

Rapport définitif n° 2014-119 Septembre 2015

Office public de l'Habitat de Bayonne

« Habitat Sud Atlantic »

Bayonne (64)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF

N° 2014-119

OPH DE BAYONNE «HABITAT SUD ATLANTIC » – 64

Président : Maurice Lalanne
 Directeur général : Jean Elhuyar
 Adresse : 2, chemin Abbé Edouard Cestac
 64108 Bayonne cedex

Nombre de logements familiaux gérés : 6168

Nombre de logements familiaux en propriété : 6168

Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : 571

Indicateurs ¹	Organisme	Réf. nat.	Réf. région
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	2.0	1.17	1.6
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	55.0	46.7	49.4
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn.(%)	1.5	nc	nc
Loyers mensuels (€/m ² de surface corrigée)	nc	3.2	3.09
Loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	5.3		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	3.9		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	4.5	4.18	
	Quartile : 3		
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	14.1	12.94	
	Quartile : 3		
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	9.0	13.42	
	Quartile : 1		

Présentation générale de l'organisme Après l'absorption de la SA Sud Atlantic en 2011, l'office reste essentiellement implanté sur l'unité urbaine de Bayonne qui se caractérise par une demande forte de logement social mais également par une concurrence croissante entre bailleurs nationaux, régionaux et locaux.

Points forts

- Parc de qualité et diversifié proposant des logements en bon état avec des loyers accessibles à une population très sociale
- Réussite de l'importante opération de réhabilitation achevée en 2014 dans le cadre d'une opération Anru (Hauts de Ste Croix)
- Situation financière et niveau de rentabilité confortables présentant de bonnes garanties de pérennité
- Gestion de proximité et accompagnement social développés

Points faibles

- Faiblesses dans l'organisation de la maintenance et la programmation de l'entretien
- Délais excessifs de relocation entre deux locataires
- Délais améliorables pour la régularisation des charges

Anomalies ou irrégularités particulières

- Critères de la part variable de la rémunération du DG à inclure dans son contrat
- plus de 20 % des restitutions des cautions hors délais au départ des locataires
- 323 appareils à gaz non entretenus en 2013
- Manque de rigueur dans l'application des obligations réglementaires sur l'amiante jusqu'en 2013

¹ Les sources des données de référence et les dates retenues figurent en annexe Sources et sigles

Conclusion L'office a réalisé sans difficulté en 2011 l'intégration de la SA d'HLM « HSA » avec laquelle une mise en commun de moyens était déjà réalisée depuis plusieurs années.

Il loge une population à faibles revenus dans un parc diversifié et en bon état, principalement à Bayonne ainsi que dans le sud des Landes et sur la côte basque. La gestion de proximité est développée et les loyers pratiqués sont modérés au regard du niveau élevé des loyers du marché.

Le niveau d'autofinancement est satisfaisant grâce à un faible endettement lié à l'ancienneté du parc, à un niveau modéré de TFPB et à une vacance et des impayés limités. La structure financière est confortable et permet une forte contribution en fonds propres pour le développement, la maintenance et la modernisation du patrimoine et du siège social.

Les projections réalisées sur 5 ans permettent d'envisager le maintien du niveau de rentabilité actuel et la conservation d'une structure financière suffisante.

L'office fait évoluer son parc en fonction de stratégies clairement affichées qui prennent en compte une demande locale soutenue mais aussi un contexte de plus en plus concurrentiel et il adapte progressivement son organisation à ses objectifs.

L'enjeu principal pour l'office est aujourd'hui le maintien de la compétitivité de son parc ancien à Bayonne face au développement d'une offre concurrentielle importante qui propose des logements plus attractifs, souvent à proximité immédiate.

Inspecteurs-auditeurs Ancols :

Délégué territorial :

Précédent rapport Miilos : n°2009-023 de février 2010

Contrôle effectué du 4 novembre 2014 au 27 janvier 2015

Diffusion du rapport définitif : Septembre 2015

RAPPORT DE CONTROLE N° 2014-119

OPH DE BAYONNE « HABITAT SUD ATLANTIC » – 64

SOMMAIRE

1. PRÉSENTATION-GOUVERNANCE-ORGANISATION	2
1.1 PRESENTATION	2
1.2 GOUVERNANCE	2
1.3 ORGANISATION	3
2. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE	3
2.1 ACCES AU LOGEMENT ET OCCUPATION DU PARC	3
2.2 LOYERS ET CHARGES	5
2.2.1 Loyers	5
2.2.2 Charges	5
2.3 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES	6
3. PATRIMOINE LOCATIF ET ACCESSION	7
3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE	7
3.2 STRATEGIE PATRIMONIALE	7
3.3 DEVELOPPEMENT	7
3.4 MAINTENANCE DU PARC.....	7
3.3 ACCESSION A LA PROPRIETE.....	9
4. COMPTABILITE ET SITUATION FINANCIERE	9
4.1 COMPTABILITE ET INFORMATION FINANCIERE	9
4.2 RENTABILITE D'EXPLOITATION ET COUTS.....	10
4.3 STRUCTURE ET GESTION FINANCIERE	10
4.4 ANALYSE PREVISIONNELLE	10
5. CONCLUSION	11
6. LISTE DES ANNEXES.....	12

1. PRÉSENTATION-GOUVERNANCE-ORGANISATION

1.1 PRESENTATION

L'ANCOLS exerce le contrôle de l'OPH « Habitat Sud Atlantic » (OPHSA), sis à Bayonne, en application de l'article L. 342-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH). Cet office est issu de la fusion le 1^{er} janvier 2011 de l'OPH de la ville de Bayonne avec la SA d'HLM « Habitat Sud Atlantic » (HSA) qui était déjà sa filiale. Elle a été réalisée par « transmission universelle de patrimoine » de HSA à l'issue d'une dissolution sans liquidation, après acquisition par l'office de l'ensemble des actions de la société.

Les rapports d'inspection de la Miilos de février 2010, réalisés concomitamment sur ces deux organismes déjà gérés en commun, relevaient globalement une gestion de proximité adaptée, un parc bien entretenu et une situation financière confortable. Néanmoins, l'OPH de Bayonne, investi dans une opération ANRU importante, ne produisait pas suffisamment de logements nouveaux en dépit des besoins de l'agglomération bayonnaise. Le regroupement juridique intervenu en 2011 était préconisé par les deux rapports.

Le présent rapport analyse la situation actuelle et les évolutions intervenues postérieurement à la fusion de 2011. Cette fusion a consisté dans la consolidation financière des deux organismes. Elle n'a pas eu d'impact notable sur son organisation compte-tenu de la mise en commun de leurs moyens, déjà ancienne. L'OPH des Pyrénées-Atlantiques qui constituait le 3^{ème} membre du groupement l'avait précédemment quitté en 2006.

L'office fusionné est présent sur les départements des Pyrénées-Atlantiques et des Landes, avec 6 168 logements locatifs fin 2014 et 571 équivalents-logements en foyers : 99,5 % du parc est implanté sur l'unité urbaine de Bayonne (UU de Bayonne) qui comprend le sud du département des Landes (3 % du parc), et 0,5 % sur le reste du département des Pyrénées atlantiques (Mauléon). Le parc est situé à 80 % sur le territoire de la ville de Bayonne, sa collectivité de rattachement.

Ces territoires sont caractérisés par un marché locatif tendu où l'offre privée est présente et où la concurrence se développe entre bailleurs sociaux (locaux, régionaux et nationaux).

Sur 14 communes de l'unité urbaine de Bayonne soumises à l'article 55 de la loi SRU, où l'obligation est passée à 25 % de logements sociaux en 2013, seul Bayonne remplit ses obligations avec 25,74 % au 1^{er} janvier 2014. L'unité urbaine compte 15 314 logements sociaux, soit 15,05 % des résidences principales.

La répartition des aides à la pierre a fait l'objet de deux délégations de compétence (agglomération Côte Basque-Adour et conseil général des Pyrénées-Atlantiques) qui couvrent le périmètre d'intervention de l'office à l'exception du sud des Landes.

1.2 GOUVERNANCE

Le conseil d'administration (CA) est présidé depuis le 21 juillet 2014 par M. Maurice Lalanne, conseiller municipal de Bayonne. Il est composé de 26 membres contre 27 réglementairement, le syndicat CGT n'ayant pas à ce jour désigné de représentant, malgré plusieurs relances.

Les comptes rendus de CA et de bureau, les rapports d'activité et l'ensemble des documents de communication interne et externe reflètent une bonne qualité de l'information diffusée. Le bureau remplit le rôle de comité d'engagement des investissements et ses décisions font l'objet d'une information du CA.

M. Jean Elhuyar, directeur territorial en position de détachement, a été nommé DG à compter du 1^{er} novembre 2008. Son contrat a été adapté en 2011 au décret d'octobre 2009 et il a été renouvelé en novembre 2013 lors de la reconduction de son détachement.

Les critères de la part variable de la rémunération du DG ne figurent pas dans son contrat. La part variable est fixée dans le contrat à 10 % de la part forfaitaire depuis 2011 mais les critères d'attribution n'y sont pas portés, ce qu'impose l'article R. 421-20 du CCH. Ces critères sont

fixés annuellement par le CA avec des objectifs, ciblés pour 2011 à 2013 sur le déroulement de l'opération ANRU des Hauts de Sainte Croix. Ils ont été atteints, comme l'attestent les bilans présentés annuellement au CA, mais le versement de la part variable n'avait pas été formellement approuvé par une délibération spécifique avant la délibération du 18 décembre 2014 qui a remédié à cette anomalie. De nouveaux critères et objectifs ont été fixés au DG le 19 novembre 2013. Ils portent sur l'établissement de programmes stratégiques pour la période 2014-2016. La délibération du nouveau CA du 18 décembre 2014 valide l'atteinte des objectifs pour 2014, fixe la part variable et propose de nouveaux objectifs pour 2015.

En fin de contrôle, l'office a annoncé que les critères ont été notifiés le 5 février 2015 au DG et seront intégrés au contrat de travail par avenant.

