offices de province)</i>	720	738	743	760	Nc
<i>En % des loyers (médiane offices de province)</i>	18,7 %	19,0 %	18,8 %	18,8 %	Nc

Les charges de personnel non récupérables constituent le poste de dépenses le plus important des frais de fonctionnement : elles atteignent 6 870 k€ en 2015, en hausse de 625 k€ depuis 2011 (+ 10 %) (cf. 2.4.3.2), soit un taux de croissance annuelle moyen de 2,4 %. Les charges de personnel sont inférieures ou proche de la médiane des offices de province sur l'ensemble de la période. Elles atteignent un point haut en 2014, où, rapportées au nombre de logements gérés, elles s'élèvent à 768 €, contre une médiane à 760 € (17,6 % des loyers totaux de l'office contre une médiane à 18,8 %). Leur progression importante cette année-là (+ 499 k€)

⁴³ Le montant des consommations, des amortissements et des frais généraux de la régie ainsi qu'une partie des dépenses du compte 611 « Sous-traitance générale » assimilables à l'entretien courant (annexe X tableau 2 des états réglementaires) ont été retirées des frais généraux.

⁴⁴ Total des comptes de charges récupérables (comptes 6...) moins le total du compte 703 « récupération de charges locatives ».

⁴⁵ Supprimé à compter du 31 décembre 2012 par la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013, relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social.

⁴⁶ Différentes prestations de conseils : en matière fiscale, sur la mise en place de la prévoyance pour les agents FPT, sur la renégociation de la dette, sur la coopération des offices drômois, etc.

⁴⁷ En application de l'article L. 411-8-1 du CCH.

⁴⁸ Les charges de personnel comprennent les rémunérations, les impôts et taxes sur rémunérations, les charges sociales, le paiement des personnels extérieurs à l'organisme (personnel intérimaire, détaché ou prêté à l'organisme) et la participation des salariés aux résultats.

est due notamment au versement d'une prime exceptionnelle pour le 10 000^{ème} logement (90 k€), à la mise en place de la prévoyance (87 k€), à l'augmentation des cotisations Urssaf et vieillesse et, également, à un trop versé sur la taxe sur les salaires (197 k€). En 2015, elles retrouvent un niveau proche de celui qu'elles connaissaient en 2013.

En 2015, bien que l'effectif moyen de l'office augmente (cf. 2.4.3.2), essentiellement par le recours aux emplois aidés, les frais de personnel connaissent un reflux (- 124 k€) en raison de la baisse de la taxe sur les salaires résultant du trop versé en 2014.

L'effort de maintenance

Effort de maintenance	2011	2012	2013	2014	2015
En k€	3 564	3 793	3 908	4 001	4 879
<i>Dont entretien courant</i>	1 823	1 806	1 888	2 044	2 493
<i>Dont gros entretien</i>	1 741	1 987	2 020	1 957	2 386
En € par logement géré	404	426	439	439	515
En % des loyers	10,0 %	10,3 %	10,1 %	10,0 %	11,6 %
<i>En € par logement géré (médiane offices de province)</i>	534	557	563	575	Nc
<i>En % des loyers (médiane offices de province)</i>	14,4 %	14,2 %	14,4 %	14,3 %	Nc

L'effort de maintenance comprend les dépenses d'entretien courant et les dépenses relatives au gros entretien. Il a considérablement augmenté sur la période (+ 1 315 k€ soit + 37 %) pour atteindre 4 879 k€ en 2015. Cette progression montre l'effort réalisé par l'office sur l'embellissement des parties communes et des logements pour renforcer l'attractivité du parc.

Rapporté au logement géré, il s'élève à 515 € en 2015. Les charges de maintenance du patrimoine de l'office sont, sur toute la période sous revue, inférieures à la médiane des offices de province (575 € par logement en 2014).

Taxe foncière sur les propriétés bâties

Taxe foncière sur les propriétés bâties	2011	2012	2013	2014	2015
En k€	3 384	3 575	3 662	3 760	3 897
En € par logement géré	383	402	411	413	412
En % des loyers	9,5 %	9,7 %	9,5 %	9,4 %	9,2 %
<i>En € par logement géré (médiane offices d'hlms de province)</i>	438	454	469	473	Nc
<i>En % des loyers (médiane offices de province)</i>	11,6 %	11,9 %	11,9 %	11,9 %	Nc

La taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) s'élève, en 2015, à 3 897 k€, en hausse de 513 k€ (+ 15 %) depuis 2011. Rapportée au nombre de logements gérés ou en pourcentage des loyers, la TFPB demeure inférieure à la médiane des offices de province sur toute la période.

Corrigée des dégrèvements⁴⁹ de 610 k€ en 2015 (contre 351 k€ en 2014), elle s'établit à 3 287 k€ en 2015 (3 409 k€ en 2014).

⁴⁹ Dégrèvements pour vacance au titre de la démolition, travaux réalisés pour l'accessibilité et l'adaptation des logements aux personnes en situation de handicap (article 1391 C du Code général des impôts), et travaux d'économie d'énergie.

6.2.1.3 Formation des résultats

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Excédent brut d'exploitation	5 709	4 228	6 804	8 018	9 387
- Dotations nettes aux provisions	563	42	2 096	1 727	1 005
= Résultat d'exploitation	5 147	4 271	4 708	6 291	8 382
+/- Résultat financier	- 41	121	- 53	- 171	- 322
+/- Résultat exceptionnel	2 328	2 581	2 676	1 672	1 086
- Impôts sur les bénéfices	7	48	1	0	0
= Résultat net de l'exercice	7 427	6 925	7 330	7 793	9 146
En % du produit total	20,3 %	18,1 %	17,5 %	18,9 %	20,9 %

Dans la continuité de la marge brute locative et de l'excédent brut d'exploitation (HLM), le résultat d'exploitation (HLM) s'est fortement redressé entre 2012 et 2015, passant de 4 271 à 8 382 k€.

Le résultat financier (hors intérêts sur opérations locatives sociales) est déficitaire sur l'ensemble de la période, à l'exception de 2012, les revenus tirés des placements (livret A, 136 k€ en moyenne sur la période) étant nettement inférieurs aux intérêts sur autres opérations (locaux d'activités et commerciaux, plateforme scientifique Ecotox) versés. Il atteint son niveau le plus bas en 2015 à - 322 k€.

