

# RAPPORT DEFINITIF DE CONTRÔLE

N° 2014-125 Décembre 2015

**Office public de l'Habitat de Commentry**

Commentry (03)



**Rapport définitif de contrôle n°2014-125 Décembre 2015**

**Office public de l'Habitat de Commentry**

**Commentry (03)**

## FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF N° 2014-125 OPH DE COMMENTRY – 03

Président : Fernand Antonio Spaccferri  
 Directeur général : Jacques Berthomier  
 Adresse : 16, rue Aujame  
 03600 Commentry

Au 31 décembre 2013	nombre de logements familiaux gérés :	917
	nombre de logements familiaux en propriété :	917
	nombre de places en résidences spécialisées en propriété :	34

Indicateurs	Organisme	Référence métropole.	Référence région	Source références
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	0,5 %	nd	nd	
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	54,1 %	46,7 %	56,3 %	(1)
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vacance technique (%)	6,2 %	1,5 %	1,7 %	(2)
Médiane des loyers mensuels (€/m <sup>2</sup> de surface habitable)	3,6	5,4	4,9	(2)
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	nd	nd	nd	
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	7,1	3,9	nd	(3)
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	29,2 %	11,9 %	nd	(3)
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	11,4 %	13,6 %	nd	(3)

(1) Enquête OPS 2012

(2) RPLS au 1/1/2013

(3) Bolero 2013 : ensemble des offices de province hors IDF

**Présentation générale de l'organisme** Fin 2013, l'OPH de Commentry gère un parc, globalement ancien, de 917 logements locatifs sociaux. Sa collectivité de rattachement est la commune de Commentry, où le niveau de précarité est particulièrement marqué et le marché immobilier très détendu. Sa gouvernance est stable et ses effectifs sont bien maîtrisés.

**Points forts**

- Occupation sociale particulièrement marquée
- Loyers bas
- Qualité de service rendu aux locataires
- Impayés contenus, bien qu'en augmentation au niveau des locataires partis
- Politique performante en matière d'accessibilité
- Faible niveau d'endettement
- Coût de gestion bien maîtrisé
- Rentabilité satisfaisante
- Bonne situation financière

**Points faibles**

- Faiblesse de la demande locative
- Vacance élevée
- Effort de maintenance limité pour un parc globalement vieillissant
- Politique de vente

**Anomalies ou irrégularités particulières**

- Contrat du directeur général à mettre en conformité avec le CCH au niveau des avantages annexes
- Absence de plan et de conseil de concertation locative
- Anomalies, en partie récurrentes, relevées dans plusieurs volets de la gestion comptable

## Conclusion

Fin 2013, l'OPH de Commentry gère un parc, globalement ancien, de 917 logements locatifs sociaux. Sa collectivité de rattachement est la commune de Commentry, où le niveau de précarité est particulièrement marqué et le marché immobilier très détendu. Sa gouvernance est stable et ses effectifs sont bien maîtrisés. Le contrat de droit public de son directeur général est à mettre en conformité avec le CCH au niveau des avantages annexes.

Avec des loyers bas et fortement solvabilisés par l'APL et une qualité de service reconnue, l'office qui loge des ménages disposant de ressources particulièrement modestes remplit bien son rôle social. Sa vacance reste élevée malgré des progrès significatifs, ce qui nécessite la poursuite de sa vigilance. Globalement, ses impayés sont contenus, avec toutefois une augmentation notable des créances des locataires partis. L'office doit mettre en place le plan et le conseil de concertation locative prévus par la législation.

Son plan stratégique de patrimoine est en cours de réactualisation. Ses objectifs sont modestes et bien adaptés, avec un développement limité aux compensations des démolitions et une réhabilitation des immeubles les plus anciens, ciblée sur la maîtrise des charges énergétiques et la mise aux normes d'accessibilité. Son parc est globalement bien entretenu, avec un budget toutefois largement en-deçà de celui des autres bailleurs sociaux et de ses engagements dans la Cus. L'office a réalisé l'ensemble des diagnostics techniques réglementaires de ses bâtiments. Sa politique de vente aux locataires initiée en 2009 donne très peu de résultats.

L'office doit remédier aux anomalies, en partie récurrentes, relevées dans plusieurs volets de sa gestion comptable, comme il s'y est engagé à compter de 2016. Malgré de bas niveaux de loyers, il a dégagé en 2013 un autofinancement élevé grâce à un faible niveau d'endettement, un coût de gestion bien maîtrisé, un effort de maintenance limité et d'importants dégrèvements fiscaux. Sa situation financière qui a beaucoup progressé est bonne. Elle est toutefois fragilisée par la faiblesse de la demande locative. L'acquisition récente d'un outil d'analyse financière devrait lui permettre d'éclairer les choix stratégiques d'investissement de son conseil d'administration, répondant à l'enjeu majeur du maintien de l'attractivité de son parc.

