

OPH de Clermont Auvergne Métropole
"LOGIDÔME"

Clermont-Ferrand (63)



RAPPORT DE
CONTRÔLE 2019

N° 2019-070

RAPPORT DE CONTRÔLE 2019

N° 2019-070

OPH de Clermont Auvergne Métropole "LOGIDÔME"

Clermont-Ferrand (63)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2019-070 OPH de Clermont Auvergne Métropole "LOGIDÔME" – (63)

Fiche récapitulative

N° SIREN : 385373253
 Raison sociale : OPH de Clermont Auvergne Métropole - LOGIDÔME
 Président : Françoise Nouhen
 Directeur général : Marielle Champenier
 Adresse : 14 rue Buffon 63019 Clermont-Ferrand
 Collectivité de rattachement : Clermont Auvergne Métropole

AU 31 DÉCEMBRE 2018 (HARMONIA)

Nombre de logements familiaux gérés **9 127** Nombre de logements familiaux en propriété: **9 048** Nombre d'équivalents logements (logements foyers...) : **150**

Indicateurs	Organisme	Référence région Auvergne-Rhône-Alpes	France métropolitaine	Source
PATRIMOINE				
Logements vacants (<i>vacance commerciale</i>)	2,5 %	3,4 %	2,9 %	(2)
Logements vacants à plus de 3 mois (<i>hors vacances technique</i>)	2,0 %	1,8 %	1,5 %	
Taux de rotation annuel (<i>hors mises en service</i>)	9,4 %	10,3 %	9,5 %	
Evolution du parc géré depuis 5 ans (<i>% annuel</i>)	1,2 %	1,3 %	Nc	
Âge moyen du parc (<i>en années</i>)	51	37	39	
POPULATION LOGÉE (1)				
Locataires dont les ressources sont :				
- < 20 % des plafonds	25,3 %	22,3 %	22,2 %	
- < 60 % des plafonds	61,0 %	60,3 %	60,7 %	
- > 100 % des plafonds	10,3 %	10,9 %	10,6 %	
Bénéficiaires d'aide au logement	51,6 %	48,9 %	45,6 %	
Familles monoparentales	15,7 %	20,1 %	21,2 %	
Personnes isolées	50,0 %	40,2 %	39,5 %	
GESTION LOCATIVE				
Médiane des loyers mensuels (<i>euros/m² de surface habitable</i>)	4,7	5,6	5,6	(2)
Taux de créances inscrit au bilan (<i>% des loyers et charges</i>)	11,4 %		13,5 %	(3)
Taux de recouvrement (<i>% des loyers et charges</i>)	98,6 %		98,7 %	(3)
STRUCTURE FINANCIÈRE ET RENTABILITÉ				
Autofinancement net HLM (<i>% du chiffre d'affaires</i>)	-1,2%		10,4%	(3)
Fonds de roulement net global (<i>jours de charges courantes</i>)	376		349	(3)
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (<i>jours de charges courantes</i>)	531		362	(3)
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (<i>nombre de logements en propriété, foyers inclus</i>)	3 767		2 583	(3)

(1) Enquête OPS 20 16 pour Logidôme et 20 18 pour les références

(2) RPLS au 1/01/20 18

(3) Logidôme 2018 et références Diagfin Ancols 2018 : ensemble des sa & oph de province

Office Public de l'Habitat adossé à compter du 1^{er} janvier 2020 à une ancienne société d'équipement mixte locale, la société d'équipement de l'Auvergne (*SEAu*), devenue SEMLogement (*SEML*) après fusion-absorption de Logidôme, pour répondre aux obligations de regroupement instaurées par la loi sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite loi ÉLAN.

POINTS FORTS :

- ▶ Loyers modérés et service rendu aux locataires de qualité
- ▶ Respect des objectifs en matière d'accueil des publics prioritaires
- ▶ Risques locatifs maîtrisés (*efficience de la politique de recouvrement et vacance commerciale contenue*)
- ▶ Dynamisme de l'activité
- ▶ Coûts d'investissement et de gestion bien maîtrisés
- ▶ Très bonne performance thermique des logements
- ▶ Structure financière très saine (*avec un fonds de roulement projeté à terminaison des opérations correspondant à près de 3 800 euros par logement*)

POINTS FAIBLES :

- ▶ Manque de fiabilité des données et incohérences entre les différentes sources
- ▶ Niveau élevé d'absentéisme du personnel
- ▶ Défaut d'adossement de la période de régularisation des charges locatives à l'année civile
- ▶ Incohérences entre les documents comptables de synthèse et les états réglementaires Harmonia
- ▶ Défaut de justification des montants d'emprunts portés dans les fiches de situation financière et comptable
- ▶ Faible niveau de profitabilité

IRRÉGULARITÉS :

- ▶ Trois attributions de logement irrégulières
- ▶ Diagnostics techniques réglementaires non annexés aux baux
- ▶ Retard dans l'établissement des dossiers amiante des parties privatives des logements
- ▶ Ratios prudentiels non respectés, avec une capacité d'autofinancement qui ne permet pas de couvrir le remboursement en capital de la dette

Précédent rapport de contrôle : n° 2012-137 de décembre 2013
Contrôle effectué du 4 novembre 2019 au 22 avril 2020
RAPPORT DE CONTRÔLE: octobre 2020

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2019-070

OPH de Clermont Auvergne Métropole "LOGIDÔME" – 63

Synthèse	7
1. Préambule	10
2. Présentation générale de l'organisme	11
2.1 Contexte socio-économique	11
2.2 Gouvernance et management	13
2.2.1 Présidence.....	13
2.2.2 Conseil d'administration.....	13
2.2.3 Direction générale	13
2.3 Organisation et management.....	14
2.3.1 Le système d'information (SI).....	14
2.3.2 Organisation.....	14
2.3.3 Relations de l'office avec sa filiale DOMIA.....	16
2.3.4 Gestion des ressources humaines	17
2.3.5 Commande publique.....	18
2.4 Conclusion	19
3. Stratégie et gestion patrimoniale	20
3.1 Présentation du parc de logements	20
3.1.1 Description et localisation du parc	20
3.1.2 Performance énergétique.....	20
3.1.3 Données sur la vacance et la mobilité des locataires	20
3.2 Stratégie patrimoniale.....	21
3.2.1 Plan stratégique patrimonial	21
3.2.2 Investissements réalisés.....	22
3.2.3 Evolution du parc	23
3.2.4 Facteurs d'évolution du patrimoine.....	23
3.2.5 Rénovation urbaine	26
3.3 Moyens mis en œuvre.....	27
3.3.1 Exercice de la fonction de maîtrise d'ouvrage.....	27
3.3.2 Maintenance du patrimoine	28
3.3.3 Exploitation et sécurité du patrimoine	29

3.4	Conclusion	30
4.	Politique sociale et gestion locative	30
4.1	Accessibilité économique du parc.....	31
4.1.1	Niveau des loyers pratiqués.....	31
4.1.2	Hausse des loyers.....	31
4.1.3	Supplément de loyer de solidarité.....	32
4.1.5	Charges locatives	32
4.2	Caractéristiques des populations logées.....	33
4.3	Accès au logement.....	34
4.3.1	Connaissance de la demande	34
4.3.2	Politique d’occupation du parc de l’organisme.....	35
4.3.3	Gestion des attributions.....	35
4.4	Qualité du service rendu aux locataires.....	37
4.4.1	Accueil et gestion des réclamations, concertation locative	37
4.4.2	Enquête de satisfaction des locataires.....	37
4.4.3	Evolution des missions des gardiens.....	38
4.4.4	Service d’astreinte.....	38
4.4.5	Lettre trimestrielle.....	38
4.4.6	Dispositif de tranquillité résidentielle	38
4.4.7	Politique en faveur des personnes âgées ou handicapées	39
4.5	Recouvrement des créances locatives impayées.....	39
4.5.1	Procédures de recouvrement et organisation du service	39
4.5.2	Montant des créances locatives non recouvrées	40
4.6	Conclusion	41
5.	Autres activités	41
5.1	Prestations de services pour le compte de DOMIA	41
5.2	Aménagement.....	41
5.3	Gestion locative pour le compte de tiers	42
5.4	Syndic de copropriétés	42
6.	Tenue de la comptabilité et analyse financière.....	42
6.1	Tenue de la comptabilité et fiabilité de l’information	42
6.2	Analyse financière	44
6.2.1	Formation des produits d’activité.....	45
6.2.2	Excédent brut d’exploitation	46
6.2.3	Efficience de la gestion	47

6.2.4	Autres charges d'exploitation	49
6.4	Situation bilancielle	54
6.4.1	Analyse de la dette	54
6.4.2	Bilan fonctionnel.....	56
6.5	Projection financière	60
6.6	Conclusion	63
7.	Annexes.....	64
7.1	Informations générales	64
7.2	Organigramme général de l'organisme.....	66
7.3	Tableau récapitulatif des irrégularités relevées dans les attributions de logements.....	67
7.4	Sigles utilisés.....	68

SYNTHESE

Avec 9 048 logements familiaux fin 2018, Logidôme est le troisième bailleur social de Clermont Auvergne Métropole derrière la société anonyme d'HLM Auvergne Habitat et l'office public de l'habitat du Puy de Dôme et du Massif central (*OPHIS*). Logidôme possède près de 90 % de son parc à Clermont-Ferrand où le marché de l'immobilier est relativement tendu, et une proportion élevée de ses logements est située en quartiers prioritaires de la politique de la ville (*QPV*). Malgré un âge moyen de 46 ans, sensiblement supérieur à la moyenne du parc social, la part des logements dits énergivores (*classes E, F ou G*) est de 12,7 % seulement, soit une performance thermique moyenne nettement supérieure à l'ensemble des logements sociaux diagnostiqués de France métropolitaine et d'Auvergne. L'office intervient dans plusieurs quartiers de Clermont-Ferrand visés en priorité au titre d'intérêt national par le nouveau programme national de renouvellement urbain. Il doit dans ce cadre démolir plus de 800 logements de son parc qui font partie des logements les plus anciens situés sur les quartiers de la Gauthière, des Vergnes et de Saint-Jacques, et les reconstruire en dehors des QPV.

Sa gouvernance, qui fonctionne correctement, a mis en œuvre une réflexion avec la société d'équipement de l'Auvergne (*société anonyme d'économie mixte SEAu*) pour répondre aux obligations de regroupement instaurées par la loi sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite loi ÉLAN. Cette démarche a conduit à l'absorption de Logidôme par la SEAu à compter du 1^{er} janvier 2020 après l'obtention de l'agrément ministériel requis en date du 11 décembre 2019. Dans ce cadre, Logidôme a transféré l'intégralité des parts qu'il détenait antérieurement dans la société coopérative DOMIA dont il était le principal associé, à la nouvelle structure, la coopérative devenant ainsi filiale de la nouvelle SEMLogement (*SEML*).

De nombreuses conventions de prestations lient l'office à sa filiale DOMIA qui fait l'objet d'un contrôle concomitant.

En termes d'organisation, le contrôle de gestion rencontre des difficultés significatives pour recueillir, recouper et exploiter l'information des directions opérationnelles. L'Agence en a fait le constat au travers de l'examen exhaustif et approfondi des différentes sources de données qui se sont révélées souvent incomplètes, incohérentes et parfois erronées, ce qui a généré de très nombreux retraitements. Ces erreurs ou incohérences affectent notamment les données patrimoniales, ainsi que celles de la gestion locative et de la comptabilité. En réponse, l'organisme indique s'être engagé depuis début 2020 à améliorer la fiabilité des données portées à la connaissance de la gouvernance, des organes de contrôle ou des autorités de tutelle. Dans cet objectif, un audit de son système d'information a été validé en CA du 15 Janvier 2020, et est en cours de mise en œuvre. Il doit aboutir à la définition d'un schéma directeur du SI en septembre 2020. En parallèle l'organisme prévoit le renforcement de la mission du contrôle de gestion et son repositionnement dans l'organisation de la future Direction Administrative et Financière.

Les évolutions en cours et à venir du système d'information de l'office apparaissent de nature à en assurer la pérennité et la sécurité.

Les effectifs de l'office se situent dans la moyenne, en revanche l'absentéisme très élevé fait l'objet d'une vigilance accrue par l'organisme et de mesures expérimentales récentes en vue d'enrayer le phénomène.

La vacance commerciale de plus de trois mois de 1,48 % fin 2018 est d'un niveau globalement inférieur à ceux de l'ensemble du parc départemental ou régional, la vacance technique s'avère en revanche élevée en raison notamment des programmes de démolition liés au NPNRU.

Les loyers pratiqués par Logidôme sont inférieurs à ceux de l'ensemble des bailleurs sociaux du département et de la région Auvergne et leur couverture par les aides à la personne est très correcte. La qualité du service rendu aux locataires est satisfaisante.

Logidôme remplit ses objectifs en matière d'accueil des publics prioritaires et a mis en place les nouvelles dispositions relatives à la loi égalité et citoyenneté du 27 janvier 2017 qui réforme la politique d'attribution. L'office doit toutefois veiller à la complétude des baux qui doivent comprendre l'ensemble des diagnostics techniques réglementaires. Le besoin d'outils de gestion des diagnostics techniques qui faisait défaut jusqu'ici est désormais identifié comme prioritaire dans le cadre de l'audit du système d'information en cours en septembre 2020.

La politique de recouvrement est particulièrement efficiente.

Concernant les charges locatives récupérables, en l'absence d'un adossement de la période de régularisation à l'année civile, l'organisme n'a pas été en mesure de justifier les écarts constatés entre ses différentes sources d'information. Pour autant, sur la base d'éléments partiels exploités par le service du quittancement, l'excédent d'acomptes s'élève globalement à 4,7 % des charges à récupérer en 2018, ce qui apparaît satisfaisant. Dans sa réponse, l'organisme indique que la régularisation de charges désormais calée sur l'année civile sera adoptée sur 2020. Cette évolution a été présentée courant 2018 en conseil de concertation locative aux associations de locataires qui en ont acté le principe.

Le plan stratégique de patrimoine a été actualisé sur la période 2019-2029. Sur les cinq années de la période sous revue, les investissements locatifs réalisés en matière d'offre nouvelle et d'amélioration du parc se sont élevés à 164,7 M€, ce qui constitue un effort financier soutenu et cohérent avec les objectifs du PSP. L'office a nettement priorisé l'offre nouvelle (*laquelle a capté 66,8 % de l'effort d'investissement*) par rapport aux travaux d'amélioration (24,7 %) et aux acquisitions foncières (8,5 %). La croissance annuelle moyenne de l'offre nouvelle de logements (1,7 %) traduit en outre une activité relativement dynamique au regard du secteur d'intervention de l'office. Le prix de revient définitif des opérations nouvelles, très proche du prix prévisionnel traduit une excellente maîtrise des coûts et le prix de sortie est très satisfaisant au regard du marché de l'immobilier local. La maintenance et l'entretien du parc font l'objet d'un plan pluriannuel d'entretien régulièrement actualisé.

La visite de patrimoine a mis en évidence, le bon niveau d'entretien et de réhabilitation du parc et la qualité des opérations récemment livrées. Les espaces extérieurs sont particulièrement soignés et les parties communes bien entretenues.

Les contrats d'exploitation sont suivis de façon rigoureuse et renouvelés en tant que de besoin. Mais la réalisation des dossiers amiante sur les parties privatives reste partielle. L'organisme s'engage à les réaliser à un rythme plus soutenu d'environ 1 000 par an.

Si les documents financiers de synthèse n'appellent pas de remarque particulière, de multiples incohérences ont en revanche été relevées au sein des états réglementaires Harmonia, entre les documents de synthèse et les annexes. L'office doit impérativement veiller à fournir avec fiabilité l'ensemble des informations demandées, en vue de produire une information financière complète, tant pour les autorités de tutelle que pour les organes d'administration de l'office. Face à ce constat et dans l'objectif de répondre aux critiques formulées par l'Agence, l'organisme précise qu'un travail de fiabilisation et de rectification de pratiques erronées a été engagé par le nouvel encadrement en place dans la direction financière. Il ajoute que la production des états réglementaires à partir de l'année 2019 prend bien en compte les anomalies relevées par l'Agence et recherche

une forte cohérence avec les documents comptables de synthèse. De plus, par la responsabilisation des personnes en charge de la production qualitative des données, l'organisme précise sa volonté de remettre Harmonia au centre des préoccupations de la direction financière et de satisfaire à la production d'une information financière complète et fidèle à destination des autorités de tutelle et de la gouvernance.

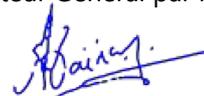
Le chiffre d'affaires de Logidôme ressort, fin 2018, à 31,9 M€. Parallèlement, ses coûts de gestion sont bien maîtrisés. Même si son excédent brut d'exploitation ressort légèrement en retrait du niveau médian constaté dans les organismes HLM de province (13,7 M€ en 2018, soit 44,5 % du chiffre d'affaires), sa performance d'exploitation mesurée par sa capacité d'autofinancement (11,2 M€ en 2018) ne permet pas à l'office de couvrir le remboursement en capital de sa dette. En baisse par rapport à 2014, la CAF représente l'équivalent de 1 230 € par logement géré, ce qui témoigne d'un faible niveau de rentabilité. L'autofinancement net HLM se retrouve ainsi en-deçà des ratios prudentiels définis par l'article R. 423-9 du CCH. Même si la capacité de désendettement de l'office (22,7 années de CAF courante fin 2018) est supérieure à la médiane nationale, en grande partie en lien au recours massif à l'emprunt pour financer ses investissements, son niveau reste néanmoins acceptable au regard de son secteur d'intervention. Pour autant, il se traduit par un coût qui vient obérer substantiellement les conditions d'équilibre d'exploitation. Ainsi, les annuités d'emprunts locatifs représentent 48,1 % des loyers en 2018.

Ces quatre dernières années, la conduite de cette politique a été possible grâce au recours à l'endettement et au prélèvement sur le fonds de roulement de l'organisme qui ont représenté respectivement 63,9 % et 15,4 % de l'effort d'investissement cumulé de l'office. Parallèlement, les ventes de patrimoine et les aides publiques ont constitué un apport complémentaire significatif (22,6 %), l'autofinancement net HLM étant manifestement insuffisant.

Pour l'heure, le bilan demeure solide, avec notamment un fonds de roulement net global de plus de 24,5 M€, représentant 376 jours de charges courantes hors dotations et près de 2 700 euros par logement en propriété. Projeté à terminaison des opérations locatives engagées, le fonds de roulement s'établit à 34,6 M€ (soit près de 3 800 euros par logement), ce qui témoigne d'une structure financière très saine garantissant la pérennité de l'office.

Cependant, la simulation financière prévisionnelle fait état d'une dégradation de la situation financière de l'office compte tenu des performances d'exploitation encore modestes et d'une érosion progressive de ses capacités d'investissement. Pour autant, à partir d'hypothèses prudentes, la politique d'investissement prévisionnelle apparaît encore soutenable sur le plan financier. Même si elle est très tributaire de l'effectivité du programme de ventes de logements, elle ne compromet pas l'avenir de Logidôme sur son niveau d'investissement. Toutefois, même si l'office a défini une nouvelle stratégie d'utilisation de ses fonds propres, il doit rester vigilant à l'évolution de sa capacité de désendettement tant que le niveau de la CAF ne sera pas renforcé.

Le Directeur Général par intérim,



Akim TAÏROU

1. PREAMBULE

L'ANCOLS exerce le contrôle de l'office public de l'habitat Clermont Auvergne Métropole dont le nom commercial est Logidôme 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'efficacité de la gestion, l'organisation territoriale et l'ensemble de l'activité consacrée à la mission de construction et de gestion du logement social (...). »

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

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

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

Le précédent contrôle de la Mission interministérielle d'inspection du logement social (*rapport MILOS n° 2012- 137 de décembre 2013*) a été présenté au conseil d'administration (CA) le 20 octobre 2014. Il soulignait la non-conformité du contrat de la directrice générale avec le CCH concernant les avantages annexes et avec le droit de la fonction publique pour le cumul de fonctions, la directrice générale ayant ces mêmes fonctions pour la filiale d'accession de l'office, DOMIA. La politique de vente ne faisait pas l'objet d'une délibération annuelle du conseil d'administration et le contrôle des appareils à gaz était jugé inefficace. Le rôle social de l'office était avéré, avec des loyers modérés et une bonne qualité du service rendu et la situation financière de l'office était jugée satisfaisante.

Le présent contrôle est exercé concomitamment avec celui de la filiale accession de l'office, la société anonyme coopérative d'intérêt collectif DOMIA (*rapport n° 2019-065*).

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Fin 2018, le patrimoine de Logidôme est constitué de 9 048¹ logements familiaux (cf. §.3.1) et de 150 équivalents logements en résidences spécialisées pour jeunes travailleurs et personnes handicapées, gérés par des tiers. Logidôme gère par ailleurs 75 logements familiaux dans le cadre de conventions avec trois collectivités (cf. § 5.2). Sa gouvernance a mis en œuvre une réflexion avec la société d'équipement de l'Auvergne (*société anonyme d'économie mixte SEAu*) pour répondre aux obligations de regroupement instaurées par la loi sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite loi ÉLAN. Cette démarche a conduit à l'absorption de Logidôme par la SEAu à compter du 1^{er} janvier 2020 après l'obtention de l'agrément ministériel requis en date du 12 décembre 2019. Dans ce cadre, Logidôme a transféré l'intégralité des parts qu'il détenait antérieurement dans la société coopérative DOMIA dont il était le principal associé, à la nouvelle structure, la coopérative devenant ainsi filiale de la nouvelle SEMLogement (*SEML*), celle-ci reprenant à compter de cette date, les droits et obligations de l'office.

Le patrimoine de l'office est concentré à 98 % dans la métropole Clermont Auvergne Métropole (*dénommée CAM dans la suite du rapport*) créée le 1^{er} janvier 2018², qui accueille elle-même 76 % du parc de logements sociaux publics du Puy de Dôme. La CAM est délégataire des aides à la pierre depuis 2015, l'État en gardant la gestion sur le reste du département. L'office est le troisième bailleur social de la métropole avec 27 % du parc derrière la société anonyme d'HLM Auvergne Habitat (32 %) et l'office public de l'habitat du Puy de Dôme et du Massif central (29 %). Le parc de l'office est par ailleurs localisé à presque 90 % dans la ville-centre de Clermont-Ferrand.

En 2016, la CAM regroupe 288 435 habitants selon l'INSEE et 44 % de la population du département. La commune de Clermont-Ferrand concentre à elle seule la moitié de la population métropolitaine (49,5 %) et 22 % des habitants du département.

La croissance démographique de la métropole de 0,5 % entre 2011 et 2016 s'inscrit en deçà de celle observée dans la région Auvergne-Rhône-Alpes (0,7 %), mais s'avère néanmoins supérieure à celle de Clermont-Ferrand (0,2 %) affectée par le phénomène de périurbanisation, les ménages s'installant de préférence sur les secteurs périphériques au détriment de la ville-centre.

Dans la métropole, les taux de chômage (13,9 %) et de pauvreté³ (14,6 %) sont supérieurs aux chiffres départementaux (*respectivement de 12,1 % et de 12,9 %*). En particulier, la commune de Clermont-Ferrand présente un taux de chômage (17,8 %) et de pauvreté (22,0 %) très élevés.

¹ Dans ce chiffre ne figurent pas les logements qui sont retirés de l'offre locative.

² La métropole « Clermont Auvergne Métropole » a été créée le 1^{er} janvier 2018 par transformation de la communauté urbaine « Clermont-Auvergne-Métropole » en application des articles L. 5217-1 et suivants du code général des collectivités territoriales tels que modifiés par la loi n° 2017-257 du 28 février 2017 relative au statut de Paris et à l'aménagement métropolitain.

³ Le niveau de vie des ménages est inférieur à 60 % du niveau de vie médian (définition INSEE)

Données socio-économiques

Chiffres sociodémographiques en 2016	France métropolitaine	Région Auvergne Rhône-Alpes	Département du Puy de Dôme	Clermont Auvergne Métropole	Commune de Clermont-Ferrand
Population	66 361 587	7 916 889	650 700	288 435	142 686
Variation annuelle moyenne 2011-2016	0,4 %	0,7 %	0,5 %	0,5 %	0,2 %
Taux de chômage des 15-64 ans	14,1 %	12,1 %	12,1 %	13,9 %	17,8 %
Taux de pauvreté	NR	12,7 %	12,9 %	14,6 %	22,0 %

Source : INSEE - *Institut national de la statistique et des études économiques*

En 2018 le niveau moyen des loyers mensuels dans le parc privé de la CAM de 10,2 €/m² est élevé et son écart avec le loyer moyen des logements sociaux de 5,24 €/m², contribue au niveau modéré de vacance commerciale⁵, laquelle s'établit dans la CAM à 2,4 %⁶ (contre respectivement 3,4 % et 2,9 % aux niveaux régional et national)

L'indicateur de pression de la demande locative sociale, qui mesure le nombre de demandes pour une attribution (*hors mutations internes au parc HLM*), s'élève à 4,6 fin 2018 sur l'ensemble de la métropole (CAM), soit un niveau supérieur à la moyenne nationale (4,2). Cet indicateur est supérieur à 6,0 sur les communes de Chamalières (6,1) et Aubière (6,2), mais d'une valeur moindre sur la commune de Clermont-Ferrand (5,1).

Le taux de mobilité⁷ dans le parc social de la métropole (*hors logements étudiants*) est de 11,1 % en 2017 (RPLS 2018), contre 10,3 % sur le plan régional et 9,5 % au plan national.

Les orientations du programme local de l'habitat (PLH) 2014-2019 visent notamment la production de logements sociaux sur les communes déficitaires au titre de la loi SRU⁸. A ce titre le PLH fixe un objectif de production de 5 094 logements sociaux publics pour la CAM (4 578 en production neuve et 516 en acquisition amélioration), soit une moyenne de 850 logements sociaux par an. En 2018, le taux de logements sociaux sur l'ensemble de la CAM dépasse l'objectif légal de 20 %. Néanmoins, sept communes⁹ de la métropole sont encore déficitaires au titre de l'article 55 de la loi.

Sur les 21 communes de la métropole, la majorité est classée en zone B2 pour la tension du marché du logement, ce qui correspond à une légère tension¹⁰. Clermont-Ferrand et Chamalières sont classées en zone B1, plus tendues. Seulement 2 communes sont classées en zone C.

⁴ Source : Clameur : base de données 2018 « connaître les loyers et analyser les marchés sur les espaces urbains et ruraux »

⁵ Vacance commerciale : logements vacants parmi les logements proposés à la location (*hors logements vides volontairement*).

⁶ Source : RPLS au 1^{er} janvier 2018.

⁷ Taux de mobilité : emménagements dans les logements proposés à la location depuis un an ou plus (y compris mutations internes) / logements proposés à la location depuis un an ou plus. Les nouvelles mises en service et les logements pour étudiants ne sont pas intégrés dans ce calcul.

⁸ Le décompte de logements sociaux aux termes de l'article L. 302-5 du CCH pris en application de l'article 55 de la loi Solidarité et renouvellement urbains, dite SRU, prend en compte les logements publics ou privés conventionnés à l'APL et offerts à la location ainsi que les logements ou les lits des logements-foyers pour personnes âgées, handicapées, jeunes travailleurs, travailleurs migrants et résidences sociales, les places en centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et en centre d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

⁹ Beaumont (16,43 %), Blanzat (15,71 %), Ceyrat (12,78 %), Chamalières (8,70 %), Pont-du-Château (14,46 %), Romagnat (17,10 %), Royat (12,34 %).