Le résultat exceptionnel diminue de 1 242 k€ sur la période (soit - 53,4 %). Cette baisse résulte notamment de l'augmentation des dotations aux provisions exceptionnelles pour démolitions (1 277 k€ en 2014 et 2 674 k€ en 2015) et, également, des dépenses liées aux démolitions (travaux, frais de relogement, honoraires) qui ont atteint 511 k€ en 2014 et 1 173 k€ en 2015⁵⁰. Toutefois, les dégrèvements de TFPB (cf. 6.2.1.2) au titre de la réalisation de travaux relatifs à l'accessibilité et aux économies d'énergie augmentent depuis 2013 où ils ont atteint 295 k€, puis 351 k€ en 2014 et 544 k€ en 2015. En moyenne annuelle sur la période 2011-2015, les plus-values dégagées sur les cessions à l'unité s'élèvent à 2,7 M€ (cf. 5.5).

Le résultat net atteint 9 146 k€ en 2015, soit 21 % du produit total, point haut de la période sous revue, et permet de conforter les fonds propres. L'office bénéficie d'une rentabilité significative en dépit des provisions exceptionnelles comptabilisées.

6.2.2 Flux financiers annuels

6.2.2.1 Annuités d'emprunts locatifs

Annuités locatives	2011	2012	2013	2014	2015
Annuités locatives en k€	16 010	15 230	15 105	15 447	15 841
<i>dont remboursement du capital de la dette locative</i>	9 052	7 473	7 872	9 656	10 464
<i>dont intérêts locatifs</i>	6 936	7 742	7 220	5 779	5 364
<i>dont intérêts compensateurs</i>	22	16	13	12	13
Annuités locatives en € par logement géré	1 813	1 711	1 696	1 696	1 673
Annuités locatives en % des loyers	44,9 %	41,4 %	39,2 %	38,8 %	37,6 %
Médiane des offices de province					
Annuités locatives en € par logement géré	1 475	1 509	1 466	1 463	Nc
Annuités locatives en % des loyers	39,4 %	39,3 %	37,3 %	37,0 %	Nc

⁵⁰ L'impact net des démolitions sur la période s'élève à 4 453 k€ après prise en compte des dotations nettes reprises sur provisions exceptionnelles pour démolitions d'un montant de 1955 k€.

En 2015, l'annuité locative s'élève à 15 841 k€, en légère diminution (- 169 k€) par rapport à 2011. Rapportée au nombre de logements gérés, elle atteint 1 673 €, soit 37,6 % des loyers. Bien qu'en recul, les annuités locatives restent encore légèrement supérieures aux ratios médians des offices de province sur l'ensemble de la période, avec notamment, en 2014, 1 696 € par logement géré (soit 38,8 % des loyers) contre une médiane à 1 463 € (représentant 37 % des loyers).

Sur la période, les remboursements de la dette en capital augmentent (+ 1 412 k€) tandis que les paiements d'intérêts diminuent (- 1 572 k€) en application de la formule de double révisabilité⁵¹ applicable aux emprunts de la Caisse des dépôts et consignations (CDC).

6.2.2.2 Autofinancements courant et net HLM

en k€	2011	2012	2013	2014	2015
Loyers et redevances	35 626	36 749	38 532	39 821	42 130
+ Autres activités	359	- 187	263	- 10	6
- Coût de gestion*	9 212	9 530	8 873	9 537	9 461
- Maintenance (EC et GE non récupérables)	3 564	3 793	3 908	4 001	4 879
- Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)	3 384	3 575	3 662	3 760	3 897
+ Flux financier réel	- 41	121	- 53	- 171	- 322
+ Autres produits d'exploitation	599	553	585	409	623
- Pertes créances irrécouvrables	255	244	194	670	647
- Intérêts opérations locatives	6 959	7 758	7 233	5 791	5 377
- Remboursements d'emprunts locatifs	9 052	7 473	7 872	9 656	10 464
= Autofinancement courant HLM	4 118	4 865	7 586	6 634	7 712
<i>en % du chiffre d'affaires</i>	<i>11,3 %</i>	<i>12,9 %</i>	<i>18,3 %</i>	<i>16,5 %</i>	<i>18,2 %</i>
+/- Flux exceptionnel réel (hors cession)	- 12	- 376	- 120	666	49
- Impôts sur les bénéfices	7	48	1	0	0
= Autofinancement net HLM	4 099	4 441	7 464	7 300	7 760
<i>en % du chiffre d'affaires</i>	<i>11,3 %</i>	<i>11,7 %</i>	<i>18,0 %</i>	<i>18,1 %</i>	<i>18,3 %</i>
<i>Médiane de référence des offices de province</i>	<i>9,7 %</i>	<i>10,3 %</i>	<i>11,9 %</i>	<i>12,5 %</i>	<i>Nc</i>

*écart entre charges récupérables et charges récupérées inclus

L'autofinancement HLM représente la différence entre les produits encaissables et les charges décaissables après remboursement des emprunts liés à l'activité locative (à l'exclusion des remboursements anticipés)⁵². Il est net lorsqu'il prend en compte les flux exceptionnels réels hors cession.

L'autofinancement courant progresse fortement, passant de 4 118 k€ en 2012 à 7 712 k€ en 2015, où il représente plus de 18 % des loyers. Cette hausse de 3 594 k€ (+ 47 %) est principalement imputable à la hausse des loyers et redevances (+ 6 504 k€) (cf. 6.2.1.2) suite à la mise en service de nouveaux logements (cf. 5.1.2.1) ainsi qu'à la maîtrise des coûts de gestion (cf. 6.2.1.2).

⁵¹ 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.

⁵² A partir de 2014, le mode de calcul de l'autofinancement net HLM a été modifié conformément à l'article 1 de l'arrêté du 10 décembre 2014 fixant le mode de calcul du ratio et les taux appliqués aux dispositifs prévus aux articles R. 423-9 et R.423-70 du CCH : « Les remboursements d'emprunts liés à l'activité locative mentionnés à l'article R. 423-1-4 du CCH correspondent à l'ensemble des remboursements d'emprunts finançant des opérations immobilières locatives, y compris les opérations cédées, démolies ou qui concernent des composants sortis de l'actif. Sont exclus les remboursements de crédit relais et d'avances. »

Selon l'ancien mode de calcul de l'autofinancement, il aurait été identique en 2014 et en 2015.

Depuis 2013, l'autofinancement net HLM est largement supérieur à la médiane nationale (18,1 % contre 12,5 % en 2014). Il s'établit à 7 760 k€ à fin 2015, soit 18,3 % du chiffre d'affaires de l'office, en forte augmentation depuis 2011 (+ 3 661 k€), pour les mêmes raisons que l'autofinancement courant, en dépit d'un flux exceptionnel erratique et excédentaire seulement en 2014 et 2015 sous l'effet principalement de la réduction de récupération des charges locatives sur exercices antérieurs (compte 6732).