Précédent rapport de contrôle : 2008-109 du 13/01/2009

Contrôle effectué du 14/11/2014 au 24/02/2015

Diffusion du rapport définitif : Décembre 2015

# RAPPORT DE CONTROLE N° 2014-125

## OPH DE COMMENTRY – 03

### SOMMAIRE

<b>1. PRÉAMBULE</b> .....	<b>2</b>
<b>2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE</b> .....	<b>2</b>
2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME .....	2
2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT.....	3
2.2.1 Gouvernance .....	3
2.2.2 Organisation et management.....	3
2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE.....	5
<b>3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE</b> .....	<b>5</b>
3.1 OCCUPATION DU PARC .....	5
3.2 ACCES AU LOGEMENT .....	6
3.2.1 Connaissance de la demande.....	6
3.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme.....	7
3.2.3 Gestion des attributions.....	8
3.3 LOYERS ET CHARGES.....	9
3.3.1 Les loyers.....	9
3.3.2 Les charges.....	9
3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES .....	10
3.4.1 L'accompagnement social.....	10
3.4.2 Les impayés .....	10
3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES .....	11
3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE .....	11
<b>4. PATRIMOINE</b> .....	<b>11</b>
4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE .....	11
4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE .....	12
4.3 LA POLITIQUE DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET D'ACCESSIBILITE.....	12
4.4 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE .....	12
4.4.1 Rythme de construction depuis les 5 dernières années et objectifs de production.....	12
4.4.2 Capacité de l'organisme à construire ou acquérir des logements.....	12
4.5 MAINTENANCE DU PARC .....	13
4.6 VENTE DE PATRIMOINE .....	14
4.7 AUTRES ACTIVITES.....	15
4.8 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE.....	15
<b>5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE</b> .....	<b>15</b>
5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE.....	15
5.1.1 Organisation du service.....	15
5.1.2 Respect des règles comptables .....	15
5.2 ANALYSE FINANCIERE.....	16
5.2.1 Evolution de l'autofinancement net de l'office.....	16
5.2.2 Structure financière .....	19
5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE .....	20
5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE .....	21
<b>6. CONCLUSION</b> .....	<b>22</b>
<b>7. LISTE DES ANNEXES</b> .....	<b>23</b>

## 1. PRÉAMBULE

L'Ancols exerce le contrôle de l'OPH de Commentry en application de l'article L. 342-2 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH) : « L'agence a pour missions : 1° de contrôler de manière individuelle et thématique : le respect, par les organismes (...) des dispositions législatives et réglementaires qui leur sont applicables ; l'emploi conforme à leur objet des subventions, prêts ou avantages consentis par l'Etat ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics ; 2° d'évaluer (...) l'efficacité avec laquelle les organismes s'acquittent de la mission d'intérêt général qui leur est confiée au titre de l'article L. 411-2 (...), la gouvernance, l'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 (...)».

Le dernier rapport de la Miilos (n° 2008-109), diffusé en janvier 2009 et présenté au conseil d'administration du 19 mars 2009, avait mis en évidence un rôle social affirmé notamment dans la politique des loyers, une bonne gestion de proximité, une organisation de la maîtrise d'ouvrage adaptée et une situation financière satisfaisante. La mission avait toutefois relevé des erreurs dans l'établissement des enquêtes OPS et SLS, un manque de formalisation et d'actualisation de la stratégie patrimoniale, la faiblesse des budgets consacrés à l'entretien et une insuffisante prise en compte de l'adaptation du parc au vieillissement des populations logées. Elle avait constaté la réalisation en délégation de maîtrise d'ouvrage d'opérations d'aménagement sans lien avec l'objet social de l'office et des anomalies dans le traitement des impayés et dans la tenue de la comptabilité.

## 2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE

### 2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME

Ancien office public municipal HLM de la ville, l'OPH de Commentry compte, fin 2013, 917 logements familiaux et 34 places en foyer (28 équivalents logements) localisés sur le territoire de la communauté de communes de Commentry-Néris-les-Bains et très majoritairement à Commentry dont l'office loge près du tiers de la population. Aucun programme local de l'habitat ne couvre cette intercommunalité.

Le marché de l'immobilier est largement détendu et demeure atone avec une vacance en hausse des biens donnés en location. Selon l'indicateur Clameur, le coût des loyers dans le secteur privé s'établit, au premier semestre 2014, à 6 €/m<sup>2</sup> de surface habitable, soit un loyer très proche des loyers sociaux. Pour l'accession, les prix sont bas. Ils varient de 478 €/m<sup>2</sup> à 1 220 €/m<sup>2</sup> dans l'ancien à Commentry et de 570 €/m<sup>2</sup> à 1 520 €/m<sup>2</sup> à Néris-les-Bains<sup>1</sup>. Le Conseil général de l'Allier est délégataire des aides à la pierre depuis mai 2006.

<sup>1</sup> Au premier trimestre 2014, source Efficity.com

Les données 2011 de l'Insee<sup>2</sup> ci-après font ressortir une baisse démographique et un niveau de précarité particulièrement marqués à Commentry.

Territoire	Commune de Commentry	CC Commentry-Néris les Bains	Département de l'Allier	Région Auvergne
Population en 2011	6 580	15 459	342 729	1 350 682
Variation de la population : taux annuel moyen entre 2006 et 2011, en %	- 0,8 %	- 0,2 %	0,0 %	0,2 %
Revenu net déclaré moyen par foyer fiscal en 2011, en euros	18 639	21 779	20 882	22 090
Foyers fiscaux imposables en % de l'ensemble des foyers fiscaux en 2011	47,8 %	52,9 %	50 %	53,2 %
Pourcentage de logements vacants en 2011 (toutes catégories)	15,5 %	12,7 %	13,1 %	11,1 %
Nombre de ménages	3 289	7 015	160 638	618 126
Pourcentage de la population âgée d'au moins 75 ans	13,2 %	12,4 %	13,2 %	11,3 %

## 2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

### 2.2.1 Gouvernance

La collectivité territoriale de rattachement de l'OPH est la commune de Commentry. L'office est présidé depuis 2001 par Fernand Spaccaferri, premier adjoint au maire de Commentry délégué aux travaux, à l'urbanisme, à l'habitat et au développement durable.

Le conseil d'administration (CA) comprend 16 membres (cf. annexe 1.2) et se réunit habituellement trois à quatre fois par an. Il définit la politique et les grandes orientations de l'office (acquisitions foncières, travaux de réhabilitation...). L'information transmise aux administrateurs est précise et détaillée. Les comptes-rendus rendent bien la teneur des débats et proposent un relevé exhaustif de décisions.