¹⁰ Le zonage Abis/A/B1/B2/C caractérise la tension du marché du logement en découpant le territoire en cinq zones, de la plus tendue (A bis) à la plus détendue (zone C). Il s'appuie sur des critères statistiques liés aux dynamiques territoriales (*évolution démographie, etc.*), à la tension des marchés locaux et aux niveaux de loyers et de prix.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Présidence

Depuis juin 2014, la présidence de l'office est assurée par Mme Françoise NOUHEN, première adjointe au maire de Clermont-Ferrand en charge des finances et de l'évaluation des politiques publiques. Elle a succédé à M. Dominique Adenot qui présidait l'office depuis 2008.

2.2.2 Conseil d'administration

Le conseil d'administration (CA) est composé de 23 membres. Treize séances du CA se sont tenues entre mai 2015 et juin 2019. Les comptes rendus des réunions du CA et du bureau sont très détaillés, ils traduisent bien la teneur des échanges et font état d'un relevé précis des décisions. L'assiduité des administrateurs est juste correcte, avec 73 % de présence sur la période. Deux administrateurs ont cependant été absents, l'un à l'ensemble des treize séances de la période, l'autre aux huit dernières. Ils pourraient être déclarés démissionnaires par le Préfet en vertu des dispositions de l'article L. 421-13 du Code de la construction et de l'Habitation (CCH).

2.2.3 Direction générale

Marielle Champenier assure la direction générale de l'office depuis 2009. Elle exerce ces mêmes fonctions pour la société anonyme coopérative d'intérêt collectif DOMIA, ce cumul étant autorisé par loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (*dite loi ALUR*), dans son article 115 qui stipule : « *Un directeur général d'office peut occuper une autre fonction de direction, dès lors qu'elle n'est qu'accessoire et ne donne lieu à aucune rémunération supplémentaire. Un tel cumul ne peut concerner qu'un organisme d'habitations à loyer modéré au sens de l'article L. 411-2, une société d'économie mixte exerçant une activité de construction et de gestion de logements sociaux ainsi que, le cas échéant, d'aménagement ou un organisme mentionné à l'article L. 365-1.* ».

Le contrat de travail de la directrice générale du 19 décembre 2008 nécessitait une mise en conformité pour donner suite aux observations émises par la MILOS lors du précédent contrôle. Le contrat initial a donc fait l'objet d'un avenant approuvé par le CA du 20 décembre 2013.

Une délibération du CA en date du 23 mai 2016 a approuvé les objectifs assignés à la directrice générale pour la période 2016-2017-2018.

Le dernier avenant au contrat approuvé en CA du 15 octobre 2018 fait évoluer la part forfaitaire de la rémunération qui reste inférieure au montant maximal fixé par la réglementation. La part variable de sa rémunération est déléguée au bureau dans le respect de l'article R. 421-16 du CCH. Les critères définis par le CA pour déterminer la part variable, les modalités de son versement ainsi que son approbation sont conformes aux dispositions de l'article R. 421-20-III du CCH. Cette part variable a été plafonnée par le CA à 10 % de la part forfaitaire pour la période triennale 2016-2018.

Le contrat et ses avenants sont conformes à l'ensemble des dispositions du décret n° 2009-1218 du 12 octobre 2009 portant statut des directeurs d'OPH (*articles R. 421-19 à R. 421-20-6 du CCH*).

La formalité de dépôt des déclarations de situation patrimoniale et d'intérêts de la directrice générale auprès de la Haute Autorité pour la transparence de la vie publique a bien été effectuée conformément à l'article 11 de la loi n° 2013-907 du 11 octobre 2013 relative à la transparence de la vie publique. La présidente a rempli cette obligation dans le cadre de ses fonctions électives.

2.3 ORGANISATION ET MANAGEMENT

2.3.1 Le système d'information (SI)

Le service informatique, rattaché à la direction générale, comprend une équipe de cinq personnes dont un responsable. Sa mission consiste à « pérenniser et sécuriser l'infrastructure informatique et télécom de Logidôme afin de sécuriser les différentes données du système d'information ». Le service dispose depuis 2018 d'une feuille de route bien définie, mais dont certains objectifs ont été suspendus en raison de priorités liées à la mise en œuvre d'une comptabilité commerciale début 2019 et des travaux préparatoires à la fusion avec la SEAu.

Toute l'infrastructure du réseau informatique, serveurs et sauvegardes, est située dans les locaux de l'office dans une salle climatisée avec un accès sécurisé par digicode. Une réplique des sauvegardes régulièrement mises à jour, existe dans un autre bâtiment situé à proximité. Fin 2019, une duplication des sauvegardes va bénéficier d'un nouvel hébergement, et être externalisée dans une baie informatique louée par l'office dans un Datacenter. Le plan de continuité ou de reprise de l'activité (PCA/PRA) pourra dès lors être mis en œuvre. Il constituait un des objectifs décalés dans le temps en attente de la fusion avec la SEAu.

Le déploiement des modules de gestion des différentes enquêtes dans l'ERP de l'organisme (PREM) est également prévu. Ceci concerne notamment les données Harmonia, RPLS, SLS. Le règlement général de protection des données (RGPD¹¹) constitue aussi un axe de travail important du service. Dans ce cadre et pour satisfaire le Pack de conformité Logement Social publié par la CNIL, le groupe de travail composé du club des bailleurs utilisateurs de l'ERP Prem'Habitat, l'éditeur de l'ERP (), le DPO externe de l'office (DPMS) se réunit de manière régulière (par conférence téléphonique une fois par trimestre et par réunion en présentiel une fois l'an) pour faire évoluer l'ERP afin qu'il soit en conformité avec les exigences de la CNIL.

Les travaux en cours et les évolutions envisagées apparaissent de nature à assurer la pérennité et la sécurité du système d'information de l'organisme.

2.3.2 Organisation

L'office est organisé autour de deux pôles opérationnels, développement patrimonial et gestion locative. La direction financière est rattachée à la direction générale tout comme certaines missions supports (ressources humaines, communication, chargée de mission SEAu, équipe projet renouvellement urbain). Le directeur général adjoint (DGA) a sous son autorité hiérarchique les services informatique, juridique et achats publics qui complètent l'organisation (cf. Annexe 7.2). Le territoire est couvert par trois secteurs (Nord, Sud et Diffus, Saint-Jacques) gérés par la direction de la gestion locative.

La direction financière est divisée en deux services : « comptabilité » d'une part et « analyse et gestion d'exploitation » d'autre part. Ce dernier exerce le contrôle de gestion et le contrôle interne. En principe, le rôle du premier consiste à centraliser l'ensemble des informations destinées à alimenter des tableaux de bord et à assurer leur analyse et leur diffusion en interne, voire en externe. En pratique, toutefois, ce service rencontre des difficultés significatives pour recueillir, recouper et exploiter l'information des directions opérationnelles

¹¹ Le Règlement Général de Protection des Données est un texte réglementaire européen développé pour encadrer le traitement des données de manière égalitaire sur tout le territoire de l'Union Européenne. Il a pour visée de permettre aux entreprises européennes de développer leurs activités numériques dans un contexte juridique égalitaire et compétitif. Il s'inscrit dans la continuité de la Loi française Informatique et Libertés de 1978 établissant des règles sur la collecte et l'utilisation des données sur le territoire français. Il a été conçu autour de trois objectifs : renforcer les droits des personnes ; responsabiliser les acteurs traitant des données ; crédibiliser la régulation grâce à une coopération renforcée entre les autorités de protection des données. Ses dispositions sont entrées en application le 25 mai 2018.

(« *Gestion locative* », « *Développement patrimonial* »), voire du service « *Comptabilité* » avec celle de la direction financière dont il relève.

Différentes sources de données ont fait l'objet d'un examen approfondi et exhaustif et ont nécessité de très nombreux retraitements par l'équipe de contrôle. Les différentes sources étudiées (*états réglementaires Harmonia, Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS), rapports d'activité et « reportings » annuels, bases tarifaires et patrimoniales de l'office*), se sont révélées souvent incomplètes, incohérentes, et parfois erronées. Elles affectent notamment les données patrimoniales, ainsi que celles de la gestion locative et de la comptabilité.

Les analyses de l'Agence reposent en conséquence sur des informations imparfaites qui peuvent présenter des erreurs en dépit des multiples échanges entre l'équipe de contrôle et Logidôme, et des corrections et ajustements successifs réalisés au fur et à mesure du contrôle. En particulier, les fichiers Harmonia et RPLS concentrent de très nombreuses données erronées. Une plus grande rigueur s'impose et des mesures correctives doivent être prises par l'office pour fiabiliser ces données et rétablir la cohérence entre les différentes sources (*comptabilité, patrimoine, gestion locative*).

A titre d'illustrations, les manquements portent sur le patrimoine (*en propriété, en gestion, familial ou logement foyer, géré pour ou par tiers, vacance*), sur la gestion locative (*taux de loyers au m² et surfaces, supplément de loyer solidarité, charges locatives récupérables - cf. § 4.1.5*), et sur la gestion comptable. Par exemple, l'office s'est heurté à des difficultés, voire à une incapacité, à justifier les multiples écarts observés entre les différents documents financiers : flux d'actifs immobilisés, flux d'emprunts, suivi du financement des investissements locatifs (*cf. § 6.1 et § 6.4.3.2*).

Pour sa part, le contrôle interne s'avère à l'état embryonnaire au moment de l'intervention de l'Agence fin 2019. Sa mise en place devient d'autant plus souhaitable que l'office a récemment inscrit sa stratégie dans le regroupement avec la SEAu (*cf. § 2.1*). La future entité pourrait utilement s'attacher à appréhender de façon exhaustive les missions spécifiquement dévolues à un contrôle de gestion, quitte à interroger son positionnement dans la nouvelle organisation.

En réponse au rapport provisoire, l'organisme reconnaît « des erreurs et des différences de valeurs significatives d'une source à l'autre. Différences, voire absences de valeurs qui sont apparues notamment sur les 'États réglementaires' Harmonia ou le fichier RPLS ». Il y voit la conséquence de plusieurs facteurs : l'absence de *modus operandi* garantissant chaque année l'uniformité de la méthode et donc la qualité de production des données, les mouvements de personnel touchant les agents 'sachants' garants de la qualité des extractions d'informations qualifiées, l'absence de saisie de certains champs de la base principale PREM et la faible consistance du contrôle interne

Face à ce constat, l'organisme indique s'être engagé depuis début 2020 à améliorer la fiabilité des données portées à la connaissance de la gouvernance, des organes de contrôle ou des autorités de tutelle. Dans cet objectif, un audit de son système d'information a été validé en CA du 15 Janvier 2020, et est en cours de mise en œuvre. Il doit aboutir à la définition d'un schéma directeur du SI en septembre 2020. En parallèle l'organisme prévoit le renforcement de la mission du contrôle de gestion et son repositionnement dans l'organisation de la future Direction Administrative et Financière. Ainsi, sera constitué un pôle de contrôle de gestion à part entière dans lequel seront renforcées les missions de suivi budgétaire, de suivi analytique des activités, d'analyse des évolutions de charges et de produits, de gestion des risques et de contrôle interne, de cohérence au sein des enquêtes et documents officiels. La nouvelle organisation établira une fonction de pilotage du SI apte à superviser la fiabilité des bases de données et du système d'information dans son ensemble, et rendra autonome la gestion d'exploitation clients.

L'organisme précise que toute cette réflexion engagée fin 2019 a été interrompue par la crise sanitaire et qu'elle a repris en juin 2020 avec l'arrivée d'un Directeur Administratif et Financier, qui supervise l'ex-direction financière, le service juridique et le service Informatique. La nouvelle organisation devrait s'imposer avant fin 2020.

2.3.3 Relations de l'office avec sa filiale DOMIA

Différentes conventions lient l'office et la SCIC DOMIA. Elles prennent toutes effet à compter du 1^{er} janvier 2018 et sont tacitement reconductibles :

- Une convention de prestations de service qui définit les missions de Logidôme pour le compte de DOMIA et les missions de DOMIA au bénéfice de Logidôme : Logidôme se voit confier pour la société : les missions de gestion du personnel, de l'installation et maintenance de l'infrastructure informatique, le traitement de la comptabilité, l'assistance administrative, le service support juridique et contentieux, l'élaboration de la communication, la prospection foncière et les études de faisabilité ; DOMIA assiste Logidôme dans tous les actes juridiques liés au foncier, rétrocession, vente, acquisition, constitution de servitudes etc. Cette convention fait l'objet d'une facturation au temps passé par chaque collaborateur de l'un ou l'autre des organismes. Le coût est calculé sur la base d'une rémunération chargée et de frais de structure ;
- Une convention croisée de prestations de service en vue du développement immobilier pour des missions de prospection foncière et les études de faisabilité, et pour le montage et le suivi d'opérations d'investissement : ces prestations peuvent être réalisées pour le compte de DOMIA ou de Logidôme. Elles font l'objet d'un bon de commande par le bénéficiaire. Pour la prospection foncière et les études de faisabilité, elles génèrent un remboursement des frais engagés (*études, diagnostics, sondages, etc.*) et une rémunération forfaitaire (1 500 € HT pour une opération de 10 logements maximum, 2 500 € HT au-delà) ; pour l'assistance aux montages d'opération, la rémunération s'effectue par phase (*Esquisse/APS/APD etc.*) : 5 % du prix de revient TTC en maîtrise d'ouvrage directe ou 2,25 % du prix TTC en VEFA ;
- Une convention de prestations de services en vue de la commercialisation de biens de Logidôme. Cette convention prévoit une rémunération forfaitaire de la coopérative, de 5 000 € HT pour chaque vente réalisée dans le cadre du dispositif Vente HLM, de 3 000 HT pour la commercialisation de lots libres, de 5 % du prix de vente HT pour toute autre transaction et de 10 % du loyer triennal HT et hors charges pour la location d'un local d'activité ;
- Une convention pour la mise en œuvre de la sécurisation HLM dans le cadre de l'activité d'accession sociale développée par DOMIA (*en VEFA ou en PSLA*) ou en cas de vente d'un logement social. Cette dernière prévoit les garanties de rachat et de relogement conformément à la réglementation (*décret du 26 mars 2004 pour le PSLA et article R. 443-2 III du CCH pour les autres formes d'accession sociale*).

Les missions de prospection foncière et de faisabilité apparaissent dans les deux premières conventions mentionnées supra, ce qui nuit à la clarté des prestations réalisées par l'office ou la coopérative, un avis que partage la société coopérative. Seule la convention croisée de prestations de service en vue du développement immobilier devrait y faire référence à l'avenir. L'ensemble des conventions pourrait opportunément bénéficier d'un toilettage et d'une simplification dans la nouvelle SEM. En réponse, l'organisme précise que de nouvelles versions des conventions intégrant un toilettage tel que préconisé par l'Agence seront proposées avant le 31 décembre 2020 aux conseils d'administration des deux structures.

Par ailleurs un bail commercial reconduit pour une période de neuf ans à compter du 1^{er} mai 2018 lie les deux organismes pour la mise à disposition de locaux à proximité du siège de l'office pour les personnels de la SCIC (13/15 boulevard Léon Jouhaux).

2.3.4 Gestion des ressources humaines

2.3.4.1 Effectifs

De fin 2014 à fin 2019, les effectifs de l'office sont restés stables à 179 agents, mais avec une pointe à 189 salariés en 2016. L'année 2018 a enregistré 11 embauches et 17 départs, pour l'essentiel de personnel administratif (dont 10 agents de maîtrise et 3 cadres). Sur l'année 2019, ces données s'établissent respectivement à 9 et 8 unités. Les nombreux départs s'expliquent par l'importante réorganisation des directions développement et patrimoine avec des transferts de postes vers la filiale DOMIA (cf. § 3.3.1.1). En équivalents temps plein (ETP) l'office emploie 174,0 agents au 31 décembre 2019, soit un ratio de 19,2 ETP pour 1 000 logements gérés (en retenant un patrimoine de 9 072 logements), ratio légèrement supérieur au ratio moyen de l'ensemble des offices HLM qui ressort à 18,2 selon le rapport de branche sur l'année 2018 (édition 2019).

Au regard du bilan social 2018, les salariés se répartissent en 85 hommes et 96 femmes soit respectivement 47 % et 53 % de l'effectif ; 96,7 % sont sous contrat à durée indéterminée.

La dotation de l'office en moyens humains se caractérise de la manière suivante :

- L'effectif de proximité comprend 44,2 (ETP) gardiens, employés d'immeubles et gérants de proximité, soit un peu plus du quart des salariés (contre plus du tiers en moyenne dans les OPH). Il est en baisse de 3,9 unités entre fin 2017 et fin 2019. Le ratio correspondant à ces personnels s'élève à 4,9 ETP pour 1 000 logements, contre 6,1 en moyenne dans les offices.
- Le nombre d'agents techniques et administratifs (123,3 ETP) s'élève à 13,6 pour 1 000 logements gérés, contre 11,0 pour la moyenne des offices. L'organisme explique la très légère augmentation en 2019 (+ 1,4 ETP), par le passage à la comptabilité commerciale et la reprise des missions antérieurement assurées par le Trésor Public. Parallèlement, il est relevé au sein de cette population, un glissement du nombre d'employés vers la maîtrise et l'encadrement, motivé par la prise en compte de la reconnaissance de la technicité de certains métiers et de la mise en cohérence avec les pratiques constatées sur le marché du travail. Ainsi, la proportion des personnels d'encadrement (43 agents fin 2019) s'établit à 24,5 % de l'effectif total contre 21,7 % en moyenne dans les OPH.

L'office fait appel depuis 25 ans au groupe Job'agglo composé de quatre structures d'insertion par l'activité économique dans le cadre du remplacement de son personnel absent pour congés, maladie ou formation. Les principales missions assurées dans ce cadre concernent le gardiennage, le nettoyage, la manutention, la collecte d'encombrants, la gestion des espaces verts.

En 2019, l'office a accueilli 10 stagiaires (contre 19 en 2017).

Logidôme remplit son obligation en matière d'emploi de travailleurs handicapés avec un taux de 6,6 % contre une obligation à 6 %.

2.3.4.2 Coût salarial et éléments de rémunération

Pour 2018, le bilan social de l'office (rapport de situation comparée hommes / femmes) fait ressortir, pour les salariés présents au 31 décembre, une rémunération annuelle moyenne par agent (salaire de base majoré des primes, avantages et intéressement) de 29 708 €, sensiblement équivalente entre les hommes et les femmes. Il

met en évidence une bonne maîtrise de l'évolution des coûts depuis 2016, quelle que soit la catégorie de personnel.

2.3.4.3 Absentéisme

Le taux d'absentéisme augmente de façon continue de 2014 (6,9 %) à 2018 (10,6 %). L'absentéisme de Logidôme se situe à un niveau bien supérieur au taux moyen des offices avec une valeur de 8,2 % contre 6,7 % en 2017 (*Source rapport de branche*). Les arrêts de travail pour cause de maladie représentent 78,1 % du total, les accidents du travail 12,3 %, les congés pour maternité ou paternité 9,6 % (*dont 1,6 % pour paternité*). Le taux d'absentéisme des ouvriers pèse le plus lourd avec plus de 32 % dans cette catégorie qui ne compte cependant que 8 salariés ; viennent ensuite les gardiens avec une part de presque 22 % (*pour un effectif de 45 salariés*), puis les employés avec 17,4 % d'absentéisme pour un effectif de 25. Les évolutions des taux d'absentéisme les plus importantes entre 2017 et 2018 touchent en premier lieu les employés et les ouvriers avec, pour chaque catégorie un bond de 11 points (*respectivement 6,4 % et 20,7 % en 2017 et 17,4 % et 32 % en 2018*) puis les gardiens avec une hausse de plus de 7 points (*14,5 % en 2017 et 21,7 % en 2018*).

L'office a conscience de cette dégradation de l'absentéisme. Pour enrayer le phénomène, il a mis en œuvre à titre expérimental courant 2018 deux projets, le projet flexibilité du temps de travail et le projet gardiens. Le premier devrait avoir un impact positif sur les absences de courte durée, selon l'office. Début 2020, ce dernier enregistre une stabilisation voire une légère diminution de ces absences. La problématique des absences de longue durée (*supérieures à 90 jours*) touche davantage les gardiens avec une augmentation sensible en 2018. L'office a mis en œuvre le projet gardiens en vue d'améliorer leurs conditions de travail, en développant le travail en équipe notamment. Une première expérimentation dans le quartier de La Gauthière a eu lieu courant 2018 (*cf. § 4.4.3*). Une seconde a été lancée en juin 2019 dans le quartier Saint-Jacques Sud. Les effets ne sont pas encore probants. L'office demeure très vigilant à l'évolution de l'absentéisme des gardiens sur ces quartiers.

2.3.5 Commande publique

L'office applique les dispositions du code de la commande publique conformément à l'ordonnance n° 2018-1074 du 26 novembre 2018 et à son décret d'application n° 2018-1075 du 3 décembre 2018. Le service « *juridique et achats publics* » compte quatre agents dont la responsable. Il assure une fonction support en relation avec les services acheteurs et les fournisseurs. L'office a rédigé deux documents qui fondent sa politique d'achat : d'une part, un guide de procédures internes qui mentionne les organes décisionnels, à savoir la direction générale ou ses délégataires dans le cadre des procédures adaptées, la commission d'appel d'offres en procédures formalisées et qui rappelle les règles applicables en fonction des différents seuils¹² pour tous les types de marchés (*maîtrise d'œuvre, services, fournitures, travaux*) ; d'autre part un guide des bonnes pratiques de la négociation. Les marchés concernant l'entretien courant, les prestations techniques, la réalisation de diagnostics ou l'achat de fournitures font l'objet d'accords-cadres spécifiques à bons de commande avec bordereau de prix unitaire. Ces règles de passation des marchés sont rigoureuses et respectueuses des principes généraux d'accès à la commande publique, d'égalité de traitement des candidats et de transparence.

L'Agence a procédé à l'examen de la passation de sept marchés¹³. Le contrôle effectué sur cet échantillon n'a pas relevé d'irrégularités.

¹² Le seuil de 25 k€ est retenu quel que soit le marché considéré et en dessous de ce seuil un minimum de deux devis est exigé.

¹³ 1) Marché de maîtrise d'œuvre pour l'aménagement d'un local commercial à Clermont-Ferrand par procédure adaptée ouverte soumise à l'article 27 du décret du 25 mars 2016 ; montant forfaitaire de rémunération 11 k€ HT ; 2) Marché d'états des lieux pour l'entretien du patrimoine de Logidôme (*plâtrerie, peinture et revêtements de sols*) quartier La Gauthière à Clermont-Ferrand par appel d'offres ouvert en

2.4 CONCLUSION

Avec 9048 logements familiaux fin 2018, Logidôme est le troisième bailleur social de la métropole Clermont Auvergne Métropole derrière la société anonyme d'HLM Auvergne Habitat et l'office public de l'habitat du Puy de Dôme et du Massif central. Le parc de l'office est localisé à presque 90 % dans la ville-centre de Clermont-Ferrand où le marché de l'immobilier est relativement tendu.

Sa gouvernance qui est satisfaisante, a mis en œuvre une réflexion avec la société d'équipement de l'Auvergne (*société anonyme d'économie mixte SEAu*) pour répondre aux obligations de regroupement instaurées par la loi sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite loi ÉLAN. Elle a conduit à l'absorption de Logidôme par la SEAu à compter du 1^{er} janvier 2020 après l'obtention de l'agrément ministériel requis en date du 12 décembre 2019. Dans ce cadre, Logidôme principal associé de la société coopérative DOMIA, a transféré l'intégralité des parts qu'il détenait à cette structure nouvellement constituée (*SEML*), la coopérative devenant ainsi filiale de la nouvelle SEMLogement constituée après fusion.

En termes d'organisation, le contrôle de gestion au sein de la direction financière rencontre des difficultés significatives pour recueillir, recouper et exploiter l'information des directions opérationnelles. L'équipe de contrôle en a fait le constat au travers de l'examen exhaustif et approfondi des différentes sources de données qui lui ont été fournies et qui se sont révélées souvent incomplètes, incohérentes et parfois erronées, ce qui a généré de très nombreux retraitements. Elles affectent notamment les données patrimoniales, ainsi que celles de la gestion locative et de la comptabilité. En réponse, l'organisme indique qu'il s'est engagé depuis début 2020 à améliorer la fiabilité des données portées à la connaissance de la gouvernance, des organes de contrôle ou des autorités de tutelle. Dans cet objectif, un audit de son système d'information a été validé en CA du 15 Janvier 2020, et est en cours de mise en œuvre. Il doit aboutir à la définition d'un schéma directeur du SI en septembre 2020. En parallèle, l'organisme prévoit le renforcement de la mission du contrôle de gestion et son repositionnement dans l'organisation de la future Direction Administrative et Financière.

Les évolutions en cours et à venir du système d'information de l'office apparaissent de nature à en assurer la pérennité et la sécurité.

De nombreuses conventions de prestations lient l'office à sa filiale accession DOMIA qui fait l'objet d'un contrôle concomitant. Les effectifs de l'office sont dans la moyenne, en revanche l'absentéisme très élevé fait l'objet d'une vigilance accrue par l'organisme et des mesures expérimentales ont été mises en place.

application des articles 25 I 1°, 67 à 68 du décret du 25 mars 2016, marché inscrit dans l'accord cadre ; 3) Déconstruction de 22 logements à Clermont-Ferrand par procédure adaptée, montant des prestations 33 k€ HT ; 4) Marché de maîtrise d'œuvre pour la construction de 6 logements et d'un pôle commerce à Mirefleurs par procédure adaptée ouverte soumise à l'article 27 du décret du 25 mars 2016 : montant de 41 k€ HT pour les logements et 32 k€ pour le commerce ; 5) Assistance technique à maîtrise d'ouvrage pour la déconstruction de 522 logements sur le quartier Saint-Jacques à Clermont-Ferrand par procédure adaptée, montant des prestations 168 k€ HT ; 6) Construction de 16 logements – Hameau de Fontenilles au Cendre, onze Lots, montant de 718 k€ HT ; 7) Construction de 49 logements, d'une structure multi accueil petite enfance et de locaux d'activité aux Martres de Veyre par procédure adaptée soumise à l'article 27 du décret du 25 mars 2016 , re consultation du lot menuiserie suite à procédure infructueuse, montant 291 k€.

3. STRATEGIE ET GESTION PATRIMONIALE

3.1 PRESENTATION DU PARC DE LOGEMENTS

3.1.1 Description et localisation du parc

Fin 2018, le patrimoine de Logidôme est constitué de 9 048 logements familiaux, conventionné à 98 %, et de 150 équivalents logements pour jeunes travailleurs et personnes handicapées.