6.2.2.3 Financement des investissements

En k€	2012	2013	2014	2015	Cumul
Capacité d'autofinancement brute	11 929	15 349	16 968	18 237	62 484
+ Flux liés aux investissements	- 32 341	- 39 346	- 55 551	- 52 535	- 179 773
<i>dont cessions d'actifs</i>	5 152	5 661	8 867	4 021	23 701 ⁵³
<i>dont investissements réalisés</i>	- 37 492	- 45 007	- 64 418	- 56 556	- 203 473
+ Flux liés aux opérations de financement	24 893	22 663	33 186	35 420	116 162
<i>dont subventions d'investissement</i>	8 104	6 326	8 957	8 284	31 671
<i>dont subventions d'investissement versées par le Conseil Départemental</i>	3 395	1 738	1 699	2 179	9 011
<i>dont nouveaux emprunts financiers</i>	24 426	24 707	34 034	145 381	228 548
<i>dont remboursement du capital de la dette (hors RA)</i>	- 7 607	- 8 067	- 9 955	- 10 910	- 36 539
<i>dont remboursement anticipé</i>	- 62	0	0	- 107 395	- 107 457
<i>dont variation des intérêts compensateurs</i>	- 16	- 13	- 12	- 13	- 54
<i>dont variations dépôts et dépréciation</i>	49	- 290	161	72	- 8
= Variation du Fonds de Roulement Net Global (A)	4 482	- 1 333	- 5 396	1 122	1 126
+ Variation du besoin en fonds de roulement d'exploitation	3 825	-4 473	-7 050	4 953	- 2 745
+ Variation du besoin en fonds de roulement hors exploitation	10 686	-11 346	1 382	994	1 716
+ Variation des intérêts courus non échus	- 309	56	428	136	311
+ Variation des provisions	- 28	-414	21	-118	- 539
= Variation du besoin en fonds de roulement (B)	14 174	- 16 177	- 5 219	5 965	- 1 257
= Variation de la trésorerie nette (A+B)	- 9 693	14 845	- 177	- 4 844	131

Entre 2012 et 2015, l'office a dégagé une capacité d'autofinancement brute (CAF) importante, et croissante qui procure un flux de trésorerie cumulé de 62,5 M€ qui a été mobilisé pour rembourser les emprunts (36,5 M€ hors remboursements anticipés) et financer une partie des investissements.

L'effort cumulé d'investissements entre 2012 et 2015 est soutenu et traduit une activité dynamique de l'office (cf. 5.1.2) : il s'élève à 203,5 M€. Les investissements ont été couverts à hauteur de 121,1 M€⁵⁴ (soit 60 %) par de nouveaux emprunts, de 31,7 M€ par des subventions d'investissements⁵⁵ (soit 16 %), ce qui est supérieur à ce qui est généralement constaté dans les offices, de 25,9 M€⁵⁶ (soit 13 %) par la CAF disponible après remboursement du capital de la dette, de 23,7 M€ de produits des cessions (soit 12 %), et le solde par la mobilisation du FRNG (1,1 M€).

⁵³ La différence avec le montant cumulé des cessions de logement à l'unité (cf. 5.5) est due aux cessions de locaux d'activité, de terrains et à la vente en bloc réalisée au dernier trimestre 2014 (121 logements cédés à l'OPH de Valence pour 4,5 M€ et 10 logements cédés à Vivarais Habitat pour 0,4 M€) (cf. 5.2.2).

⁵⁴ = 228 548 k€ - 107 457 k€ (nouveaux emprunts financiers moins les remboursements anticipés)

⁵⁵ Se reporter au § 6.2.3.2.1 pour isoler la part des subventions allouées à la plateforme scientifique écotox.

⁵⁶ = 62 484 k€ - 36 539 k€ (capacité d'autofinancement brute moins le remboursement du capital de la dette hors remboursements anticipés)

Dans le détail, le montant exceptionnellement élevé des emprunts mobilisés en 2015 (145,4 M€) résulte en partie (107,4 M€) de l'avenant au réaménagement d'une partie de la dette (cf. 6.2.3.1) qui a entraîné concomitamment le remboursement anticipé des 107,4 M€ de capital et l'encaissement de la même somme. Cette opération n'a pas d'effets sur les flux liés aux opérations de financement et sur la variation du FRNG. De plus, en 2015, quatre emprunts⁵⁷ venant financer la partie du pôle scientifique tox-écotox dont l'office sera propriétaire (cf.5.6), ont été encaissés pour un total de 17 M€.

Sur la période, l'important volume d'investissement (203,5 M€) a concerné pour plus de 83 % les logements familiaux (169,9 M€), pour près de 9 % les locaux d'activités (18,2 M€), pour 7 % les foyers et résidences (13,9 M€) et pour moins de 1 % les commerces (1,5 M€).

Plus de 20,5 M€ (soit 10 % de l'investissement cumulé) ont été consacrés au renouvellement de composants. Entre 2012 et 2015, en moyenne annuelle, ces dépenses se sont élevées à 5,1 M€, dont 97 % pour les logements familiaux et 3 % pour les foyers et résidences.

Le point haut des investissements, en 2014, résulte du nombre important de logements en chantiers (585) et de logements mis en service (408, cf. 5.2) au cours de l'exercice. Les investissements effectués ont concerné pour près de 90 % les logements familiaux (soit 57,7 M€), pour 7 % les locaux d'activités (soit 4,6 M€) et pour 3 % les foyers et résidences (soit 2,1 M€) tels que les maisons d'accueil rurale pour personnes âgées (MARPA) de Luc-en-Diois et Rémuzat. Au cours de l'exercice 2015, le nombre de logements en chantier et de logements mis en service est moindre, avec respectivement 446 et 328 logements. En 2015, les logements concentrent 73 % des investissements (41,2 M€, niveau le plus bas de la période) tandis que les locaux d'activité absorbent 20 % de l'investissement (11,3 M€), essentiellement en raison de la réalisation de la plateforme scientifique tox-écotox (11 M€ investis, soit près de la moitié du prix de revient prévisionnel) financée par emprunts et par subventions⁵⁸.

Au final, l'office consolide très légèrement son fonds de roulement à l'issue de la période sous revue (+1,1 M€).