Suite à la réforme des statuts des SACI¹ en 2006 et à la fusion avec la SA « HSA », l'office est majoritaire (59 %) au sein du capital de la SACICAP² Procvivis (Aquitaine sud) pour une valeur comptable de 212 k€ fin 2013. Il ne contrôle pas pour autant la société, le collège des particuliers étant majoritaire en voix. Compte tenu, en outre, de l'absence de mise en œuvre de synergie en matière d'activité, l'intérêt de cette participation économiquement stérile et qui génère un gel de fonds propres n'a pas été démontré par l'office.

1.3 ORGANISATION

Le 31 décembre 2013, l'office emploie 144 agents (dont 49 % de droit privé) représentant 138 équivalents-temps plein (ETP), dont 46 personnels de proximité et ouvriers de régie.

L'organisation des services a récemment évolué dans le cadre du « plan objectifs moyens » voté par le CA fin 2013. Ainsi, après la centralisation de la commande publique, le regroupement des fonctions de « prévention de l'impayé » et de « recouvrement » et la création d'un pôle spécifique « développement », des évolutions substantielles sont en cours dans le cadre de l'amélioration de la qualité de service aux locataires (cf. § 2.3).

Ces correctifs d'organisation restent à compléter par des outils de contrôle de gestion plus complets et précis, au regard des insuffisances relevées.

En l'absence de fonction spécifique de contrôle de gestion et de comptabilité analytique, et en dépit de nombreux éléments de tableau de bord, la gestion budgétaire présente des faiblesses avec en particulier un manque de visibilité sur les besoins de maintenance à moyen terme. Elle ne permet pas d'assurer l'optimisation des affectations budgétaires et, in fine, des dépenses. Ainsi, en l'absence de lien fonctionnel entre le service technique du siège et les responsables de terrain, l'emploi des crédits de maintenance est insuffisamment programmé et maîtrisé, ce qui a conduit à une surconsommation des crédits particulièrement en 2013 (due en partie à l'augmentation non anticipée des dépenses de remise en état de logements libérés par des mutations internes dans des opérations nouvelles). L'absence d'outil d'analyse par type d'activité (gestion, maîtrise d'ouvrage, accession, ...) ne permet pas d'établir précisément les coûts de conduite d'opération interne ou les marges en accession à la propriété par exemple. Elle génère également un déficit d'aide à la décision concernant le traitement de certaines opérations anciennes (entretien, réhabilitation, démolition).

L'analyse des éléments du « train de vie » n'a pas révélé d'anomalie.

2. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

2.1 ACCES AU LOGEMENT ET OCCUPATION DU PARC

Le fichier de l'office fait état de 6 636 demandes au 30 septembre 2014, dont 13 % pour mutation interne.

¹ Sociétés Anonymes de Crédit Immobilier

² Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété

La commission d'attribution des logements (CAL), composée réglementairement, se réunit trois fois par mois et a attribué 480 logements par an en moyenne sur les trois dernières années (2011 à 2013). Le contrôle des attributions sur 3 ans (1 480 attributions de janvier 2012 à septembre 2014) n'a pas révélé d'irrégularité.

Les attributions ont un caractère très social puisqu'elles ont été prononcées à 46,4 % au bénéfice de ménages dont les ressources sont inférieures à 40 % des plafonds. L'ancienneté de la demande est prise en compte, ce qui marque une évolution par rapport aux constats du dernier rapport : 64,3 % des attributions concernent des demandes de plus d'un an et 39,3 % de plus de deux ans alors qu'elles représentent respectivement 57,7 % et 34,7 % du fichier des demandeurs. L'ancienneté moyenne de la demande des attributaires au moment de l'entrée dans les lieux est de 2 ans et trois mois.

La problématique du logement des plus défavorisés est sensible sur l'unité urbaine de Bayonne et l'application de la loi DALO dans les Pyrénées-Atlantiques concerne principalement ce territoire. Un nouvel accord collectif départemental a été signé le 14 mars 2012. Il s'agit d'un accord « en flux » (sans désignation par la commission du plan départemental de ménages à reloger) avec deux objectifs assignés aux bailleurs : attribution de 30 % des logements mis en service ou reloués dans l'année à des personnes dont les ressources sont inférieures à 40 % des plafonds PLUS ; parmi ces logements attribués, 30 % doivent en outre correspondre à des personnes cumulant un certain nombre de handicaps financiers et sociaux. L'office remplit sans difficulté ses objectifs dans la mesure où l'accessibilité économique de son parc lui permet d'accueillir les ménages les plus défavorisés (cf. § 2.2.1).

L'enquête OPS 2014 révèle une occupation sociale plus marquée que celle constatée pour l'ensemble des bailleurs : 39,4 % des locataires disposent de ressources inférieures à 40 % des plafonds réglementaires, contre 37,8 % au niveau départemental et 35,8 % au niveau de l'unité urbaine de Bayonne.

Le 31 décembre 2013, 3 247 locataires soit 55 % perçoivent l'APL d'un montant mensuel moyen de 227 €, soit 53 % du loyer des bénéficiaires.

Avec 7,3 % en 2013 le taux de rotation est inférieur à la moyenne départementale (9,4 %). Le taux de vacance est de 2,7 % en décembre 2013, égal à la moyenne départementale.

Les délais de relocation des logements sont anormalement longs et le taux de refus après attribution est élevé.

a) Le délai moyen de relocation des logements libérés atteint 73 jours, ce qui est élevé par rapport au délai constaté pour les bailleurs sociaux évoluant dans un contexte de marché tendu et de vacance faible (moins d'un mois en général). Ce taux est calculé avec l'opération « Breuer » (1 093 logements soit 18,1 % du parc) qui présente des délais de relocation particulièrement longs (112 jours) du fait de la politique de peuplement spécifique mise en place dans le cadre de la convention ANRU. En excluant cette opération « atypique », le délai moyen reste néanmoins élevé (60 jours).

Le niveau et l'évolution de ces délais ne sont pas suivis par l'office alors que cet indicateur est stratégique, à la fois pour mesurer la tension du marché et pour réduire le coût de la vacance.

Le délai entre la date de la CAL et l'entrée du nouveau locataire est également élevé (84 jours).

En fin de contrôle, plusieurs mesures correctives pour diminuer les délais de relocation ont été annoncées par l'office (travail d'optimisation du dispositif, modification des conventions avec les réservataires, mise en place d'un suivi mensuel par type de cause).

b) Le nombre de refus après attribution est important pour un marché tendu (37 % en 2013), ce qui impacte également ce résultat, un certain nombre de logements devant passer plusieurs fois en CAL.

L'analyse montre que deux facteurs principaux sont en cause et nécessitent d'être améliorés :

- un défaut de maîtrise des délais de travaux à la relocation, avec des marchés à bons de commande peu contraignants pour les entreprises intervenantes,
- une sélection insuffisante des candidats avant la CAL et l'absence d'actions promotionnelles sur les logements qui explique une partie des refus.

En fin de contrôle, l'office a annoncé un travail sur l'attractivité du parc vieillissant dans le cadre de la refonte du PSP.

Les 30 logements intermédiaires (PLS) attribués de 2011 à 2014 sont loués en majorité à des ménages éligibles au logement social ordinaire, voire au logement très social. L'analyse du fichier des attributions révèle une inadéquation entre le revenu des ménages entrants dans les logements financés en PLS et le niveau des loyers correspondants. Ces logements dits intermédiaires sont normalement destinés à des ménages dont les revenus se situent entre 100 et 130 % du plafond PLUS. Or, sur les 30 logements PLS attribués entre le 1^{er} janvier 2012 et le 3 septembre 2014, seuls 4 sont loués à ce public cible (13 %), les 26 autres ménages (87 %) relevant du logement social ordinaire, 16 locataires (plus de la moitié) étant même éligibles au logement très social. Ces ménages sont pénalisés par des loyers plus élevés, même si l'office n'applique pas le loyer maximal du PLS (loyer médian mensuel d'un T3 : 568 € en PLS contre 411 € en PLUS). Cette pratique n'est pas équitable socialement, le calcul de l'APL étant déjà plafonné en deçà des loyers PLUS. L'étude des revenus des locataires en place dans l'ensemble des 79 PLS de l'office montre la même inadéquation (73 % relèvent du PLUS, 37 % du PLAD). Les taux de rotation (14,1 %) et de vacance (4,7 %) constatés sur ces logements sont près du double de la moyenne du parc, ce qui atteste de la difficulté de l'office à les gérer.

L'analyse des refus enregistrés pour la résidence « Galba » (20 logements PLS mis en service en 2014) illustre à la fois la difficulté de louer les PLS et l'insuffisance de la sélection en amont de la CAL. Leur nombre important (41 % des propositions d'attributions de logements de cette résidence) et la nature des motifs exprimés (« trop cher », « trop loin », « relogé par ailleurs », « résidence ne plaît pas », ...) sont anormaux pour une résidence neuve et de bonne qualité située à Bayonne.

En fin de contrôle, un travail plus précis de sélection des demandeurs a été annoncé par l'office.

2.2 LOYERS ET CHARGES

2.2.1 Loyers

L'office n'a pas souhaité procéder à une remise en ordre des loyers en fonction du service rendu dans le cadre de la convention d'utilité sociale (CUS).

De 2011 à 2015 l'office a pratiqué des augmentations annuelles de loyers inférieures au taux maximum légal (variation de l'IRL du 3^{ème} trimestre de l'année n-1) avec un écart cumulé de 1 % sur 5 ans. L'augmentation est uniforme à l'exception de résidences bénéficiant de réhabilitations et dont le loyer augmente déjà à ce titre (pas d'augmentation annuelle en 2013 pour les résidences « Breuer » et « Caradoc », soit 1 268 logements).

La modération des hausses de loyers ces dernières années, conjuguée à la prépondérance du parc correspondant à d'anciens financements (3 838 logements soit 65 %) qui bénéficie de loyers bas, permet à l'office de disposer d'un parc accessible. La moyenne des loyers pratiqués (5,3 €/m² de SH) est ainsi inférieure aux moyennes locales HLM (5,6 € pour l'agglomération et 5,4 € pour le département des Pyrénées-Atlantiques).