L'âge moyen des logements familiaux de l'office, évalué à 46 ans sur la base des dates de construction des immeubles¹⁴, s'avère sensiblement supérieur à la moyenne du parc social en 2018 (*qui est de 39 ans en France et de 38 ans dans le département du Puy de Dôme*). A Clermont-Ferrand, où l'office possède près de 90 % de son parc, il s'établit à 47 ans en moyenne. Près de 41% des logements sont implantés en quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). Cette proportion est élevée par rapport aux moyennes tant nationale que régionale, respectivement de 31 et 24 %. L'ensemble des QPV est situé à Clermont-Ferrand¹⁵. La part de logements individuels est faible : elle représente environ 7,4 %, contre 19,5 % pour la moyenne des bailleurs sociaux de la région Auvergne (9,4 % pour la nouvelle région Auvergne-Rhône-Alpes).

3.1.2 Performance énergétique

Les diagnostics de performance énergétique ont été effectués sur la quasi-totalité du parc (98 %). La performance énergétique moyenne des logements est satisfaisante. La part des logements à forte consommation d'énergie (*classes E, F ou G*) représente seulement 12,7 % fin 2018, soit une performance moyenne nettement supérieure à l'ensemble des logements sociaux diagnostiqués de France métropolitaine (21 % au 1^{er} janvier 2018) et d'Auvergne-Rhône-Alpes (25 %). Les travaux importants de réhabilitations notamment énergétiques réalisés depuis quelques années (cf. § 3.2.4.2) expliquent ces résultats. Le détail est présenté dans le tableau ci-après :

Classement énergétique du parc								
Classement par étiquette	A	B	C	D	E	F	G	Non classé
Consommation en kWh _{ep} /m ² .an	< 51	51 à 90	91 à 150	151 à 230	231 à 330	331 à 450	> 450	
% des logements	3,3	12,1	42,3	27,7	12,2	0,5	0,1	1,8

Source : Bilan au 31/12/2018 de Logidôme

3.1.3 Données sur la vacance et la mobilité des locataires

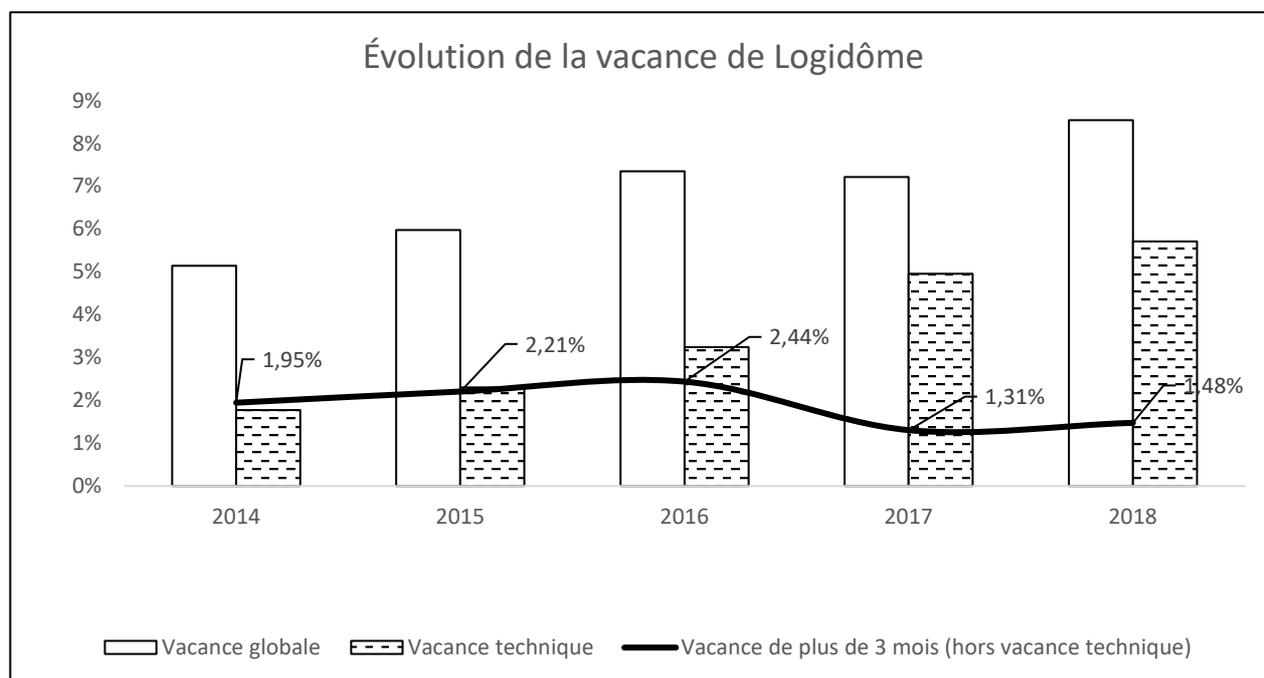
Logidôme assure un suivi détaillé de ses logements vacants en dressant des tableaux de bords mensuels, déclinés par secteurs. Fin 2018, la vacance commerciale¹⁶ de l'office s'établit à 2,83 %, identique à celle du département (2,81 %) et sensiblement inférieure au niveau de la région Auvergne (4,24 %). La vacance structurelle de l'office (*vacance commerciale de plus de 3 mois*) s'établit quant à elle à 1,48 % (*contre 1,6 % dans le Puy de Dôme et 2,68 % en Auvergne*), en légère augmentation par rapport à l'année précédente (1,31 %), mais donc d'un niveau globalement meilleur que ceux de l'ensemble du parc social départemental ou régional.

¹⁴ RPLS au 1^{er} janvier 2019 fourni par l'office.

¹⁵ Dix quartiers au total : Croix de Neyrat et Boucle Croix de Neyrat ; Fontaine du Bac ; secteurs industrialisés 1 et 2 ; ZUP la Plaine 1 et 2 ; le Corail ; Les Gourlettes ; Les Landais.

¹⁶ Vacance commerciale : logements vacants (*hors logements vides*) parmi les logements proposés à la location.

Ces résultats témoignent d'une vacance commerciale bien contenue. En revanche, la vacance technique croît sur la période et atteint 5,71 % en 2018 en lien avec le NPNRU.



Le coût global de la vacance (*loyers + charges*) relatif aux logements familiaux est évalué à 3,1 M€ par l'office en 2018¹⁷, soit 7,5 % du quittancement annuel mais 27,7 % de la CAF brute, ce qui est élevé. Ce même ratio n'était que de 20,9 % en 2016, compte tenu de l'augmentation du coût global de la vacance entre 2016 et 2018.

Le taux de mobilité dans le parc de Logidôme¹⁸ s'établit à 9,4 % en 2018, comparable à celui constaté pour la France métropolitaine de 9,5 % mais sensiblement inférieur à la moyenne régionale et départementale (12,5 % pour l'Auvergne et 11,5 % pour le Puy de Dôme).

3.2 STRATEGIE PATRIMONIALE

3.2.1 Plan stratégique patrimonial

Le plan stratégique patrimonial est établi pour dix ans et actualisé par période triennale glissante. Le PSP 2014-2023 validé en décembre 2013 prévoyait :

- Un développement d'environ 200 logements neufs quasi-exclusivement sur l'agglomération ;
- Un budget de 15 M€ par an sur le patrimoine ancien qui n'avait pas fait l'objet de travaux importants, avec un maximum d'investissement sur les cinq premières années et un rythme plus ralenti ensuite ;
- La réhabilitation de 1 211 logements et des travaux de résidentialisation pour 675 logements entre 2013 et 2016 ;

¹⁷ Sources Harmonia pour les loyers et rapprochement des charges récupérables et récupérées pour les charges.

¹⁸ Nombre d'emménagements de l'année parmi les logements proposés à la location au 1^{er} janvier.

- La réhabilitation thermique sur les dix ans du PSP (2014-2023) de 2 365 logements dont 1 485 logements entre 2013 et 2016 ;
- La démolition de 544 logements sur les dix ans (*dont 522 logements de la Muraille de Chine et l'Allée des Dômes*) ;
- Un volume de ventes de 20 à 30 logements par an.

Le bilan effectué sur la période 2014-2016 a été présenté en CA du 18 décembre 2017. Le PSP n'a pas été actualisé à cette date en raison, indique l'office, « *du manque d'informations dont il disposait alors sur les dispositions des nouveaux textes de loi à paraître* ».

Le nouveau PSP adopté en CA du 17 décembre 2018 pour la période 2019-2029 repose sur trois enjeux majeurs qui concernent, le parc existant (*dans ou hors NPNRU*), la vente HLM et la production d'une offre nouvelle :

- La restructuration, dans le cadre du nouveau programme de renouvellement urbain (*NPNRU*), du parc situé en quartier prioritaire de la ville (*le projet comprend 10 % de démolition, 10 % de reconstitution, 10 % de réhabilitation classique et/ou thermique*) pour un montant estimé à 24 M€ pour les démolitions (*au nombre de 824 logements*) et 20 M€ pour les réhabilitations (*670 logements*) ;
- Un investissement de 11,3 M€ sur six ans, hors NPNRU, pour 484 logements¹⁹, destinés à l'amélioration du confort, de la performance énergétique, à l'adaptation du parc au vieillissement ;
- La vente HLM d'environ 70 logements par an à compter de 2020 sur la période ;
- La production de 100 logements en moyenne par an jusqu'en 2024 puis 225.

Une projection financière a été établie sur ce nouveau PSP, elle vise les objectifs suivants :

- Un autofinancement global moyen (*après-vente*) supérieur à 5 % sur la période ;
- Un potentiel financier au logement de l'ordre de 500 € / logement en fin de période ;
- La maîtrise du coût de la dette ramené aux loyers (*45 % en moyenne*).

3.2.2 Investissements réalisés

Le bilan du PSP établi sur la période 2014-2016 fait état d'un budget moyen de 11 M€ par an de travaux d'amélioration sur le patrimoine existant, en augmentation de 57 % par rapport aux montants investis sur la période triennale antérieure 2011-2013 mais inférieur à l'objectif de 15 M€ par an prévus au PSP 2014-2023, ainsi que d'une production neuve de 187 logements en moyenne annuelle (*pour un objectif de 200 logements par an*).

Pour autant, sur les cinq dernières années (*de 2014 à 2018*), les investissements locatifs réalisés en matière d'offre nouvelle et d'amélioration du patrimoine se sont élevés à 164,7 M€ (*cf. § 6.3.3*). Cet effort s'avère cohérent avec l'objectif du PSP.

L'effort d'investissement s'est révélé plus soutenu en matière de développement du parc : l'offre nouvelle représente en effet 66,8 % des dépenses, contre 24,7 % pour les additions et remplacements de composants et 8,5 % pour le foncier.

L'effort d'investissement sur le parc en propriété apparaît toutefois particulièrement significatif au cours de la période sous revue, au regard des principaux indicateurs comptables : le rythme apparent d'amélioration du

¹⁹ Réhabilitation intérieure et thermique des résidences du Pradou (140 logements), de La Boucle (64 logements), du Presbytère 1 et 2 (92 logements) et de La Pradelle (188 logements).

parc locatif²⁰ s'établit à un peu plus de 54 ans en moyenne, au regard d'un taux d'obsolescence du patrimoine²¹ de 32 % (cf. § 3.3.2).

3.2.3 Evolution du parc

Sur la période 2014-2018 le parc de logements familiaux a évolué de la façon suivante :

Évolution du patrimoine									
Année	Parc au 1er janvier	Construction	VEFA	Acquisition et Acquisition-Amélioration	Vente	Transformation d'usage	Démolition	Parc au 31 décembre	Évolution
2014	8 543	97	0	32	-18	0	-99	8 555	3,7 %
2015	8 555	69	0	33	-20	0	-3	8 634	0,9 %
2016	8 634	74	88	33	-16	0	0	8 813	2,1 %
2017	8 813	45	8	21	-32	0	-4	8 851	0,4 %
2018	8 851	204	12	16	-29	-6	0	9 048	2,2 %
Total		489	108	135	-115	-6	-106		5,9 %

Sources : **HARMONIA** et données patrimoniales de l'organisme

Sur les cinq années, la livraison de 732 logements familiaux (*hors logements étudiants*), acquisitions et acquisitions / améliorations incluses, s'est accompagnée d'une importante sortie pour démolition ou cessions à l'unité, de sorte que, globalement, le parc de logements familiaux de l'office est en croissance moyenne annuelle de 1,2 % sur la période, contre 1,3% en région Auvergne-Rhône-Alpes, et 1,0 % en France métropolitaine²² entre 2017 et 2018. En ne retenant que l'offre de nouveaux logements, la croissance annuelle moyenne atteint 1,7 % sur la période, ce qui traduit une activité relativement dynamique au regard du secteur d'intervention de l'office.

3.2.4 Facteurs d'évolution du patrimoine

3.2.4.1 Offre nouvelle

3.2.4.1.1 Livraisons

La production de l'offre nouvelle de logements sociaux conventionnés provient d'une production en maîtrise d'ouvrage directe ou d'acquisition en l'état futur d'achèvement (VEFA) auprès des promoteurs privés, ou d'opérations d'acquisition amélioration. Pour produire cette offre, Logidôme procède à une recherche active de foncier (*un agent chargé de la prospection foncière a été recruté en 2016*) qui constitue autant de réserves pour construire des logements. Ainsi en 2014, 2015 et 2016, l'office a pu proposer à la CAM une programmation de plus de 200 logements par an, respectant les objectifs du programme local de l'habitat (PLH) et ceux du

²⁰ Le rythme apparent d'amélioration du patrimoine compare sa valeur économique brute au volume annuel des montants investis en additions et remplacements de composants (*pour Logidôme respectivement 443 M€ début 2018 et 8,2 M€ en moyenne annuelle sur 5 ans*). Il permet d'évaluer le nombre d'années qu'il faudrait, en théorie et à patrimoine constant, pour renouveler l'intégralité du patrimoine en prenant pour hypothèse que les travaux d'amélioration ou de remplacement de composants réalisés sur la période sous revue sont reconduits à l'identique sur l'avenir. Ce nombre d'années est analysé au regard du taux d'obsolescence du bien considéré et de sa durée d'amortissement comptable

²¹ Le taux d'obsolescence correspond au taux cumulé d'amortissement des immobilisations locatives. Il permet d'apprécier le niveau d'ancienneté comptable du patrimoine.

²² Taux de croissance en France métropolitaine : 1,5 % en 2016 et 1,0 % en 2017 (*source RPLS, Service de la donnée et des études statistiques du Commissariat général au développement durable*).

plan local d'urbanisme (PLU) de Clermont-Ferrand. Ainsi fin 2016, l'office disposait d'un potentiel de 400 logements dans le cadre de réserves foncières, ainsi que de trois zones d'aménagement situées à Aubière, Romagnat et Les Martres de Veyre représentant un total de 18 hectares et un potentiel de 775 logements dont 230 logements locatifs sociaux.

Sur la période sous revue (2014-2018), ce sont 614 logements familiaux qui ont été mis en location au titre de l'offre nouvelle (*hors 118 logements acquis sans travaux*), et 597 pour la seule construction neuve, soit une moyenne de 119 logements par an. Ce rythme est cohérent avec celui prévu dans le PSP pour la période à venir (*cf. § 3.2.1*). Plus de 96 % de cette offre nouvelle est proposée dans le territoire métropolitain.

Concernant les opérations de logements neufs en VEFA, la métropole conditionne son aide financière à un coût d'acquisition maximum de 2 000 euros HT/m² de surface habitable.

3.2.4.1.2 Agréments obtenus

Sur la base des agréments de 2016 à 2019, la production nouvelle de Logidôme est concentrée à près de 89 % dans la métropole Clermont Auvergne Métropole dont 42 % dans les communes déficitaires au titre de la loi SRU. Le nombre d'agréments obtenus par l'office dans la métropole correspond à une production annuelle moyenne de 259 logements, y compris les reconstructions à réaliser dans le cadre du NPNRU²³ (*283 logements financés en PLUS CD sur la période*). Pour les financements utilisés, la proportion de logements très sociaux (PLA) représente 25 % de la production à venir et celle de logements intermédiaires (PLS) 7 %.

3.2.4.2 Réhabilitations

Les travaux de réhabilitation, de résidentialisation et d'amélioration de la performance énergétique s'inscrivent dans le cadre du plan stratégique patrimonial 2014-2023. Le plan prévoit sur les dix ans la réhabilitation de 3 864 logements, la résidentialisation de 2 254 logements et l'amélioration thermique de 2 365 logements. Ils sont réalisés par la direction du développement patrimonial dès lors qu'il s'agit de réhabilitation globale d'un bâtiment, ou par le service entretien maintenance pour des remplacements ponctuels de composants (*cf. § 3.3.2*).

Sur les cinq années de la période sous revue, les ordres de service ont concerné 1 738 logements et 1 698 ont été effectivement livrés : 724²⁴ logements ont bénéficié de réhabilitation intérieure, thermique et de résidentialisation, 584²⁵ de travaux sur le plan énergétique et 390²⁶ au titre de la résidentialisation. Le prix moyen TTC au logement pour l'ensemble des travaux a été d'environ 25 milliers d'euros par logement.

Entre 2021 et 2023, les travaux de réhabilitation ou de résidentialisation devraient être achevés pour presque 800 autres logements (*dont 503 au titre du NPNRU*).

Sur la période 2014-2023, 2 537 logements au total auront bénéficié de travaux de réhabilitation et/ou d'amélioration de la performance énergétique et/ou de résidentialisation, ce qui représente un effort d'investissement important et cohérent avec les objectifs du PSP.

La visite de patrimoine effectuée sur un échantillon représentatif du parc de l'office dont les ensembles immobiliers en secteur de renouvellement urbain ou réhabilités (*La Gauthière, Saint-Jacques, Fontaine du Bac,*

²³ Nouveau programme national de renouvellement urbain.

²⁴ 724 logements : 221 logements de Fontaine du Bac-Tranche 3, 124 Tranche 4 ; 271 logements St-Jacques IV et 108 logements 18, 20 rue Flamina.

²⁵ 515 logements du groupe Saint-Jacques II (322 en segment B et 193 en segment C) et 69 logements de la résidence Les Jacobins (en segment B et C).

²⁶ 250 logements du groupe Saint-Jacques Sud et 140 logements de la résidence Le Pradou quartier de La Gauthière I.

etc.) a mis en évidence le bon niveau de réhabilitation du parc et la qualité des opérations récemment livrées.

3.2.4.3 Acquisitions d'immeubles HLM

Sur la période 2014-2018, Logidôme a acquis 118 logements sans travaux, répartis dans quinze groupes, dont les deux plus importants concernent 42 logements de la résidence « *Les Averniales* » et 19 logements de la résidence « *Édouard Michelin* » à Clermont-Ferrand.

3.2.4.4 Démolitions

Les quatre résidences situées à Clermont-Ferrand démolies entre 2014 et 2018, représentent 106 logements dont 97 pour la seule résidence Herbet.

Pour l'avenir proche, d'autres importantes opérations de démolitions sont attendues notamment dans le cadre du NPNRU : l'office est concerné par la déconstruction de 824 logements (cf. § 3.2.5).

3.2.4.5 Ventes à l'unité

Le CA de l'office délibère chaque année sur sa politique de vente. La convention d'utilité sociale (CUS) signée en 2010 par l'État et Logidôme prévoyait la vente de 17 à 24 logements par an. Le PSP adopté en 2013 portait ce nombre dans une fourchette de 20 à 30 sessions annuelles. Sur la vente de 115 logements, le nombre moyen de cessions à l'unité sur la période s'établit donc annuellement à 23 logements, conforme à l'objectif. Le PSP actualisé qui tient compte des évolutions réglementaires fixe à 70 le nombre moyen de ventes à compter de 2020.

L'office consent une décote sur le prix fixé par la direction de l'immobilier de l'État aux seuls locataires du parc ou à leurs ascendants et descendants : - 20 % pour les locataires occupants et - 15 % pour les autres locataires. Les opérations de vente HLM sont confiées à la filiale DOMIA.

Sur la période 2014-2018, 115 logements ont été vendus, dont 8 à l'association Espérance 63, ainsi que 10 à des ayant-droits de mineurs dans le cadre du protocole avec les Houillères de Bassin du Centre et du Midi (HBCM *ex-Charbonnages de France*) situés sur les communes de Youx ou Messeix, qui ne présentent pas de caractère représentatif²⁷. L'échantillon étudié porte donc sur 97 logements presque exclusivement collectifs (*un seul pavillon*). La fonction de syndic des copropriétés issues des ventes HLM est assurée par l'office jusqu'en 2018 (cf. § 5.4).

Sur cet échantillon, les ventes aux locataires occupants représentent 19 % des ventes réalisées sur la période, tandis que celles au profit d'autres locataires de l'office représentent 37 %. Au total 56 % des ventes ont donc bénéficié à des locataires de l'office, chiffre un peu inférieur à la moyenne des bailleurs selon les statistiques de l'Union sociale pour l'habitat (60 % en 2016 au plan national). Le prix moyen au logement²⁸ s'établit à 95 k€ quelle que soit la nature de la clientèle. Mais pour un type 3, le prix moyen s'établit à 107 k€ pour un acquéreur extérieur (soit 1 575 € par m²) et à 85 k€ pour un locataire du parc social (soit 1 298 € par m²), soit un écart d'environ 25 %.

3.2.4.6 Impact financier global des ventes

En cumul sur les cinq dernières années, les sorties d'actif ont généré 18,0 M€ de produits, correspondant à des plus-values de 0,9 M€, soit 5 % seulement de la valeur nette comptable et 6 % des résultats de l'office.

²⁷ Et pour lesquels les prix de cession sont extrêmement bas, variant de 7 750 € pour un T3 de 58 m² à 35 000 € pour une maison de 110 m².

²⁸ Sans prendre en compte les ventes du patrimoine HBCM dont le prix de cession n'est pas représentatif.

Corrigées des sorties de composants²⁹ (2,6 M€ sur la période), les plus-values sur les ventes se sont établies à 3,4 M€ sur la période.

Les produits de cessions se sont répartis à hauteur de 15,1 M€ pour les ventes de patrimoine (soit 83,6 % du total des produits) et 2,9 M€ pour les autres ventes, essentiellement des titres financiers (soit 16,4 % de ce même total). En termes de plus-values, les ventes de patrimoine en représentent en revanche la quasi-totalité. Leur montant relativement limité résulte pour partie de la vente de deux résidences foyer en 2016, pour lesquelles la moins-value comptable apparente (près de 900 k€) a largement été compensée par des produits de reprises sur subventions.

Le produit global des ventes s'est traduit par un surplus de trésorerie de 13,4 M€ en cinq ans, après remboursement du capital des emprunts correspondants, ce qui représente 8,1 % de l'effort total d'investissement locatif sur la même période. Cet apport a été limité par un montant significatif de remboursements d'emprunts (3,2 M€) consécutivement à la vente de deux foyers en 2016. En définitive, la contribution des cessions s'est révélée importante dans l'équilibre financier des investissements, même si elle a été limitée dans la formation des résultats de l'office.

Fin 2018, les réserves constituées au titre des cessions patrimoniales représentent près de 9,1 % des capitaux propres.

Sorties d'actifs immobilisés						
<i>Montants en milliers d'euros</i>						
Rubriques	2014	2015	2016	2017	2018	Cumul en 5 ans
Produits de cessions	3 822	2 240	5 262	3 695	2 991	18 010
Valeur nette comptable des sorties d'immobilisations (a)	3 791	2 749	5 726	3 738	1 154	17 159
Plus ou moins values sur sorties d'immobilisations	31	-509	-464	-43	1 837	852
<i>en % de la valeur nette comptable des immobilisations sorties</i>	0,8	-18,5	-8,1	-1,2	159,2	5,0
<i>en % du résultat net</i>	0,9	-14,8	-12,3	-2,0	145,8	6,0
Remboursement du CRD / Sorties d'actifs	192	131	3 309	594	410	4 637
Investissements locatifs	30 218	31 281	41 171	32 916	29 097	164 683
<i>Produits de cessions nets des remboursements en capital des emprunts correspondants en % des investissements locatifs</i>	12,0	6,7	4,7	9,4	8,9	8,1

(a) sorties de composants incluses

Source : *Etats réglementaires Harmonia*

3.2.5 Rénovation urbaine

L'office intervient dans plusieurs quartiers de Clermont-Ferrand³⁰ visés en priorité au titre d'intérêt national par le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU)³¹. Sur l'ensemble des 3 691 logements sociaux du périmètre du NPNRU, Logidôme en possède près de 65 %. Les autres logements appartiennent aux bailleurs sociaux présents sur les sites (*Auvergne Habitat* : 22,5% ; *ex-SCIC Habitat Auvergne et Bourbonnais* : 8,1 % et *OPHIS* : 4,9 %). Ce sont près de 1 300 logements au total qui doivent être démolis. La part de Logidôme pour la déconstruction concerne 824 logements qui font partie des logements les plus anciens situés sur les quartiers de la Gauthière, des Vergnes et de Saint-Jacques. Les 824 logements à reconstituer seront des

²⁹ Les sorties de composants représentent la valeur nette comptable des immobilisations sorties du patrimoine dont l'origine est constituée par des remplacements d'éléments du bâti.

³⁰ La Gauthière, Les Vergnes et Saint-Jacques.

³¹ Arrêté du 29 avril 2015.

logements neufs construits en dehors des QPV. Ils devront prendre place sur le territoire de Clermont Auvergne Métropole et respecter des objectifs de rééquilibrage géographique à l'échelle de l'agglomération : 1/3 sur les communes SRU, 1/3 à Clermont-Ferrand et 1/3 sur les autres communes.

Le projet de renouvellement urbain prévoit pour l'office :

- dans le quartier de La Gauthière : la déconstruction de 230 logements et la réhabilitation de 342 logements ;
- dans le quartier Les Vergnes, la réhabilitation de 188 logements et la démolition d'un parking silo de 83 places ;
- dans le quartier Saint-Jacques, la démolition des 522 logements de La Muraille de Chine et de l'Allée des Dômes et celle de 72 autres appartements boulevard Winston Churchill, soit un total de 594 logements, ainsi que la réhabilitation de 140 logements.

L'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) prend en charge 100 % du déficit des opérations de démolitions pour un budget de 35 M€. Il s'agit d'un enjeu majeur des années à venir pour le territoire et pour l'office, notamment en matière de relogement qui devra contribuer au rééquilibrage de peuplement à l'échelle de l'agglomération.

3.3 MOYENS MIS EN ŒUVRE

3.3.1 Exercice de la fonction de maîtrise d'ouvrage

3.3.1.1 Engagement et suivi des opérations

La direction du développement patrimonial qui a fait l'objet d'une réorganisation explicitée ci-après, est aujourd'hui placée sous l'autorité hiérarchique du directeur général adjoint, ancien directeur du développement. La nomination d'un responsable a été suspendue dans l'attente de la création de la nouvelle structure.

Cette direction a connu depuis 2016 et jusqu'en début 2018, plusieurs évolutions importantes successives, liées à de nombreux départs courant 2017 (*notamment celui du directeur de la maîtrise d'ouvrage, puis du précédent directeur général adjoint qui en assurait l'intérim, de la directrice qui lui a succédé, du comptable, du contrôleur de gestion, de la promotion de l'actuel directeur général adjoint...*), ou à des mouvements internes vers la coopérative d'accession DOMIA pour pallier le départ du responsable, pour assurer des fonctions de syndic, prendre en charge de nouvelles activités telles la gestion des commerces, des locaux professionnels ou prendre en charge les dossiers PSLA (*une dizaine de salariés de Logidôme sont devenus salariés de DOMIA*).