6.2.3 Structure financière

6.2.3.1 Endettement

	2011	2012	2013	2014	2015
Emprunts nets / capitaux propres (en %)	235,8 %	231,6 %	216,4 %	212,3 %	211,7 %
Emprunts nets/ CAF brute (en nombre d'années)	16,6	20,6	16,6	16,6	17,2
Emprunts nets en k€	218 735	245 184	254 511	281 274	313 194
Capitaux propres ⁵⁹ en k€	92 748	105 888	117 617	132 460	147 967
CAF brute en k€	13 173	11 929	15 349	16 968	18 237

Au 31 décembre 2015, le capital restant dû sur les emprunts nets de la trésorerie s'élève à 313,2 M€. Le montant du stock d'emprunts nets connaît une augmentation considérable sur la période (+ 30 %, soit 94,5 M€ supplémentaires) sous l'effet des investissements réalisés pour requalifier son patrimoine, proposer une offre nouvelle adaptée (cf. 5.2.1) et développer ses activités d'aménageur et de promoteur immobilier. En particulier, l'office a mobilisé 20 M€ de prêts pour l'opération Ecotox en 2014 et en 2015 ainsi que 10 M€ pour des opérations de portage foncier (cf. 6.2.3.1.2).

⁵⁷ 7 M€ de la Caisse des dépôts et consignations (3 M€ ont été mobilisés en 2014), 4 M€ du Crédit Agricole, 4 M€ de la Caisse d'Épargne, 2 M€ du Crédit Mutuel.

⁵⁸ 20 M€ d'emprunts et 4 M€ de subventions (fiches de situation financière et comptable (FSFC) 2015).

⁵⁹ Les capitaux propres comprennent : les dotations et réserves (compte 10), le report à nouveau (compte 11), le résultat de l'exercice (compte 12) ainsi que les subventions d'investissement (compte 13).

Toutefois, la solvabilité de l'office demeure satisfaisante : son ratio d'endettement de structure a diminué sur la période, passant de 236 % des capitaux propres en 2011 (point haut de la période sous revue) à 212 % en 2015, tandis que sa capacité de remboursement a légèrement augmenté (+ 0,6 an) pour s'établir à 17,2 ans en 2015. Si le volume d'endettement demeure maîtrisé, l'office doit néanmoins rester vigilant sur le rythme de hausse de sa dette et sur sa capacité de désendettement. Sur la période, l'augmentation des emprunts nets (+ 43,2 %) est supérieure à celle de la capacité d'autofinancement brute (38,4 %).

Le premier prêteur de fonds de l'office est la Caisse des dépôts et consignations (CDC) avec qui l'office a contracté plus de 92 % de son encours. Au deuxième semestre 2015, deux avenants de réaménagements⁶⁰ ont été signés avec la CDC. Ils portent sur 55 lignes de prêts d'un montant total de 107,4 M€ (intérêts compensateurs compris). Ces avenants ont donné lieu notamment aux modifications de l'indexation d'une partie de la dette (du taux fixe vers le livret A), du taux de progressivité des échéances, de la marge sur l'index et du profil d'amortissement.

Le risque de liquidité apprécié au 31 décembre est inexistant à court ou moyen terme : la totalité de l'encours de la dette a une échéance finale supérieure à cinq ans (331,1 M€) et le niveau de la trésorerie au 31 décembre est adapté (cf. 6.2.3.2.3). A plus long terme, l'office doit anticiper le remboursement ou le refinancement des 10 M€ de prêts Gaïa mobilisés pour financer des opérations de portage foncier ou d'aménagement et pour lesquels il bénéficie d'un différé d'amortissement de 14 années (cf. 6.2.3.2.2).

Le portefeuille d'emprunts est composé à près de 75 % de produits indexés sur le taux du livret A, d'un peu plus de 14 % d'emprunts à taux variables (inflation hors tabac et Euribor 3 mois) et de 11 % d'emprunts à taux fixes. Aucun support exposé aux risques financiers n'a été contracté. L'office n'a pas non plus conclu de contrat d'échange de taux.

6.2.3.2 Bilan fonctionnel

6.2.3.2.1 Fonds de roulement net global (FRNG)

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Capitaux propres élargis dont subventions d'investissement	92 748	105 888	117 617	132 460	147 967
+ Provisions pour risques et charges	4 930	4 230	6 234	7 800	9 300
<i>Dont provision pour gros entretien</i>	<i>3 800</i>	<i>3 500</i>	<i>4 500</i>	<i>4 500</i>	<i>4 500</i>
+ Dettes financières ⁶¹	238 989	255 821	272 571	296 779	324 032
- Actif immobilisé net	322 389	347 195	379 023	425 049	468 201
<i>Dont actif immobilisé brut</i>	<i>477 224</i>	<i>509 623</i>	<i>549 874</i>	<i>605 495</i>	<i>658 741</i>
<i>Dont cumul des amortissements</i>	<i>154 835</i>	<i>162 428</i>	<i>170 850</i>	<i>180 446</i>	<i>190 540</i>
- Charges différées d'intérêts compensateurs	86	70	57	45	32
= Fonds de Roulement Net Global	14 192	18 674	17 341	11 944	13 066
Equivalent en mois de dépenses mensuelles moyennes	2,1	2,8	2,3	1,3	1,5
<i>Médiane nationale des offices de province</i>	<i>3,9</i>	<i>3,9</i>	<i>3,9</i>	<i>4,3</i>	<i>Nc</i>

Le fonds de roulement net global (FRNG) mesure l'excédent de ressources stables par rapport aux emplois immobilisés. Fin 2015, l'office dispose d'un FRNG de 13,1 M€, représentant 1,5 mois de dépenses mensuelles moyennes, soit un montant inférieur à la médiane 2014 des offices de province (qui est de 4,3 mois), mais néanmoins suffisant dans la conjoncture actuelle.

⁶⁰ Le réaménagement initial a été effectué en 2007. Il consistait à contracter des prêts à taux fixe, des prêts indexés sur le livret A à durée ajustable avec des échéances constantes et des variations de taux répercutées sur la durée du prêt ; et à reprofiler des prêts indexés sur le livret A avec ou sans baisse de marge.

⁶¹ Emprunts, dépôts et cautionnements reçus, intérêts compensateurs.

Les capitaux propres se sont abondamment renforcés sur l'ensemble de la période sous l'effet à la fois des résultats bénéficiaires (7,7 M€ en moyenne annuelle) et des subventions d'investissements substantielles (6 M€ en moyenne annuelle) dont a bénéficié l'office en provenance notamment de la collectivité de rattachement. En effet, le Département a versé, entre 2011 et 2015, 2,3 M€ par an en moyenne (représentant 40 % des subventions totales) en vertu des conventions d'appui spécifique (cf. 2.3.2) et du dispositif commun aux bailleurs (cf. 2.3.1). Aussi, pour la réalisation de la plateforme scientifique tox-écotox, l'office a perçu de la région une subvention de 4 M€ entre 2014 et 2015.

Parallèlement, le montant des provisions pour risques et charges augmente fortement à partir de 2013. La provision pour gros entretien (PGE) est justifiée par un plan de travaux biennal. Les provisions pour charges sur opérations immobilières (3,5 M€) sont exclusivement constituées de provisions pour démolitions (programme pluriannuel de démolitions sans reconstructions pour les exercices 2016 à 2020). Les provisions pour litiges (1,3 M€) concernent les risques sur des terrains acquis en vue de réaliser des opérations d'aménagement mais sur lesquelles pèsent des doutes quant à une concrétisation rapide.