Le contrôle du respect des loyers autorisés par les conventions ne fait pas apparaître de dépassement des montants maximums.

2.2.2 Charges

La gestion des charges locatives fait l'objet d'un examen annuel avec les associations de locataires, bien impliquées dans le rôle de négociation et de contrôle. L'office a signé avec elles en 2012 un protocole sur les charges. Il prévoit en particulier des abattements sur les dépenses récupérables de nettoyage en cas d'absence prolongée des agents titulaires remplacés (facturation réduite au prorata du temps d'absence). D'autres réductions ou différés de récupération sont accordés par l'office en cas de difficultés de justification de certaines dépenses relatives au chauffage (solaire en particulier) ou à l'entretien des espaces verts (opération « Mounédé »). Ces abattements impactent les coûts de gestion de l'office à hauteur de 60 k€ environ en 2011 et 2012, et de 100 k€ en 2013.

L'ajustement des provisions appelées est satisfaisant ce qui génère des régularisations limitées. Les locataires partis bénéficient d'une régularisation à l'identique des présents. Les délais de régularisation sont toujours longs (ce qui était déjà constaté dans le précédent rapport en 2010), avec 70 % des envois des premiers avis aux locataires en juin seulement pour un quittancement en juillet, et un envoi étalé pour les autres jusqu'en décembre.

2.3 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

L'office a adapté récemment son implantation territoriale et son dispositif de gestion de proximité par plusieurs mesures : création, en plus des deux agences, de points d'accueil dans les ensembles les plus importants et les secteurs éloignés, réorganisation du nettoyage en séparant gardiennage et entretien, professionnalisation des gardiens à travers une action de formation qualifiante, suppression de l'entité régie, jugée peu adaptée avec répartition des 9 ouvriers au sein des trois agences. Avec ces évolutions, la présence de l'office est bien assurée dans les différents sites avec 10 responsables de secteurs encadrant 36 gardiens. Les locataires disposent d'interlocuteurs qualifiés sur place.

L'enquête de satisfaction réalisée en 2014 est globalement favorable avec 92 % de jugements positifs sur le bailleur et 86 % sur le logement. La réorganisation du dispositif de proximité et la professionnalisation du personnel devraient améliorer les points faibles identifiés (traitement de la réclamation, propreté des parties communes). Sur le traitement des réclamations, une procédure plus formalisée vient d'être mise en place mais il reste à l'office à établir et contrôler les délais d'intervention, à graduer selon l'urgence.

Après des réorganisations successives en 2011 et 2014, l'ensemble du processus de recouvrement est assuré au sein de la direction de la gestion locative, depuis la prévention jusqu'au contentieux. Les procédures mises en œuvre sont détaillées et les moyens ont été renforcés, avec 6 agents dont 3 conseillères en économie sociale et familiale (CESF) fin 2014. Outre la mise en place de lettres de relance graduées, l'effort est porté sur le contact direct et rapide avec les locataires, des permanences en agence et des démarches à domicile des CESF.

Avec un taux de 8,8 % fin 2013 (4,2 % hors quittancement de décembre), les impayés sont maîtrisés en montant et en nombre de dossiers. Ces résultats sont obtenus en partie grâce à une proportion élevée et en progression des paiements par prélèvement qui concernent 84 % des locataires fin 2014.

Le délai de restitution des cautions des locataires excède le délai légal 2 mois pour plus de 20 % des départs sur 12 mois (1^{er} octobre 2013 – 30 septembre 2014).

En dépit de l'allègement du processus de traitement comptable lors du passage en comptabilité de commerce, les délais de restitution des cautions restent élevés. Le délai moyen atteint 39 jours. Pour 82 dossiers sur 369, soit 22 % (hors expulsions et décès), le délai maximum de 2 mois a été dépassé.

A titre d'exemple, un départ du 30 mars 2014 a fait l'objet d'un remboursement le 16 juin (76 jours) du fait d'un délai de 24 jours pour la saisie informatique en agence du décompte des travaux et de 28 jours pour le traitement de ce décompte par le service comptable. Ces délais ne sont pas justifiés.

L'office n'a pas pris de disposition particulière pour raccourcir le processus alors que le délai légal a été réduit à 1 mois en 2014 (loi Alur).

En fin de contrôle, l'office a annoncé une sensibilisation du service comptable et une diminution du délai moyen de 39 à 34 jours au premier trimestre 2015.

3. PATRIMOINE LOCATIF ET ACCESSION

3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2014, l'office est propriétaire de 6 168 logements, conventionnés à 98,7 %. Leur âge moyen atteint 38 ans pour une moyenne nationale de 35 ans, et 60 % des logements sont antérieurs à 1970.

Les logements sont collectifs à 97 % et situés pour 49,5 % en zone urbaine sensible (ZUS).

L'office possède en outre 11 structures d'hébergement (FJT, FPA, résidences sociales) et 4 résidences universitaires, gérées par des tiers, qui représentent au total 571 équivalents-logements.

3.2 STRATEGIE PATRIMONIALE

La stratégie patrimoniale pour la période 2011-2016 est contractualisée dans la CUS signée le 30 juin 2011. Les objectifs de croissance du patrimoine sont élevés avec 1 083 logements à livrer (1 280 financés) sur la période, soit 180 logements par an, dont 86 % dans les Pyrénées-atlantiques et 13 % dans les Landes. La part de PLAI est fixée à 30 % des logements financés.

Une offre en accession sociale est maintenue (30 à 35 logements par an) afin de « *faciliter les parcours résidentiels, d'alimenter l'autofinancement et de soutenir la croissance* ».

La politique de vente est limitée à la vente aux locataires occupants de logements ciblés non conventionnés (37 logements mis en vente). A ce jour aucune vente n'a été réalisée et l'office n'envisage les premières ventes qu'en 2016.

La CUS a été élaborée sur la base des plans stratégiques de patrimoine (PSP) des deux organismes fusionnés (office de Bayonne et SA Sud Atlantic), réalisés par le même prestataire. Cette compilation a abouti à un PSP commun en 2012 pour la période 2012-2016.

L'élaboration d'un nouveau PSP sur la base d'un nouveau diagnostic des résidences, qui est devenu impératif, est prévue en 2015. L'arrivée de nouveaux opérateurs sur le territoire et la floraison de programmes neufs doivent inciter l'office à s'interroger de manière plus prégnante sur le devenir de ses immeubles les plus anciens (« La Citadelle », « Le Bedat », « Balichon ») qui vont souffrir de cette concurrence en dépit de la modicité des loyers pratiqués.

Sur le plan énergétique le parc est performant malgré son ancienneté, avec 91 % des logements classés en A, B ou C par les DPE (réalisés sur 95 % des logements), ce qui atteste de la qualité de la politique de remise à niveau. Le traitement des logements les plus mal classés (22 logements du centre ancien, classés en F) est programmé à partir de 2015.

3.3 DEVELOPPEMENT

De 2011 à 2014, l'office a construit 519 logements soit 130 par an en moyenne, ce qui reste pour l'instant inférieur aux engagements de la CUS (623 logements de 2011 à 2014 soit 156 par an) mais représente un bon niveau de développement au regard de sa taille (accroissement moyen du parc de plus de 2 % par an). L'achèvement des grosses opérations de réhabilitation devrait permettre, selon les prévisions, une augmentation très nette de la production en 2015 et 2016, avec 436 logements livrés sur les 460 prévus dans la CUS, soit 95 % de l'objectif.

L'analyse des opérations montre une bonne maîtrise des délais (moins de 2 ans en moyenne) et des coûts, avec un prix de revient final inférieur de 2,1 % en moyenne au prévisionnel. Ces dernières années la part de la VEFA a fortement augmenté pour atteindre 41,4 % des logements produits. Les opérations récentes comprennent 26 % de PLAI.

3.4 MAINTENANCE DU PARC

Hors travaux sur le siège social, l'effort moyen par logement locatif sur 3 ans représente 2 533 €, niveau très supérieur à la médiane (1 101 €, source DIS pour 2012) malgré une baisse en 2013 (2 030 €).

La visite sur place d'un échantillon d'immeubles (30 opérations représentant 4 500 logements soit 75 % du parc) confirme leur bon état d'entretien et la réussite de l'opération ANRU des « Hauts de Sainte Croix » qui a mobilisée l'office de 2008 à 2013.

Elle a toutefois confirmé les faiblesses de la procédure budgétaire du fait de l'insuffisante programmation technique pluriannuelle : des travaux programmés et provisionnés (PGE) n'ont pas été réalisés alors que d'autres, visiblement nécessaires à court ou moyen terme, ne figurent pas à la programmation. Cela résulte de la part insuffisante des travaux inclus dans la programmation, la masse financière laissée à disposition des agences représentant près de la moitié du budget.

Aucune opération n'apparaît cependant délaissée, y compris celles pour lesquelles l'office envisage une réhabilitation lourde, voire une démolition (« La Citadelle », « Le Bedat », ...).

Le suivi des obligations réglementaires qui visent à garantir la protection des personnes contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante a manqué de rigueur jusqu'en 2013. Le repérage étendu de l'amiante a été finalisé en 2005 conformément à la réglementation et le dossier technique constitué. Néanmoins, le suivi et la mise à jour de ces diagnostics ont été insuffisants dans la mesure où, en présence de matériaux contenant de l'amiante en « bon état de conservation », l'office devait effectuer un contrôle dans un délai de trois ans. Pour le programme situé 19 à 24 avenue de Mounédé qui présente de l'amiante en « mauvais état de conservation » dans les conduits de vide-ordures, les dispositions réglementaires prévues pour assurer la mise en sécurité et le suivi n'ont pas été mises en œuvre (mesures périodiques de l'évolution de l'état de dégradation, confinement ou retrait selon le degré de dégradation). Enfin les dossiers n'étaient pas communiqués au personnel et aux entreprises jusqu'à 2013 en dehors des marchés de travaux (réhabilitation, gros entretien).