La réorganisation, qui a été opérée à effectifs globalement constants sur l'ensemble des deux structures mais « redistribués », a abouti au regroupement des deux anciennes directions « Développement » et « Patrimoine » sous l'intitulé « Direction du développement patrimonial ». Aujourd'hui, et depuis début 2018, la direction du développement patrimonial compte une vingtaine de salariés parmi lesquels six référents d'un domaine d'expertise : foncier, aménagement, stratégie patrimoniale, travaux, production neuve et acquisition/amélioration. Des chargés d'études, chargés d'opérations classiques ou de renouvellement urbain (*dans le cadre du NPNRU*), conducteurs de travaux et un pool de trois assistantes complètent l'équipe. Les moyens et les compétences sont mutualisés en fonction du plan de charge global de la direction.

Après une étude d'opportunité soumise à la direction générale, chaque opération quelle qu'elle soit, construction neuve, acquisition/amélioration, réhabilitation, accession, renouvellement urbain fait l'objet d'une

présentation en comité d'engagement et d'une formalisation par une délibération du bureau du CA de l'office. Le comité d'engagement se tient une fois par mois. Il réunit l'ensemble des techniciens concernés, ainsi que la direction financière, le service juridique, la direction de la gestion locative et la direction générale qui valide (ou non) la poursuite de l'opération. Sont notamment présentés et débattus le programme de l'opération (*logements, typologie, stationnements, locaux de service, mixité locatif/accession, ...*), le plan de financement général, le planning, le loyer et/ou le prix de vente prévisionnel, les objectifs qualitatifs et quantitatifs etc. Un bilan de chaque opération, destiné à mesurer les écarts par rapport au projet initial est présenté avant la fin du délai de parfait achèvement de l'ouvrage par le service financier et le chargé de projet concerné. Les hypothèses de simulation d'équilibre retenues par l'organisme respectent les paramètres recommandés par la note technique ministérielle du 17 juillet 2019, à la réserve près de la décote de loyer RLS que Logidôme fait évoluer de 4,69 % en 2019 à 6,50 % à compter de 2023.

3.3.1.2 Analyse d'opérations

Entre 2016 et 2019, 12 opérations nouvelles³² de plus de dix logements ont été livrées en zone 2 (1 en zone 3), représentant 395 logements, dont 5 opérations acquises en VEFA (133 logements, soit un peu plus du tiers). Leur prix de revient prévisionnel est très proche du prix définitif (*moins de 1 % d'écart*), ce qui traduit une excellente maîtrise des coûts. La surface utile moyenne par logement de 66 m² est comparable à la moyenne régionale, que ce soit en maîtrise d'ouvrage directe ou en VEFA (*respectivement 67 m² et 66 m² en VEFA pour les opérations en Auvergne-Rhône-Alpes*³³). Sur l'échantillon étudié, le taux moyen de fonds propres ressort à 0,6 % et oscille entre 0 et 6,3 % selon les opérations, ce qui est extrêmement limité (*cf. aussi § 6.4.3.3*). Les subventions représentent 12 % du financement total. Le coût total moyen par opération est bien maîtrisé avec 2 091 €/m² en maîtrise d'ouvrage directe et 2 173 € en VEFA (*contre respectivement 2 408 € et 2 649 € en 2018 en région Auvergne Rhône-Alpes*).

3.3.2 Maintenance du patrimoine

Le service entretien maintenance de la direction de la gestion locative compte treize agents dont le responsable. Il est placé sous l'autorité d'un directeur technique. Le service dispose d'un budget annuel de 1 M€ TTC pour l'ensemble des travaux de maintenance inscrits au PSP. L'office dispose d'un plan pluriannuel d'entretien régulièrement actualisé. Le service est chargé en plus de l'entretien courant, du remplacement ponctuel de composants (*menuiseries et volets roulants, réfection de toitures, de chaudières individuelles*), ou d'interventions sur le bâti existant n'entrant pas dans le champ des réhabilitations globales conduites par la direction du développement patrimonial. Les investissements correspondants se sont élevés à 9,2 millions d'euros sur la période 2014-2018, soit une moyenne annuelle de plus de 1,8 M€. Ces travaux ont concerné notamment des actions de modernisation d'éléments de chauffage³⁴ (*pour un montant cumulé de 2,9 M€*), ou d'ascenseurs³⁵ (*montant cumulé de 1,2 M€*). L'office a également consacré un budget de 1,1 millions d'euros pour des travaux en matière de sécurité (*mise en sécurité électrique des logements, mise en place de vidéo protection*), ainsi que d'embellissement des parties communes ou de rénovation de toitures terrasses, des réhabilitations de locaux d'activité et des restructurations de logements.

³² Hors acquisitions, acquisitions/améliorations, logements pour étudiants et résidences spécialisées.

³³ Source des références : DGALN - Infocentre Sisal - Bilan 2018 des logements aidés.

³⁴ Exemple modernisation de la chaufferie du groupe Saint-Jacques qui alimente 271 logements.

³⁵ Exemple modernisation des ascenseurs des groupes Saint-Jacques, Lafayette, La Croix Neyrat, La Plaine, Pradelle, Buffon, Fontaine du Bac, Les Landais.

Sur la période sous revue, les montants dédiés à l'effort de maintenance du parc ont été les suivants :

Effort financier sur le bâti existant					
<i>Montants en milliers d'euros</i>					
Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Charges d'exploitation liée aux immeubles	616	665	1 033	1 090	1 082
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	822	884	898	1 002	875
Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	2 755	2 912	3 572	2 897	2 584
Maintenance locative en régie - Coût du personnel	433	362	350	283	198
Maintenance locative en régie - Consommations et Frais généraux	389	271	371	368	335
Coût de la maintenance (1)	5 016	5 094	6 224	5 640	5 075
Additions et remplacement de composants	4 452	8 689	13 835	8 041	5 738
Coût total entretien du parc (2)	9 468	13 783	20 059	13 681	10 813
Nombre de logements et équivalent logement gérés (3)	8 613	8 705	8 884	8 926	9 123
Coût de la maintenance au logement en euros (4) = (1) / (3)	582	585	701	632	556
Loyers (5)	32 115	32 621	32 657	32 972	31 504
Coût de la maintenance / Loyers (6) = (1) / (5)	15,6%	15,6%	19,1%	17,1%	16,1%
Coût total d'intervention sur le parc au logement (7) = (2) / (3)	1 099	1 583	2 258	1 533	1 185

Source : *Etats réglementaires Harmonia*

Les charges de maintenance immobilière, d'un montant de 5,1 M€ en 2018, se situent en-dessous des ratios médians des organismes HLM de province³⁶ rapportées au nombre de logements en gestion, sauf en 2016, mais systématiquement au-dessus ramenées au pourcentage des loyers.

En incluant les additions et remplacements de composants, l'effort financier sur le bâti existant s'élève à 10,8 M€ en 2018. En moyenne annuelle glissante sur 5 ans, il représente l'équivalent de 41,9 % de la masse des loyers et 1 532 € par logement géré. Ce dernier indicateur est largement supérieur au ratio médian du secteur HLM (1 205 €). Ramené au patrimoine en propriété, foyers inclus, il ressort à 1 398 € par logement. Ces données témoignent d'une politique de maintenance volontariste, en dépit du net fléchissement de l'effort financier en investissement constaté en 2018 (5,7 M€) par rapport aux exercices précédents, plus particulièrement à l'exercice 2016, au cours duquel 13,8 M€ ont été dépensés à ce titre.

La visite de patrimoine effectuée a mis en évidence le bon niveau d'entretien du parc. Les espaces extérieurs sont particulièrement soignés et les parties communes bien entretenues.

Un technicien est affecté à l'entretien et à la maintenance d'équipements spécifiques (*convecteurs, ballons d'eau chaude sanitaire, chaudières murales, ...*). Trois conducteurs de travaux assurent les relations avec les entreprises dans le cadre de contrats de travaux de mise en peinture des bâtiments et d'embellissement des parties communes. La régie de travaux qui compte deux peintres et trois électriciens est chargée des travaux hors contrats, en lien avec les ouvriers polyvalents en poste dans les secteurs. L'ensemble des contrats d'entretien et des diagnostics techniques réglementaires (*nettoyage, chauffage, VMC, robinetterie ascenseurs, barrières et portes automatiques, constats de risques d'exposition au plomb, amiante, gaz, électricité*) fait l'objet d'un suivi rigoureux et des renouvellements nécessaires.

3.3.3 Exploitation et sécurité du patrimoine

Les détecteurs de fumée ont été installés. Le contrôle annuel des chaudières individuelles au gaz n'appelle pas de remarque. Les diagnostics gaz et électricité sont réalisés conformément à la réglementation. Les logements

³⁶ Source Diagfin Ancols (SA + OPH de province) : respectivement 15,2 % des loyers et 619 € par logement en 2018.

concernés par le risque d'exposition au plomb ont été diagnostiqués (*CREP*), 139 datant d'avant 1949 sont particulièrement surveillés pour apprécier l'état de conservation du plomb présent.

Les obligations relatives au repérage d'amiante sont partiellement réalisées. L'office a mis à jour les dossiers techniques amiante (*DTA*) et il réalise systématiquement des diagnostics de repérage avant travaux pour chaque opération de démolition, réhabilitation et travaux programmés de gros entretien et de remplacements de composants.

L'organisme est en retard pour l'établissement des dossiers amiante des parties privatives (*DAPP*).

Les obligations relatives au repérage amiante dans les parties privatives (*parc dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997*) concernent les trois quarts du parc de l'organisme, soit plus de 6 700 logements. Le dossier amiante parties privatives (*DAPP*) qui doit être mis en œuvre depuis le 1^{er} janvier 2013 en application de l'article R. 1334-29-4 du code de la santé publique, est systématiquement réalisé à la relocation. A fin 2019, 26 % des *DAPP* étaient réalisés.

L'office doit rapidement achever la réalisation de ces diagnostics pour se mettre en conformité avec la réglementation. En réponse, l'organisme indique qu'il s'engage à réaliser les *DAPP* sur un rythme plus soutenu d'environ 1 000 par an.

3.4 CONCLUSION

Fin 2018, le patrimoine de Logidôme est constitué de 9 048 logements familiaux, conventionné à 98 %, et de 150 équivalents logements pour jeunes travailleurs et personnes handicapées. L'office possède près de 90 % de son parc à Clermont-Ferrand et une proportion élevée de logements situés en quartiers prioritaires de la politique de la ville. Le parc familial enregistre un taux de croissance annuel moyen de 1,2 % sur la période, contre 1,3% en région Auvergne Rhône-Alpes. Malgré un âge moyen sensiblement supérieur à la moyenne du parc social, les logements présentent une performance thermique moyenne nettement supérieure à l'ensemble des logements sociaux diagnostiqués de France métropolitaine et d'Auvergne Rhône-Alpes. Ces résultats sont la conséquence des importants travaux de réhabilitations réalisés. La maintenance du patrimoine s'avère satisfaisante. En revanche, l'organisme qui est en retard dans l'établissement des dossiers amiante en parties privatives indique qu'il compte les réaliser à un rythme plus soutenu pour se mettre en conformité avec la réglementation.

L'office intervient dans plusieurs quartiers de Clermont-Ferrand visés en priorité au titre d'intérêt national par le nouveau programme national de renouvellement urbain. Il doit dans ce cadre démolir plus de 800 logements de son parc qui font partie des logements les plus anciens situés sur les quartiers de la Gauthière, des Vergnes et de Saint-Jacques et les reconstruire en dehors des QPV. La visite de patrimoine a mis en évidence, le bon niveau d'entretien et de réhabilitation du parc et la qualité des opérations récemment livrées. Les espaces extérieurs sont particulièrement soignés et les parties communes bien entretenues.

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

Dans ce chapitre ne sont considérés que les logements qui sont la propriété de Logidôme. Les logements que gère l'office pour le compte de tiers sont abordés au paragraphe 5.2.

4.1 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

4.1.1 Niveau des loyers pratiqués

Le niveau des loyers pratiqués³⁷ par l'office par m² de surface habitable est inférieur à celui de l'ensemble des bailleurs sociaux du département et de la région Auvergne, eux-mêmes inférieurs à ceux de la nouvelle région Auvergne-Rhône-Alpes et de la France métropolitaine :

Analyse de la distribution des loyers

Rubriques	Nombre de logements	Loyer mensuel en euros par m ² de surface habitable			
		1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^e quartile	Moyenne
Logidôme	7 734	4,0	4,7	5,9	4,9
Puy-de-Dôme	37 311	4,3	5,3	6,1	5,2
Référence Auvergne	67 156	4,4	5,2	5,9	5,2
Référence Auvergne-Rhône-Alpes	499 802	4,8	5,6	6,4	5,7
Références France métropole	4 285 771	4,8	5,6	6,5	5,8

Sources : base de données RPLS 2018 / Outil Structure Loyers Ancols

Le loyer médian pratiqué par Logidôme est plus faible que ceux de l'ensemble des bailleurs sociaux du département de la région ou de la France métropolitaine. Plus concrètement le loyer mensuel d'un logement de type III proposé par l'office se situe autour de 281 €, soit un niveau sensiblement inférieur à la médiane de l'ensemble du parc social de la métropole auvergnate qui est de 342 €.

En outre, la couverture des loyers par les aides à la personne est très satisfaisante. La proportion de logements conventionnés dont le loyer pratiqué en 2018 dépasse le loyer plafond³⁸ pris en compte pour le calcul de l'aide personnalisée au logement est de seulement 33 %, taux inférieur à ceux constatés pour l'ensemble du parc social de la métropole (45 %), de la région Auvergne (46 %)³⁹ et du département (47 %).

Ces constats témoignent d'un accès plus facile aux ménages aux ressources modestes. Le caractère social de Logidôme apparaît avéré a priori (cf. § 4.2).

Dans un souci de transparence pour les locataires, le loyer maximal doit figurer sur les avis d'échéance ou les quittances des logements conventionnés. Cette information est obligatoire aux termes de l'article R. 442-2-1 du CCH. L'office, à la demande de l'Agence fait apparaître cette mention depuis l'échéance du mois de mars 2020.

4.1.2 Hausse des loyers

Les augmentations annuelles des loyers pratiqués sur la période ont respecté les dispositions légales.

Le contrôle des loyers a porté sur les années 2018 et 2019. Il a permis l'identification de huit loyers pratiqués dépassant les loyers plafonds conventionnels en 2018 et neuf en 2019. En 2018, les dépassements enregistrés étaient inférieurs à 1 € par mois pour sept d'entre eux et de 7,60 € par mois pour le dernier. En 2019, des dépassements d'un niveau quasi équivalent sont observés pour les mêmes logements et un dépassement supplémentaire très important de 159,50 € mensuels est constaté pour un autre logement. Les logements sont

³⁷ Hors loyers des logements non conventionnés, des logements d'étudiants et cas particuliers.

³⁸ 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.

³⁹ 52 % pour la nouvelle région Auvergne-Rhône-Alpes.

situés à Youx (*commune de Saint-Eloy-Les-Mines*) et à Messeix. L'organisme a procédé aux corrections tarifaires et aux régularisations auprès des locataires concernés sur les échéances de décembre 2019 et janvier 2020.

4.1.3 Supplément de loyer de solidarité

Depuis 2018, Logidôme applique le barème du SLS conformément à l'article L 441-3 du CCH modifié par la loi ÉLAN⁴⁰. L'incidence de ce surloyer est modeste (*90 ménages concernés pour 96 milliers d'euros en 2018*).

4.1.4 Réduction de loyer de solidarité

L'office a procédé à la mise en œuvre du dispositif de réduction de loyer de solidarité (RLS), prévu à l'article 126- III-D de la loi de finances pour 2018, sur le quittance de juin pour les allocataires de la Caisse d'Allocations Familiales (CAF), juillet pour ceux de la Caisse de Mutualité Sociale Agricole (CMSA) et octobre pour les non-allocataires avec effet rétroactif au 1^{er} février 2018.

En décembre 2019, 3 888 ménages ont bénéficié de la RLS, dont 66 non bénéficiaires de l'APL, pour un montant mensuel de 150 693 €.

L'impact du déploiement sur les onze mois de 2018, avant lissage, s'est élevé à 1 628 k€, soit 5,0 % des loyers des logements familiaux avant réduction. L'office a bénéficié du dispositif de modulation de la cotisation due à la CGLLS mis en place, à hauteur de 310 k€.

4.1.5 Charges locatives

Pour 2018, le montant global des charges récupérables s'établit à 11,2 M€, soit 27,1 % des montants quittancés (*loyers + charges*) et 1 234 € par logement familial en propriété. Il a augmenté de 3,1 % depuis 2014 en variation annuelle moyenne, la part rapportée au quittance évoluant dans les mêmes proportions (*24,0 % en 2014*).

La part des charges de personnel récupérables est de 1,2 M€ en 2018, soit 2,9 % du quittance et 132 € par logement familial en propriété. Leur niveau évolue moins rapidement que l'ensemble des charges récupérables (*respectivement + 1,5 % et + 3,1 % de variation annuelle moyenne de 2014 à 2018*).

Le taux de récupération répond aux modalités définies par le décret n° 2008-1411 du 19 décembre 2008, à savoir 75 % lorsque les agents de résidence (*ou « agents de maintenance » pour la part des tâches liées à la gestion de proximité*) réalisent à la fois l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets ou 40 % s'ils n'effectuent qu'une seule des deux tâches, et 100 % lorsqu'ils n'effectuent que les tâches de nettoyage. Pour les responsables d'équipes sectorisées chargés de l'encadrement de ces agents de proximité, la récupération intervient à hauteur de 10 %.

En 2018, le coût moyen des charges annuelles ressort à 11,3 € par m² de surface habitable pour l'ensemble du parc. Le coût du chauffage collectif (*68 % du parc*) y est en moyenne de 5,1 €/m² et le coût moyen des charges d'ascenseurs est de 0,6 €/m² (*près de 69 % des logements en sont équipés*). Ces coûts sont globalement modérés. Néanmoins, les six locataires de la résidence Les Cerisiers à Messeix ont eu, en moyenne en 2018, des charges annuelles de chauffage supérieures à 1 000 € (*1 144 €*), ce qui paraît élevé.

Grâce à un dispositif de télérelève mis en place en 2015 et 2016 sur l'ensemble du parc, les locataires sont facturés, tous les mois, sur la base de leur consommation réelle d'eau, leur permettant de maîtriser leur consommation et de réagir en cas de surconsommation, voire de signaler des fuites. Pour Logidôme, ce

⁴⁰ La loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité a abrogé l'article L. 441-12 du CCH permettant d'appliquer un régime dérogatoire pour le calcul du supplément du loyer de solidarité mentionné en référence à la CUS.

dispositif permet de vérifier le bon fonctionnement des appareils sanitaires. Cette initiative a d'ores et déjà généré une baisse globale de la consommation d'eau de 10 % en moyenne selon l'office.

Les taxes d'enlèvement des ordures ménagères s'établissent à 1,2 M€, soit 2,9 % du quittance 2018 et 133 € par logement familial en propriété.

La période considérée pour la régularisation des charges locatives court du 1^{er} octobre de l'année N au 30 septembre de l'année N+1, sauf pour les consommations d'eau froide décomptées par référence à l'année civile, et les charges liées à des copropriétés régularisées sur une période propre à chacune d'entre elles. Chaque année la régularisation est réalisée en avril pour un quittance en mai pour tout le patrimoine en propriété, et tout au long de l'année pour celui en copropriété. Ce n'est qu'à partir de 2019 que l'office va procéder au passage à l'année civile de façon à rendre cohérente la période de charges avec les exercices comptables.

Faute d'un adossement de la période de régularisation des charges à l'année civile, l'organisme n'est pas en mesure de justifier les écarts entre ses différentes sources d'information.

Dans les faits, l'organisme raisonne par référence à des impératifs de gestion locative, sans pouvoir procéder à un rapprochement des différentes masses financières concernées avec la comptabilité, ni même justifier le montant comptabilisé au titre des excédents d'acomptes, alors que pourtant, les opérations de quittance relèvent du contrôle de gestion rattaché à la direction financière.

En réponse, l'organisme indique son souci d'améliorer la justesse des régularisations de charges. Dans ce but, il précise que la régularisation de charges désormais calée sur l'année civile sera adoptée sur 2020, après une période transitoire de rattrapage de 15 mois pour la période du 1^{er} octobre 2018 au 31 décembre 2019. Cette évolution a été présentée courant 2018 en conseil de concertation locative (CCL) aux associations de locataires qui en ont acté le principe. Il mentionne également un changement du mode d'enregistrement des charges récupérables qui fera disparaître l'usage de tableaux Excel externes à l'outil informatique susceptible de générer de multiples erreurs.

L'examen des provisionnements de charges a porté sur les années 2017 et 2018, à partir d'informations relevant d'un suivi de gestion locative, décliné par programme immobilier. Sur ces bases, l'ajustement du provisionnement correspondant apparaît satisfaisant, l'excédent de provision s'élevant à 9,8 % en 2017 et 4,7 % en 2018. Néanmoins, il convient d'analyser ce constat avec la plus grande prudence, les documents fournis par l'office écartant des postes importants, comme par exemple les fournitures d'eau et des régularisations de copropriétés. Ainsi, alors que les données comptables 2018 font ressortir un montant global de charges à récupérer de 10,4 M€⁴¹, les états exploités ne représentent qu'un peu moins de 6,0 M€, l'écart étant soit le fait de dépenses non retenues (*environ 3 M€*), soit non identifié par l'organisme (*1,4 M€*).

Sur le plan des modalités concrètes de la régularisation, le locataire débiteur bénéficie d'un étalement de sa dette qui peut représenter trois échéances selon le montant considéré⁴². Si besoin, il est invité à se rapprocher du Service social et contentieux. Un plan d'apurement personnalisé lui sera alors proposé.

4.2 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

Comme l'indiquent les résultats de l'enquête d'occupation du parc social 2016, Logidôme se caractérise par une forte proportion de personnes seules, ainsi que de ménages de plus de 65 ans. L'écart avec les autres

⁴¹ Montant des charges à récupérer calculé après déduction notamment du coût de la vacance.

⁴² Une échéance si le montant est inférieur à 150 €, deux échéances s'il est compris entre 151 et 300 € et trois échéances au-delà de 301 €.

baillleurs au niveau métropolitain, départemental ou régional est de quatre à six points sur ces deux catégories de ménages. De plus, les ménages accueillis par l'office disposent de revenus plus élevés en règle générale. Ce constat atténue le caractère social de l'office mis en évidence par les niveaux de loyers observés. L'enquête sociale de l'année 2018 donne des résultats comparables pour l'organisme⁴³.

Analyse sociale de l'occupation								
En %	Pers. isolées	Ménages 3 enfants et +	Familles mono-parentales	Revenu < 20 %*	Revenu < 60 %*	Revenu > 100 %*	Bénéficiaires d'APL+AL	Taux d'occupants de 65 ans et plus
LOGIDÔME ensemble des locataires	50,0%	7,7%	15,7%	25,3%	61,0%	10,3%	51,6%	19,8%
Commune de Clermont-Ferrand	45,4%	11,3%	19,4%	33,9%	64,1%	10,2%	48,3%	14,6%
Clermont Auvergne Métropole	43,9%	11,0%	21,1%	31,3%	62,4%	10,3%	46,3%	13,4%
Puy-de-Dôme	43,5%	10,6%	21,7%	33,0%	64,7%	9,2%	46,9%	13,4%
Région Auvergne	45,2%	8,9%	20,8%	29,5%	65,4%	8,4%	50,2%	14,8%
Région Auvergne-Rhône-Alpes 2016	38,9%	10,5%	19,6%	20,6%	58,9%	11,3%	48,6%	13,5%

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

Sources : enquêtes OPS 2016 portail BO Ancols

4.3 ACCES AU LOGEMENT

4.3.1 Connaissance de la demande

Le fichier partagé de la demande⁴⁴ est déployé depuis octobre 2012 dans le Puy-de-Dôme. Il a été mis en place par l'ensemble des bailleurs sociaux locaux. Cet outil met à disposition des demandeurs de logement un système de demande unique qui est automatiquement diffusée à l'ensemble des organismes du département. La demande se fait en ligne, via le site internet respectif des bailleurs locaux. Fin 2018, le nombre de demandes actives s'établissait à 17 960⁴⁵ (dont 35 % de mutations internes).

Les trois-quarts des demandes portent sur la métropole (CAM) (dont 38 % de mutations internes) et 63 % d'entre elles se concentrent sur la commune de Clermont-Ferrand. Le parc de l'office est constitué à 23 % de logements d'une à deux pièces, en fort décalage avec la forte proportion de demandeurs de T1 et T2 qui s'établit à 44 % dans la CAM et même à 46 % dans la commune de Clermont-Ferrand (en cohérence avec les 46 % de personnes seules en demande de logement social). A l'inverse, 69 % des logements de Logidôme sont de typologies T3-T4 pour une demande de seulement 50 % au niveau de la CAM ou de 47 % pour Clermont-Ferrand. Il existe donc un décalage important entre l'offre de logements et les besoins exprimés.

Concernant le profil des demandeurs, le diagnostic réalisé par l'agence d'urbanisme en novembre 2017⁴⁶ précise que 40% sont des personnes seules. Les demandeurs sont plutôt jeunes : 54% ont moins de 40 ans et seulement 8% ont plus de 65 ans. De plus, les ménages jeunes voient leur demande globalement mieux satisfaite que les personnes de plus de 65 ans, qui ne représentent que 6% des attributions. Cela peut notamment témoigner d'un besoin de logements adaptés. De plus, 40% des demandeurs sont déjà locataires du parc social, 30% sont hébergés chez un tiers, 20% sont locataires du parc privé et 7% sont sans logement.

⁴³ Les références départementale et régionale de l'enquête OPS 2018 sont entachées par les réponses erronées de la SA d'HLM Auvergne Habitat (taux de ménages en dessous de 20 % des plafonds PLUS à plus de 98 %).

⁴⁴ Géré par l'association du fichier partagé des bailleurs sociaux d'Auvergne (AFPBSA).

⁴⁵ Source : système national d'enregistrement au 8 mars 2019.

⁴⁶ Ce diagnostic territorial à l'échelle de la CAM a été réalisé par l'agence d'urbanisme et de développement Clermont-Métropole en vue de l'élaboration de la convention intercommunale d'attribution en réponse à la loi Egalité et citoyenneté.

De plus, le diagnostic met en évidence la précarité des demandeurs de logement social à l'échelle de la métropole. En effet, parmi les demandeurs enregistrés en 2017, les 25 % les plus précaires disposaient de ressources inférieures ou égales à 600 € par mois et par unité de consommation. Le deuxième quartile s'élevait à 915 € par mois et par unité de consommation et le 3e quartile à 1 250 € par mois et par unité de consommation. Ainsi plus de 50 % des demandeurs se situent en-dessous du seuil de pauvreté (1 015 € mensuel en considérant un seuil à 60 % du revenu médian national). On note également que les demandeurs aux ressources les plus faibles ciblent de façon encore plus notable la commune de Clermont-Ferrand dans leur demande et spécifiquement les quartiers prioritaires.