Les dettes financières ont considérablement augmenté sur la période (+ 85 M€, soit + 36 %) mais à un rythme moins soutenu que l'actif immobilisé net (+ 176,1 M€ soit + 51 %), dont la forte croissance reflète le dynamisme du développement de l'office (cf. 5.52 et 6.2.2.3). Au final, le FRNG a légèrement fléchi, mais cette tendance s'explique aussi par le décalage dans le temps entre les investissements effectués et la mobilisation des emprunts définitifs afférents. Selon l'office, en 2015, 98 % des encaissements d'emprunts relatifs aux opérations locatives (21 M€) correspondent à des programmes déposés en DDT entre 2011 et 2013 avec des ordres de service lancés entre 2012 et 2015. A fin 2015, plus de 45,2 M€ d'emprunts restent à contracter sur les opérations terminées non soldées et les opérations en cours⁶².

6.2.3.2 Besoin en fonds de roulement

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Stocks (de toute nature)	1 335	4 670	9 012	16 621	28 199
+ Autres actifs d'exploitation	6 894	8 600	8 659	9 067	10 735
- Provisions d'actif circulant	2 201	2 229	2 644	2 623	2 740
- Dettes d'exploitation	7 032	8 012	16 960	22 466	19 377
= Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	- 1 004	3 029	- 1 933	600	16 817
+ Créances diverses	298	10 737	360	716	332
- Dettes diverses	2 924	3 221	4 061	12 168	22 035
= Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	- 3 629	10 545	- 5 633	- 10 852	- 4 887

Le besoin en fonds de roulement cumulé (BFR) correspond aux ressources nécessaires pour faire face aux décalages de trésorerie. En cas de signe négatif, il constitue une ressource de court terme, dite circulante.

Le montant des stocks et en cours de l'office a considérablement augmenté sur l'ensemble de la période notamment sous l'effet des opérations d'aménagement de Saint-Laurent en Royan, du Pont d'Aix et de Loriol, et, suite à l'ordre de service de démarrage du pôle scientifique tox-écotox. Les en-cours sur les opérations de lotissements et de locaux destinés à la vente atteignent une valeur nette de 28,2 M€ à fin 2015, dont 12,5 M€ (soit 44 %) relatifs à la plateforme tox-écotox pour sa partie vendue en l'état futur d'achèvement (VEFA) au Conseil Départemental (cf. 5.6). Les autres opérations en cours concernent notamment la construction d'un pôle sénior à Valence (Ephad, accueil de jour pour le CCAS), la réalisation d'une zone d'aménagement concertée à Beaumont-les-Valence (ZAC de la Moraye) et la construction d'une maison médicale.

⁶² 7,9 M€ sur les opérations terminées non soldées et 37,3 M€ sur les opérations en cours.

Avec les autres actifs d'exploitation, qui sont essentiellement composés de créances de clients et locataires et de subventions à recevoir, ces opérations constituent la part déterminante des actifs circulants concourant à la croissance du BFR d'exploitation. La production des stocks et en cours nécessite le recours à des financements, soit par mobilisation du fonds de roulement, soit par des emprunts dédiés au portage foncier. L'office a eu recours à de tels emprunts⁶³ dès 2013 et le capital restant dû à fin 2015 est de 10 M€.

En 2012, l'office a dû financer un BFR de 10,5 M€ suite à l'émission de titres de recettes en 2012 relatifs à des emprunts qui ont été effectivement encaissés en 2013. Les dettes diverses augmentent nettement à partir de 2014 sous l'effet des produits constatés d'avance (produits des ventes sur lots en cours, compte 4872) concernant notamment les opérations Ecotox (7,8 M€ en 2014 et 8 M€ en 2015) (cf. 5.6), le centre médico-social de Pierrelatte et différents locaux d'activités.

6.2.3.2.3 Trésorerie

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Fonds de roulement net global	14 192	18 674	17 341	11 944	13 066
- Besoin en fonds de roulement	- 3 629	10 545	- 5 633	- 10 852	- 4 887
= Trésorerie nette	17 822	8 129	22 974	22 797	17 953
<i>Equivalent en mois de dépenses mensuelles moyennes</i>	<i>2,6</i>	<i>1,2</i>	<i>3,1</i>	<i>2,5</i>	<i>2,1</i>

Fin 2015, la trésorerie nette de l'office atteint près de 18 M€. Les disponibilités sont placées sur un livret A (16,6 M€) et le reliquat (1,4 M€) se trouve sur le compte au trésor de l'office. Le niveau de trésorerie moyen annuel équivaut à 2,3 mois de dépenses mensuelles moyennes. L'office n'a pas recours à des concours bancaires courants au 31 décembre des exercices sous revue.

6.3 ELEMENTS PREVISIONNELS

L'office a élaboré une analyse financière prévisionnelle pour la période 2016-2021 qui a été présentée au conseil d'administration du 27 octobre 2015.

Les hypothèses macro-économiques retenues sont cohérentes : évolution de l'indice du coût de la construction et de l'indice de référence des loyers [à partir de 2018] de respectivement 1 % par an ; taux du livret A à 1,7 %, bien qu'en deçà des préconisations de la fédération des offices.

Les hypothèses d'évolution de l'ensemble des loyers quittancés sont conservatrices (taux de croissance annuel moyen de 2,3 %⁶⁴) au regard du taux de croissance rétrospectif, qui est de 4,3 % par an. L'évolution de l'annuité locative (+ 6,2 % par an) est également prudente au regard des tendances passées, où elle a cru en moyenne de 2,4 % par an. Les frais de personnel et les frais généraux suivent la même tendance que sur les exercices 2011 à 2015. En revanche, les hypothèses d'évolutions annuelles des coûts de maintenance élargis⁶⁵ (+ 1,4 %), ainsi que de la TFPB (+ 0,5 %), apparaissent optimistes au regard de leur évolution annuelle moyenne sur la période allant de 2011 à 2015, qui était de 8,2 % pour les frais de maintenance et 3,6 % pour la TFPB.

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

⁶³ Prêt de la CDC « Gaïa court terme », contractés pour 15 ans au maximum, avec un différé d'amortissement de 14 ans maximum, le capital étant remboursé in fine.

⁶⁴ En prenant en compte les cessions de logements (40 par an) et les démolitions (307 jusqu'en 2020).

⁶⁵ Qui incluent le compte 6063 « achats non stockés de fournitures d'entretien » et le compte 611 relatif à la sous-traitance générale.