Conformément à l'article R 421-16 du CCH, le bureau bénéficie de délégations de compétences (actes de disposition, acquisitions, ventes,...). Ces dernières ont été renouvelées à l'unanimité lors du CA du 19 juin 2014. Le bureau est composé du président et de quatre autres membres élus du CA. Le directeur général participe aux réunions avec voix consultative. Le bureau rend compte de son activité au CA par le biais d'un compte-rendu de séance.

Les administrateurs ne sont pas défrayés pour leur participation aux réunions du CA, du bureau et des commissions spécifiques. Une réflexion a été lancée pour mettre en place un tel défraiement (CA du 19 juin 2014).

### 2.2.2 Organisation et management

#### 2.2.2.1 Organisation générale et effectifs

L'organigramme s'articule, outre la direction générale, autour de quatre pôles : trois directions fonctionnelles (maîtrise d'ouvrage, gestion locative et service technique) et un pôle d'administration générale (finances, marchés, ressources humaines, communication et informatique), placé sous l'autorité directe du directeur général.

Au 31 décembre 2013, l'office emploie 15 agents. Le ratio pour 1 000 logements s'établit à 16,3 ETP<sup>3</sup>, ce qui situe l'office dans la moyenne basse des OPH de province (médiane de 20,2 ETP pour 1 000 logements en 2010).

<sup>2</sup> Institut national de la statistique et des études économiques

<sup>3</sup> équivalent temps plein

Sur la période étudiée, l'effectif n'a varié qu'à la marge, essentiellement par redéploiement de postes. Ainsi le chargé d'opérations « maîtrise d'ouvrage » s'est vu confier, en sus de son activité dont le plan de charge était en diminution, la mission informatique et communication. En 2014, une salariée en contrat d'avenir a renforcé le service gestion locative, portant l'effectif total de l'office à 16 personnes, soit 17,5 ETP/1000 logements. 88 % du personnel est sous statut OPH. Seuls deux agents ont souhaité conserver leur statut de fonctionnaire territorial. L'office n'emploie pas de gardiens.

Un accord d'entreprise a été conclu à la suite de la transformation en janvier 2004 de l'office public municipal en Opac. Celui-ci organise le temps plein des salariés (36 heures hebdomadaires) sur quatre jours et demi (le siège est fermé le lundi et ouvert le samedi matin de 8 à 12 heures), en différenciant le personnel administratif et le personnel d'entretien et de maintenance.

Pour le personnel administratif, l'emploi du temps hebdomadaire est établi en fonction des heures d'ouverture des bureaux et la différence (1 heure par semaine, soit six jours par an) est transformée en jours de congés. Pour le personnel d'entretien et maintenance l'emploi du temps est fixé à 35 heures hebdomadaires en période d'hiver (1<sup>er</sup> octobre – 31 mars) et à 38 heures en période d'été (1<sup>er</sup> avril – 30 septembre) et la différence, soit 8,5 jours, est transformée en jours de congés.

Deux contrats collectifs de prévoyance couvrant la maladie, l'invalidité et le décès, ont été souscrits pour le personnel sous statut Opac (contrat Allianz 197 266/000) et plus récemment, en application de la loi du 2 février 2007 et du décret d'application 2011-1474 du 8 novembre 2001, pour le personnel relevant de la fonction publique territoriale (contrat Allianz 197 319/010).

#### 2.2.2.2 Situation du directeur général

Le directeur général est Jacques Berthomier depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2004. Ses conditions d'emploi et de rémunération sont régies par un contrat de directeur général d'Opac en date du 1er juin 2004 (délibération du CA du 13 mai 2004), modifié par l'avenant du 15 octobre 2013 (délibération du CA du 10 octobre 2013). Cet avenant au contrat a supprimé le bénéfice, qui était irrégulier au regard de la taille de l'office, d'un véhicule de fonction au profit du directeur général.

En application de l'article 3 du décret n°2009-1218 du 12 octobre 2009, le CA a maintenu le mode de rémunération annuelle brute du DG dans la mesure où l'application du nouveau dispositif de détermination issu du décret lui était défavorable. Sa rémunération antérieure avait été fixée en 2004 en conformité avec l'article R.421-21 du CCH et agréée par le Préfet (arrêté préfectoral du 30 juin 2004).

Au niveau des avantages annexes, le contrat de droit public du directeur général de l'office comporte des dispositions non conformes aux dispositions réglementaires [article R. 421-20-1 du CCH]. Si l'avenant du 15 octobre 2013 a bien supprimé l'usage d'un véhicule de fonction, il a laissé subsister des avantages qui sont irréguliers au regard des règles applicables aux DG d'OPH (articles R. 421-20 et R. 421-20-I du CCH). En effet, il ressort de l'examen des documents contractuels que :

- l'article 10 du contrat du DG prévoit que le DG « bénéficie de plein droit et de manière générale de toutes les garanties et de tous les avantages d'ordre social dont bénéficie ou dont viendrait à bénéficier le personnel de l'Opac... » ;
- l'article 22 stipule qu' « à partir de 60 ans, le DG peut démissionner en demandant le bénéfice de l'indemnité de fin de carrière (...) il reçoit au moment de son départ une indemnité de fin de carrière d'un montant équivalent à celui de l'indemnité de licenciement prévue sans qu'elle puisse excéder 12 fois la dernière rémunération mensuelle » ;
- l'article 23 précise que « les ayants droit du DG décédé avant l'âge de cessation d'activité bénéficient au moment du décès et quelle qu'en soit la cause, d'une allocation de décès telle qu'elle résulte du contrat souscrit par l'Opac pour son personnel (...) cette allocation est

*égale à 12 fois la rémunération mensuelle moyenne de base perçue par le DG durant les 10 derniers mois d'activité » ;*

Or les avantages évoqués à l'article R. 421-20-I revêtent un caractère strictement limitatif « *La rémunération annuelle brute du directeur général comporte une part forfaitaire et une part variable. Cette rémunération est exclusive de tous avantages annexes en espèces ou en nature autres que ceux mentionnés à l'article R. 421-20-1.* » Au titre de son contrat de droit public, un DG d'OPH ne peut donc bénéficier que des avantages expressément prévus dans cet article.