4.3.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

L'accord collectif départemental du Puy de Dôme pour le logement des personnes connaissant des difficultés économiques et sociales, dont tous les bailleurs locaux sont signataires aux côtés des services de l'État⁴⁷ a été prorogé jusqu'en 2018 dans l'attente de sa substitution par une convention intercommunale d'attribution (CIA) que doivent conclure les EPCI⁴⁸ concernés en vertu de l'application de la loi n°2017-86 relative à l'égalité et à la citoyenneté (LEC) du 27 janvier 2017 qui réforme la politique d'attribution. Clermont Auvergne Métropole a adopté le 22 mai 2019 la convention intercommunale d'attribution⁴⁹ et le plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur (PPDDID) et Logidôme a approuvé en CA du 21 juin 2019 la CIA qui lui fixe, à l'instar de chaque bailleur, des objectifs chiffrés et territorialisés.

Au titre du bilan 2018 des accords collectifs, Logidôme a accueilli 67 ménages pour un objectif de 56, soit un taux de réalisation de 120 %.

Concernant les conventions de réservation préfectorale, comme pour l'accord collectif, les bailleurs du Puy de Dôme sont engagés avec une gestion en flux sur leurs attributions de l'année. Logidôme avec 181 ménages logés atteint 106 % de son objectif.

Enfin en application de la loi LEC, au moins 25 % des attributions réalisées hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville doivent bénéficier à des ménages appartenant aux 25 % des ménages les plus pauvres demandeurs d'un logement social et aux personnes relogées dans le cadre d'une opération ANRU. Et, au moins 50 % des attributions réalisées en QPV doivent bénéficier à des ménages des trois autres quartiles. Dans ce cadre, Logidôme a accueilli 11 % de ménages du 1^{er} quartile hors QPV en 2017, 19,9 % en 2018 et 20,5 % au 19 décembre 2019. L'indicateur établi par Clermont-Auvergne Métropole indique un taux moyen de 12,3 % pour les ménages du 1^{er} quartile logés hors QPV en 2018 par l'ensemble des bailleurs. Localement, Logidôme est le bailleur le plus proche des objectifs fixés par la loi. Les taux de proposition pour les autres quartiles en QPV ont été respectivement de 63,9 % en 2017, 68,5 % en 2018 et 69,9 % au 19 décembre 2019.

4.3.3 Gestion des attributions

Conformément à l'article R. 441-9 I du Code de la construction et de l'habitation (CCH), le CA de l'office a décidé de créer deux commissions d'attributions des logements (CAL), l'une intervenant sur le territoire Sud - Est, l'autre sur le territoire Nord - Centre Ouest.

⁴⁷ Sont également signataires de l'accord, l'association des organismes HLM du Puy de Dôme, la métropole Clermont Auvergne Métropole et le CCAS de Clermont-Ferrand

⁴⁸ Établissement public de coopération intercommunale.

⁴⁹ Pour la métropole cette CIA est annexée à la convention ANRU (agence nationale pour la rénovation urbaine) signée le 4 juillet 2019.

Chaque CAL se réunit une fois par semaine au siège de l'office. Leur composition est conforme aux dispositions des articles L 441-2 et R 441-9 du CCH. Les dossiers préparés par les chargées de clientèle (*neuf au total*) sont présentés par la directrice de la gestion locative ou par la responsable du service location. Une fiche descriptive de chaque logement et de la situation de chaque candidat est projetée en séance. La commission prononce nominativement l'attribution et classe trois familles attributaires par logement, sauf insuffisance de candidats, situation d'urgence ou ménage relevant du dispositif DALO⁵⁰.

Une charte d'attribution complète la politique d'attribution de l'office. Elle détermine des critères de priorité pour la sélection des candidats (*handicap, publics prioritaires au titre de l'accord collectif départemental ou du DALO, adéquation taille du logement et composition familiale, situation de peuplement de l'immeuble, adéquation loyer/ressources, ...*).

Chaque année, un rapport détaillé portant sur le bilan de la CAL est présenté au CA conformément à l'article R. 441-9 du CCH.

Un arrêté préfectoral en date du 12 novembre 2015 accorde une dérogation aux plafonds de ressources pour toute demande de logement situé en QPV dans la limite de 1,3 fois les plafonds réglementaires. Cette dérogation s'applique également, dans la même limite, pour l'attribution d'un logement adapté aux personnes âgées de plus de 65 ans, aux personnes malades ou handicapées dont l'état est incompatible avec le maintien dans le logement occupé, ainsi que pour le relogement d'une famille concernée par une opération de démolition de logement locatif social.

Le règlement des commissions d'attribution des logements ainsi que les orientations applicables à leur attribution sont rendus publics sur le site Internet de l'office conformément à la réglementation (*article R. 441 9 IV du CCH*).

L'exploitation exhaustive des données 2017 à juin 2019, soit plus de 2 100 baux indique que 82 % des attributaires disposaient de ressources inférieures à 60 % des plafonds PLUS. L'analyse des attributions correspondantes a mis en évidence trois attributions irrégulières en 2017 (*soit 0,1 % des attributions de la période de trois ans*) relatives aux dépassements de plafonds de ressources. L'office reconnaît les erreurs correspondantes liées à une appréciation erronée du financement initial (*PLA LM et PLA TS considérés comme des financements PLUS au lieu de PLAI – cf. Annexe 7.3*). En réponse, il précise que cette lecture des plafonds de ressources liées aux financements PLA LM et PLA TS a été corrigée aussi bien dans les bases de données qu'auprès de l'équipe en charge des attributions. L'examen d'un échantillon d'une cinquantaine de dossiers de locataires entrés en 2018 et en 2019 dans le parc de l'office n'appelle pas de commentaire quant au niveau des ressources des ménages attributaires.

Les diagnostics techniques réglementaires ne sont pas annexés aux baux conclus en 2018 et en 2019.

Il ressort de la fiche récapitulative de chaque dossier individuel d'entrée du locataire qu'il n'est pas fait mention des différents diagnostics techniques qui doivent lui être remis. Il apparaît ainsi que selon l'âge du logement attribué, l'information sur le plomb, l'électricité ou la performance énergétique n'est pas portée à la connaissance du nouvel entrant, ce qui est contraire à la réglementation. Celle-ci est rappelée ci-après :

- concernant le plomb : en application des dispositions du décret n° 2006-474 du 25 avril 2006 modifié relatif à la lutte contre le saturnisme et des articles R. 1334-3 et suivants du code de la santé publique, un constat de risque d'exposition au plomb (*CREP*) doit, depuis août 2008, être annexé à tout nouveau

⁵⁰ Droit au logement opposable.

contrat de location d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation construit avant le 1^{er} janvier 1949.

- concernant l'électricité et le gaz : en application des décrets n° 2016-1104 et n° 2016-1105 du 11 août 2016⁵¹, l'organisme réalise désormais un diagnostic de l'état de l'installation intérieure de gaz et d'électricité à la relocation d'un logement ; ce diagnostic s'applique à tous les baux signés à partir du 1^{er} juillet 2017 pour les logements situés dans les immeubles collectifs dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} janvier 1975 et, depuis le 1^{er} janvier 2018, pour les autres habitations. Ce diagnostic doit être désormais annexé au contrat de location ;
- concernant les diagnostics de performance énergétique (DPE) : ils doivent être annexés au bail en vertu de l'article L. 134-3-1 du CCH.

En réponse, l'organisme fait état d'un besoin d'outils de gestion des diagnostics techniques qui faisait défaut jusqu'ici et qui est identifié comme prioritaire dans le cadre de l'audit du système d'information en cours en septembre 2020.

4.4 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

4.4.1 Accueil et gestion des réclamations, concertation locative

Depuis 2014, une nouvelle organisation de réception et de traitement des demandes des locataires par le pôle accueil du siège a été mise en place. Cette organisation s'est fondée d'une part sur la centralisation de tous les appels entrants vers un seul numéro et la constitution d'une équipe de conseillers dédiés à l'accueil physique et téléphonique des locataires, capables d'apporter une réponse de premier niveau à de très nombreuses sollicitations, d'autre part sur la systématisation de la traçabilité et du suivi des réclamations dans un seul et même outil partagé par l'ensemble des services.

Le plan de concertation locative a été actualisé en octobre 2017. Le conseil de concertation locative se réunit régulièrement (4 à 6 fois par an). Les comptes-rendus des réunions très détaillés traduisent la qualité des échanges de l'office avec les représentants des trois associations de locataires.

4.4.2 Enquête de satisfaction des locataires

Une enquête de satisfaction des locataires est réalisée tous les trois ans par un bureau d'étude spécialisé. L'enquête 2016 a porté sur un échantillon de 870 locataires interrogés par téléphone. Le taux de satisfaction globale s'élève à 80,7 %, équivalent à la moyenne des résultats des enquêtes réalisées par le bureau d'étude (81 %) pour des organismes de province mais en baisse de près de 6 points par rapport à l'enquête précédente. Cette satisfaction globale est différenciée selon les groupes avec des taux variant de 72,7 % pour le groupe ZUP-La Plaine 1 à 92,6 % pour le groupe Saint-Jacques (4^{ème} tranche). Des efforts sont à faire sur le suivi du chauffage avec un taux de satisfaction en baisse de deux points avec 61,6 % (pour une référence à 71 %) et la propreté des parties communes en baisse de plus de deux points avec 71 % de satisfaits pour un ratio référent de 67 % au niveau régional. Face à cette évolution, Logidôme a instauré depuis 2015 un contrôle systématique et formalisé de la prestation effectuée par les entreprises. En revanche, les travaux réalisés dans les logements sont jugés de qualité (près de 85 % de satisfaits contre 80 % en référence). Concernant les relations avec les locataires, l'organisation du pôle accueil⁵² mise en place en 2014 a permis d'améliorer sensiblement la satisfaction des locataires depuis la dernière enquête (baisse du taux de relance de 10 %, augmentation de la

⁵¹ Décrets d'application de la loi Alur (Accès au Logement et Urbanisme Rénové).

⁵² Le pôle accueil au siège de l'office compte dix conseillers accueil dont la responsable.

satisfaction sur l'échange en général de 8 %, hausse de 6 à 7 % dans la rapidité des réponses apportées et le traitement du problème signalé).

4.4.3 Evolution des missions des gardiens

Logidôme a renforcé ces dernières années la présence des gardiens sur le terrain, puisque leur nombre atteint 40 début 2019, répartis dans les trois secteurs sous la responsabilité d'un responsable de secteur. Début 2018 une expérimentation a été menée par l'organisme pour améliorer leurs conditions de travail, particulièrement difficiles dans certains quartiers qui connaissent des difficultés sociales importantes. C'est le travail d'équipe qui a été promu dans cet objectif avec un lieu dédié créé spécifiquement dans le quartier de La Gauthière pour que les gardiens puissent se réunir et échanger sur leurs pratiques de travail chaque fois que nécessaire. Si chaque gardien continue de travailler dans sa conciergerie, tous sont amenés à venir en appui les uns des autres en fonction des besoins : actions de nettoyage, changement des ampoules, encombrants, contrôle des interventions des prestataires, etc. La visite de patrimoine a été l'occasion de constater de visu le travail d'équipe effectué ponctuellement par cinq gardiens pour le ramassage et l'enlèvement de feuilles et végétaux accumulés sur le site dont l'un d'entre eux a la charge (*Résidence Les Jardiniers*). Cette expérimentation a été poursuivie en 2019. Par ailleurs, tous les gardiens ont bénéficié d'un dispositif de formation portant sur la médiation, la gestion des conflits, la tranquillité résidentielle, le contrat de bail et le décret de charges, la visite commerciale d'un logement et l'utilisation des outils informatiques. Ces initiatives donnent à ces personnels de terrain davantage d'autonomie et participent à la qualité du service rendu aux locataires.

4.4.4 Service d'astreinte

En complément du système d'astreinte classique qui permet de répondre aux locataires en dehors des heures de bureau, Logidôme a mis en place un service d'urgence accessible 24h/24h aux 2 000 locataires ne bénéficiant pas de la présence d'un gardien. Ce service dénommé « *Urgidôme* » est entièrement financé par l'office. En 2018, 248 sollicitations ont été enregistrées ; elles portent principalement sur des urgences liées à des fuites d'eau.

4.4.5 Lettre trimestrielle

Au-delà de la concertation et l'information institutionnelles, l'office édite une lettre trimestrielle d'information d'une dizaine de pages à l'attention de ses locataires « *Voisinage* ». Y sont présentés notamment les projets de l'office (*travaux, services*) des questions d'actualité (*RLS, fermeture du Trésor public*), des conseils, l'agenda des manifestations à venir.

4.4.6 Dispositif de tranquillité résidentielle

Depuis septembre 2015, Logidôme a mis en place un dispositif dénommé « *Acti'cité* » pour assurer la tranquillité résidentielle des 1 800 familles du quartier de Saint-Jacques Nord et de la rue Ribot. Tous les jours (*week-ends et jours fériés compris*), une équipe de trois agents est présente sur le quartier, de 17 h à minuit. La majorité des locataires font appel à eux en raison de troubles à la tranquillité, notamment des nuisances sonores et des occupations de parties communes. Les habitants à nouveau consultés fin 2018 se sont prononcés favorablement à 77 % pour la poursuite de ce dispositif malgré leur participation de 2 € par mois. Une réflexion avec les autres bailleurs et partenaires (*CAM, ville de Clermont-Ferrand, services de l'État*) a été menée et devrait aboutir au déploiement d'un dispositif de présence mutualisé. Ce dispositif serait mis en place en soirée et prioritairement dans les quartiers en renouvellement urbain, ainsi que sur d'autres sites sensibles où persistent des désordres et des occupations abusives des espaces communs.

4.4.7 Politique en faveur des personnes âgées ou handicapées

Afin de faciliter le maintien des locataires âgés ou handicapés dans leur logement, Logidôme a développé, il y a quelques années, un service destiné aux plus de 60 ans et aux personnes handicapées : l'adaptation des logements à la perte d'autonomie. Les sollicitations portent principalement sur le remplacement des baignoires par des douches, la fixation de barres de maintien dans les pièces d'eau, l'installation de WC surélevés, de volets roulants électriques, d'interphone lumineux pour malentendants. Logidôme assure un accompagnement administratif et technique personnalisé dès réception de la demande jusqu'à la fin des travaux. Ces travaux peuvent faire l'objet de subventions des caisses de retraites et mutuelles, voire d'une participation du locataire déterminée par le niveau de perte d'autonomie. En 2017, 52 demandes ont fait l'objet de travaux dont 30 remplacements de baignoires par une douche pour lesquels Logidôme a engagé 125 000 euros.

Par ailleurs, Logidôme poursuit son partenariat avec le CCAS de Clermont-Ferrand au travers de la signature d'une convention mise en place en 2015 qui visait à établir une veille mutuelle des locataires rencontrés et à structurer le système d'alerte en cas de détection de situation sociale ou physique problématique. Cette convention porte aujourd'hui sur l'ensemble de la ville de Clermont-Ferrand. Ce partenariat permet d'être plus réactif en cas de détection de situations particulières.

4.5 RECOUVREMENT DES CREANCES LOCATIVES IMPAYEES

4.5.1 Procédures de recouvrement et organisation du service

Le recouvrement des créances locatives est assuré par le service social et contentieux rattaché à la direction de la gestion locative. Il compte huit salariés et un responsable. Il coordonne la mise en œuvre de la politique de recouvrement de l'organisme. Il propose et pilote les procédures (*amiable, contentieux, ...*). Il organise et arbitre le passage entre le précontentieux et le contentieux. Les missions de l'équipe ont évolué depuis le passage de l'office au 1^{er} janvier 2019 en comptabilité commerciale. Une chargée de recouvrement amiable intervient pour l'ensemble des dossiers jusqu'au deuxième terme d'impayés. Ses homologues prennent le relai à partir du troisième mois d'impayé. L'équipe compte par ailleurs trois conseillères en économie sociale et familiale⁵³ (CESF) qui prennent en charge les dossiers les plus complexes et accompagnent les locataires dès leur premier mois d'impayé. Leur mission consiste en l'analyse des budgets des ménages, la vérification des droits (*prestations CAF*) et de l'existence d'aides, et la mise en relation avec le travailleur social de référence.

Fin 2018, 21,9 % des locataires de Logidôme étaient en impayés. La part des ménages équivalant à plus de trois termes⁵⁴ représentait 31 %, une valeur conforme à l'objectif de la CUS. Pour prévenir l'impayé, l'office a incité ses locataires à opter pour le prélèvement automatique : en 2018, 58,5 % des opérations sont concernées par ce mode de paiement. Même si cette proportion croît au fil des ans, elle demeure faible.

Le nombre d'expulsions prononcées par le juge est relativement stable sur la période 2016-2018, avec une moyenne annuelle de 33 mais le nombre d'expulsions effectives est très faible, soit 9 pour 2018.

En vue du passage en comptabilité commerciale, l'office a signé fin 2018 deux conventions de recouvrement avec deux sociétés civiles d'huissiers de justice à laquelle il confiera un stock de dossiers et de créances sur lesquels il demeure une potentialité de recouvrement. Une première phase d'une durée de trois mois à compter de la réception des dossiers par le chargé de recouvrement a pour objectif de dresser un bilan de solvabilité

⁵³ Deux d'entre elles travaillent à mi-temps au titre du relogement NPNRU.

⁵⁴ Au 31 décembre de l'année considérée, part des locataires présents dont le cumul de la dette est supérieur à trois fois le montant de l'échéance courante (*de décembre*).

des anciens locataires et d'éviter tout risque de prescription. A l'issue des trois mois, un point sera réalisé avec chaque prestataire sur les dossiers où la prise de contact avec les locataires sortants aura échoué afin de savoir si un recouvrement judiciaire des créances doit être engagé.

4.5.2 Montant des créances locatives non recouvrées

Analyse des créances					
<i>Montants en milliers d'euros</i>					
Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Quittancement (1)	41 197	42 774	41 750	42 056	41 243
Créances locataires présents supérieures à 1 an (2)	387	340	387	362	374
Créances locataires présents inférieures à 1 an (3)	3 695	3 682	3 540	3 394	3 610
Total locataires présents (4) = (2) + (3)	4 082	4 022	3 926	3 756	3 984
Locataires partis (5)	667	871	804	810	723
Total comptes 411 & 4161 Locataires (6) = (4) + (5)	4 749	4 893	4 730	4 567	4 707
Créances totales comptes 411 et 4161 / Loyers et charges (7) = (6) / (1)	11,5%	11,4%	11,3%	10,9%	11,4%
Délai moyen des créances comptes 411 et 4161 / Montant loyers et charges en nombre de jours (8) = (6) / (1) * 365	42	42	41	40	42
Taux de recouvrement (9)	97,4%	99,0%	99,4%	99,5%	98,6%
Coût du risque (dotations - reprises + créances irrécouvrables) (10)	774	514	361	369	388
Coût du risque / Quittancement (11) = (10) / (1)	1,9%	1,2%	0,9%	0,9%	0,9%
Résultat net comptable (12)	3 637	3 436	3 771	2 179	1 260
Coût du risque / Résultat (13) = (10) / (12)	21,3%	15,0%	9,6%	16,9%	30,8%
Encours dépréciations locataires et organismes payeurs d'A.P.L. (14)	1 373	1 584	1 520	1 497	1 465
Taux dépréciations créances / Total 411 et 4161 (15) = (14) / (6)	28,9%	32,4%	32,1%	32,8%	31,1%

Source : *Etats réglementaires Harmonia*

Le stock des restes à recouvrer locatifs est remarquablement stable tout au long de la période sous revue, parallèlement à une quasi-stabilité du quittancement. Au 31 décembre 2018, il s'élève à 4,7 M€ au bilan et représente 11,4 % du quittancement annuel, soit une proportion largement inférieure à la médiane nationale des organismes HLM de province (13,5 %). En déduisant la part non exigible du terme échu (2,4 M€), le ratio est ramené à 5,6 %.

Après correction des passages en pertes, le taux de recouvrement de l'office⁵⁵ apparaît quant à lui très légèrement inférieur à la médiane nationale en 2018 (98,64 % contre 98,71 %), alors qu'il était voisin de 99,5 % en 2016 et 2017, ce qui traduit une excellente maîtrise de l'évolution du risque impayé.

Comparativement aux autres organismes HLM, l'office est faiblement exposé à un risque sur les locataires partis qui ne représentent que 15,4 % des créances totales fin 2018, même si leur montant représente 31,4 % de la part exigible. En volume et en proportion, les données fin 2018 sont les plus faibles des quatre dernières années (les proportions étaient respectivement 17,8 % fin 2015 et 36,2 % fin 2016).

Parallèlement, les créances sur les locataires présents enregistrent une très légère baisse (croissance annuelle moyenne de - 0,6 % sur la période).

Ces restes à recouvrer ne subissent pas l'accroissement de leur ancienneté : la part des créances dont la première échéance impayée remonte à plus d'un an représente ainsi 7,9 % du total fin 2018, soit un léger tassement par rapport à fin 2014.

⁵⁵ Taux de recouvrement calculé comme suit : $(\text{Quittancement } N + \text{Créances fin } N-1 - \text{Créances fin } N - \text{Pertes sur créances irrécouvrables } N) / \text{Quittancement } N$

La ponction sur le résultat a été ramenée de 774 k€ en 2014 (*soit 1,9 % du quittance annuel*), niveau élevé lié à un fort accroissement des dépréciations, à 388 k€ en 2018 (*soit 0,9 % du quittance annuel*). Néanmoins, cette ponction pèse plus lourdement sur les résultats annuels, en raison de la faiblesse relative de ces derniers et atteint ainsi un maximum de 30,8 % en 2018 (*contre un peu plus de 21 % en 2014*).

Dans ces montants, la part des créances irrécouvrables tend également à s'accroître au cours de la période sous revue (*1,0 % du quittance en 2018, contre 0,6 % seulement en 2014*). Le rythme d'apurement des créances faisant l'objet de dépréciations (*hors terme échue*) par ces admissions en non-valeurs ressort donc en légère baisse en 2018 (*4,8 ans*) par rapport à 2017, tout en restant contenu, témoignant ainsi d'une bonne adéquation du processus de passage en pertes.

4.6 CONCLUSION

Les loyers pratiqués par Logidôme sont inférieurs à ceux de l'ensemble des bailleurs sociaux du département et de la région Auvergne et leur couverture par les aides à la personne est très satisfaisante. La qualité du service rendu aux locataires est d'un bon niveau. Les familles accueillies par l'office se caractérisent par une forte proportion de personnes seules et de ménages de plus de 65 ans.

Logidôme remplit ses objectifs en matière d'accueil des publics prioritaires et a mis en place les nouvelles dispositions relatives à la loi égalité et citoyenneté du 27 janvier 2017 qui réforme la politique d'attribution. L'office doit toutefois veiller à la complétude des baux qui doivent comprendre l'ensemble des diagnostics techniques réglementaires. La politique de recouvrement est particulièrement efficiente.

Concernant les charges locatives récupérables, en l'absence d'un adossement de la période de régularisation à l'année civile, l'organisme n'a pas été en mesure de justifier les écarts constatés entre ses différentes sources d'information émanant du service de gestion locative ou de la comptabilité. L'appréciation du niveau réel d'ajustement des provisionnements est donc difficile et impose la plus grande prudence dans l'analyse qui peut en être faite. Dans sa réponse, l'organisme indique que la régularisation de charges désormais calée sur l'année civile sera adoptée sur 2020. Cette évolution a été présentée courant 2018 en conseil de concertation locative aux associations de locataires qui en ont acté le principe.

5. AUTRES ACTIVITES

5.1 PRESTATIONS DE SERVICES POUR LE COMPTE DE DOMIA

Dans le cadre des conventions de prestations de service mentionnées au paragraphe 2.3.3, Logidôme assure un certain nombre de missions d'ordre administratif pour le compte de sa filiale DOMIA (*gestion du personnel, informatique, juridique etc.*).

5.2 AMENAGEMENT

Logidôme poursuit son activité d'aménageur pour le compte des collectivités ou de la métropole. Quatre opérations d'aménagement public ou privé sont en cours en 2019. La direction du développement patrimonial en assure le suivi.

La plus ancienne (*2004-2023*) et la plus emblématique concerne à Clermont-Ferrand l'aménagement de l'écoquartier de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Trémonteix, sur une superficie totale de vingt hectares,

destinés à accueillir environ 700 logements (*1/3 de logements locatifs sociaux et 2/3 d'accession libre et sociale*), une plaine sportive de 3,7 ha (*terrains de pétanque, de foot, aires de lancers de poids et de saut en longueur, terrains de tennis*), des commerces et des services. La ZAC Prat-Condamine fait l'objet d'un traité de concession (*période 2014-2021*) avec la Ville de Romagnat. 203 logements dont 1/3 de logements locatifs sociaux et 2/3 d'accession libre ou sociale sont prévus sur le tènement de 5,8 hectares répartis sur deux sites. La ZAC des Loubrettes dans la commune de Martres de Veyre fait l'objet d'un traité de concession (*2015-2030*) avec la communauté de communes Mond'Arverne Communauté. Elle prévoit sur 8,3 hectares, la construction d'environ 280 logements dont 36 % de logements locatifs sociaux, un équipement petite enfance de 24 places, et des locaux d'activité. Enfin, à Aubière sur l'ancien site de la CRS⁵⁶ 48, 270 logements dont 27 % de logements locatifs sociaux seront construits par Logidôme sur 4,3 hectares (*aménagement « en propre » 2017-2025*).

5.3 GESTION LOCATIVE POUR LE COMPTE DE TIERS

Fin 2018, Logidôme gère au total 75 logements pour le compte de tiers que sont la ville de Clermont-Ferrand, la métropole Clermont-Auvergne Métropole et la ville de Messeix :

- La ville de Clermont-Ferrand est propriétaire de 56 logements de fonction destinés à l'origine à loger des professeurs des écoles. La gestion de ces logements a été confiée par une convention de juin 2000 à l'office en vue louer les appartements correspondants disponibles sur le marché de la location et non revendiqués par les personnels ayant droit ;
- Un mandat de gestion a été confié fin 2014 à Logidôme par Clermont-Auvergne Métropole pour la location d'un parc de 13 logements que la métropole avait acquis dans le cadre du projet de la liaison urbaine sud-ouest ;
- Logidôme assure la gestion des 6 logements de la résidence rue des Cerisiers à Messeix. La ville lui en a confié la gestion par mandat en date du 30 novembre 2007.

5.4 SYNDIC DE COPROPRIETES

Jusqu'en fin 2017, Logidôme assurait la gestion des copropriétés consécutive à la vente HLM. Fin 2017 le portefeuille correspondant était de 11 copropriétés représentant 457 lots. Cette mission a été depuis lors reprise par DOMIA.

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE ET FIABILITE DE L'INFORMATION

Tout au long de la période sous revue, la comptabilité était tenue sur la base des dispositions applicables aux organismes de logement social soumis en matière comptable et financière aux règles de la comptabilité publique. Ce n'est qu'à partir des comptes 2019, que l'office a adopté les règles comptables des entreprises de commerce.

En dépit des incohérences relevées dans les états réglementaires (*cf. infra*), l'examen des documents comptables de synthèse n'appelle pas de remarque de nature à remettre en cause la régularité ou la sincérité

⁵⁶ Compagnie républicaine de sécurité.

des comptes. L'office a mis en œuvre en 2018, parallèlement au passage à la comptabilité commerciale, le règlement de l'Autorité des normes comptables (ANC) n° 2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social, portant sur le calcul de la provision pour gros entretien, dont la majoration s'est traduite par un prélèvement sur les réserves de 446 k€.