Depuis 2014 l'office a mis en place une procédure plus stricte avec davantage de moyens financiers et humains : désignation d'un référent « amiante », création d'un comité de suivi, information des salariés et des instances représentatives, lancement de la campagne réglementaire de repérage sur les parties privatives (décret n° 2011-629 du 3 juin 2011) et de mise à jour des DTA sur les parties communes de toutes les résidences. Un prestataire vient d'être désigné et l'ordre de service a été donné le 5 décembre 2014 pour une durée de 30 mois et un montant de 514 k€ (210 k€ sont inscrits au budget 2015). Le comité de suivi nouvellement créé arbitrera sur les suites techniques à donner en cas de présence d'amiante.

En fin de contrôle, l'office a confirmé la mise en place de cette nouvelle procédure dénommée « plan amiante » pour améliorer les pratiques et se mettre en conformité avec la réglementation.

La mise aux normes et l'entretien des ascenseurs n'appellent pas de remarque.

L'absence d'entretien de 323 appareils à gaz présente des risques pour la sécurité des personnes et des biens. L'office prend en charge l'entretien des appareils individuels (chaudière à gaz, chauffe-eau et VMC) dans le cadre de contrats confiés à deux prestataires. Pour 2013, sur les 5 188 prévus au contrat, 323 appareils à gaz (160 chaudières et 163 chauffe-eau) n'ont pas fait l'objet d'un entretien annuel.

En dépit des progrès réalisés depuis le dernier rapport (systématisation de l'envoi de courriers recommandés aux locataires récalcitrants, signature d'un accord collectif avec les associations représentatives des locataires le 17 novembre 2009), la procédure appliquée reste imparfaite : totalité du prix payé au prestataire y compris pour les appartements non visités, absence de pénalité inscrite dans les contrats pour non-respect des obligations d'entretien annuel, absence de mise en place d'un suivi spécifique des appartements n'ayant pas été visités 2 ans de suite.

L'office compte mettre en place une procédure « personnalisée » pour les 28 locataires n'ayant pas bénéficié de visite depuis plus de trois ans, ce qui reste une mesure insuffisante s'agissant d'une question de sécurité.

Enfin l'office n'a jamais utilisé la procédure contentieuse nécessaire à l'encontre des locataires (dépôt de requête en injonction de faire devant le TGI). En fin de contrôle, l'office a annoncé d'une part sa volonté d'utiliser cette procédure pour ceux qui, parmi les 28 « récalcitrants », n'accepteraient pas la visite par la voie amiable et, d'autre part, une démarche de sensibilisation vers les locataires.

3.5 ACCESSION A LA PROPRIETE

Les 85 logements lancés en accession depuis 2011 n'ont pas posé de problème de commercialisation (pas d'inventu ou de logement transféré en locatif). Le principe de prudence consistant à conditionner le lancement des travaux à l'atteinte d'un quota de réservations minimal de 30 % est respecté. La part de la VEFA est majoritaire (58 % contre 42 % pour le PSLA), mais cette proportion s'est inversée pour les dernières opérations commercialisées.

Les opérations qui sont souvent réalisées dans le cadre de programmes mixtes locatif-accession ont dégagé en moyenne 10 k€ de marge nette par lot sur les 3 derniers exercices. Ces marges varient essentiellement en fonction du coût du foncier. Ainsi, l'opération « Toska » à Bayonne affiche une marge de 11 %³.

Après évaluation du coût de portage sur fonds propres, les marges finales moyennes sont de l'ordre de 5 %. L'amélioration des outils analytiques reste cependant nécessaire pour fiabiliser les bilans financiers.

Deux opérations dérogent à ce constat. L'opération Habanéa (25 logements en VEFA en zone ANRU) n'a pas dégagé de marge significative en dépit des 332 k€ de subventions obtenues. L'opération de 39 maisons à ossature bois « Hameau de Plantoun », livrée en 2009, a subi des sinistres techniques qui ont amené l'office à racheter certaines et à assurer plusieurs relogements. Le contentieux est en cours et des démolitions sont envisagées. L'office, dont la part de responsabilité serait limitée à 2 % selon les rapports d'expertise, a assumé plus de 400 k€ de débours, pour un risque financier final évalué à 143 k€.

L'ensemble des ventes et réservations des trois dernières années (de 2011 à septembre 2014) a été analysé, soit 118 ménages acquéreurs, dont 84 ventes effectives et 34 contrats de réservation PSLA.

La quasi-totalité des acquéreurs (109 soit 92 %) sont des primo-accédants. La part de locataires HLM atteint 31 % des ventes ce qui représente un bon niveau (pour les organismes ayant signé des CUS « accession » avec l'Etat, l'objectif se situe en général à 20 %).

Globalement ces ventes ont un caractère très social puisque les ressources n-2 des acquéreurs correspondent en moyenne à 71 % du plafond pour les PSLA et 61 % pour les VEFA. Le revenu mensuel moyen (2 579 €) est de l'ordre de deux fois le SMIC net. Les apports personnels sont plutôt faibles : pour 107 ventes ils représentent moins de 50 % du prix et pour 93 moins de 30 %. L'apport personnel médian est de 25 k€ soit 14 % du prix de vente moyen (179 k€).

Contrepartie du caractère social des ventes réalisées, le taux d'effort brut après acquisition (mensualités/revenu mensuel) est assez élevé, avec 30 % en moyenne. Il atteint entre 35 et 38 % pour 16 ménages dont la situation peut être considérée comme fragile. Un dossier à 46 % est particulièrement préoccupant du fait d'une sous évaluation par l'office lors de l'étude préalable du financement (niveau évalué à 28 %). Une plus grande vigilance s'impose même si, jusqu'à présent, la sécurisation HLM prévue dans tous les actes de vente n'a pas été mise en œuvre.

4. COMPTABILITE ET SITUATION FINANCIERE

4.1 COMPTABILITE ET INFORMATION FINANCIERE

L'office a adopté les règles de la comptabilité privée le 1^{er} janvier 2011, concomitamment à la fusion. Les procédures de changement de régime comptable ont été respectées.

En dépit de l'allègement des procédures liées à cette modification, les délais de paiement aux entreprises n'ont pas été sensiblement réduits, avec 30 jours en moyenne et la moitié des factures payées au-delà de 30 jours mi-2014.

Les documents produits en matière comptable et financière (compte financier, annexe littéraire) ainsi que les analyses réalisées (rapports de gestion, ratios, diagnostics, tableaux de bord)

³ Une partie de cette marge a été réaffectée à l'opération locative située sur la même emprise foncière d'origine qui bénéficie de 17 % de fonds propres, soit un peu plus que la moyenne des opérations récentes.

fournissent des informations de qualité avec un bon niveau de synthèse et un effort de pédagogie.

L'examen des comptes a révélé quelques anomalies dont aucune n'est toutefois de nature à remettre en cause la fiabilité des comptes financiers. Pour l'essentiel, la clôture financière des opérations d'investissement nécessite d'être accélérée et plus détaillée (premières mesures mises en œuvre par l'office avant la fin du contrôle) et la provision pour gros entretien apparaît sous évaluée en raison de l'insuffisante programmation des travaux de maintenance (cf. § 3.4).

4.2 RENTABILITE D'EXPLOITATION ET COUTS

Le niveau de la rentabilité d'exploitation est satisfaisant avec un autofinancement net⁴ moyen de 13,3 % sur 3 ans et de 14,1 % en 2013 (4,2 M€), soit un niveau supérieur de près d'un tiers à la médiane des OPH (10,1 % en 2012). Il repose sur un ensemble d'éléments favorables : vacance faible, bon niveau de recouvrement, endettement inférieur de 20 % à la médiane, TFPB modérée et produits financiers significatifs. L'activité d'accession à la propriété, grâce à un rythme régulier de production et de commercialisation, permet en outre de conforter annuellement l'autofinancement d'exploitation, à défaut de ventes de patrimoine locatif.

Avec 683 € par logement en moyenne sur la période, les dépenses de maintenance du parc sont supérieures de 20 % à la médiane (570 €) et en augmentation en 2013 (837 €). Cet effort s'ajoute aux investissements importants réalisés (changements de composants et réhabilitations).

En dépit d'une stabilisation de la masse salariale⁵, les coûts de gestion sont élevés, avec un ratio par logement de 1 074 € en 2013 hors cotisations et prélèvements CGLLS, soit 14 % au-dessus de la médiane (source DIS). Le dispositif étoffé de gestion de proximité ne justifie qu'en partie ce surcoût. Les dépenses de fonctionnement augmentent plus vite que les loyers quittancés, en particulier du fait de dépenses spécifiques relevées telles que l'attribution de chèques cadeaux au personnel fin 2013 (59 k€), la communication autour de l'achèvement de l'opération ANRU et des honoraires de prestations en accompagnement des réorganisations internes.

4.3 STRUCTURE ET GESTION FINANCIERE

Avec l'apport de 23 M€ de prime de « fusion », la fusion intervenue en janvier 2011 avec la SA « HSA » a conforté une structure financière déjà satisfaisante. Fin 2013, après une forte consommation de fonds propres pour le financement des travaux de réhabilitation et de construction, le FRNG reste confortable avec 23,1 M€ représentant 4,5 mois de dépenses (médiane nationale 2012: 3,8 mois). A terminaison des opérations il diminue à 19,8 M€ du fait des fonds investis dans le patrimoine et le siège social, mais reste il reste suffisant (3,9 mois de dépenses).

La trésorerie, stable autour de 22 M€ soit 4 mois de dépenses (médiane : 3,1), est constituée pour près de la moitié de dépôts à terme et OAT (inscrits au bilan en immobilisations financières) de durées allant jusqu'à 7 ans, à l'origine d'un rendement proche de 3 %.

Les fonds propres affectés au financement des constructions progressent : 6,6 % pour les opérations clôturées, 13,8 % pour les opérations terminées non soldées et 15,6 % pour les opérations en cours. Les travaux lourds réalisés sur le parc ancien sont financés pour environ 30 % par des fonds propres, les autres travaux étant entièrement autofinancés. Les dépenses réalisées pour la rénovation du siège social, achevée mi-2014, atteignent 4,4 M€ et sont financées pour un tiers par des fonds propres.