En réponse à ce constat, l'OPH a indiqué qu'il soumettra à un prochain conseil d'administration un avenant au contrat du directeur général, pour le mettre en conformité avec les textes en vigueur.

### 2.2.2.3 Politique d'achat

Lors de la séance du 25 octobre 2011, le CA a décidé de soumettre les marchés de l'office à l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics en application de la loi 2011-525 du 17 mai 2011. Il a créé une commission des marchés en lieu et place de la commission d'appel d'offres et a établi ses règles de fonctionnement. Sa composition a été modifiée par décision du CA du 19 juin 2014.

Les marchés sont passés selon une procédure écrite validée par le CA en octobre 2011 et actualisée. Elle s'applique aux marchés de fourniture et services et aux marchés de travaux. En dessous des seuils réglementaires des procédures formalisées, les modalités de mise en concurrence (consultation des entreprises et publicité) varient en fonction de différents seuils d'intervention (moins de 4 000 €, de 4 000 € à 60 000 €, plus de 60 000 €). Au delà de ces seuils, la procédure formalisée est appliquée en conformité avec la réglementation.

L'équipe de contrôle a procédé à l'examen d'un marché de travaux relatif à la construction de 5 logements et de 5 garages à Commentry (« 11-23 rue Aujame », 9 lots séparés), d'un marché de maîtrise d'œuvre (même opération) et d'un marché de services à bon de commandes concernant la réalisation de diagnostics amiante avant relocation. L'examen de ces dossiers n'appelle aucune observation.

## 2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

Propriétaire de 917 logements et d'une résidence sociale représentant 28 équivalents logements, l'OPH de Commentry intervient principalement sur la commune de Commentry, qui est sa collectivité de rattachement, dont il loge près du tiers des habitants, dont le niveau de précarité est particulièrement marqué et le marché immobilier très détendu. L'office connaît une grande stabilité de sa gouvernance et de ses effectifs, qui sont bien maîtrisés. Le contrat de droit public du directeur général de l'office comporte dans les avantages annexes des dispositions non conformes aux dispositions de l'article R.421-20-1 du CCH qui doivent être modifiées.

## 3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

### 3.1 OCCUPATION DU PARC

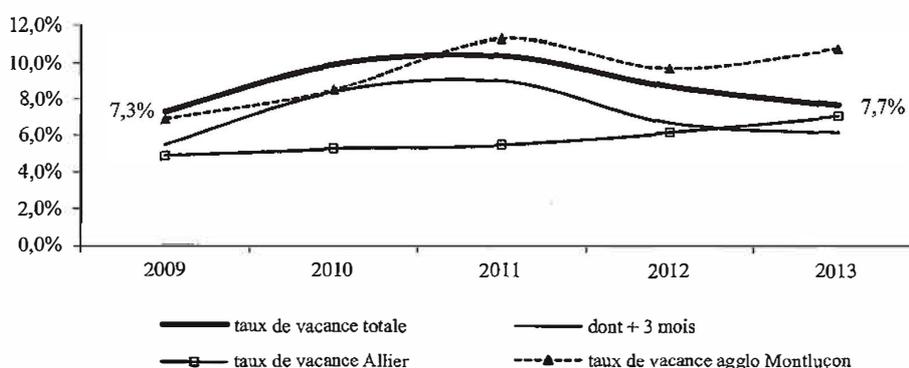
Les résultats de l'enquête « Occupation du Parc social 2012 » montrent que les locataires de l'OPH ont un profil social plus marqué que ceux des autres bailleurs sociaux du département. La part des ménages disposant de ressources inférieures à 20 % des plafonds Plus atteint près de 30 % de l'ensemble des ménages et excède 50 % pour les emménagés récents. Les ménages dépassant 100 % des plafonds ne représentent que 4,2 % des locataires, soit un taux inférieur de 2,5 points à la moyenne départementale. Le taux de ménages bénéficiant de l'aide personnalisée au logement (54,1 % en 2012), bien qu'en augmentation depuis 2009, est légèrement en-deçà des moyennes départementale (55,5 %) et régionale (56,3 %).

Enquêtes OPS 2009 et 2012	Ressources < 20 % du plafond	Ressources entre 20 % et 40 % du plafond	Ressources < 60 % du plafond	Ressources > 100 % du plafond	Part d'APL	Familles mono parentales
OPH de Commentry, tous ménages 2012	29,7 %	23,9 %	77,2 %	4,2 %	54,1 %	12,7 %
OPH de Commentry, emm. récents 2012	52,7 %	21,2 %	91,7 %	0,5 %	57,7 %	21,7 %
OPH de Commentry, tous ménages 2009	29,7 %	24,1 %	77,8 %	1,4 %	43,7 %	17,5 %
Moyenne Allier 2012	25,7 %	18,4 %	67,5 %	6,7 %	55,5 %	17,8 %
Moyenne Auvergne 2012	21,1 %	19,9 %	63,3 %	8,3 %	56,3 %	19,1 %

Trois éléments caractérisent la population logée par l'OPH : la faiblesse des ressources des ménages, la part importante de personnes seules qui s'accroît (54 % en 2009, 58 % en 2012) et celle des personnes âgées également en progression (19 % de plus de 75 ans en 2009, 21 % en 2012). Ces constats sont à prendre en considération dans la stratégie patrimoniale de l'organisme.