De multiples incohérences ont été relevées, au sein des états réglementaires Harmonia, entre les documents de synthèse et les annexes.

- En particulier, l'annexe relative aux mouvements des postes d'actif immobilisé s'est révélée inexacte sur deux exercices, pour des raisons tenant aux sorties annuelles d'actif (*cessions en 2015, abandons de plus de 900 k€ de projets d'investissement en 2018*) ;
- L'examen des états récapitulatifs des emprunts successifs a permis de relever un défaut d'antériorité de l'information (*reprise des soldes d'entrée divergeant des soldes de sortie de l'exercice précédent*). A titre d'illustrations, il a été constaté une confusion sur l'état 2016 entre 1,8 M€ de remboursements opérés au cours de l'exercice précédent et des minoration de réalisations d'un montant équivalent sur l'exercice en cours ; Sur l'état 2017, 17 M€ d'emprunts relais ont été à tort considérés comme du financement définitif avant d'être ignorés dans la reprise de l'exercice 2018 (*parce que remboursés en cours d'année*), avec de surcroît une nouvelle confusion de 1,6 M€ entre des remboursements opérés au cours de l'exercice précédent et des minoration de réalisations sur l'exercice en cours ;
- Chaque année, l'annexe relative aux mouvements des comptes de stocks comporte des montants divergeant de ceux comptabilisés aux comptes de résultat, tant pour les dépenses incorporées dans le coût de production que pour les variations de stocks, les écarts pouvant atteindre des montants particulièrement élevés (*1 M€ en 2014, 2,5 M€ en 2015*), rendant l'annexe inexploitable en l'état. Les explications apportées en cours de contrôle portent à la fois sur le fait que des dépenses comptabilisées dans le courant de l'année transitaient directement par les comptes de stocks sans passer par le compte de résultat, et que, ponctuellement, il en était de même pour les transferts de stocks en immobilisations (*220 k€ en 2018*). Toutefois, aucun lot n'ayant été livré sur la période, sauf en 2015, ces erreurs ne sont pas de nature à fausser les marges. Pour autant, malgré les corrections opérées, la marge brute sur les opérations stockées n'a pas pu être totalement justifiée pour l'exercice 2015.
- Depuis 2015, les annexes relatives aux dépréciations des comptes clients ne permettent plus de connaître l'état des restes à recouvrer sur les locataires en fonction de leur ancienneté, compte tenu d'une confusion entre le montant de la créance à déprécier et celui de la dépréciation effectivement constatée au regard du taux retenu⁵⁷, voire d'un défaut de ventilation dans l'annexe entre locataires partis et locataires présents (*2016 et 2017*) ou de l'absence de locataires « douteux » (*2018*). En outre, le quittance à terme échu n'a pas pu être reconstitué en 2014 et 2015. D'une manière plus générale, l'utilisation d'un compte 416 « *Clients douteux* » ne saurait se limiter aux créances dépréciées à 100 % (*plus d'un an ou partis*) alors que d'autres créances locatives présentent un caractère douteux justifiant une dépréciation ;
- En ce qui concerne les charges à répartir, le bilan fin 2015 faisait apparaître, indûment, un stock d'intérêts compensateurs au passif supérieur à la charge à répartir correspondante à l'actif. En outre, les modalités de renseignement de l'annexe 2016 ne permettaient pas de comprendre la nature des corrections effectuées lors de la régularisation comptable opérée dès l'exercice suivant. Les modalités irrégulières de comptabilisation ont justifié le retraitement des comptes pour un montant de 114 k€

⁵⁷ Ce constat vaut pour l'annexe correspondante Harmonia, mais également pour la balance des comptes.

affectant les résultats 2015 et 2016 (*dans un sens, puis dans l'autre*). Par ailleurs, sur toute la période sous revue, la possibilité d'étaler des charges de souscription d'obligations assimilables du Trésor (OAT pour un montant de 182 k€ fin 2018) n'est pas prévue par la réglementation, celle-ci se limitant à d'éventuels frais d'émission des emprunts.

L'office doit impérativement veiller à fournir avec fiabilité l'ensemble des informations demandées dans les états réglementaires Harmonia, en cohérence avec les documents comptables de synthèse. Certes au cours du contrôle, Logidôme a pu communiquer à l'Agence de multiples explications aux différents problèmes soulevés, mais ces éléments ne sauraient suffire à satisfaire la nécessité de produire une information financière complète, tant pour les autorités de tutelle que pour les organes d'administration de l'office. Face à ce constat et dans l'objectif de répondre aux critiques formulées par l'Agence, l'organisme précise qu'un travail de fiabilisation et de rectification de pratiques erronées a été engagé par le nouvel encadrement en place dans la direction financière. Il ajoute que la production des états réglementaires à partir de l'année 2019 prend bien en compte les anomalies relevées par l'Agence et recherche une forte cohérence avec les documents comptables de synthèse. De plus, par la responsabilisation des personnes en charge de la production qualitative des données, l'organisme précise sa volonté de remettre Harmonia au centre des préoccupations de la direction financière et de satisfaire à la production d'une information financière complète et fidèle à destination des autorités de tutelle et de la gouvernance. L'organisme précise par ailleurs que le passage en comptabilité commerciale et le départ correspondant du personnel du trésor public ne lui a pas permis de répondre de façon exhaustive à toutes les demandes de justificatifs de l'Agence.

Il a enfin été relevé une anomalie de comptabilisation relative à la constatation des dégrèvements de taxes foncières par minoration d'un compte de charges au lieu de l'utilisation d'un compte de produits (*compte 7717, comme le préconise l'instruction comptable, lorsque cette imposition se rapporte à un exercice précédent*). De surcroît, dans ses comptes de résultats successifs, l'office fait apparaître cette réduction de charges, non au regard des taxes foncières auxquelles elles se rattachent, mais en « *Autres impôts et taxes* », ce qui est de nature à biaiser l'analyse des comptes en minimisant ainsi les coûts de gestion⁵⁸.

6.2 ANALYSE FINANCIERE

Les ratios utilisés dans l'analyse financière sont comparés à ceux des médianes nationales de l'Ancols sur l'ensemble des organismes HLM de province⁵⁹.

⁵⁸ Dans notre analyse, les « *autres impôts et taxes* » figurent parmi les postes inclus dans les « *frais généraux* », eux-mêmes compris dans les « *coûts de gestion* ». Pour ne pas fausser l'analyse, les dégrèvements ont été rattachés aux taxes foncières.

⁵⁹ SA + OPH : sources Diagfin (*logiciel d'analyse financière de l'Ancols*) à partir des informations financières issues des états réglementaires Harmonia.

6.2.1 Formation des produits d'activité

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
	Montant	Montant	Montant	Montant	Montant
Chiffre d'affaires PCG [(a) + (b) + (c)]	32 538	35 895	33 044	33 328	31 904
Loyers (a)	32 115	32 621	32 657	32 972	31 504
Écart de récupération de charges	-798	-840	-1 445	-1 526	-1 424
Produits des activités annexes (b)	422	434	386	355	400
Péréquation RLS	0	0	0	0	310
Chiffre d'affaires net des charges locatives (hors promotion)	31 739	32 215	31 599	31 801	30 790
Ventes d'immeubles (c)	0	2 840	0	0	0
Production stockée	0	0	303	1 374	597
Coûts promotion immobilière	0	-2 776	-307	-1 374	-597
Marge sur activité stockée	0	63	-4	0	0
Produit net des activités	31 739	32 278	31 595	31 801	30 790

Source : *Etats réglementaires Harmonia*

L'office a réalisé un chiffre d'affaires hors charges récupérées de 31,9 M€ en 2018. La part des loyers y est prépondérante (*seul l'exercice 2015 se caractérise par un produit des ventes qui en représente 7,9 %*), et le chiffre d'affaires hors promotion ressort à 30,8 M€ nets des charges locatives récupérables⁶⁰.

La masse des loyers a régressé en 2018 sous l'effet de la mise en œuvre, à compter du 1^{er} février, du dispositif de réduction de loyer solidarité (RLS : 1 628 k€). Avant RLS, elle n'avait augmenté que de 0,9 % en moyenne annuelle de 2014 à 2017. Cette progression doit être analysée au regard de la croissance du parc en propriété. Or, si Logidôme compte 505 logements familiaux supplémentaires⁶¹ par rapport à début 2014, il a perdu la propriété, suite à vente, de 1 948 équivalents logements relatifs à des résidences spécialisées, dont le nombre est passé de 2 098 à 150 en 5 ans.

Les autres composantes du chiffre d'affaires correspondent principalement à :

- une activité d'aménagement pour le compte de tiers, se traduisant par des honoraires relatifs à la conduite des opérations de ZAC concédées (*cf. § 5.1*), d'un montant de 81 k€ en 2018 ;
- des prestations de services pour le compte de sa filiale DOMIA, au titre de la gestion administrative, juridique, financière et comptable (*cf. § 2.3.3*), d'un montant de 90 k€ en 2018 ;
- la gestion de copropriétés (55 k€ en 2018) ;
- la gestion d'immeubles pour le compte de tiers (*cf. § 5.2*), d'un montant de 19 k€ en 2018 ;
- des produits annexes relatifs à des locations d'emplacements publicitaires, la location de toits d'immeubles pour des antennes relais (*directement ou via les syndicats de copropriétés*), d'un montant de 131 k€ en 2018.

⁶⁰ Par simplification, ce chiffre d'affaires, hors produit des ventes et après correction des pertes sur récupération de charges locatives, sera dénommé « *Chiffre d'affaires corrigé* » dans les développements qui suivent.

⁶¹ De début 2014 à fin 2018, l'offre nouvelle de logements familiaux a représenté une croissance annuelle moyenne de 1,66 %. Toutefois, la livraison sur la période de 732 nouveaux logements familiaux, acquisitions incluses, s'est accompagnée de sorties du patrimoine (115 unités pour cause de cessions et 106 pour cause de démolitions), de sorte que, globalement (avec transformations d'usage), le parc de logements familiaux de Logidôme est en croissance de 505 unités sur la période.

En outre, le produit des ventes corrigé des variations de stocks, a généré un produit complémentaire de 63 k€ en 2016, qui n'a pu être complètement justifié (cf. § 6.1). Ces stocks correspondent à l'activité d'aménagement de Logidôme pour son propre compte (cf. § 5.1).

Au final, le produit net des activités s'établit globalement à 30,8 M€ en 2018, soit 0,8 % de décroissance annuelle moyenne depuis 2014.

6.2.2 Excédent brut d'exploitation

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
	Montant	Montant	Montant	Montant	Montant
Produit net des activités	31 739	32 278	31 595	31 801	30 790
Coût personnel (hors régie)	-5 285	-5 207	-5 649	-5 796	-4 058
Autres charges externes (hors CGLLS)	-2 154	-2 233	-2 271	-2 641	-2 614
Coût de gestion	-7 439	-7 441	-7 920	-8 436	-6 671
Charges de maintenance (y.c régie)	-5 016	-5 094	-6 224	-5 640	-5 075
Cotisation CGLLS	-38	-39	-328	-215	-455
Taxes foncières sur les propriétés bâties	-3 359	-4 033	-3 260	-3 626	-4 465
Créances irrécouvrables	-244	-303	-426	-391	-420
Excédent brut d'exploitation	15 643	15 369	13 436	13 494	13 703
en % du Chiffre d'affaires net (hors promotion)	49,3%	47,7%	42,5%	42,4%	44,5%

Source : *Etats réglementaires Harmonia*

L'excédent brut d'exploitation (EBE) constitue le premier indicateur de la performance d'exploitation d'un organisme. Il est calculé en retranchant du produit net des activités les flux réels d'exploitation, dont en particulier les coûts de gestion, la maintenance du patrimoine, la fiscalité et le coût des impayés. Au cas d'espèce, la légère baisse du produit des activités (- 950 k€ sur la période) a été en grande partie compensée par celle des coûts de gestion (- 768 k€), mais en revanche amplifiée par la hausse des taxes foncières (+ 1 106 k€), de celle des cotisations à la CGLLS (+ 417 k€ - cf. § 6.2.4.2) et de celle des pertes sur créances irrécouvrables (+ 176 k€ - cf. § 4.5.2), les charges de maintenance du patrimoine restant relativement stables (cf. § 3.3.2).

L'excédent brut d'exploitation s'élève par conséquent à 13,7 M€ en 2018, et représente 44,5 % du chiffre d'affaires corrigé. Il accuse une baisse de 1 940 k€ depuis 2014, soit de 3,3 % par an en moyenne.

En 2018, l'EBE est légèrement inférieur au niveau médian constaté dans les organismes HLM de province⁶², sa part est en net retrait des années 2014 et 2015, mais elle augmente néanmoins de 2 points depuis 2016 au regard du chiffre d'affaires corrigé.

⁶² La valeur de référence de l'EBE au niveau national (SA + OPH) s'établit pour sa part à 46,9 % du chiffre d'affaires.

6.2.3 Efficience de la gestion

6.2.3.1 Analyse des coûts de gestion

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Coûts de personnel nets (1)	5 285	5 207	5 649	5 796	4 058
Autres charges externes (2)	2 154	2 233	2 271	2 641	2 614
Coût de gestion locatif normalisé (3) = (1) + (2)	7 439	7 441	7 920	8 436	6 671
Nombre de logements et équivalent logement gérés (4)	8 613	8 705	8 884	8 926	9 123
Coût de gestion locatif normalisé au logement et équivalent logement gérés = (3)/(4)	864	855	891	945	731
Loyers (5)	32 115	32 621	32 657	32 972	31 504
Coût de gestion locatif normalisé / Loyers = (3)/(5)	23,16%	22,81%	24,25%	25,59%	21,18%

Source : *Etats réglementaires Harmonia*

Les coûts de gestion sont très bien maîtrisés. Fin 2018, les coûts de gestion nets⁶³ s'élèvent à 6,7 M€ : ils représentent 21,2 % des loyers et 731 € par logement géré (*logement familial ou équivalent logement*), soit des niveaux nettement inférieurs aux ratios médians des organismes HLM de province (*respectivement 24,0 % et 986 €, soit des écarts de près de 2 points de loyers et 255 € par logement*). Leur décroissance annuelle moyenne est significative (-2,7 %), sous l'effet exclusivement de la baisse des frais de personnel.

En réalité, pour apprécier plus finement les coûts de gestion locatifs, il conviendrait de neutraliser des montants ci-dessus, l'impact de la quote-part des coûts imputables aux autres activités de l'office (*à savoir les diverses prestations de services*), que seule une comptabilité analytique permettrait de valoriser, tant pour les coûts salariaux que pour les frais généraux, fonctions supports incluses. En retenant par souci de simplification, des coûts afférents aux prestations de services équivalant au montant des produits d'exploitation comptabilisés correspondants (*268 k€ au compte 706*), les coûts locatifs seraient ramenés à 6,4 M€ en 2018, soit 20,3 % des loyers en 2018 et 702 € par logement.

6.2.3.2 Charges de personnel

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Charges de personnel, participation incluse	6 521	6 509	6 760	7 110	6 730
Personnel extérieur à l'organisme	204	209	342	461	215
Déduction pour coûts internes de la production immobilisée et stockée	-1 007	-1 118	-1 011	-1 479	-2 688
Déduction pour coût du personnel de maintenance en régie	-433	-362	-350	-283	-198
Transferts de charges d'exploitation	0	-30	-91	-13	-1
Coûts de personnel nets (1)	5 285	5 207	5 649	5 796	4 058
Loyers (2)	32 115	32 621	32 657	32 972	31 504
Coût de personnel normalisé / Loyers = (1)/(2)	16,46%	15,96%	17,30%	17,58%	12,88%

Source : *Etats réglementaires Harmonia*

Fin 2018, le coût du personnel, net des coûts internes de maîtrise d'ouvrage, des transferts de charges et des coûts en régie, s'élève à 4,1 M€, soit 60,8 % de l'ensemble des coûts de gestion. Il représente 12,9 % des loyers, soit un niveau nettement inférieur au ratio médian des organismes HLM de province (*15,3 %, soit un écart de 2,4 points*), et 445 € par logement géré (*logement familial ou équivalent logement*). Sa décroissance annuelle moyenne est forte (- 6,4 %).

Dans le détail, la nette réduction constatée en 2018 par rapport aux exercices précédents ne réside que dans

⁶³ Ces coûts de gestion sont nets des coûts internes de maîtrise d'ouvrage, des transferts de charges, des coûts en régie, des cotisations à la CGLLS et des charges de mutualisation.

la neutralisation de la part qui ne relève pas de la gestion proprement dite, c'est à dire l'important accroissement des coûts internes de maîtrise d'ouvrage (+ 1,7 M€ entre 2017 et 2018). A défaut, l'évolution du coût salarial se traduirait par une légère augmentation au cours de la période sous revue (+ 454 k€) mais la comparaison avec l'exercice 2017 montrerait néanmoins une baisse (- 529 k€).

Les charges de personnel non récupérables et assimilées⁶⁴ s'élèvent quant à elles à 6,7 M€ en 2018, soit 21,4 % des loyers et 740 € par logement familial géré. Leur progression annuelle moyenne s'établit à 1,8 %, ce qui reste maîtrisé.

Les charges totales de personnel (*incluant les charges récupérables*), régie incluse, s'élèvent à 8,1 M€ en 2018, soit 25,8 % des loyers. Elles connaissent une croissance très modérée de 0,9 % par an en moyenne, en raison de l'affaiblissement des coûts en régie combinée avec une évolution contenue des charges récupérables (*cf. § 4.1.5*).

L'évolution des coûts salariaux doit être analysée à la fois au regard des effectifs de l'office qui restent stables, voire régressent depuis 2016 (*cf. § 2.3.4.1*), mais également au regard des rémunérations des personnels. En analysant comparativement le brut fiscal des agents de l'office entre 2017 et 2019, on remarque qu'il est passé de 5,4 M€ en 2017 à 5,2 M€ en 2018 puis en 2019, soit une remarquable stabilité. En ne prenant en considération que les dix plus importantes rémunérations, les masses financières correspondantes sont de 591 k€ en 2017, 647 k€ en 2018 et 604 k€ en 2019. Or, l'année 2018 s'étant caractérisée par un règlement contentieux ayant généré un coût exorbitant pour l'office, le montant 2018 aurait été ramené à 600 k€ sans ce litige. Ainsi, la stabilité des coûts concerne tant l'encadrement supérieur de l'office, que l'ensemble du personnel.

Le litige en cause porte sur le licenciement pour faute grave du directeur du développement en juin 2015, qui a donné lieu à un jugement défavorable à l'office en première instance devant le Conseil des Prud'hommes en septembre 2016, confirmé en seconde instance par la Cour d'appel en décembre 2017. L'ensemble de ces deux recours s'est traduit par le versement à l'intéressé de 141 k€ d'indemnités soumises à cotisations sociales⁶⁵, auxquels se sont ajoutés 117 k€ non-soumis à cotisations⁶⁶ ainsi que les frais de procédure, de sorte que ce licenciement a généré au final un coût global de 260 k€.

⁶⁴ Impôts & taxes sur rémunérations et personnel extérieur inclus, hors régie.

⁶⁵ Pour 47 k€ en 2017 puis 94 k€ en 2018.

⁶⁶ Une part de l'indemnité de licenciement plus une « indemnité pour licenciement dénué d'une cause réelle et sérieuse » plus une indemnité « pour travail dissimulé » liée au non-paiement d'heures supplémentaires.

6.2.3.3 Autres charges de fonctionnement

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Approvisionnements (stocks et variation)	243	139	14	100	103
Achats non stockés de matériel et fournitures	294	220	247	254	225
Déduction pour consommations pour maintenance en régie	-389	-271	-371	-368	-335
Crédit baux et baux à long terme	0	0	0	0	1
Primes d'assurances	292	366	341	335	331
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	480	478	580	794	1 072
Publicité, publications, relations publiques	55	61	65	108	64
Déplacements, missions et réceptions	29	30	37	42	35
Autres services extérieurs	847	925	1 178	1 230	1 381
Déduction pour cotisations CGLLS	-38	-39	-328	-215	-455
Impôts, taxes et versements assimilés (hors rémunérations)	228	227	405	264	75
Redevances et charges diverses de gestion courante	113	97	103	96	116
Autres charges externes (1)	2 154	2 233	2 271	2 641	2 614
Loyers (2)	32 115	32 621	32 657	32 972	31 504
Coût des autres charges normalisé / Loyers = (1)/(2)	6,71%	6,85%	6,95%	8,01%	8,30%

Source : *Etats réglementaires Harmonia*

Fin 2018, les charges externes de gestion, nettes des coûts en régie mais également des cotisations à la CGLLS et des charges de mutualisation, s'élèvent à 2,6 M€, soit 39,2 % de l'ensemble des coûts de gestion. Leur montant inclut des frais généraux et des impôts et taxes divers (*hors taxes foncières*). Elles représentent 8,3 % des loyers, soit un niveau légèrement supérieur au ratio médian des organismes HLM de province (8,2 %), et 286 € par logement géré (*logement familial ou équivalent logement*). Leur croissance annuelle moyenne apparaît relativement élevée (+ 5,0 %). Celle-ci serait encore plus prononcée si l'organisme n'avait pas modifié en 2018 sa méthode de comptabilisation des frais de rôle inhérents aux taxes foncières, indûment comptabilisés jusqu'alors en « *autres impôts et taxes* ».

Les frais généraux sont principalement composés :

- Des honoraires de gestion (1,1 M€), en hausse de 0,6 M€ depuis 2014, avec une hausse particulièrement marquée de 2017 à 2018 au titre de la vente HLM (*confiée à DOMIA*) et du recours à un cabinet en vue de l'optimisation de récupération de TVA ;
- De diverses charges, dont la maintenance informatique (289 k€), les locations immobilières (194 k€), les frais postaux et de télécommunications (189 k€), globalement en légère baisse entre 2017 et 2018.

6.2.4 Autres charges d'exploitation

6.2.4.1 Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)

Montants en milliers d'euros

Rubriques	2014	2015	2016	2017	2018	Var. annuelle moyenne (en %)
TFPB nette des abattements	4 174	4 309	4 667	4 696	4 861	3,9
Dégrèvements de TFPB	815	276	1 406	1 070	396	-16,5
TFPB nette des abattements et des dégrèvements	3 359	4 033	3 260	3 626	4 465	7,4
<i>Abattements et dégrèvements en % de la TFPB brute</i>	32,7%	19,5%	39,2%	32,8%	19,7%	

Source : *données Logidôme*

En raison du mode de comptabilisation des dégrèvements retenu par l'organisme (*cf. § 6.1*), la comparaison avec les autres organismes du secteur doit être recherchée par rapport au montant des taxes nettes d'abattements, mais avant dégrèvements. Ainsi, en 2018, les taxes foncières représentent une dépense moyenne par logement en propriété (*logement familial ou équivalent logement*) de 529 € et l'équivalent de 15,8 % du chiffre d'affaires corrigé en 2018, soit des niveaux supérieurs aux ratios médians des organismes

HLM de province (*respectivement 467 € et 11,2 %*). Ramenée au patrimoine, cette situation comparative est nouvelle pour Logidôme, dans la mesure où le même indicateur se positionnait en-dessous des médianes du secteur jusqu'en 2015 inclus. Paradoxalement, cette dépense moyenne augmente en dépit de la réduction du nombre de lots en propriété, plus particulièrement des logements foyers. Avant dégrèvements, la charge au logement est de 590 € en ne retenant que le patrimoine assujéti à la TFPB. Cette pression fiscale affiche une croissance annuelle moyenne de 4,2 % sur la période. En outre, la proportion du parc assujéti à cette taxe (*89,6 % en 2018*) est forte, malgré le fait que de nombreux programmes récents sont encore en période d'exonération.

L'impact financier des abattements et dégrèvements sur la TFPB brute est très significatif (*28,8 % en moyenne sur la période*). Après application des dégrèvements, principalement pour travaux d'économie d'énergie, tout particulièrement en 2014, 2016 et 2017, le montant de la taxe supportée par l'organisme augmente de 7,4 % en moyenne annuelle sur la période, ce qui est fort, et s'explique par l'effet de ciseaux entre la hausse des taxes nettes d'abattements combinée à la baisse sensible des dégrèvements en 2018. Le coût net d'abattements et de dégrèvements s'établit à 4,5 M€ en 2018, contre 3,4 M€ seulement en 2014. Il représente un coût de 485 € par logement en 2018, ce qui traduit un niveau relativement élevé des taxes foncières.

6.2.4.2 Charges nettes de mutualisation et cotisations CGLLS

Les cotisations à la CGLLS se sont élevées à 328 k€ en 2015 avant de diminuer en 2016 (*215 k€*) puis 2018 (*145 k€ après minoration de 310 k€ au titre du lissage RLS*). Il est précisé que Logidôme n'avait pas eu à comptabiliser de cotisations à la CGLLS en 2014 et 2015.

En revanche, le produit de mutualisation HLM a été ramené de 660 k€ en 2014 à 188 k€ seulement en 2017, avant sa suppression en 2018.

En 2018, cette charge exogène incompressible représente l'équivalent de 0,5 % des loyers, 1,3 % de la capacité d'autofinancement brute de l'office et 16 € par logement familial en propriété.

6.3 MODALITES DE FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS

6.3.1 CAF brute et autofinancement net HLM

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
	Montant	Montant	Montant	Montant	Montant
Excédent brut d'exploitation	15 643	15 369	13 436	13 494	13 703
Autres produits d'exploitation (dont subventions d'exploitation)	1 113	1 223	859	827	1 277
Produits financiers divers	1 131	962	693	765	937
Charges d'intérêts	-4 710	-4 229	-3 709	-3 552	-3 737
Autres charges financières	0	0	-65	-14	0
Autres produits et charges exceptionnels	-97	-1 231	597	-436	-958
CAF brute	13 080	12 094	11 812	11 085	11 222
en % du Chiffre d'affaires net (hors promotion)	41,2%	37,5%	37,4%	34,9%	36,4%
Remboursement des emprunts locatifs	9 516	10 953	10 810	10 846	11 584
Autofinancement net HLM	3 565	1 141	1 003	240	-362
en % du Chiffre d'affaires net (hors promotion)	11,2%	3,5%	3,2%	0,8%	-1,2%

Source : *Etats réglementaires Harmonia*

La capacité d'autofinancement (CAF) brute⁶⁷ ressort à 11,2 M€ fin 2018, soit 36,4 % du chiffre d'affaires corrigé. Son montant accuse une baisse, de 3,8 % par an en moyenne depuis 2014. Ramenée au patrimoine, elle représente l'équivalent de 1 230 € par logement géré (*logement familial ou équivalent logement*). Ces deux indicateurs témoignent d'un niveau de profitabilité inférieur aux niveaux médians constatés en 2018 dans les organismes HLM de province⁶⁸.

En 2018, le niveau de la CAF ne permet plus à l'office de couvrir le remboursement en capital de sa dette. De ce fait, l'organisme ne respecte pas les seuils d'alerte définis à l'article R. 423-9 du CCH.

L'autofinancement net HLM⁶⁹ est devenu négatif en 2018 (*de 362 k€*), soit l'équivalent de - 1,2 % du chiffre d'affaires corrigé. Il faut remonter à l'exercice 2014 pour relever un niveau proche des médianes nationales des organismes HLM de province⁷⁰. En raison du poids croissant des remboursements en capital, plus particulièrement depuis 2014, la détérioration de l'autofinancement net HLM est plus défavorable que celle de la CAF brute en volume (*respectivement - 3,9 M€ et - 1,9 M€*).