L'activité d'accession à la propriété est préfinancée par la trésorerie propre de l'office.

4.4 ANALYSE PREVISIONNELLE

La direction financière réalise chaque fin d'année une étude prévisionnelle soumise au CA concomitamment au vote budgétaire. La dernière simulation réalisée sur la base des comptes définitifs de 2013, présentée au CA du 18 décembre 2014, est cohérente avec les budgets 2014

⁴ L'autofinancement net est la mesure pour un organisme des ressources tirées de son activité d'exploitation au cours d'un exercice (excédents des produits encaissables sur les charges décaissables) restant à sa disposition après remboursement des emprunts liés à l'activité locative (à l'exclusion des remboursements anticipés)

⁵ 6,2 M€ en 2013 contre 5,9 M€ en 2007 (effectifs SA et OPH consolidés), soit moins de 1 % de hausse annuelle moyenne

et 2015 ainsi qu'avec les divers documents stratégiques (CUS, PSP, plan de maintenance). Son examen pour la période 2014 - 2018 appelle les commentaires suivants :

- les volumes d'activité retenus (construction, travaux, accession) sont conformes aux engagements pris et aux capacités de l'office ; l'activité de vente de logements locatifs n'est prise en compte qu'à partir de 2016 et à un niveau très limité (3 ventes par an) ;
- les données financières sont cohérentes avec les performances récentes constatées et les projections sont prudentes (marges accession, coûts de gestion, TFPB et dégrèvements, annuités, modalités de financement des investissements). En rupture avec les modalités actuelles, l'office prévoit de financer par emprunt une partie des travaux sur son parc ancien, tant pour préserver sa structure financière que pour optimiser le calcul de la « mutualisation financière » en place depuis 2014 ;
- la hausse annuelle des loyers retenue est de 1,2 % par an et les pertes de produits (impayés et vacance) sont maintenues au niveau actuel.

Dans ces conditions, l'autofinancement se maintient à un bon niveau (3,6 M€ par an soit 12 % des loyers). Au rythme d'investissement prévu, le fonds de roulement est stabilisé autour de 18 M€, montant inférieur au niveau actuel (23 M€) mais encore confortable.

5. CONCLUSION

L'office a réalisé sans difficulté en 2011 l'intégration de la SA d'HLM « HSA » avec laquelle une mise en commun de moyens était déjà réalisée depuis plusieurs années.

Il loge une population à faibles revenus dans un parc diversifié et en bon état, principalement à Bayonne ainsi que dans le sud des Landes et sur la côte basque. La gestion de proximité est développée et les loyers pratiqués sont modérés au regard du niveau élevé des loyers du marché.

Le niveau d'autofinancement est satisfaisant grâce à un faible endettement lié à l'ancienneté du parc, à un niveau modéré de TFPB et à une vacance et des impayés limités. La structure financière est confortable et permet une forte contribution en fonds propres pour le développement, la maintenance et la modernisation du patrimoine et du siège social.

Les projections réalisées sur 5 ans permettent d'envisager le maintien du niveau de rentabilité actuel et la conservation d'une structure financière suffisante.

L'office fait évoluer son parc en fonction de stratégies clairement affichées qui prennent en compte une demande locale soutenue mais aussi un contexte de plus en plus concurrentiel et il adapte progressivement son organisation à ses objectifs.

L'enjeu principal pour l'office est aujourd'hui le maintien de la compétitivité de son parc ancien à Bayonne face au développement d'une offre concurrentielle importante qui propose des logements plus attractifs, souvent à proximité immédiate.

Le directeur général


Pascal MARTIN GOUSSET

RAPPORT DE CONTROLE N° 2014-119 OPH DE BAYONNE «HABITAT SUD ATLANTIC» – 64

6. LISTE DES ANNEXES

1. ANNEXES AU RAPPORT

- 1.1 Gouvernance - personnel - organisation
- 1.2 Gestion locative
- 1.3 Loyers
- 1.4 Impayés
- 1.5 Maintenance – développement – stratégie patrimoniale
- 1.6 Comptabilité
- 1.7 Rentabilité d'exploitation
- 1.8 Structure financière
- 1.9 Simulation prévisionnelle
- 1.10 Sources et sigles

**RAPPORT DE CONTROLE N° 2014-119
OPH DE BAYONNE «HABITAT SUD ATLANTIC» – 64**

1. ANNEXES AU RAPPORT

GOUVERNANCE-PERSONNEL-ORGANISATION

RAISON SOCIALE : Office public de l'habitat de Bayonne - « Habitat sud atlantique »

SIÈGE SOCIAL :

Adresse du siège : 2 chemin Abbé Edouard Cestac	Téléphone : 0559584000
Code postal, Ville : 64100 Bayonne	

PRÉSIDENT : M. Maurice Lalanne

DIRECTEUR GÉNÉRAL : M. Jean Elhuyar

COLLECTIVITÉ DE RATTACHEMENT : Ville de Bayonne

CONSEIL D'ADMINISTRATION au 26 juin 2014

*En application de l'article *R. 421-4 du CCH : 27 membres*

	Membres	Désignés par :	Professions
Président	LALANNE Maurice	Collectivité	Retraité, Conseiller municipal
Vice présidente	LAUQUE Christine	Idem.	Sans activité, Adjointe au Maire de Bayonne
	MILLET-BARBE Christian	Idem.	Directeur d'établissement spécialisé, Adjoint au Maire de Bayonne
	LACASSAGNE Alain	Idem.	Architecte, Adjoint au Maire de Bayonne
	BELBARRAKA Monia	Idem.	Adjointe direction Maison de l'Emploi, Conseillère municipale
	HERRERA-LANDA Sophie	Idem.	Professeure,
	LAPORTE Monique	Idem.	Retraîtée, Personnalités qualifiées
	DALLENNE Geneviève	Idem.	Retraîtée, Personnalités qualifiées
	DARMENDRAIL Françoise	Idem.	Sans activité, Personnalités qualifiées
	DESRAUX Stéphane	Idem.	Cadre administratif, Personnalités qualifiées
	IPHARRAGUERRE-MARI Hélène	Idem.	Retraîtée, Personnalités qualifiées
	LOZANO Daniel	Idem.	Pharmacien, Personnalités qualifiées
	MOUESCA Colette	Idem.	Activité non connue, Adjointe au Maire d'Anglet
	GALLOT Dominique	Idem.	Gérante de société, Adjointe au Maire de Bassussarry
	LARRE Jean-Marc	Idem.	Agent hospitalier, Maire de Biaisos
	GAYAS Jean	Idem - Association	Retraité, Association pour l'insertion et logement des personnes défavorisées
	PICOT Olivier	Idem - Association	Avocat, Association pour l'insertion et logement des personnes défavorisées
	PIROLLEY Thierry	CAF	Employé
	DURAND Marie-Thérèse	UNAF	Non connue
	GALATOIRE Jean	Organ. collecteurs	Retraité
	LARRALDE Michel	Organ. syndicales	Permanent syndical
	<i>Non désigné</i>	Organ. syndicales	
Représentants des locataires	DARNAUTHANDY Serge	Élu	Employé
	SIOUGOS Jacques	Élu	Retraité
	NAUSSY Jean	Élu	Retraité
	FESCAU Jacques	Élu	Retraité
	HONDARRAGUE Nathalie	Élu	Sans activité

Commissaire du Gouvernement : **Préfet**

EFFECTIFS DU PERSONNEL le 31 décembre 2013	Cadres :	16	Total administratif et technique : 96 (92,6 ETP)
	Maîtrise :	52	
	Employés :	28	Effectif total : 144 (138,3 ETP)
	Gardiens :	29	
	Employés d'immeuble :	11	
	Ouvriers régie :	8	

Gestion locative

Vacance fin 2013

Vacance (en % du parc)	< 3 mois	≥ 3 mois	Total
vacance commerciale	1,2	1,5	2,7
vacance technique (réhabilitations ou mises en location opérations neuves)	0	0	0
vacance globale	1,2	1,5	2,7

Ressources des locataires en place

Ressources des locataires /plafonds PLUS	< 20 %	entre 20 et 40 %	entre 40 % et 60 %	entre 60 et 80 %	entre 80 et 100 %	entre 100 et 120 %	> 120%
% OPS 2014 HSA Département 64	21 %	18,4 %	23,4 %	18,1 %	10,9 %	5,6 %	2,6 %
Cumul	21 %	39,4 %	62,8 %	80,9 %	91,8 %	97,4 %	2,6 %
% OPS 2012 Ts organisme 64 cumul	18,8 %	37,8 %	60,3 %	79,5 %	90,9 %	96,4 %	3,6 %
% OPS 2012 Ts organisme UU cumul	17,5 %	35,8 %	58,8 %	78,7 %	90,9 %	96,8 %	3,2 %

Caractéristiques des attributions (Ressources des locataires entrants et ancienneté de leur demande)

Caractéristiques des attributions réalisées de janvier 2012 à septembre 2014

En % du plafond PLUS	-20	20-40	40-60	60-100	100-120	>120	Ancienneté de la demande	<6 mois	<1an	>1an	>2 ans	>3 ans	
Nombre	1 480	385	302	352	392	40	8	Nombre	229	528	951	581	376
%	100	26,0	20,4	23,8	26,5	2,7	0,60	%	15,5	35,7	64,3	39,3	25,4
Cumul		26,0	46,4	70,2	96,7	99,4	100						

Contingent de réservation (logements familiaux gérés)

% de logements réservés par le préfet	% de logements réservés par les collectivités	% de logements réservés par le « 1% logement »
27.09	19.10	8.33