Exploitation en k€	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Loyers quittancés	43 518	44 680	45 984	47 477	49 885	51 066
- Annuités des emprunts locatifs	16 952	18 476	19 305	20 609	21 908	22 945
- Maintenance	6 475	6 583	6 710	6 827	6 951	7 079
- Charges de personnel	7 379	7 527	7 677	7 831	7 987	8 147
- TFPB	3 847	3 860	3 857	3 899	3 908	3 943
- Frais généraux et autres	4 224	4 487	4 663	4 770	4 859	4 961
+ Marge sur autres activités et autres produits	476	176	176	176	176	176
+ Produits financiers	82	82	82	82	82	82
= Autofinancement courant HLM	6 299	4 606	4 430	4 101	4 831	4 549
+ Eléments exceptionnels d'autofinancement	330	330	330	330	330	330
= Autofinancement net HLM	6 629	4 936	4 760	4 431	5 161	4 879
<i>En % des produits des activités et financiers</i>	<i>15,0 %</i>	<i>11,0 %</i>	<i>10,3 %</i>	<i>9,3 %</i>	<i>10,3 %</i>	<i>9,5 %</i>

L'autofinancement net HLM devrait diminuer pour ne représenter plus que 9,5 % des loyers en 2021.

La baisse de l'autofinancement net résulte des effets conjugués de l'augmentation de plusieurs postes de dépenses :

- les annuités des emprunts locatifs progressent de plus de 6 % par an et passent de 39 % des loyers en 2016 à 45 % en 2021, soit un niveau très élevé ;
- les charges de personnel augmentent (+ 768 k€) entre 2016 et 2021 ;
- la TFPB progresse faiblement (+ 96 k€) sur la même période.

Bien que stables sur la période (6 770 k€ en moyenne par an), les frais de maintenance demeurent structurellement supérieurs à ceux observés sur la période passée sous revue (4 001 k€ en 2014 et 4 879 k€ en 2015) en raison notamment de l'intégration, dans ces dépenses, des achats non stockés de fournitures d'entretien et des coûts relatifs à la sous-traitance.

Les augmentations de ces différents postes sont partiellement compensées par la croissance des loyers (+ 7 548 k€ entre 2016 et 2021) résultant de la mise en service de nouveaux logements et des augmentations annuelles des loyers des logements existants.

Evolution de la structure financière en k€	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Potentiel financier à terminaison au 1 ^{er} janvier	23 671	24 474	26 275	23 318	21 139	19 547
Autofinancement net HLM	6 629	4 936	4 760	4 431	5 161	4 879
- Fonds propres investis sur travaux	2 731	2 086	3 993	3 932	4 013	2 555
- Fonds propres investis en démolitions	1 008	773	1 378	672	560	0
- Fonds propres investis en opérations nouvelles	3 939	2 505	4 447	4 282	4 481	4 526
- Fonds propres investis sur interventions foyers	398	0	152	0	0	0
- Affectation à la provision pour gros entretien	0	45	45	46	46	47
+ Produits de cessions	2 400	2 424	2 448	2 473	2 497	2 522
- Autres variations du potentiel financier	150	150	150	150	150	150
Potentiel financier à terminaison au 31 décembre	24 474	26 275	23 318	21 139	19 547	19 671

La structure financière va se dégrader, avec notamment un potentiel financier à terminaison qui va passer de 24,5 M€ en 2016 à 19,7 M€ en 2021, sous l'effet de l'ambitieux plan d'investissement qui prévoit notamment la mise en service de 1 630 logements sur la période (soit une moyenne annuelle de 271 logements) et un nombre important de démolitions (307, pour un montant total de 4,3 M€). L'office prévoit par ailleurs de réaliser 240 cessions à l'unité entraînant une plus-value de 14,4 M€ (60 k€ par logement).

Les dépenses d'investissement cumulées devraient atteindre plus de 267 M€, soit une moyenne annuelle de 44,5 M€ (contre près de 51 M€ par an entre 2012 et 2015). Elles se décomposent en cinq catégories :

- les opérations nouvelles identifiées pour 95,9 M€, soit près de 36 % de l'investissement total ;
- les opérations nouvelles non identifiées pour 82,2 M€, soit près de 31 % de l'investissement total ;
- les interventions sur les foyers pour 41,5 M€, soit 15,5 % de l'investissement total ;
- les travaux immobilisés non identifiés pour 34,6 M€, soit 13 % de l'investissement total ;
- les renouvellements de composants pour 12,9 M€, soit près de 5 % de l'investissement total.

L'office prévoit des mises de fonds propres qui devraient s'élever à 50 % du financement concernant les remplacements de composants, 30 % du financement des travaux immobilisés et 14 % du coût de revient des opérations nouvelles. L'augmentation de la quotité de fonds propres dans les opérations nouvelles est cohérente et nécessaire compte tenu de la baisse tendancielle des subventions. Elle emporte toutefois pour conséquence que l'office va ralentir son effort d'investissement pour conserver une structure financière aussi solide.

6.4 CONCLUSION

La performance de l'exploitation est satisfaisante avec des autofinancements courant et net HLM qui progressent fortement, principalement en raison de la hausse des produits locatifs et des redevances due à la mise en service de nouveaux logements, ainsi qu'à la maîtrise des coûts de gestion. La nette augmentation des dépenses de maintenance sur la période traduit l'effort réalisé par l'office pour embellir les parties communes et les logements dans le souci de maintenir ou de renforcer leur attractivité. Le gros effort d'investissements réalisé par l'office (203,5 M€ entre 2012 et 2015) reflète le dynamisme de sa politique patrimoniale. Il a bénéficié, en grande majorité, aux logements familiaux (169,9 M€) et, dans une moindre mesure, aux locaux d'activités (18,2 M€), aux foyers et résidences (13,9 M€), ainsi que, de manière plus exceptionnelle, aux commerces (1,5 M€).