En pourcentage, l'autofinancement net HLM passe en-dessous des ratios prudentiels définis à l'article R. 423- 9 du CCH, tant annuellement dès 2018, que sur une période glissante triennale depuis 2017. Alors que les taux réglementaires de référence sont fixés respectivement à 0 % et 3 %, le premier est négatif pour Logidôme en 2018 et le second inférieur au seuil requis en 2017 (2,3 %) et 2018 (0,9 %).

En réponse, l'organisme précise que cette situation avait été anticipée puisque la direction générale de Logidôme avait sensibilisé les administrateurs aux difficultés que l'entreprise allait rencontrer avec l'application de la loi de finances 2018. En effet, le CA du 5 février 2018 a été l'occasion de présenter le budget 2018 et de faire état des mesures que la direction générale entendait mettre en œuvre dès 2018. Au terme de la même année, dans la séance du CA du 17 décembre 2018, la direction générale de Logidôme intervenait à nouveau auprès des administrateurs pour spécifier les leviers qui allaient être activés afin de relever l'autofinancement.

Comme pour la CAF brute, l'autofinancement net HLM ramené au patrimoine en gestion (*logements familiaux et équivalents logements*), est amplement en-deçà de celui de l'ensemble des organismes HLM de province (*respectivement - 40 € et 448 €*). L'office jouit néanmoins d'une bonne structure financière (*cf. § 6.4*), de nature à conserver des marges de manœuvre financières dans le financement de ses investissements, et à lever un risque de solvabilité à court et moyen terme.

Les charges financières (*3 737 k€ en 2018*), constituées de manière prépondérante par les intérêts locatifs, intérêts compensateurs inclus, contribuent à pénaliser la formation de la CAF. Le coût de la dette locative (*3 581 k€*) représente l'équivalent de 11,4 % des loyers, soit 392 € par logement familial géré.

⁶⁷ La capacité d'autofinancement brute telle que définie par le plan comptable général (PCG) mais retraitée des intérêts compensateurs, permet d'apprécier le flux de trésorerie dégagé par l'exploitation avant le remboursement des emprunts. Elle rend compte de la performance d'exploitation intrinsèque après prise en compte des flux financiers et exceptionnels réels, à l'exclusion des opérations d'ordre telles que les amortissements, provisions et plus-values de cessions.

⁶⁸ Les valeurs de référence de la CAF brute au niveau national (*SA + OPH*) s'établissent pour leur part respectivement à 40,4 % du chiffre d'affaires et 1 699 € par logement.

⁶⁹ L'autofinancement net HLM correspond à l'ensemble des ressources réelles dégagées par l'exploitation après remboursement de tous les emprunts liés à l'activité locative (*à l'exclusion des remboursements anticipés*), y compris ceux relatifs à des sorties d'actif immobilisé (*consécutivement à des démolitions, ventes ou sorties de composants*). Son calcul résulte de la définition de l'article R. 423-1-4 du CCH applicable à compter de l'exercice comptable 2014.

⁷⁰ L'autofinancement net HLM de Logidôme, tel que défini par l'article R. 423-9 du CCH (*c'est-à-dire produits financiers inclus*) représentait en 2014, 11,2 % du chiffre d'affaires corrigé, alors que la valeur de référence au niveau national (*SA + OPH*) s'établissait pour sa part à 11,3 %. En 2018, l'indicateur de référence se situait à 9,9 % du même chiffre d'affaires.

En revanche, les produits financiers (937 k€) affichent des niveaux amplement supérieurs à ceux du secteur HLM. Hors produits financiers générés par les Zac (cf. § 5.1), ils représentent l'équivalent de 2,7 % des loyers, soit 95 € par logement familial géré. Leur montant élevé est en relation avec l'importance de la trésorerie jusqu'au cours de l'exercice 2018 (cf. § 6.4.2.3).

A l'exception de l'année 2016 caractérisée par un important excédent de 0,6 M€⁷¹, le résultat exceptionnel est fortement négatif au cours de la période sous revue (de l'ordre de 700 k€ environ par an après corrections, près de 1,0 M€ en 2018). Depuis deux ans, cette minoration de la CAF brute résulte pour partie de projets abandonnés et d'opérations de démolition.

6.3.2 Annuité de la dette locative

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Remboursement des emprunts locatifs (1)	9 516	10 953	10 810	10 846	11 584
Intérêts sur financements locatifs (dont Intérêts compensateurs différés) (2)	4 265	3 877	3 478	3 308	3 581
Annuités emprunts locatifs (1)+(2)	13 781	14 830	14 288	14 154	15 164
Loyers de l'exercice	32 115	32 621	32 657	32 972	31 504
Annuités emprunts locatifs / Loyers	42,9%	45,5%	43,8%	42,9%	48,1%

Source : États réglementaires Harmonia

Les annuités d'emprunts locatifs (remboursement en capital majoré des intérêts) s'établissent à 15,2 M€ et représentent 48,1 % des loyers en 2018. Leur niveau se situe amplement au-dessus du ratio médian des organismes HLM de province (40,3 % des loyers en 2018). Ramenées au patrimoine en propriété (logements familiaux et équivalents logements), elles représentent 1 649 € par logement.

Le coût apparent de la dette locative est limité à 1,39 % en 2018. Les conditions favorables d'emprunt ont contribué à diminuer la part des intérêts⁷², mais en montants, l'évolution de ces derniers a été annihilée depuis 2016, par l'évolution à la hausse de l'encours de dette consécutif au financement de l'investissement locatif⁷³.

L'amortissement de la dette locative représente 103 % de la CAF en 2018. Son poids est sans cesse croissant au fil des ans (respectivement 73 % en 2014 et 91 % en 2015), en raison d'un effet ciseaux entre la hausse des remboursements en capital et la diminution de la CAF.

⁷¹ Cet excédent exceptionnel en 2016 est lié la fois à des annulations de mandats relatifs à des exercices antérieurs et à des pénalités reçues sur marchés.

⁷² Le même taux, rapportant le flux annuel d'intérêts au stock de dette au 31/12, était de 1,95 % en 2014.

⁷³ En outre, conformément au mécanisme de double révisabilité applicable à la plupart des emprunts conclus avec la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC), toute baisse des taux minore dans un premier temps le montant des intérêts en augmentant parallèlement les remboursements en capital.

6.3.3 Tableau des flux

Montants en milliers d'euros

	2015	2016	2017	2018	Cumul
CAF brute (A)	12 094	11 812	11 085	11 222	46 213
Remboursements anticipés d'emprunts locatifs pour cause de cessions ou démolitions (-)	35	3 132	329	189	3 685
Autres remboursements anticipés d'emprunts locatifs (-)	83	3 109	2 351	12 626	18 167
Autres remboursements d'emprunts (-)	11 138	10 995	11 047	11 769	44 949
Total remboursements d'emprunts (B)	11 256	17 236	13 726	24 583	66 801
Sorties d'éléments d'actifs immobilisés (C)	2 255	5 262	3 695	3 000	14 212
Subventions d'investissement (+)	5 810	5 555	1 522	3 720	16 607
Nouveaux emprunts locatifs (+) (a)	16 955	19 186	68 660	624	105 425
Dépenses d'investissements locatifs (-)	31 281	41 171	32 916	29 097	134 465
Flux relatifs aux investissements locatifs (D)	-8 516	-16 430	37 266	-24 753	-12 433
Autres dépenses d'investissement (-)	670	610	555	287	2 122
Dotations nettes sur dépréciations d'actif circulant (-)	212	-65	-22	-33	92
Autres flux (E)	-881	-545	-533	-255	-2 214
Variation du fonds de roulement net global (F=A-B+C+D+E)	-6 305	-17 137	37 788	-35 369	-21 022
Variation du besoin en fonds de roulement (G)	-1 355	-6 743	-94	13 288	5 095
Variation des dépôts (H)	51	22	70	-5	139
Variation de la trésorerie nette (F-G+H)	-4 898	-10 372	37 952	-48 661	-25 979

(a) nets des remboursements d'emprunts relais

Source : *Etats réglementaires Harmonia*

En quatre ans, l'office a réalisé un effort d'investissement soutenu représentant 136,5 M€ hors immobilisations financières, dont 134,5 M€ pour l'activité locative⁷⁴, répartis entre le foncier (10,6 M€, soit 8,5 %), l'offre nouvelle (87,5 M€, soit 66,8 %) et les additions et remplacements de composants (36,3 M€, soit 24,7 %).

Pour faire face à ces investissements, l'office a levé 87,3 M€ d'emprunts nouveaux (nets des remboursements anticipés⁷⁵), auxquels s'ajoutent 16,6 M€ de subventions, ainsi que 14,2 M€ de sorties d'actifs immobilisés et 2,0 M€ d'autofinancement net (cf. § 6.3.1). En raison d'un total de ressources mobilisées (120,1 M€) largement inférieur aux investissements réalisés, le fonds de roulement net global (FRNG) de l'office s'est fortement réduit au cours de la période sous revue. La baisse constatée a été amplifiée de 3,7 M€ au titre de remboursements anticipés d'emprunts à la suite de cessions et démolitions, pour atteindre au final, un montant de 21,0 M€ sur la période⁷⁶.

De la structure du financement, il ressort que l'office bénéficie d'un bon niveau de soutien public par voie de subventions : rapportées aux investissements cumulés, elles représentent 12,2 % de l'effort réalisé. Les produits de cession ont également contribué de façon significative aux dépenses d'investissement, dont ils représentent 10,4 % en cumul, la part financée par l'autofinancement net représentant en cumul 1,5 % seulement des investissements réalisés. Par conséquent, si Logidôme a pu conduire à bien son important programme d'investissement, c'est en partie grâce aux produits de cessions dégagés et des aides apportées, lesquels ont couvert près de 22,6 % des investissements cumulés. Mais principalement, outre le recours à l'endettement

⁷⁴ Parallèlement à ces 134,5 M€, les investissements de structure se sont élevés à 2,0 M€ hors immobilisations financières, dont 17 % au titre de dépenses sur les locaux administratifs.

⁷⁵ Hors RA pour cause de cessions ou démolitions.

⁷⁶ Après corrections complémentaires de 757 k€ pour des remboursements d'emprunts liés à la structure, 128 k€ pour de nouvelles immobilisations financières et 92 k€ pour des compléments de dépréciations sur les actifs circulants.

(63,9 % des besoins à couvrir), c'est le prélèvement sur le fonds de roulement (15,4 %) qui a permis à l'office de financer son plan d'investissement.

En cumul sur la période, les investissements locatifs non couverts par des financements externes représentent un besoin de financement de 12,4 M€, soit 9,2 % des prix de revient, proportion largement au-delà de la quotité de fonds propres investis dans les opérations⁷⁷. Ce constat traduit un portage des opérations particulièrement important au cours de la période sous revue.

Sur l'ensemble de la période, la très forte décreue du FRNG combinée à la hausse du BFR⁷⁸ (insuffisance nette cumulée de ressources de 5,1 M€), se traduit par une érosion de 26 M€ du niveau de la trésorerie de l'organisme en quatre ans, celle-ci passant de 37,9 M€ fin 2014 à 11,9 M€ fin 2018 (après avoir atteint un point haut à 60,6 M€ fin 2017).

6.4 SITUATION BILANCIELLE

6.4.1 Analyse de la dette

Encours de dette						
Montants en milliers d'euros						
	2014	2015	2016	2017	2018	Var. annuelle moyenne (en %)
Encours de dette locative (+)	218 444	224 327	226 463	264 582	257 809	4,2%
Encours de dette non locative (+)	1 994	1 809	1 624	1 439	1 253	-11,0%
Encours total de dette à moyen et long terme (+)	220 438	226 137	228 087	266 021	259 062	4,1%
Emprunts relais locatifs (+)	0	0	0	17 000	0	ns
Encours total de dette (+)	220 438	226 137	228 087	283 021	259 062	4,1%
Trésorerie active (+)	37 918	33 020	22 648	60 600	11 939	-25,1%
Trésorerie passive (-)	0	0	0	0	0	ns
Dépôts de garantie (-)	1 975	2 027	2 049	2 119	2 114	1,7%
Trésorerie nette des dépôts (-)	35 943	30 994	20 599	58 481	9 825	-27,7%
Encours total de dette net de la trésorerie nette des dépôts	184 496	195 143	207 488	224 539	249 237	7,8%

Source : États réglementaires Harmonia

L'encours total de dettes s'élève à 259,1 M€ au 31 décembre 2018, soit une variation de l'endettement (réalisations nettes de tous remboursements) en hausse de 38,6 M€ (+ 4,1 %) par rapport à fin 2014. Sur l'ensemble de la période sous revue, cette évolution globale apparaît soutenable au regard du lourd effort d'investissement réalisé par l'office ces quatre dernières années (136,5 M€ - cf. § 6.3.3). Annuellement, elle révèle des réalisations massives d'emprunts en 2017 (68 660 k€ dont 17 M€ au titre d'emprunts relais), et nettement moindres en 2018 (624 k€ seulement après remboursement de ces mêmes 17 M€).

L'analyse de l'encours de dettes par nature à partir des états réglementaires Harmonia, fait ressortir une répartition de près de 73 % indexés sur le Livret A et près de 17 % à taux fixe. Les seuls emprunts complexes en gestion dans le portefeuille de Logidôme sont des encours CDC tous classés en risque 2A au sens de la

⁷⁷ Les besoins en fonds propres sur les opérations en cours ressortent globalement à 2,7 M€ fin 2018, soit 2,2 % seulement des prix de revient prévisionnels (source FSFC détaillée).

⁷⁸ Le besoin en fonds de roulement est issu des décalages de trésorerie liés au cycle d'exploitation. Il correspond à l'écart entre les actifs circulants et les dettes à court terme. Lorsqu'il est positif, il mobilise de la trésorerie. Lorsqu'il est négatif, il constitue une ressource en fonds de roulement.

charte Gissler⁷⁹ et reposant sur le taux de l'inflation (17 622 k€ de capital restant dû fin 2018, soit moins de 7 % de l'encours total).

Logidôme ne dispose d'aucun instrument financier de couverture de la dette.

Encours de la dette et capacité de désendettement

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Endettement (1)	220 438	226 137	228 087	283 021	259 062
CAF courante	12 490	12 715	10 818	11 014	11 400
<i>Endettement / CAF courante</i>	<i>17,6</i>	<i>17,8</i>	<i>21,1</i>	<i>25,7</i>	<i>22,7</i>
Trésorerie nette des dépôts (2)	35 943	30 994	20 599	58 481	9 825
Endettement net de trésorerie (3) = (1) - (2)	184 496	195 143	207 488	224 539	249 237
<i>Endettement net de trésorerie / CAF courante</i>	<i>14,8</i>	<i>15,3</i>	<i>19,2</i>	<i>20,4</i>	<i>21,9</i>
Valeur nette comptable du parc locatif	227 034	244 974	258 625	271 324	300 507
Dotations Amortissements du parc locatif	10 265	11 134	11 163	11 658	12 205
<i>VNC / Amortissement du parc locatif</i>	<i>22,1</i>	<i>22,0</i>	<i>23,2</i>	<i>23,3</i>	<i>24,6</i>
Ressources propres	287 826	301 211	302 760	262 289	274 069
Ressources stables	508 613	527 691	530 900	545 324	533 136
<i>Ressources propres / Ressources stables</i>	<i>56,6%</i>	<i>57,1%</i>	<i>57,0%</i>	<i>48,1%</i>	<i>51,4%</i>

Source : *Etats réglementaires Harmonia*

La capacité de désendettement permet d'apprécier la faculté de l'organisme à rembourser l'ensemble de sa dette en calculant le nombre d'années qu'il lui faudrait, en théorie, pour se désendetter s'il consacrait l'intégralité de sa CAF courante à cet unique objectif. Au cas d'espèce, elle s'élève à 22,7 années en 2018⁸⁰, ce qui, bien que supérieure à la médiane nationale des organismes de logement social (17,6 ans), reste acceptable au regard du secteur d'intervention de l'office. L'organisme doit néanmoins rester vigilant au regard de l'évolution de cet indicateur, qui s'est fortement accru depuis les années 2014 / 2015.

Rapportée aux capitaux propres⁸¹, la dette s'élève à 204 % à la même date. Ces ratios mettent en évidence un risque de solvabilité supportable. Pourtant, comparativement à ce qui est constaté dans le secteur HLM, Logidôme a, à ce jour, davantage recours à l'endettement pour financer ses investissements : en effet, le montant des ressources propres de l'organisme rapporté à l'ensemble des ressources stables, endettement inclus⁸², s'établit à 51,4 % pour Logidôme, contre un ratio médian de 58,0 % pour les organismes HLM de province. Ce constat est corroboré par la très faible quotité de fonds propres injectés dans les opérations d'investissement (cf. § 6.4.3.3).

La soutenabilité de l'équilibre financier de Logidôme au regard des risques encourus est d'ailleurs confirmée par une durée de vie résiduelle des immobilisations locatives⁸³ légèrement supérieure à celle de la capacité de désendettement (24,6 contre 22,7 années).

⁷⁹ Charte de bonne conduite avec les établissements bancaires en vue de définir les niveau et nature de risques relatifs à la commercialisation des produits structurés.

⁸⁰ L'endettement est comparé à la CAF courante, définie comme l'ensemble des flux réels relatifs à l'exploitation, auxquels sont retranchés les intérêts sur financements locatifs (*amortissement des intérêts compensateurs inclus*). Le ratio de Logidôme est comparé à celui de l'ensemble des organismes HLM de province (SA + OPH).

⁸¹ Constitués par les dotations et réserves abondées des subventions nettes d'investissement (*comptes 10 à 13 inclus*).

⁸² Ressources propres constituées par les capitaux propres majorés des provisions, amortissements et dépréciations d'immobilisations ; Ressources stables correspondant aux ressources propres abondées de l'endettement (*dont les intérêts compensateurs*).

⁸³ La durée de vie résiduelle des immobilisations locatives est appréciée en comparant leur valeur nette comptable et l'amortissement annuel.

De surcroît, la hausse de l'endettement consécutive à l'effort d'investissement réalisé, n'apparaît pas comme étant la seule cause de nature à dégrader les ratios de solvabilité, l'évolution de ces derniers étant en partie due à un tassement de la CAF courante par rapport aux années 2014 et 2015.

6.4.2 Bilan fonctionnel

6.4.2.1 Fonds de roulement net global (FRNG)

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
	Montant	Montant	Montant	Montant	Montant
Dotations et réserves	58 955	62 591	66 027	69 798	71 531
Moins Participations	1 012	1 012	1 012	1 012	1 012
Résultat de d'exercice	3 637	3 436	3 771	2 179	1 260
Subventions nettes d'investissement	50 596	53 653	55 020	52 689	54 416
Capitaux propres	112 176	118 669	123 806	123 655	126 195
Provisions pour gros entretien	0	0	0	0	517
Autres provisions pour risques et charges	545	513	572	801	1 709
Amortissements et dépréciations	175 105	182 143	178 382	137 834	145 648
Ressources propres	287 826	301 325	302 760	262 289	274 069
Dettes financières dont Intérêts compensateurs	220 787	226 361	228 140	283 035	259 066
Ressources stables	508 613	527 685	530 900	545 324	533 136
Immobilisations d'exploitation brutes	458 595	484 091	505 191	482 008	505 180
Immobilisations financières (hors participations) et Intérêts compensateurs	4 485	4 366	3 617	3 437	3 445
Fonds de roulement net global (FRNG)	45 533	39 228	22 092	59 879	24 511
<i>FRNG en nombre de jours de charges courantes</i>	<i>733</i>	<i>638</i>	<i>348</i>	<i>885</i>	<i>376</i>
<i>FRNG au logement et équivalent logement en propriété</i>	<i>4 274</i>	<i>3 879</i>	<i>2 318</i>	<i>6 653</i>	<i>2 665</i>

Source : *Etats réglementaires Harmonia*

Le Fonds de Roulement Net Global (FRNG), hors dépôts de garantie des locataires, s'élève à 24,5 M€ fin 2018, représentant 376 jours de charges courantes hors dotations et près de 2 700 € par logement en propriété (équivalents logements inclus). La situation bilantielle s'est nettement détériorée en 2018 par rapport à 2017 (cf. § 6.3.3), sous l'effet notamment des variations de la dette financière (cf. § 6.4.1). Elle s'était déjà détériorée en 2016 consécutivement à un effort d'investissement plus soutenu au cours de cet exercice. Après lissage des fluctuations annuelles, ces deux indicateurs témoignent d'une structure financière saine au cours de la période sous revue (ratios moyens respectifs de 596 jours et près de 3 960 €), comparativement aux offices et SA d'HLM de France métropolitaine (médianes respectives de 349 jours et 2 470 € fin 2018).

Toutefois, de l'analyse du haut de bilan et du tableau des flux, il ressort que le recours à l'emprunt pour financer l'importante croissance de Logidôme n'a pas suffi à enrayer la diminution de son fonds de roulement, en dépit des produits de cessions dégagés et des aides apportées. Au 31 décembre 2018, au regard de la politique de préfinancement des opérations, les marges de manœuvre pour financer son développement apparaissent néanmoins substantielles.

Sur la période 2014 - 2018, la forte baisse du FRNG (- 21,0 M€) résulte d'une forte hausse des immobilisations nettes (+ 76,0 M€) qui n'a pas été que partiellement compensée par celles des dettes financières (+ 38,3 M€) et des capitaux propres (+ 14,0 M€, générés par 10,6 M€ de résultats nets excédentaires). Les provisions pour risques et charges ont quant à elles peu progressé sur la période (+ 1,7 M€).

Fin 2018, ces dernières sont relatives à des opérations de démolition dans le cadre du renouvellement urbain (0,9 M€), du gros entretien (PGE d'un montant de 0,5 M€⁸⁴) depuis 2018, des litiges relatifs à des contentieux

⁸⁴ La PGE est déterminée par référence au programme pluriannuel de travaux (2019, 2020 et 2021), à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement à l'usage passé, conformément aux nouvelles dispositions résultant du règlement ANC n° 2015- 04 du 4 juin 2015.

sociaux (0,3 M€), du compte épargne temps (0,2 M€), et de la couverture du risque chômage (0,2 M€, l'office étant son propre assureur).

6.4.2.2 Besoin en Fonds de Roulement (BFR)

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
	Montant	Montant	Montant	Montant	Montant
Stocks et encours liés à la promotion immobilière	2 704	216	533	1 911	2 294
Produits des ventes sur lots en cours	2 840	0	0	772	757
Portage accession et opérations d'aménagement en propre	-136	216	533	1 138	1 537
Créances locataires et acquéreurs nettes	3 070	2 649	2 934	3 198	4 049
Subventions à recevoir	11 909	11 285	9 495	7 449	6 712
Autres actifs réalisables	5 212	6 231	7 213	6 800	9 204
Dettes sur immobilisations	3 182	6 234	11 524	8 225	509
Autres dettes nettes, produits constatés d'avance et ICNE	7 283	5 912	7 159	8 962	6 307
Besoin de Fonds de Roulement (BFR)	9 590	8 235	1 492	1 398	14 686

Source : *Etats réglementaires Harmonia*

Tout au long de la période sous revue, le cycle d'exploitation mobilise des ressources. Mais après des années 2016 et 2017 marquées par un reflux significatif (*moins de 1,5 M€ par an*) au regard des exercices précédents (*de l'ordre de 9 M€ par an*), l'année 2018 se traduit en revanche par un accroissement très important du besoin en fonds de roulement (BFR) qui est passé à 14,7 M€ fin 2018.

Depuis quatre ans, cette évolution du BFR (+ 5,1 M€) résulte principalement de l'effet combiné de la forte baisse des dettes fournisseurs (- 4,7 M€ en quatre ans⁸⁵) et du portage des activités pour le compte de tiers (+ 4,0 M€). Ces flux à la hausse n'ont été qu'atténués par la forte contraction des subventions à recevoir (- 5,2 M€). Les interventions pour le compte de tiers concernent principalement les opérations d'aménagement de ZAC (cf. § 5.2), mais également des opérations en mandat ainsi que la gestion locative pour le compte de collectivités territoriales (cf. § 5.3). Les premières se caractérisent par une mobilisation très importante de trésorerie (7,7 M€ fin 2018, dont 4,5 M€ pour la ZAC de « Trémonteix » et 2,9 M€ pour celle des « Martres de Veyre », qui explique à elle-seule la forte progression constatée en 2018).

Fin 2018, le BFR est constitué principalement :

- En emplois, par les opérations pour le compte de tiers (*globalement pour 7,4 M€*), les subventions à recevoir (6,7 M€), les stocks (2,3 M€) et les créances locatives nettes (3,2 M€) ;
- En ressources, par les dettes fournisseurs (0,9 M€ pour l'exploitation, 1,7 M€ pour la production stockée et 0,5 M€ pour l'investissement) et les intérêts courus non échus sur emprunts (2,0 M€).

Le montant des stocks comptabilisés (*principalement aménagement par Logidôme pour son propre compte*), s'établit à 2,3 M€ fin 2018, en baisse de 0,4 M€ par rapport à fin 2014. Mais il se traduit par un portage des opérations à hauteur de 1,5 M€ fin 2018 net du produit des ventes sur lots en cours⁸⁶, soit une augmentation de 1,7 M€ sur la même période⁸⁷. Toutefois, la contribution des opérations stockées à la formation du BFR est restée relativement stable entre 2014 et 2018, en lien avec la diminution des créances sur acquéreurs combinée à la hausse progressive du crédit fournisseurs correspondant.

⁸⁵ Cette baisse du crédit fournisseurs concerne à la fois l'investissement locatif (- 2,7 M€) et l'exploitation courante (- 2,0 M€), après un point haut fin 2016 et fin 2017.

⁸⁶ En 2018, ce produit n'est relatif qu'à une seule opération (*Petit Mortaix*), objet d'une cession à l'office départemental, de la partie d'un lot comportant un sous-sol commun.

⁸⁷ Le produit des ventes baisse pour sa part de 2,1 M€ entre 2014 et 2018.

Globalement, le BFR représente 2,8 % des ressources stables de l'office (*contre une médiane de 0,1 % pour les offices et SA d'HLM de France métropolitaine*). Cette part n'était que de 0,3 % fin 2016 et fin 2017.

6.4.2.3 Trésorerie

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
	Montant	Montant	Montant	Montant	Montant
Valeurs mobilières de placement et disponibilités	37 918	33 020	22 648	60 600	11 939
Concours bancaires courants et découverts	0	0	0	0	0
Trésorerie nette	37 918	33 020	22 648	60 600	11 939
Dépôts et cautionnements reçus	1 975	2 027	2 049	2 119	2 114
Trésorerie nette des dépôts	35 943	30 994	20 599	58 481	9 825
<i>en nombre de jours de charges courantes</i>	<i>578</i>	<i>504</i>	<i>324</i>	<i>864</i>	<i>151</i>
<i>au logement et équivalent logement en propriété</i>	<i>3 374</i>	<i>3 065</i>	<i>2 162</i>	<i>6 497</i>	<i>1 068</i>
Fonds de roulement net global (FRNG) (A)	45 533	39 228	22 092	59 879	24 511
Besoin de Fonds de Roulement (BFR) (B)	9 590	8 235	1 492	1 398	14 686
Dépôts et cautionnements reçus (C)	1 975	2 027	2 049	2 119	2 114
Trésorerie nette (A-B+C)	37 918	33 020	22 648	60 600	11 939

Source : *Etats réglementaires Harmonia*

La trésorerie a très fortement décliné en 2018 pour s'établir à 11,9 M€ en fin d'exercice. C'est son plus bas niveau au cours de toute la période sous revue, alors qu'elle avait atteint un niveau exceptionnellement élevé fin 2017. Son évolution suit celle du fonds de roulement net global, mais elle est en outre marquée en 2018, par un fort accroissement du besoin en fonds de roulement qui vient amplifier sa diminution.