La vacance totale a connu une forte hausse entre 2009 et 2011, année où elle a atteint son niveau le plus élevé (10,4 %), bien au-dessus de la moyenne départementale (5,5 %), mais à un niveau comparable à celui de l'agglomération toute proche de Montluçon (11,3 %). Pour y faire face, l'office a accru sa politique commerciale en utilisant de nouveaux supports publicitaires (internet, réseaux sociaux), démolit un immeuble de 30 logements (cf. § 4.3.1) et neutralisé 20 logements. Depuis deux ans, la vacance a diminué (7,7 % fin 2013) à un niveau comparable à la moyenne départementale (7,1 %), qui reste toutefois élevé. Les pertes dues à la vacance

Evolution de la vacance



restent très élevées. Elles ont doublé entre 2009 et 2013, de 139 k€ à 296 k€.

Dans sa réponse au rapport provisoire, l'office a indiqué avoir prévu dans la révision de son plan stratégique de patrimoine (cf. 4.2) engagée au premier semestre 2015 des actions adaptées pour y faire face dans la limite de ses moyens financiers. Même si celles-ci vont manifestement dans le bon sens et si des progrès significatifs ont été obtenus depuis 2011, le niveau restant élevé de la vacance et la faiblesse de la demande doivent inciter l'office à poursuivre sa vigilance et ses réflexions sur les besoins d'adaptation de son parc en fonction des évolutions constatées.

## 3.2 ACCES AU LOGEMENT

### 3.2.1 Connaissance de la demande

Jusqu'au début de l'année 2014, les demandeurs de logements récupéraient le formulaire réglementaire prévu par le décret 2010-431 du 29 avril 2010 au siège de l'organisme. La saisie

dans la base interne était effectuée au retour du dossier après vérification des pièces fournies. L'enregistrement des demandes au titre du numéro unique était réalisé concomitamment.

Depuis le 1er mars 2014, l'OPH de Commentry, comme l'ensemble des sept autres bailleurs sociaux intervenant dans l'Allier, met à disposition des demandeurs de logement social un site unique pour le dépôt de leur demande de logement social. La demande s'effectue soit sur le site de chaque organisme, soit via le site dédié. Tout demandeur remplit désormais en ligne un seul formulaire, qui est automatiquement transmis à l'ensemble des bailleurs sociaux. Ce dispositif remplace la version papier. A l'issue de la démarche, le demandeur reçoit une attestation avec un numéro d'identifiant et un mot de passe lui permettant d'accéder à son dossier. Ce système de traitement automatisé, intitulé «Fichier partagé de la demande de l'Allier», est géré par l'Association du Logement Social du Puy De Dôme. Il a été autorisé par arrêté préfectoral du 19 novembre 2013. Le 2 décembre 2014, 247 demandes de logements sociaux concernaient la ville de Commentry, tous types confondus.

Le tableau ci-dessous présente l'évolution depuis cinq ans de la demande qui est relativement stable.

<b>Demande de logements</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>moyenne/an</b>
demandes externes	143	165	173	177	180	168
mutations	47	70	41	44	39	48
<b>Total</b>	<b>190</b>	<b>235</b>	<b>214</b>	<b>221</b>	<b>219</b>	<b>216</b>

### 3.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

Dans sa délibération sur la politique de peuplement, l'office insiste sur son rôle et ses missions de bailleur social, en particulier :

- loger les personnes aux ressources modestes et les personnes défavorisées ;
- favoriser l'égalité des chances des demandeurs en veillant à la mixité sociale des quartiers.

L'office de Commentry est signataire des accords collectifs départementaux et participe aux dispositifs Dalo<sup>4</sup>, PDALPD<sup>5</sup> et contingent préfectoral. Intervenant sur un territoire géographiquement limité et éloigné du chef lieu de département, il est toutefois peu sollicité pour les relogements à réaliser dans le cadre de ces dispositifs. Un ménage adressé par la commission de médiation a refusé le logement proposé et d'autres demandes n'ont pas abouti en raison de l'absence de logement correspondant aux critères requis. Les réservations préfectorales sont gérées en flux et ne font pas l'objet d'un suivi poussé : le caractère très détendu du marché permet à l'office de loger les candidats signalés par le préfet sans procédure particulière. Les services préfectoraux sont destinataires chaque mois de la liste des logements disponibles et proposent des candidats le cas échéant.

L'office, au niveau de sa responsable de la gestion locative, participe régulièrement aux réunions de « l'Instance Unique de concertation pour le relogement des personnes en difficulté ». Cette commission, qui associe la DDCSPP<sup>6</sup>, les CCAS<sup>7</sup>, les CHRS<sup>8</sup>, l'Adil 03<sup>9</sup> et les différents bailleurs sociaux, étudie et suit les situations les plus complexes de relogement des ménages défavorisés et notamment celles des « sortants » de CHRS et des bénéficiaires de logements temporaires.

44 logements font l'objet d'une convention de réservation (article R 441-5 du CCH) par un collecteur d'Action logement (Logéhab). Lorsqu'un logement réservé se libère, celui-ci en est informé par écrit. Il doit alors proposer trois candidats. A défaut de candidat, le logement est « remis pour un tour », ceci signifiant que le bailleur peut attribuer librement le logement. Cependant, lorsque ce dernier se libère, le réservataire reprend ses droits.