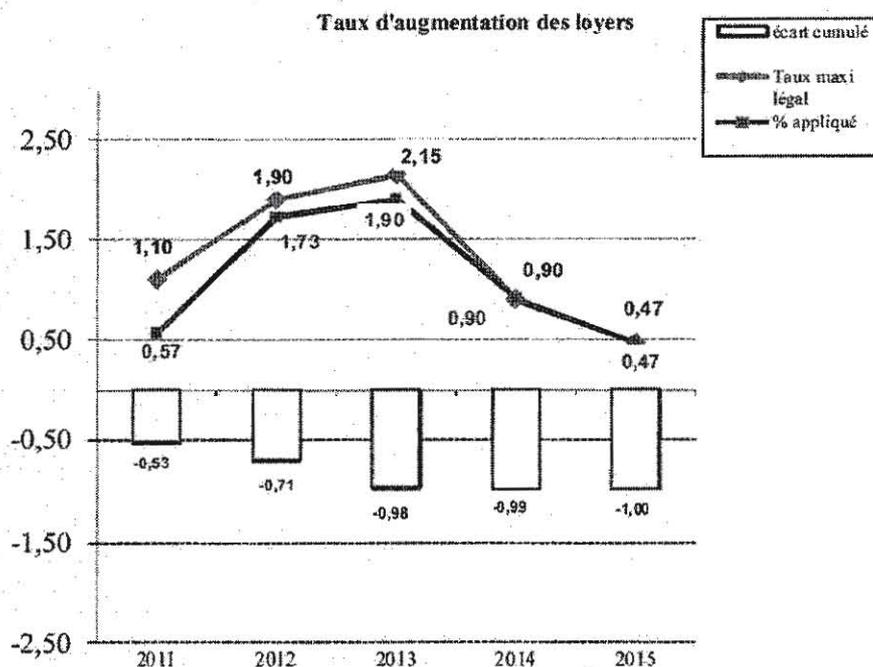
Gestion du contingent prioritaire et Dallo

Accord collectif départemental 64	2011	2012	2013
attribution externe hors ANRU	242	285	307
objectifs assignés à l'office ¹	73	86	92
nombre de ménages relogés ¹	118	154	167
objectifs assignés à l'office ²	24	28	31
nombre de ménages relogés	54	48	56

¹ L'accord, signé le 14 mars 2012, prévoit que chaque bailleur s'engage à attribuer l'équivalent de 30% des logements attribués dans l'année à des ménages dont les revenus sont inférieurs à 40% des plafonds de ressources pour l'accès à un logement social ou ayant été reconnus prioritaires par la commission de médiation DALO du département 64.

² Un tiers (10%) de ces attributions devront être effectuées au bénéfice des personnes ou familles cumulant des difficultés économiques et sociales énumérées dans l'accord collectif

Loyers



Niveau des loyers

Comparaison des loyers 2013 avec les valeurs de référence *		1 ^{er} quartile	médiane	3 ^e quartile	moyenne	logements concernés
OPH Habitat Sud Atlantique		4,6	5,2	5,8	5,3	5848
Agglomération :	OHLM Bayonne	4,6	5,5	6,1	5,6	13255
Département :	OHLM Pyrénées-Atlantiques	4,6	5,3	6,0	5,4	28 042
Région :	OHLM Aquitaine	4,7	5,4	6,1	5,5	137 263
	OHLM France métropolitaine	4,6	5,4	6,2	5,6	3 917 782

* Référence : SOeS, RPLS au 01/01/2013

Répartition des taux de loyers 2014 par type de parc

Type de financement	Nombre de logts	En % du parc	Médiane SH	Médiane loyer mensuel / m ² SH	Médiane loyer mensuel en €s	Marge d'augmentation
Anciens financements	3 838	64,8 %	62,00	4,86	309	8,7 %
PLA	1 119	18,9 %	67,00	6,06	406	8,2 %
PLUS	669	11,3 %	64,97	6,21	397	1,4 %
PLAI/PLATS	161	2,7 %	61,20	5,45	302	4,1%
PLS	85	1,4 %	64,06	8,72	563	1,5 %
PLI	49	0,9 %	66,77	8,04	497	
Ensemble des loyers quittancés en 2014	5921	100 %	64,00	5,21	384	7,5 %

Impayés**Coût total des impayés**

Au 31 décembre	2011	2012	2013
Total en k€ *	2 467	2 450	2 644
En % des loyers et charges quittancés	9,0	8,6	8,8
Médiane des OPH (source Boléro **)	13,4	13,8	-
Taux d'évolution		0,2	1,1
Médiane des OPH (source Boléro **)		1,1	-
p.m. créances effacées (surendettement)	0	18	26

* bilan c/410 (compris terme échu de décembre) + c/416 + irrécouvrables (c/654)

** ratio OPH pour 2012

Coût des impayés (hors quittancement de décembre à terme échu)

Au 31 décembre	2011	2012	2013
Total en k€	1 100	1 102	1 220
En % des loyers et charges quittancés	4,2	4,1	4,2
Taux d'évolution		1,0	1,1
Locataires présents seuls (en %)	2,3	1,8	2,0*

*la hausse en 2013 inclut 69 k€ du Crous (foyer) et 15 k€ dû à la régularisation de charges tardive de l'opération Mounédé

Actions de prévention

Années	2012	2013	2014
Nombre de plans d'apurement en cours	566	533	568
Dont plans respectés	400	380	440
Nombre d'agents de prévention mobilisés	5	5	6

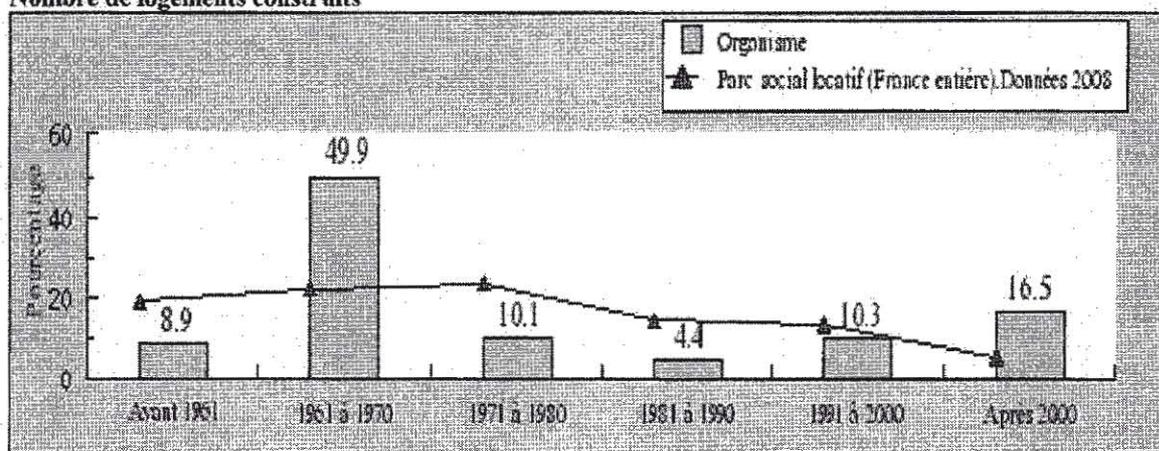
Patrimoine-maintenance-développement

Patrimoine

Caractéristiques du parc au 31/12/2014 (Logements familiaux et équivalents-logements en propriété)

nombre de logements familiaux	nombre de places en foyers (en équivalents logements)	% logements collectifs	% logements conventionnés	zone prépondérante	% grands logements (4p. et +)	% logements en ZUS	Age moyen du parc
6168	571	97.00	98.72	zone III	35.18	49.50	38 ans

Nombre de logements construits



Maintenance du parc locatif*

Maintenance globale du patrimoine locatif en k€	2011	2012	2013	Moyenne
Entretien courant et gros entretien (c/6151 + 6152 + régie)	4 204	3 516	5 519	4 413
Ratio en € par logement **	669	544	837	683
Ajout c/611 assimilable à de l'entretien (ratio/logt)	15	33	34	
Remplacements de composants sur patrimoine locatif	11 669	16 175	7 870	11 905
Ratio en € par logement	1 855	2 502	1 193	
Total	15 873	19 691	13 389	16 318
Ratio en € par logement (exploitation + investissement) ***	2 524	3 046	2 030	2 533

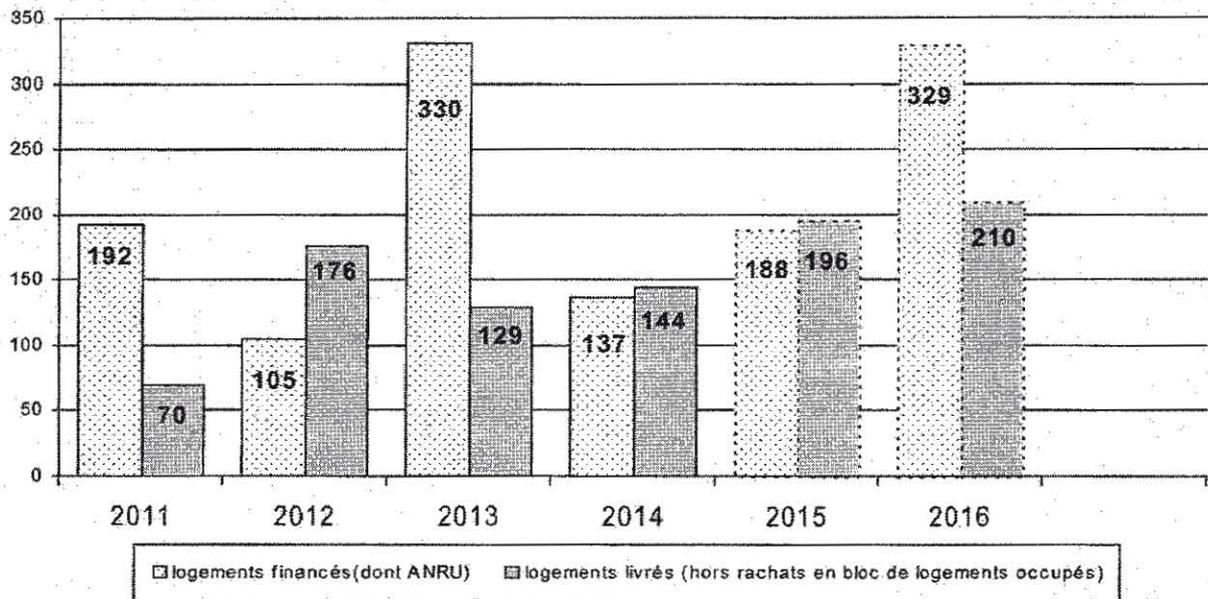
* hors travaux sur les bâtiments administratifs (en k€): 53 en 2011, 154 en 2012 et 2 156 en 2013