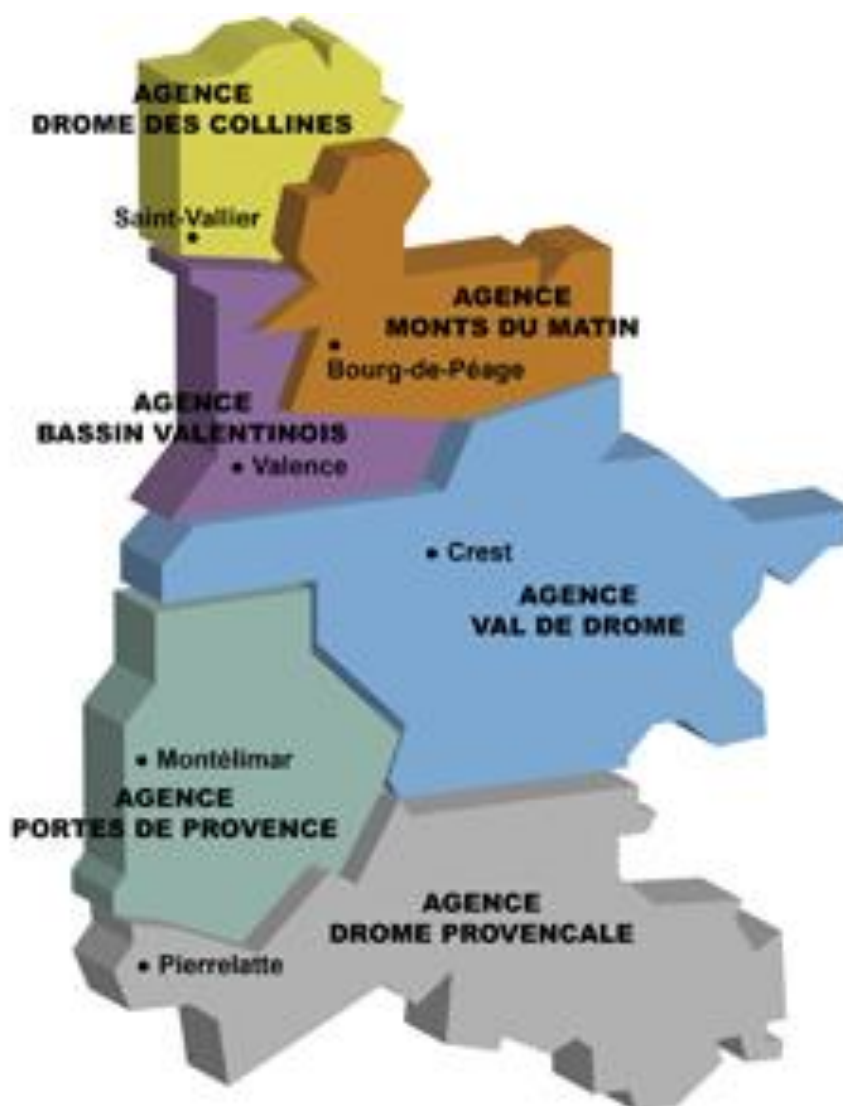
Pour financer ses investissements, l'office a bénéficié de subventions importantes (6 M€ en moyenne annuelle) en provenance notamment du Département, collectivité de rattachement, qui a versé entre 2011 et 2015 2,3 M€ des subventions d'investissements annuelles en moyenne en vertu des conventions d'appui au logement. L'office a également eu massivement recours à l'endettement, dont le montant net a augmenté de 94,5 M€ (+ 43 %) entre 2011 et 2015. Si son endettement net demeure maîtrisé, avec notamment un ratio de désendettement apparent de 17,2 ans, l'office doit désormais faire preuve de prudence, le rythme soutenu de croissance de sa dette n'étant vraisemblablement pas reproductible à l'identique pour l'avenir.

Parallèlement, les opérations de lotissement et la construction de locaux à vendre ont connu une croissance soutenue à partir de 2014, principalement en raison du démarrage des travaux de construction du pôle scientifique tox-écotox.

Le document prévisionnel élaboré par l'office pour la période 2016-2021 prévoit une diminution de la performance de l'exploitation et une contraction des autofinancements courant et net HLM sous l'effet de l'augmentation des annuités locatives et des charges de personnel. De même, la situation financière devrait se dégrader sous l'effet de l'ambitieux plan d'investissement prévu au plan stratégique de patrimoine. Pour autant, la prévisionnelle demeure crédible sous réserve du maintien à un niveau identique de l'appui financier (apporté par le Département notamment), et du faible taux de vacance ainsi que du succès du plan de cession à l'unité.

7.ANNEXES

7.1 CARTOGRAPHIE DES AGENCES



7.2 INFORMATIONS GENERALES

RAISON SOCIALE :	Drôme Aménagement Habitat
-------------------------	----------------------------------

SIÈGE SOCIAL :			
Adresse du siège :	11 avenue de la Gare BP 10250 Alixan	Téléphone :	04 75 81 78 00
Code postal, Ville :	26958 Valence cedex 9	Télécopie :	04 75 81 78 01

PRÉSIDENT :	M. Aurélien ESPRIT
--------------------	---------------------------

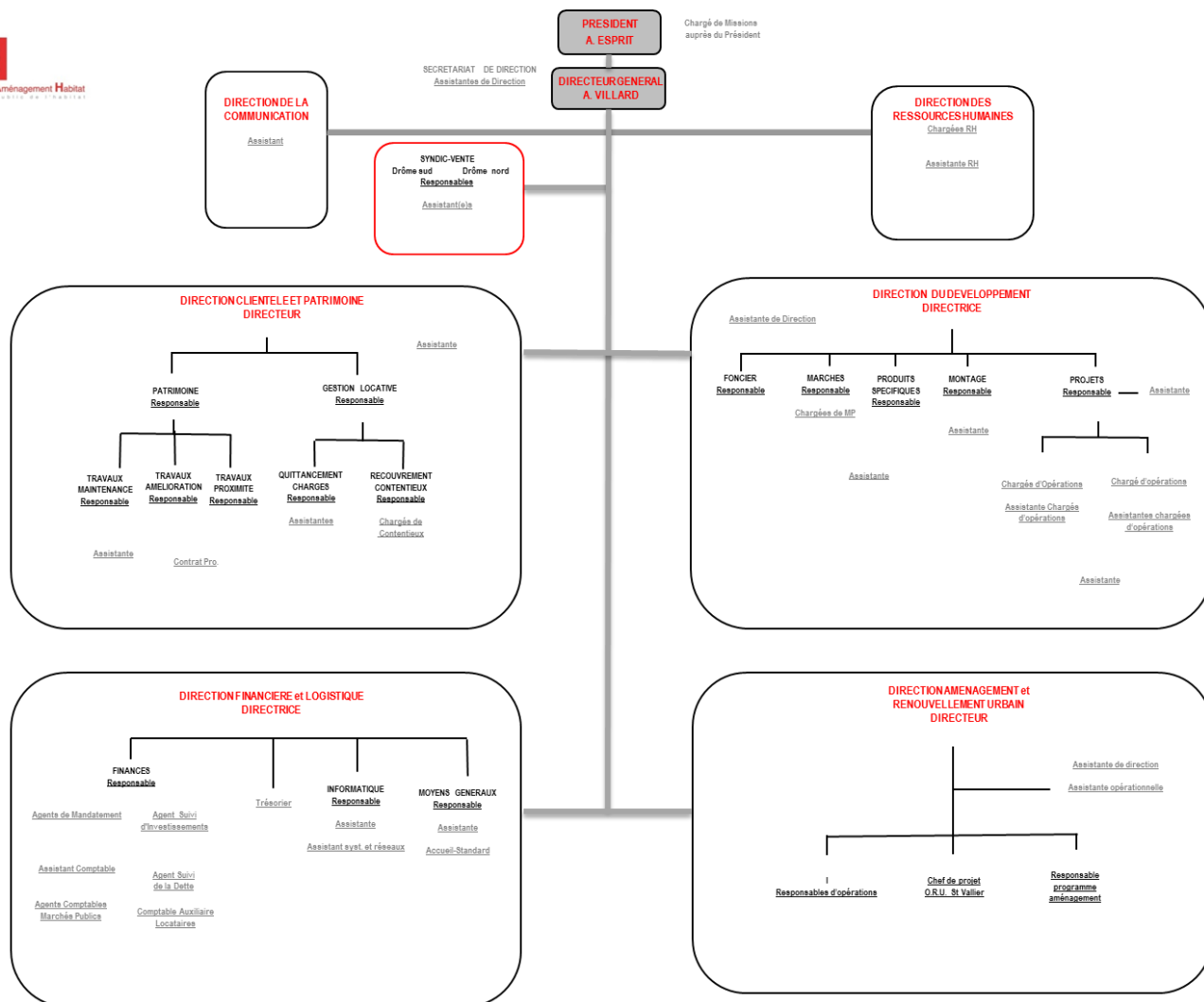
DIRECTEUR GÉNÉRAL :	M. Alain VILLARD
----------------------------	-------------------------