<sup>4</sup> droit au logement opposable

<sup>5</sup> plan départemental d'actions pour le logement des plus défavorisés

<sup>6</sup> direction départementale de la cohésion sociale et de la protection des populations

<sup>7</sup> centre communal d'action sociale

<sup>8</sup> centres d'hébergement et de réinsertion sociale

<sup>9</sup> association départementale d'information sur le logement

L'office mène un travail partenarial avec le CCAS de la ville de Commentry pour les attributions des logements d'insertion. Dans ce cadre, quatre PLAI font l'objet d'une sous location. Les candidats sont fléchés par le CCAS préalablement au passage en commission d'attribution.

### 3.2.3 Gestion des attributions

Conformément aux dispositions de l'article R 441-9-IV du CCH, le CA a délibéré sur ses orientations en matière d'attribution de logements (délibération du 12 décembre 2014). La commission d'attribution des logements (Cal) se réunit en moyenne une fois par mois, selon un calendrier établi au préalable. Sa composition, renouvelée lors du CA du 19 juin 2014 est conforme aux dispositions des articles L 441-2 et R 441-9 du CCH.

Le règlement intérieur de la Cal approuvé par le CA le 4 juin 1997 a été modifié en décembre 2014. Il précise ses modalités de fonctionnement, établit les priorités d'attribution et fixe les critères de hiérarchisation du traitement des demandes : ancienneté de la demande, adéquation entre la taille du logement et la composition familiale, adéquation entre la localisation du logement (accessibilité, services...) et la situation sociale et familiale (handicap éventuel, scolarité...), adéquation entre l'ensemble des ressources du demandeur et le montant du loyer, situation éventuelle d'impayés.

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

Attributions de logements	2009	2010	2011	2012	2013	moyenne/an
demande externes	98	118	127	139	142	125
mutations	42	59	33	37	36	41
refus	5	2	3	6	0	3
taux de rotation	14%	16%	15%	11%	13%	14%

L'analyse exhaustive des attributions 2011-2013 montre que le caractère détendu du territoire et la rapidité d'instruction des dossiers présentés en Cal permettent un traitement efficace des demandes (cf. tableau ci-après). Ainsi, dans plus de 80 % des cas, les attributions des deux dernières années ont concerné des demandes déposées dans les trois mois précédents.

Ancienneté de la demande (1)	< 1 mois	1 < 3 mois	3 < 6 mois	6 < 9 mois	9 < 12 mois	12 < 15 mois	15 mois et +
2012	11,0 %	82,9 %	3,7 %	2,4 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
2013	11,1 %	74,7 %	7,1 %	4,1 %	1,0 %	0,0 %	2,0 %

(1) délai entre dépôt de la demande et passage en Cal

Une dérogation aux plafonds de ressources HLM dont la dernière mise à jour date du 12 décembre 2013 a été donnée à l'office par arrêté préfectoral dans les ensembles immobiliers occupés à plus de 65 % par des ménages bénéficiant de l'APL<sup>10</sup>, en cas de vacance supérieure à trois mois, et dans des groupes identifiés (Rougeron, Aujame, Stade, Henri Barbusse). Cinq attributions ont été réalisées dans ce cadre en 2012 et six en 2013.

L'examen des dossiers de la Cal du 19 septembre 2014 n'a montré aucune anomalie eu égard aux attributions (respect des plafonds de ressources, date de signature du bail postérieure au passage en Cal). Conformément à la réglementation, les diagnostics de performance énergétique et les états des risques naturels et technologiques sont annexés aux baux.

Il avait été constaté pendant le contrôle un besoin d'actualisation régulière des contrats de location pour prendre en considération les dernières dispositions législatives et réglementaires.

Les modifications à apporter portent notamment sur la surface habitable du logement loué, le délai de restitution du dépôt de garantie et une clause pénale irrégulière (§ 10 du contrat) qui doit être supprimée. Dans sa réponse au rapport provisoire, l'office a indiqué y avoir procédé.

<sup>10</sup> aide personnalisée au logement

### 3.3 LOYERS ET CHARGES

#### 3.3.1 Les loyers

L'ensemble des logements se situe en zone 2 de loyers. Aucun dépassement de loyer conventionnel n'a été relevé. Il apparaît de surcroît que les loyers pratiqués sont très inférieurs aux loyers plafonds des conventions. La marge potentielle globale est de 25,8 %, elle est différenciée selon les types de financements comme le montre le tableau ci-après :

Type	HLMO	PLA	PLAI	PLATS.	PLR	Plus	Ensemble
Marge	27,7%	23,2%	6,8%	33,2%	30,2%	12,8%	25,8%

La structure des tarifs mensuels pratiqués pour les logements conventionnés de l'office<sup>11</sup> (au m<sup>2</sup> de surface habitable, hors loyers accessoires) est comparée dans le tableau ci-après à celle de l'ensemble des bailleurs sociaux. La répartition des loyers est très largement décalée vers le bas par rapport aux autres bailleurs du département et de la région. Le loyer moyen pratiqué par l'office est inférieur de 20,8 % à la moyenne des loyers constatés chez les bailleurs sociaux de l'Allier. Un logement sur deux a un loyer inférieur à 3,6 € par m<sup>2</sup> de surface habitable et 6 % ont un loyer inférieur à 3,3 €/m<sup>2</sup>. L'importance de l'offre en bas loyers est de nature à faciliter l'accès des ménages aux ressources très modestes.

Comparaison des loyers 2013 (en € au m <sup>2</sup> de surface habitable) avec les valeurs de référence *		1 <sup>er</sup> quartile	médiane	3 <sup>e</sup> quartile	moyenne
Organisme :	OPH de Commentry	3,5	3,6	3,9	3,8
Département :	Allier	4,2	4,8	5,5	4,8
Région :	Auvergne	4,2		5,6	4,9
	France continentale	4,6	5,4	6,2	5,6

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

87 % des loyers pratiqués sont inférieurs au loyer maximum APL (contre 62 % en France continentale, cf. tableau ci après), ce qui facilite la solvabilisation des ménages.