** à rapprocher de la médiane nationale OPH (boléro 2012) : 570 €

*** à rapprocher de la médiane nationale (DIS 2012) : 1 101 €

Développement

Logements neufs financés et livrés depuis 2011 et prévisions de financement et de livraison de 2015 à 2016



Accession sociale

Rythme de production et commercialisation

Année	OS lancés	Logements livrés	Ventes signées	Stock invendu
2011	23 VEFA 4 PSLA	0	20	6
2012	19 VEFA 17 PSLA	0	12	1
2013	0	23 VEFA 14 PSLA	26	15
2014 *	7 VEFA 15 PSLA	6 VEFA 7 PSLA	29	8 **
Total	85	50	87	

* Au 30/09/2014

** PSLA en phase locative, option non levée

Comptabilité

Constats opérés lors de l'examen des comptes 2013

Les intérêts des emprunts employés au portage des opérations d'accession à la propriété en cours de construction (70 k€) ne sont pas intégrés aux coûts de production stockés, impactant l'exactitude de plusieurs annexes et le commentaire de l'annexe littéraire.

Le suivi des investissements nécessite des améliorations de méthode : les fiches de situation financière et comptables (annexe XV du compte financier) sont établies manuellement et seulement en fin d'exercice pour l'établissement du bilan ; elles ne sont pas, de ce fait, exploitables en temps réel.

Par ailleurs, l'inscription de montants de subventions notifiées supérieurs aux montants prévisionnels constitue une anomalie.

Les clôtures financières pour solde des opérations sont réalisées tardivement : aucune affectation n'a été effectuée en 2013 au compte 1067 du bilan (« excédents d'exploitation affectés à l'investissement »), les clôtures réalisées en 2014 concernent des opérations dont plusieurs sont achevées depuis plus de 5 ans (jusqu'à 7 ans).

Par ailleurs, le CA délibère sur une liste récapitulative d'opérations (32 en avril 2014) pour affecter les fonds propres (8,3 M€ en 2014) sans disposer d'une analyse des évolutions intervenues par rapport aux prix et modalités de financement adoptés à l'origine. Son action se limite, de fait, à un exercice purement formel.

Suite à cette remarque, la délibération soumise au CA du 18 décembre 2014 a été enrichie par l'indication des prix et des financements prévisionnels en regard des clôtures proposées.

Cette mesure a ainsi pu faire ressortir un surfinancement pour l'opération Balbaia à Ciboure (+25 k€), du fait de subventions collecteur non prévues et d'une baisse du coût prévisionnel.

La provision pour gros entretien, bien que calculée sur 3 années de travaux, représente avec 2,9 M€ moins de 2 ans de dépenses au rythme des travaux programmables réalisés ces dernières années.

Cela résulte de la part insuffisante des travaux inclus dans la programmation, la masse financière laissée à disposition des agences représentant près de la moitié du budget.

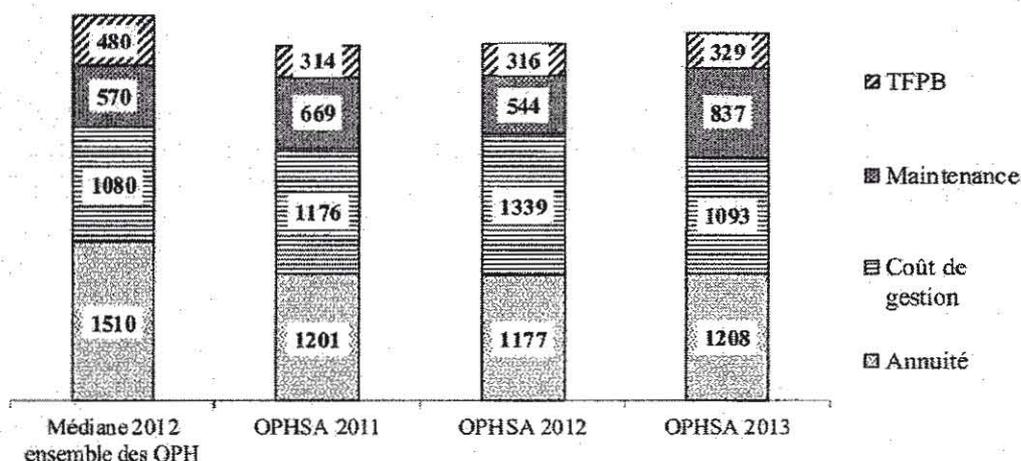
Rentabilité d'exploitation

Calcul et évolution de l'autofinancement

en k€	2011	2012	2013
Marge sur accession et prêts	770	-173	116
Loyers	22 497	23 399	24 807
Coût de gestion hors entretien	-7 395	-8 658	-7 205
<i>dont prélèvements et cotis. CGLLS</i>	<i>-1180</i>	<i>-2092</i>	<i>-124 cf. analyse ci-dessous</i>
Entretien courant et GE, compris régie	-4 204	-3 515	-5 518
TFPB	-1 975	-2 043	-2 173
Flux financier	820	828	593
Autres produits d'exploitation	254	265	536
Créances irrécouvrables	-85	-100	-104
Annuités locatives	-7 410	-7 780	-8 089
Autofinancement courant	3 273	2 221	2 962
Flux exceptionnel	154	826	1 208
			Dégrèvements de TFPB inclus
Autofinancement net	3 427	3 047	4 170
<i>soit en % du chiffre d'affaires</i>	<i>13,0</i>	<i>12,7</i>	<i>14,1 Médiane OPH 2012 :10,1</i>
P.m. résultat comptable	1 200	1 960	2 022

Ratios de coûts

Les principaux coûts sont analysés sur 3 ans et comparés aux médianes nationales à travers les ratios calculés en € par logement. Le coût de gestion est global, cotisations et prélèvements CGLLS inclus (cf. corrections ci-après).



Correction du coût de gestion

L'appréciation objective du ratio de coût de gestion par logement comme mesure de la productivité de l'organisme et de son évolution nécessite la neutralisation des cotisations CGLLS et du prélèvement sur le potentiel financier, particulièrement fluctuants sur la période.

Ratio de coût de gestion corrigé	2011	2012	2013	Médianes*
Montant des cotisations et prélèvements (k€)	1 180	2 092	124	
Soit en € par logement	188	323	19	25
<i>p.m. ratio brut (graphe ci-dessus)</i>	<i>1 176</i>	<i>1 339</i>	<i>1 093</i>	
Ratio hors cotisations et prélèvements en €/logt	988	1 016	1 074	941
en % des loyers	27,5 %	28,0 %	28,5 %	24,3 %

* Source DIS 2013

Hors cotisations et prélèvements, le coût de gestion par logement augmente de 4,3 % par an depuis 2011, et le ratio en rapport aux loyers quittancés de 0,5 point. Il se situe 14 % au dessus de la médiane en 2013.

Analyse de l'exploitation

Le niveau de la rentabilité d'exploitation est satisfaisant, avec 8,5 M€ d'autofinancement courant cumulé sur 3 ans, soit 10,6 % du chiffre d'affaires en moyenne.

L'autofinancement net¹ après la prise en compte des éléments exceptionnels (dont les dégrèvements significatifs de taxes foncières en 2012 et 2013) atteint 13,3 % sur la même période (14,1 % en 2013), soit un niveau supérieur de près d'un tiers à la médiane des OPH (10,1 %, ratio 2012).

Cette rentabilité repose sur un bon niveau de recouvrement et d'occupation (en dépit des délais de relocation et de la vacance technique liée à l'opération de réhabilitation des Hauts de Ste Croix²), un endettement de 1 208 € par logement (32 % des loyers) inférieur de 20 % à la médiane et un niveau modéré de TFPB (1/3 en dessous de la médiane). En outre, les produits financiers restent à un niveau de plus du double de la médiane, malgré leur diminution régulière.

Les dépenses d'exploitation consacrées à la maintenance du parc atteignent en moyenne sur 3 ans 683 € soit 20 % de plus que la médiane (570 €) et elles ont augmenté en 2013 (837 €). Au total, en liaison avec la rénovation du patrimoine dans le cadre de l'ANRU, l'effort financier global incluant les remplacements et ajouts de composants (dépenses d'investissement) atteint 2 533 € par logement (moyenne sur 3 ans) pour une médiane de 1 101 € (source DIS 2012). Ce ratio global a fortement diminué en 2013, en lien avec l'achèvement du programme ANRU.

Le coût de gestion (hors cotisations et prélèvements CGLLS) est élevé avec 1 026 € en moyenne sur 3 ans et 1 074 € fin 2013 soit 14 % au-dessus de la médiane (DIS 2013). Les dépenses ont augmenté de 13,9 % entre 2011 et 2013 contre seulement 10 % pour les loyers quittancés.

Le poids des coûts de personnel (plus de 70 % du coût de gestion) est stabilisé au regard du chiffre d'affaires mais des dépenses supplémentaires de fonctionnement sont constatées : 59 k€ de chèques cadeaux offerts au personnel fin 2013 (soit plus que la contribution annuelle au comité d'entreprise), des honoraires en hausse en liaison avec les réorganisations internes, et des dépenses de communication principalement autour de l'achèvement de l'opération ANRU.

L'activité d'accession à la propriété apporte des ressources complémentaires d'autofinancement, à des niveaux variables selon les périodes d'achèvement de la commercialisation.