COLLECTIVITÉ DE RATTACHEMENT :	Conseil départemental de la DROME
---------------------------------------	--

CONSEIL D'ADMINISTRATION au 1 ^{er} janvier 2016 <i>En application de l'article R. 421-4 du CCH : 17, 23 ou 27 membres</i>			
Membres	Fonction	Désignés par :	Qualité
Aurélien ESPRIT	Président	Conseil départemental	Conseiller départemental Valence 1
Christian GAUTHIER	Vice-Président	Conseil départemental	Maire de Chantuzange le Goubet
Patricia BOIDIN		Conseil départemental	Conseiller départemental Saint Vallier
Geneviève GIRARD		Conseil départemental	Conseiller départemental Valence 3
Muriel PARET		Conseil départemental	Conseiller départemental Crest
Hervé CHABOUD		Conseil départemental	Conseiller départemental Tain Herm.
Patrick LABAUNE		Conseil départemental	Président Conseil Dép. de la Drôme
Marlène MOURIER	Pers. Qualifiée	Conseil départemental	Maire de Bourg les Valence
Annie Paule TENNERONI- BARTHOMEUF	Pers. Qualifiée	Conseil départemental	Adjointe au Maire de Valence, vice-présidente de VRA, présidente de l'OPH de Valence
Franck ASTIER	Pers. Qualifiée	Conseil départemental	Adjoint au maire de Romans
Didier BESNIER	Pers. Qualifiée	Conseil départemental	Maire de Rochegude
Gérard CROZIER	Pers. Qualifiée	Conseil départemental	Maire d'Allex
Jean-Claude LAURENT	Pers. Qualifiée	Conseil départemental	
Hervé MAHL		Association Insertion	Directeur TIPI CLLAJ
Chantal VEYRET		UDAF	
Lucette ALLIRAND	Rep. locataires	CNL	
Evelyne VERSCHELDE	Rep. locataires	CLCV	
Brahim MESSAOUDI	Rep. locataires	CLCV	
Patrice VALETTE	Rep. locataires	CNL	
Annick PONSONNET	Rep. syndicats	CGT	
Jean-Luc VINCENT	Rep. syndicats	CFDT	
Daniel ANDRE		CAF	Vice-président de la CAF
Maurice MARAN		Action Logement	

EFFECTIFS DU PERSONNEL au :	Cadres :	39	Total administratif et technique : 130
	Maîtrise/Employés:	103	
31/12/2016	Agents d'entretien et d'immeubles :	55	
			Effectif total : 197

7.3 ORGANIGRAMME



7.4 DEPASSEMENTS DE PLAFONDS DE RESSOURCES

N° logement	Nom du programme	Financement d'origine	Date de la CAL	Date de signature du bail de location	N° unique départemental	Nature de l'irrégularité	% de dépassement du plafond de ressources	Loyer mensuel (€)
00611-00001-00001-00001	MAISON DU BERGER - AUCELON	PLAI	18/9/2015	09/11/2015	026061504032911150	Dépassement plafonds de ressources	148%	420,11
00345-00010-00012-00201	RES.LES TUILIERIES	PLAI	15/1/2016	08/02/2016	026071504086811150	Dépassement plafonds de ressources	141%	282,08
00683-00010-00011-00010	LORIOLE - Le Clos Seringa	PLAI	15/4/2016	18/05/2016	026031604742426165	Dépassement plafonds de ressources	140%	308,63
00612-00010-00011-00007	LA PIERRE BLANCHE	PLAI	8/10/2015	28/10/2015	0260915042885GDPUB	Dépassement plafonds de ressources	117%	272,11
00290-00010-00011-00103	LES BALCONS DE LA ROANNE	PLAI	11/12/2014	31/12/2014	026111403456411150	Dépassement plafonds de ressources	209%	455,37
00267-00009-00009-00906	LES RIOUX VI	PLAI	17/4/2014	13/05/2014	026021402781611150	Dépassement plafonds de ressources	119%	354,84
00567-00010-00011-00108	LE PAS DE BARBIERE	PLS	9/07/2013	01/09/2013	026051302041611150	Dépassement plafonds de ressources	112%	575,26
00141-00030-00031-00105	LES CIGALES II	PLUS	10/11/2016	28/12/2016	026081605357511150	Dépassement plafonds de ressources	127%	454,17
00018-00032-00010-00010	LE ROC I	PLUS	9/7/2013	16/10/2013	026121201634311150	Dépassement plafonds de ressources	141%	292,04
00512-00001-00001-00108	LE TURAIL	PLUS	19/8/2015	28/08/2015	026071504081011150	Dépassement plafonds de ressources	133%	512,64
00683-00010-00011-00013	LORIOLE - Le Clos Seringa	PLUS	15/4/2016	18/05/2016	026011604640711150	Dépassement plafonds de ressources	131%	446,61
00210-00010-00011-00110	PLACE DES TISSERANDS	PLUS	22/11/2013	12/12/2013	026101302393111150	Dépassement plafonds de ressources	126%	388,32

7.5 SIGLES UTILISES

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

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

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