Ecarts des loyers / loyers plafond APL <sup>12</sup>	Inférieurs + de 20%	Inférieurs de 10 à 20%	Inférieurs de 0 à 10%	Supérieurs de 0 à 10%	Supérieurs de 10 à 20%	Supérieurs + de 20%
OPH de Commentry	84%	1%	3%	5%	5%	3%
France continentale	35%	15%	12%	10%	11%	18%

Pour les évolutions annuelles des loyers, l'office a légèrement dépassé les recommandations gouvernementales en 2009 (2,51 % contre 2,38 %) et 2010 (1,40 % contre 1,00 %). Depuis 2011, les hausses votées par le CA sont strictement conformes aux dispositions de la loi 2010-1657 du 29 décembre 2010.

Conformément à la réglementation, l'OPH de Commentry pratique le barème de régime de droit commun du SLS prévu à l'article R 441-21 du CCH. En janvier 2014, 37 ménages étaient assujettis au SLS, dont 12 pour absence de réponse au questionnaire ressources (contre 32 ménages en janvier 2013 dont 8 pour absence de réponse). Le montant du surloyer est anecdotique : 10 210 € en 2013, 13 091€ en 2012.

#### 3.3.2 Les charges

L'examen de la régularisation des charges 2013 intervenue en juin 2014 montre une insuffisance de provision de 4,5 %, qui reste dans la norme admissible.

<sup>11</sup> Pour les logements dont le loyer est connu, hors cas particuliers

<sup>12</sup> source des références : "Haut Comité pour le logement des personnes défavorisées" Note d'avril 2012 établie sur la base du Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux au 1/1/2011

L'examen des charges de chauffage du parc chauffé collectivement en 2012 montre un coût qui se situe dans la moyenne basse des coûts observés dans la zone climatique concernée (observatoire USH des charges locatives hors IDF 2012). 80 % des logements de l'OPH sont chauffés collectivement (chaufferie collective gaz). Un seul exploitant est chargé de l'exploitation des installations sur la base de contrats avec garantie totale. Le tableau ci après présente la dispersion du parc en fonction du coût au m<sup>2</sup> de surface chauffée<sup>13</sup> : près de 64 % des logements concernés ont un coût de chauffage inférieur à 10 € par mètre carré.

Coût du chauffage collectif en 2012 (m <sup>2</sup> de surface chauffée)	% des logements < 7,5€/m <sup>2</sup>	% des logements 7,5 à 10 €/m <sup>2</sup>	% des logements 10 à 12,5 €/m <sup>2</sup>	% des logements > 12,5 €/m <sup>2</sup>	Coût moyen
726 logements concernés	9,5 %	54,1 %	14,3 %	22,1 %	10,1 €

Seuls les 100 logements des bâtiments G, Rougeron F, G, H, I, J ont un coût supérieur à 13 € au m<sup>2</sup>.

### 3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

#### 3.4.1 L'accompagnement social

La procédure « impayés » mise en œuvre par l'office vise à prévenir le plus en amont possible toute situation d'impayé de loyers d'un locataire en ciblant particulièrement les primo-défaillants. Deux agents sont affectés à temps partiel à cette mission. Dès le constat du retard de paiement, l'OPH entre en contact avec le locataire concerné afin de trouver avec lui et au plus vite une solution permettant de ne pas laisser le montant de la dette se dégrader. Les visites au domicile ou les convocations à l'office sont généralisées. Cette prise de contact est suivie selon le cas de courriers de relances, de mise en place d'une solution amiable (mutation dans un logement plus petit ou moins cher), d'un plan d'apurement, de déclenchement de mesures d'ASLL<sup>14</sup> ou de demandes d'aides. L'office travaille en coordination avec les partenaires sociaux (Caf, CCAS) et les services des Finances Publiques.

#### 3.4.2 Les impayés

En €	2009	2010	2011	2012	2013
Loyers et charges quittancés (cpt 703+704)	3 421 046	3 423 843	3 574 757	3 708 767	3 848 210
Créances locataires (cpt 411)	128 877	89 445	122 731	116 179	114 691
Créances douteuses (cpt 416)	275 367	274 620	309 369	317 710	324 226
Pertes sur créances irrécouvrables (cpt 654)	0	0	32 014	26788	0
Total des créances locataires	404 244	364 065	464 114	460 677	438 917
<b>Impayés / quittancement</b>	<b>11,82%</b>	<b>10,63%</b>	<b>12,98%</b>	<b>12,42%</b>	<b>11,41%</b>

Globalement, le taux d'impayés de l'office, qui a fluctué de 10,6 % à 13,0 % sur la période de 2009 à 2012, se situe en-deçà de celui de la médiane des OPH de province (12,4 % pour l'office en 2012 contre 13,2 % pour la médiane en 2012 selon les données Bolero).

L'office est toutefois confronté à une dégradation du montant des impayés de ses locataires partis qui représentent la moitié de l'ensemble en 2013. et qui a crû de 67 % de 2009 à 2013 (de 97 k€ à 162 k€). Cela nécessite un renforcement de la vigilance de l'office.

Les impayés des locataires présents ont connu en revanche une diminution notable de 9,5 % (de 179 k€ en 2009 à 162 k€ en 2013). Le taux de recouvrement des loyers des locataires en place a eu une évolution très fluctuante sur les cinq ans. Il s'est très fortement dégradé en 2011 (93.4 %), en partie en raison de problèmes de quittancement consécutifs au changement d'outil informatique, avant de repartir à la hausse en 2012. En 2013, il s'élève à 96,3 %.