¹ L'autofinancement net est la mesure pour un organisme des ressources tirées de son activité d'exploitation au cours d'un exercice (excédents des produits encaissables sur les charges décaissables) restant à sa disposition après remboursement des emprunts liés à l'activité locative (à l'exclusion des remboursements anticipés)

² perte de 0,4 M€ sur un total de 0,9 M€

Structure financière

Evolution du bilan fonctionnel

La structure financière est appréciée par le niveau de fonds de roulement net global (FRNG) et son évolution, depuis la fusion intervenue le 1^{er} janvier 2011.

en k€	2011	2012	2013	
Capitaux propres	95 641	99 820	103 999	
Provisions risques et charges	4 479	3 810	3 556	
<i>dont PGE</i>	<i>3 281</i>	<i>2 933</i>	<i>2 920</i>	
Amortissements et provisions (actifs immobilisés)	99 585	105 130	109 636	
Dettes financières	111 039	132 359	148 322	Hors accession
Actif immobilisé brut	-279 235	-313 098	-342 364	Hors dépôts à terme
F.R.N.G.	31 509	28 020	23 150	
<i>en mois dépenses</i>	<i>6,2</i>	<i>5,1</i>	<i>4,5</i>	<i>Médiane 2012: 3,8</i>
F.R.N.G. à terminaison *	29 460	24 935	19 844	
Stocks	3 530	6 925	7 485	
Actifs d'exploitation (nets) et créances diverses	19 567	18 531	14 596	
Dettes d'exploitation et diverses	-13 474	-21 219	-21 189	Compris emprunts accession
B.F.R.	9 624	4 235	891	
F.R.N.G. - B.F.R. = Trésorerie propre	21 884	23 784	22 259	Compris dépôts à terme
<i>Trésorerie propre en mois dépenses</i>	<i>4,0</i>	<i>4,0</i>	<i>4,0</i>	<i>Médiane 2012: 3,1</i>
Lignes de trésorerie (bancaire)	579	0	0	
Trésorerie du bilan	22 464	23 784	22 259	

* Voir calcul ci-dessous

Evaluation du FRNG à terminaison

Il est évalué en considérant achevées et soldées toutes les opérations engagées (OS lancés).

Calcul au 31/12/2013	emprunts	subventions	total
Ressources restant à comptabiliser	26 324	931**	27 255
Reste à dépenser (siège inclus)			-30 561
Solde = correctif du FRNG du bilan			-3 306

** après déduction des subventions notifiées comptabilisées avant encaissement (8 158 k€)

Analyses

La fusion intervenue en janvier 2011 a apporté à l'OPH de Bayonne 115 M€ d'actifs de la SA HSA dont 90 M€ d'immobilisations (2 459 logements et équivalents-logements), pour 92 M€ de passif et 23 M€ de prime de fusion. Sa structure financière a ainsi été significativement renforcée.

L'inscription en 2011 de certains placements de trésorerie (dépôts à terme) en immobilisations financières a été réalisée dans le cadre de la stratégie mise en place pour limiter le montant du prélèvement sur le potentiel financier. Elle a nécessité leur reclassement en « bas de bilan » pour l'évaluation du fonds de roulement net global (FRNG) et de la trésorerie.

La structure financière est confortable fin 2013, avec un FRNG de 23,1 M€ représentant 4,5 mois de dépenses (médiane nationale 2012: 3,8 mois).

Calculé à terminaison des opérations¹, il est un peu inférieur, avec 19,8 M€ (3,9 mois de dépenses). Depuis 2011, le FRNG à terminaison¹ a diminué d'un tiers, (de 29,5 M€ à 19,8 M€), en liaison avec le financement d'investissements fortement consommateurs de fonds propres (constructions et réhabilitations).

Cette évolution n'affecte pas le niveau de la trésorerie et des placements, du fait d'une baisse comparable du besoin en fonds de roulement (-10,5 M€ entre 2011 et 2013) due en particulier aux opérations d'investissement en fin de chantier (subventions, TVA sur LASM, ...). La trésorerie reste ainsi stable autour de 22 M€ soit 4 mois de dépenses pour une médiane de 3,1.

Les fonds propres affectés au financement des constructions augmentent progressivement, avec 6,6 % pour les opérations clôturées, 13,8% pour les « terminées non soldées » et 15,6 % pour les « en cours ». Les travaux lourds sur le parc ancien mobilisent environ 30 % de fonds propres et les renouvellements de composants hors réhabilitations sont entièrement autofinancés. Les travaux de modernisation du siège social achevés mi-2014 qui atteignent 4,4 M€ sont financés pour un tiers par des fonds propres.

La mobilisation des fonds externe est effectuée dans le cadre d'une gestion globale de la trésorerie ce qui peut induire temporairement des écarts positifs ou négatifs dans une analyse par opération.

L'activité d'accession à la propriété est préfinancée par la trésorerie propre de l'office.

¹ Mesure l'excédent des ressources stables (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts, ...) sur les emplois stables (immobilisations corporelles et financières essentiellement) en se plaçant comme si les opérations engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant réglées et toutes les recettes étant encaissées.

SYNTHESE DES RESULTATS PREVISIONNELS

Simulation actualisée par l'office en décembre 2014

en k€	2013	2014	2015	2016	2017	2018	commentaires - hypothèses
marge accession	298	1 136	335	368	315	379	marge dans le calcul propre au DIS
Loyers quittancés	24 807	26 033	27 117	28 482	29 452	30 689	hausse annuelle de 1,2 %
produits financiers	665	747	709	650	600	580	
Autres produits	589	641	559	758	856	565	dont la production immobilisée
TOTAL PRODUITS	26 359	27 421	28 385	29 890	30 908	31 834	hors exceptionnels
Annuités d'emprunts locatifs	8 129	8 721	9 326	10 103	10 515	11 006	y compris emprunts nouveaux
coûts de gestion	7 235	8 073	8 092	8 358	8 637	8 926	pertes de charges/vacants incluses
cotisations CGLLS	124	275	446	346	252	308	
maintenance	5 745	4 803	4 674	4 946	4 890	5 028	y compris régie et partie c/611
TFPB	2 173	2 316	2 432	2 567	2 702	2 848	brut, avant dégrèvements
Impayés (non valeurs)	103	109	116	122	127	132	niveau stabilisé
TOTAL CHARGES	23 509	24 297	25 086	26 442	27 123	28 248	hors exceptionnels
PROD-CH - Autofinancement courant	2 850	3 124	3 299	3 448	3 785	3 586	hors exceptionnels
en % des loyers	11,5%	12,0%	12,2%	12,1%	12,9%	11,7%	
+ exceptionnels prévisibles	1 208	500	350	200	200	130	dégrèvements de TFPB
= Autofinancement net	4 058	3 624	3 649	3 648	3 985	3 716	
en % des loyers	16,4%	13,2%	12,9%	12,2%	12,9%	11,7%	
+ Produits nets de cession d'actifs		0	0	870	1 015	1 015	6, puis 7 logements à partir de 2016
- remboursements emprunts non locatifs		364	306	311	316	321	financement d'immobilisations propres
= Apports au FRNG		3 260	3 343	4 207	4 684	4 410	
FRNG début d'exercice		23 520	24 355	18 684	17 351	19 960	
- Fonds propres investis (neuf)		919	7 430	5 113	1 610	5 646	moyenne de 21 k€/logt
- Fonds propres investis (travaux)		1 506	1 584	427	465	180	recours à emprunts PAM a/c 2016
= Total fonds investis		2 425	9 014	5 540	2 075	5 826	Fonds propres affectés à la livraison
Fonds de roulement à LT	23 520	24 355	18 684	17 351	19 960	18 544	

SOURCES ET SIGLES UTILISES**REFERENCES DES INDICATEURS DE LA FICHE RECAPITULATIVE ET DE L'ANNEXE 1.4.**

Indicateurs	Organisme	Réf. nat. données au :	Réf. Région données au :
Évolution du parc depuis 5 ans (% annuel)	données 2014	01/01/2010 (moy. de l'ensemble des organismes)	01/01/2010 (moy. de l'ensemble des organismes)
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	données 2013	01/01/2009 (moy. de l'ensemble des organismes)	01/01/2009 (moy. de l'ensemble des organismes)
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn. (%)	données 2013	01/01/2010 (moy. de l'ensemble des organismes)	01/01/2010 (moy. de l'ensemble des organismes)
Loyers mensuels (€/ m ² de surface corrigée)	données 2013	01/01/2010 (moy. de l'ensemble des organismes)	01/01/2010 (moy. de l'ensemble des organismes)
Loyers mensuels (€/ m ² de surface habitable)	données 2013		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	données 2013		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	données 2013	31/12/2012 (méd. des OPHLM)	
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	données 2013	31/12/2012 (méd. des OPHLM)	
Taux d'impayés inscrit au bilan en % des loyers et charges	données 2013	31/12/2012 (méd. des OPHLM)	

Sources

- Rapport sur l'occupation du parc locatif social (OPS) et son évolution 2009, MEDAD/DGUHC
- Enquête sur le parc locatif social (EPLS) au 1er janvier 2010, MEEDDAT/CGDD/SOeS/OSLC
- Circulaire loyer HLM pour les taux de loyers recommandés pour 2011, MEEDDAT/DGALN/DHUP
- Référents Boléro 2012, MEEDDTL/DGALN/DHUP

- SIGLES UTILISES

Sigle		Sigle	
APL	Aide Personnalisée au Logement	PLAI	Prêt Locatif Aidé d'Intégration
CAL	Commission d'Attribution des Logements	PLA	Prêt Locatif Aidé
CCH	Code de la Construction et de l'Habitation	PLS	Programme Locatif Socail
CUS	Conventions d'Utilité Sociale	PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
DALO	Droit Au Logement Opposable	PSP	Plan Stratégique de Patrimoine
DTA	Dossier technique d'amiante	SRU	Solidarité et Renouvellement Urbain (loi du 13 décembre 2000)
FRNG	Fonds de Roulement Net Global	TFPB	Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties
HLM	Habitation à Loyer Modéré	ZUS	Zone Urbaine Sensible
HLMO	Habitation à Loyer Modéré Ordinaire		
OPS	Occupation du parc social (enquête)		