Nette des dépôts et cautionnements reçus, la trésorerie s'établit à 9,8 M€ fin 2018, soit l'équivalent de 151 jours de charges courantes hors dotations et près de 1 070 € par logement en propriété (*équivalents logements inclus*). Après lissage des fluctuations annuelles, le niveau des liquidités de l'office au cours de la période sous revue semble suffisant (*ratios moyens respectifs de 484 jours et plus de 3 200 €*), comparativement aux offices et SA d'HLM de France métropolitaine (*médianes respectives de 330 jours et 2 404 € fin 2018*). La situation 2018 résulte en effet, pour une part significative, de décalages de trésorerie à court et moyen termes liés au cycle d'exploitation.

6.4.3 Situation à terminaison

6.4.3.1 Appréciation générale du fonds de roulement net global à terminaison

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2018
Fonds de roulement net global (FRNG)	24 511
Subventions restant à notifier	1 607
Emprunts restant à encaisser	105 018
Dépenses restant à comptabiliser	102 027
Neutralisation opérations préliminaires	5 536
Fonds de roulement à terminaison des opérations en cours	34 645
<i>Fonds de roulement à terminaison en nombre de jours de charges courantes</i>	<i>531</i>
<i>Fonds de roulement à terminaison au logement et équivalent logement en propriété</i>	<i>3 767</i>

Source : *Etats réglementaires Harmonia*

Fin 2018, à terminaison des opérations engagées, l'office dispose d'un FRNG de 34,6 M€, représentant l'équivalent de 531 jours de charges courantes hors dotations et près de 3 800 € par logement en propriété

(équivalents logements inclus). En comparaison à ceux des offices et SA d'HLM de France métropolitaine (médianes respectives de 362 jours et 2 583 €), ces deux indicateurs témoignent d'une structure financière très saine garantissant la pérennité de l'office.

Le FRNG représente à terminaison plus de 140 % de celui constaté au bilan fin 2018 en raison de la prise en considération des restes à comptabiliser sur les opérations locatives engagées et de la neutralisation des opérations préliminaires⁸⁸.

Pour une appréciation plus fine des fonds réellement disponibles de l'office, il conviendrait également de neutraliser le coût du portage des réserves foncières et des titres immobilisés, mais également les amortissements courus non échus ainsi que les ressources générées par les provisions pour risques et charges qui ne présentent pas de garantie de disponibilité, contrairement aux dépôts de garantie des locataires⁸⁹.

Avec de tels retraitements, les fonds disponibles à terminaison seraient de 33,3 M€, représentant l'équivalent de 511 jours de charges courantes hors dotations et plus de 3 600 k€ par logement en propriété. Ces indicateurs confirment la très bonne structure financière de l'office.

Dans le détail, les fonds propres au bilan couvrent les besoins financiers relatifs à la clôture des opérations locatives (hors opérations préliminaires et réserves foncières) de même que ceux générés par les locaux administratifs⁹⁰, toutes les autres immobilisations de structure (incorporelles, corporelles et financières), ainsi que les remboursements anticipés d'emprunts locatifs.

6.4.3.2 Fiabilité de la fiche de situation financière et comptable

L'organisme est dans l'incapacité, fin 2018, de justifier les montants portés dans sa fiche de situation financière et comptable (FSFC).

Les données issues de la fiche de situation financière et comptable (FSFC - source Harmonia) fin 2018, dont l'exploitation a permis de déterminer le montant des fonds disponibles à terminaison des opérations, font l'objet des constats suivants :

Le contrôle de cohérence global dressé en fin d'exercice 2018, comporte un très important écart inexplicé entre les données de la FSFC relatives aux emprunts et celles de la comptabilité. En effet, alors que la fiche de situation mentionne un montant cumulé d'emprunts réalisés de 434,9 M€ fin 2018, l'ensemble des emprunts affectés aux opérations locatives et locaux administratifs portés dans l'état récapitulatif des emprunts à la même date s'établit pour sa part à 475,9 M€, soit un écart de 41 millions d'euros.

Plusieurs causes sont de nature à expliquer pour partie ces écarts. On pourrait citer par exemple les modifications de financement (en particulier, celles qui donnent lieu à un refinancement de la dette assorti d'un remboursement anticipé simultané, ne sont pas portées sur la ligne ad hoc de la FSFC). Dès lors, il n'est pas possible de se prononcer sur les modalités de leur prise en compte par l'office et rien ne permet de déterminer

⁸⁸ En effet, l'organisme devra clôturer financièrement ses opérations locatives en cours sur la base d'un plan de financement définitif, ce qui va accroître le FRNG de 4,6 M€, augmentation portée à 10,1 M€ après neutralisation du portage provisoire des opérations préliminaires (5,5 M€).

⁸⁹ Ainsi 34,6 M€ + 0,2 M€ de portage du foncier (dépenses comptabilisées fin 2018, minorées des subventions notifiées à ce titre) + 3,1 M€ de titres comptabilisés au compte 272 - 5,3 M€ d'ACNE - 1,5 M€ de provisions pour risques et charges (autres que celles pour gros entretien et pour pensions) + 2,1 M€ de dépôts = 33,3 M€.

⁹⁰ Dans les deux cas, ces besoins sont évalués sur la base des montants comptabilisés au bilan fin de l'année N, nets des amortissements et dépréciations correspondants et corrigés de l'incidence à terminaison (en prenant en compte les restes à comptabiliser, tant en dépenses qu'en recettes - source FSFC).

les quotes-parts respectives des remboursements anticipés, selon qu'ils aient été ou non remplacés par des financements substitutifs. De la même manière, l'organisme n'est pas en mesure de chiffrer l'impact des financements relatifs aux composants sortis de l'actif.

Un autre constat a été effectué par l'équipe de contrôle, portant sur des montants de la FSFC récapitulative sous Harmonia qui différaient, certes dans une moindre mesure, de ceux figurant dans la fiche de situation financière et comptable détaillée par opération (*écart global pour les opérations en cours de l'ordre de 1,5 M€ de fonds propres*). En raisonnant par rapport au stade d'avancement desdites opérations, il a été constaté que l'office avait créé une étape « *Prévisions* » globalisée sous Harmonia avec les opérations en cours, relative à des programmes immobiliers dont l'ordre de service n'avait pas été donné (*à ce titre, ils auraient dû en principe relever d'opérations préliminaires*), mais dont le bouclage financier apparaît suffisamment évalué. Même si ce dernier constat peut être analysé comme une manière, pour l'office, et par prudence, de réduire le montant de ses capacités financières, l'impossibilité de justifier les écarts constatés est de nature à altérer l'information financière de l'office appréciée au 31 décembre 2018, voire à biaiser l'appréciation de ses engagements financiers.

L'office doit impérativement fiabiliser les informations figurant dans sa FSFC.

En réponse, l'organisme reconnaît le constat établi, en rappelant que l'identification et la réduction des écarts constatés ont démarré avant le début du contrôle et se sont poursuivies depuis. Il précise que ce travail a été décliné groupe par groupe. Un traitement plus rigoureux est désormais adopté et supervisé par le nouvel encadrement du service comptable afin de rectifier les pratiques antérieures. La poursuite des rectifications à apporter doit permettre, dans les 12 à 18 mois qui viennent, de tendre vers l'équilibre attendu.

6.4.3.3 Enseignements complémentaires

L'examen approfondi de la fiche de situation financière et comptable (FSFC) détaillée à fin 2018⁹¹ met en évidence que les conditions de bouclage financier des opérations locatives font ressortir un très faible recours aux ressources propres de l'organisme. Ainsi, sur les opérations en cours fin 2018, la quotité de fonds propres à injecter s'établit seulement à 2,2 % des prix de revient prévisionnels en moyenne.

En ne retenant que l'offre de nouveaux logements, acquisitions-améliorations incluses (77,6 M€ d'investissements prévisionnels), la quotité de fonds propres sur les opérations en cours est évaluée à 1,7 M€, soit 2,2 % des prix de revient prévisionnels correspondants. Le prix de revient prévisionnel unitaire apparaît modéré à 147 k€ (*moyenne pour les 529 logements en cours*).

Toutefois, en volume, la sollicitation de fonds propres sur les opérations en cours concerne essentiellement les opérations nouvelles, l'effort sur le bâti existant reposant quasi exclusivement sur des financements externes.

6.5 PROJECTION FINANCIERE

La simulation prévisionnelle effectuée par l'office, à partir d'une application informatique interne, reposait sur le PSP acté fin 2018. Elle a fait l'objet d'une mise à jour début 2020, corrigeant plusieurs paramètres de gestion et intégrant les effets de la « *clause de revoyure* », à l'exception toutefois de la baisse de la TVA pour les

⁹¹ Compte tenu des constats relatifs aux modalités de tenue de la fiche de situation financière et comptable, la fiche détaillée a été privilégiée par rapport à la fiche récapitulative.

opérations éligibles (*PLAI* à 5,5 %) sur les 3 ans du protocole. Cette projection court sur la période 2019 – 2029 et repose notamment sur :

- Les conclusions du protocole 2020-2022 entre l'État et l'USH relatives à la réduction de loyer solidarité (*RLS*) ainsi que le dispositif de modulation afférent sur la période triennale (*le montant de la RLS augmenterait en 2023 pour être porté à 2,2 M€, soit 6,50 % des loyers quittancés des logements, contre 1,3 M€ en 2019, soit 4,69 % du même produit*) ;
- Les effets de la renégociation de la dette mi-2019, qui a porté sur la moitié de l'encours CDC (107 M€ pour 151 prêts) ;
- La redéfinition de la stratégie d'utilisation des fonds propres, par un pourcentage largement accru sur la réhabilitation du patrimoine hors zone ANRU et l'injection de 10 k€ par logement sur l'offre nouvelle hors reconstitution.

Les hypothèses prises à partir de 2020 retiennent une croissance annuelle des loyers de 1,4 % sur toute la période et un taux du livret A porté progressivement de 1,0 % en 2020 à 1,8 % dès 2025.

Le scénario qui a été retenu prévoit une enveloppe de 328 M€ sur 10 ans pour l'offre nouvelle (*soit 84,5 % de l'investissement prévisionnel total hors démolitions*) et de 60 M€ pour les travaux sur le patrimoine existant (*15,5 % du total*). Par rapport à la période 2014-2018 (*cf. § 3.2.2*), l'effort global d'investissement annuel moyen est en hausse significative (+ 17,8 %), malgré un affaiblissement de la part consacrée aux travaux (- 26,4 %), en raison d'un net accroissement de celle relative à l'offre nouvelle (+ 32,4 %).

Le programme de livraisons porte sur 2 200 nouveaux logements entre 2020 et 2029, dont le prix de revient prévisionnel moyen est estimé à près de 150 k€ par logement. Leur financement par des fonds propres ressort à 6,7 % en moyenne, soit une quotité largement supérieure que celle investie par Logidôme dans ses opérations jusqu'à présent (*cf. § 3.3.1.2 et § 6.4.3.3*).

Sur le bâti existant, l'office prévoit d'engager environ 36 % du volume des travaux au titre des opérations ANRU, étalés sur la période quinquennale 2020 - 2024, soit 4,3 M€ en moyenne annuelle, financés à hauteur de 90 % par des fonds propres. Hors ANRU, les 38,5 M€ de dépenses sont quant à eux couverts à hauteur de 65 % par des fonds propres, de sorte que, dans l'ensemble, le poids d'autofinancement des travaux ressort à 74 % sur la période. Parallèlement, l'effort de maintenance en exploitation est sauvegardé. Ainsi en dix ans, les dépenses globales de travaux (*exploitation + investissement*) s'élèvent à 130 M€, soit environ 1 360 € par logement en moyenne annuelle, niveau élevé et tout à fait comparable à celui constaté sur les cinq dernières années (*cf. § 3.3.2*).

Ce scénario repose également sur un volume de 700 ventes sur toute la période, répartis linéairement sur chacune des années. Il est relevé que ce rythme représente une très nette progression par rapport à la situation actuelle (*cf. § 3.2.4.5*). Les produits attendus sont de 60 M€ au total, soit un prix de vente moyen légèrement supérieur à 85 k€ par logement, mais générant 9,5 M€ de remboursements anticipés d'emprunts.

Suivant ces hypothèses, le coût de la dette augmenterait globalement de plus de 37 % entre 2019 et 2029, mais son poids se stabiliserait aux environs de 43 % de la masse des loyers en 2029. A cette échéance, l'accroissement des annuités sur les opérations nouvelles et les travaux d'amélioration (*pour respectivement 9,6 M€ et 0,7 M€*) dépasserait la réduction du coût du portefeuille d'emprunts en gestion (- 4,8 M€). Mais le surcoût d'annuités induit par les travaux d'amélioration pèsera sur les performances d'exploitation en raison du faible accroissement des loyers.

Evolution du FRNG à terminaison

Montants en milliers d'euros

Rubriques	2020	2021	2022	2023	2024	2029	Cumul 2020 - 2029
Fonds de roulement net global à terminaison (a) début d'exercice (A)	27 822	27 138	24 654	22 761	19 564	14 875	
Autofinancement net HLM (+)	541	-59	533	-772	-784	1 106	3 918
Fonds propres investis (hors structure) (-)	7 175	7 175	7 175	7 175	6 938	6 156	66 417
Produits nets de cessions immobilières (b) (+)	6 135	4 935	4 935	4 935	4 935	4 935	50 550
Annuités sur emprunts non locatifs (-)	185	185	185	185	185	0	1 113
Variation du FRNG global à terminaison (B)	-684	-2 484	-1 892	-3 197	-2 972	-115	-13 062
Fonds de roulement net global à terminaison fin d'exercice (=A + B)	27 138	24 654	22 761	19 564	16 592	14 760	

(a) Le fonds de roulement net global à terminaison est ici déterminé par référence au fonds de roulement à long terme, corrigé des dépôts et des ACNE

(b) Les produits de cessions sont nets des remboursements anticipés d'emprunts correspondants

Source : Projection PSP LOGIDÔME

L'autofinancement net HLM cumulé s'établirait à 3,9 M€ sur la période 2020 - 2029, soit 1,0 % des loyers seulement en moyenne. Son niveau se rétablirait toutefois au fil des ans, pour être porté à 2,4 % des loyers en 2029, après des années 2023 -2024 marquées par un déficit d'autofinancement. Dans le même temps, le coût de gestion moyen au logement de la simulation progresserait de 1,7 % en moyenne annuelle, l'organisme ayant préféré retenir une projection prudentielle de l'évolution de ses coûts sur la période étudiée.

Pour faire face aux 66,4 M€ de besoins en fonds propres pour financer ses investissements (dont 22,0 M€ pour l'offre nouvelle et 44,4 M€ pour les travaux), l'office devra dégager d'importantes ressources à partir des ventes patrimoniales : celles-ci sont ainsi appelées à représenter un mode de financement prépondérant de l'activité (50,6 M€ après remboursement anticipé des emprunts correspondants, soit 76,1 % des investissements). La contribution de la capacité d'autofinancement dégagée par l'office (3,9 M€ après remboursements à l'échéance des emprunts locatifs) se limitera à 5,9 % du coût de l'investissement. Le remboursement des autres emprunts (1,1 M€) va encore accroître de 1,7 % les besoins financiers à couvrir. En dépit de l'ampleur des cessions réalisées, la situation financière de l'office va se dégrader, l'organisme devant puiser des ressources complémentaires dans son fonds de roulement à hauteur de 13,1 M€ en dix ans, représentant 19,7 % de l'effort global d'investissement. Le FRNG à terminaison (hors dépôts) serait ainsi ramené à 14,8 M€ à l'échéance 2029, soit un peu plus de 1 470 € par logement en fin de période, ce qui représente un niveau tout à fait correct.

Il convient de préciser que cette étude prévisionnelle repose sur des hypothèses prudentes, tant en ce qui concerne les paramètres de gestion et d'exploitation, que l'investissement, plus particulièrement par rapport au taux de TVA retenu sur les PLAI.

En dépit de la réduction des capacités financières de l'office, la politique d'investissement prévisionnelle apparaît encore soutenable sur le plan financier. Même si elle est très tributaire de l'effectivité du programme de ventes de logements, elle ne compromet pas l'avenir de Logidôme au regard du financement de ses investissements. Ainsi, par exemple, le programme prévisionnel d'investissement de l'organisme n'a pas été réduit en vue de dégager des marges de manœuvre financières complémentaires. Quant aux ratios d'endettement, le risque de solvabilité peut a priori être écarté à moyen terme, dans la mesure où l'office mobilise désormais davantage ses moyens propres et recourt moins à l'emprunt. Il doit cependant rester vigilant à l'évolution de sa capacité de désendettement (cf. § 6.4.1) tant que le niveau de la CAF ne sera pas renforcé.

6.6 CONCLUSION

Si les documents financiers de synthèse n'appellent pas de remarque particulière, de multiples incohérences ont en revanche été relevées au sein des états réglementaires Harmonia, entre les documents de synthèse et les annexes. L'office doit impérativement veiller à fournir avec fiabilité l'ensemble des informations demandées, en vue de produire une information financière complète, tant pour les autorités de tutelle que pour les organes d'administration de l'office.

Logidôme évolue dans un marché relativement tendu, lui permettant de contenir sa vacance commerciale. Son chiffre d'affaires ressort fin 2018 à 31,9 M€. Parallèlement, ses coûts de gestion sont bien maîtrisés. Même si son excédent brut d'exploitation ressort légèrement en retrait du niveau médian constaté dans les organismes HLM de province (13,7 M€ en 2018, soit 44,5 % du chiffre d'affaires), sa performance d'exploitation mesurée par sa capacité d'autofinancement (11,2 M€ en 2018) ne permet pas à l'office de couvrir le remboursement en capital de sa dette. En baisse par rapport à 2014, la CAF représente l'équivalent de 1 230 € par logement géré, ce qui témoigne d'un faible niveau de profitabilité. L'autofinancement net HLM se retrouve ainsi en-deçà des ratios prudentiels définis par l'article R. 423-9 du CCH. Même si la capacité de désendettement de l'office (22,7 années de CAF courante fin 2018) est supérieure à la médiane nationale, en grande partie en lien au recours massif à l'emprunt pour financer ses investissements, son niveau reste néanmoins acceptable au regard de son secteur d'intervention. Pour autant, il se traduit par un coût qui vient obérer substantiellement les conditions d'équilibre d'exploitation. Ainsi, les annuités d'emprunts locatifs représentent 48,1 % des loyers en 2018.

Logidôme a mis en œuvre un ambitieux programme d'investissement, dont le montant cumulé de 165 M€ entre 2014 et 2018, a nettement priorisé l'offre nouvelle (laquelle a capté 66,8 % de l'effort d'investissement) par rapport aux travaux d'amélioration (24,7 %) et aux acquisitions foncières (8,5 %). Ces quatre dernières années, la conduite de cette politique a été possible grâce au recours à l'endettement et au prélèvement sur le fonds de roulement de l'organisme qui ont représenté respectivement 63,9 % et 15,4 % de l'effort d'investissement cumulé de l'office. Parallèlement, les ventes de patrimoine et les aides publiques ont constitué un apport complémentaire significatif (22,6 %), l'autofinancement net HLM étant manifestement insuffisant.

Pour l'heure, le bilan demeure solide, avec notamment un fonds de roulement net global de plus de 24,5 M€, représentant 376 jours de charges courantes hors dotations et près de 2 700 euros par logement en propriété. Projeté à terminaison des opérations locatives engagées, le fonds de roulement s'établit à 34,6 M€ (soit près de 3 800 euros par logement), ce qui témoigne d'une structure financière très saine garantissant la pérennité de l'office.

Cependant, la simulation financière prévisionnelle fait état d'une dégradation de la situation financière de l'office, en lien avec des performances d'exploitation encore modestes et par une érosion progressive de ses capacités d'investissement. Pour autant, à partir d'hypothèses prudentes, la politique d'investissement prévisionnelle apparaît encore soutenable sur le plan financier. Même si elle est très tributaire de l'effectivité du programme de ventes de logements, elle ne compromet pas l'avenir de Logidôme sur son niveau d'investissement. Toutefois, même si l'office a défini une nouvelle stratégie d'utilisation de ses fonds propres, il doit rester vigilant à l'évolution de sa capacité de désendettement tant que le niveau de la CAF ne sera pas renforcé.

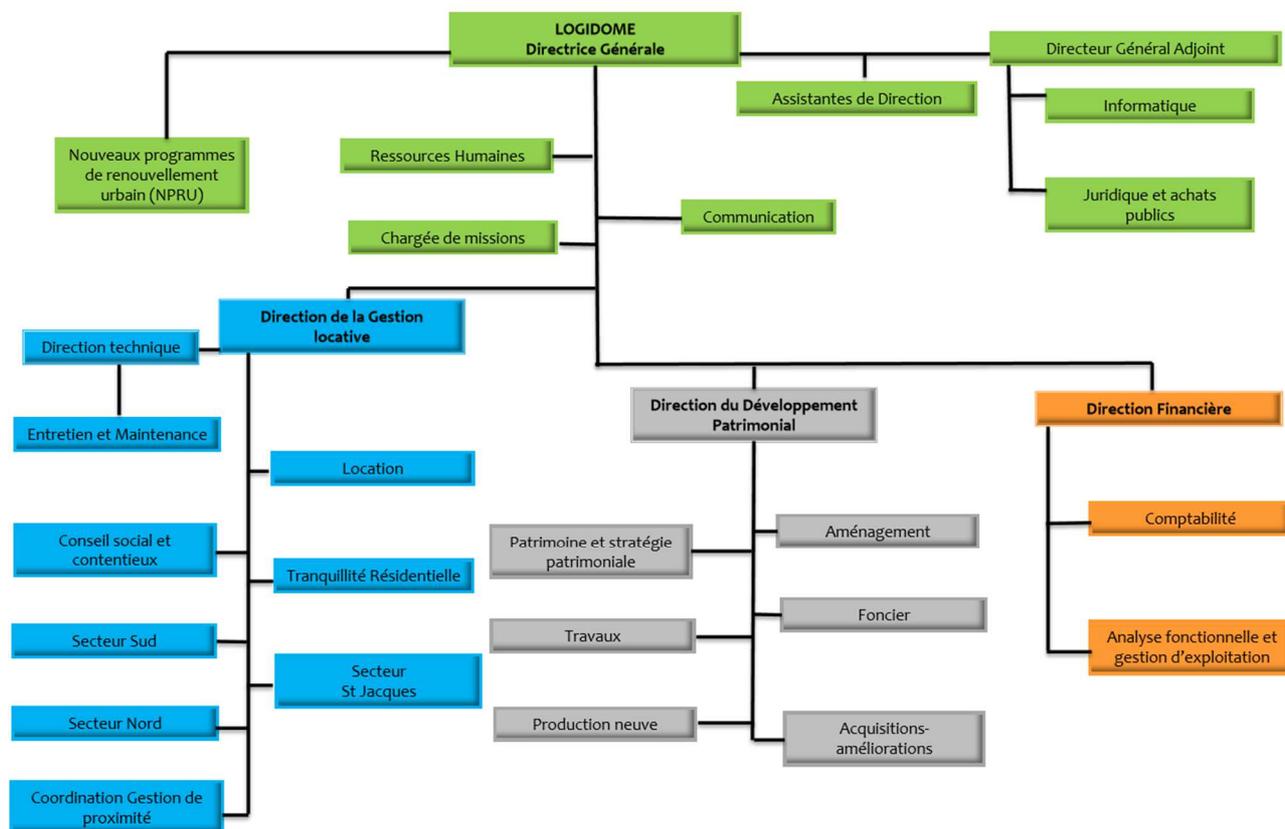
7. ANNEXES

7.1 INFORMATIONS GENERALES

RAISON SOCIALE : OPH Logidôme			
Adresse du siège : 14 rue Buffon 63100 Clermont-Ferrand		Téléphone 04-73-98-66-51	
PRÉSIDENT : Françoise NOUHEN			
DIRECTEUR GÉNÉRAL : Marielle CHAMPENIER			
COLLECTIVITÉ DE RATTACHEMENT : Clermont-Auvergne-Métropole			
CONSEIL D'ADMINISTRATION au 31/12/2018			
	Membres	Désignés par :	Professions
Présidente	Françoise NOUHEN	Collectivité	1 ^{ère} adjointe au Maire de Clermont-Ferrand
	Laurent Brunmurol	Collectivité	Maire de Romagnat
	Alain Dumeil	Collectivité.	Maire de Beaumont
	Louis Giscard d'Estaing	Collectivité	Maire de Chamalières
	Bertrand Pasciuto	Collectivité	Maire de Cournon d'Auvergne
	Odile Vignal	Collectivité	Vice-Présidente de la métropole CAM
	Michèle André	Personne qualifiée.	
	Jacques Chevalier	Personne qualifiée.	
	Danièle Guillaume	Personne qualifiée	
	Claude Hermet	Personne qualifiée	
	Niçaise Joseph	Personne qualifiée	
	Pascal Pigot	Personne qualifiée	
	Jacques Prival	Personne qualifiée.	Vice-Président de Logidôme

	David Barraud	CAF	
	Brigitte Jahan	UDAF	
	Charles Fiessinger	Action Logement	
	Jean-Paul Marchepoil	CGT	
	Henri Vialle	CFDT	
	Janine Lair		Association d'insertion
Représentants des locataires	Michel Inçabi	CLCV	
	Bernadette Pelet	CLCV	
	Guy Offner	AFOC	
	Georges Saintemarie	CNL	
EFFECTIFS au : 31/12/2019	Cadres : 42,6 (hors DG)		Effectif total : 174 ETP
	Maîtrise : 69,1		
	Ouvriers/Employés : 62,3 (dont 44,2 agents de proximité)		

7.2 ORGANIGRAMME GENERAL DE L'ORGANISME



7.3 TABLEAU RECAPITULATIF DES IRREGULARITES RELEVES DANS LES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS

Attributions irrégulières								
N° logement	Nom du programme	Financement d'origine	Date de la CAL	Date de signature du contrat de location	N° unique départemental	Nature de l'infraction	% de dépassement du plafond de ressources	Loyer mensuel (euros)
570029	IMMEUBLE LA FALAISE	PLA LM	06/06/2017	12/09/2017	21506312263F01	Dépassement plafond de ressources	46%	366,50
570030	IMMEUBLE LA FALAISE	PLA LM	04/07/2017	21/09/2017	21607396163F01	Dépassement plafond de ressources	26%	423,30
600038	CITES RODADE	PLATS	28/03/2017	28/06/2017	31707697563F01	Dépassement plafond de ressources	35%	439,80

7.4 SIGLES UTILISES

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

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

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

www.ancols.fr