<sup>13</sup> L'analyse ne porte pas sur les logements mis en service au cours de l'année considérée

<sup>14</sup> Accompagnement social lié au logements

### 3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

La dernière enquête triennale de satisfaction réalisée en 2013 a montré que près de 87 % des locataires étaient satisfaits ou très satisfaits de l'office, avec un seul critère en dessous de 80 % : l'entretien des parties communes (67 %).

L'office n'a pas défini de plan de concertation locative, ni mis en place le conseil de concertation locative en découlant en méconnaissance des dispositions législatives [loi 86-1290 du 23 décembre 1986 modifiée]. Dans sa réponse au rapport provisoire, l'office indique qu'il engagera prochainement la procédure nécessaire pour y pallier.

L'office édite une lettre semestrielle d'information à l'attention de ses locataires. Dans ce quatre pages sont présentés les projets de l'organisme (travaux, mises en service) ainsi que des sujets d'actualité : entretien du logement, charges locatives, élections des représentants des locataires,...). L'OPH de Commentry dispose en outre d'un site internet ergonomique où sont indiqués les logements offerts à la location et les projets et où figure un lien vers le site inter bailleurs de dépôt des demandes de logement.

L'ouverture des bureaux le samedi matin permet d'accueillir les ménages ne pouvant se libérer en semaine. Enfin un numéro d'appel d'urgence permet aux locataires de joindre un agent de l'office en dehors des heures ouvrables.

### 3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE

Avec des loyers bas et fortement solvabilisés par l'APL, l'office remplit bien son rôle social, en logeant des ménages disposant de ressources particulièrement modestes. Sa vacance qui reste élevée malgré les progrès significatifs obtenus depuis 2011 et la faiblesse de la demande doivent inciter l'office à poursuivre sa vigilance. Globalement, les impayés sont contenus, même si l'augmentation importante des créances des locataires partis nécessite un renforcement du plan d'actions de l'office. L'efficacité de sa gestion de proximité assure une qualité de service reconnue par ses locataires. L'office doit toutefois veiller à mettre en place le plan de concertation locative prévu par la loi.

## 4. PATRIMOINE

### 4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2013, le patrimoine de l'OPH était constitué de 917 logements familiaux entièrement conventionnés et de 28 équivalents-logements en résidence sociale. L'âge moyen du parc est de 42 ans et 52 % des logements ont été construits avant 1970. Il sont très majoritairement implantés dans la commune de Commentry (97 %) et se caractérisent par une très forte proportion de logements collectifs (90 % du parc).

La répartition par type de financement du patrimoine géré par l'organisme au 31/12/2013 est la suivante :

	Non conventionnés	Anciens financements	PLA/ PLUS <sup>15</sup>	PLAI <sup>16</sup>	PLS <sup>17</sup>	Autres
%	0 %	80 %	11 %	5 %	0 %	4 %

Aucun logement n'est situé en zone urbaine sensible.

<sup>15</sup> Prêt Locatif Aidé (neuf ou acquisition - amélioration) ou Prêt Locatif à Usage Social

<sup>16</sup> PLA à Loyer Inférieur : « Très Social », « à Loyer Minoré », « d'Intégration »

<sup>17</sup> Prêt Locatif Social

## 4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE

Le plan stratégique de patrimoine (PSP) de l'office qui datait de 2003 et dont les lacunes avaient été relevées lors du précédent contrôle, a été amendé et actualisé en 2009 et validé par le CA du 27 octobre 2009. Il porte sur la période 2009-2018.

Ce plan prévoit les investissements suivants visant à améliorer, diversifier et renouveler le patrimoine, sans augmenter le volume global de logements :

- mise en service de 50 logements neufs (11,3 M€) et démolitions de 50 logements (0,25 M€);
- réhabilitation énergétique et mise aux normes d'accessibilité pour 72 logements (groupe Georges Rougeron) et réhabilitation standard de 42 logements (Henri Barbusse A et C) pour 1,9 M€ ;
- maintien de l'effort de maintenance et de renouvellement de composants (5,6 M€);
- vente de 9 logements (apport de 0,3 M€).

Son coût global s'élève à 19,05 M€. Il prévoit l'injonction de 5,9 M€ de fonds propres. Une actualisation de ce PSP, décidée par le CA, a été engagée début 2015. Elle doit permettre d'affiner les perspectives d'entretien et d'amélioration du patrimoine et de prendre notamment en compte la problématique de l'amiante.

## 4.3 LA POLITIQUE DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET D'ACCESSIBILITE

La politique de développement durable menée par l'office concerne principalement l'amélioration de l'isolation des bâtiments les plus énergivores. Le groupe Georges Rougeron (72 logements) fait l'objet d'une réhabilitation lourde : les travaux sur les bâtiments A, B, C et D ont déjà été réalisés, ceux des bâtiments E et F vont commencer en 2015. Ces réhabilitations ont également été l'occasion d'améliorer l'accessibilité avec la création de coursives qui desservent les logements du rez-de-chaussée. Au final, 24 logements seront totalement accessibles aux personnes à mobilité réduite.

En termes de construction neuve, au-delà de l'utilisation des normes THPE et BBC pour les logements plus récents, l'office a procédé à l'installation de panneaux solaires pour l'eau chaude sanitaire (ECS) sur le groupe Tourmaline (19 logements) et sur les six logements individuels de la Zac Chantoiseau.

## 4.4 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

### 4.4.1 Rythme de construction depuis les 5 dernières années et objectifs de production

Depuis 2009, l'office a mis en service 55 logements (47 en construction neuve et 8 en acquisition-amélioration, dont au total 49 Plus et 6 PLAI). 60 % d'entre eux sont des logements individuels. Sur la même période, 30 logements ont été démolis (opération 1006 « 4 septembre » 2013), 2 vendus aux locataires et 20 neutralisés en hauts d'immeubles. Le solde net est donc de 3 logements. Un projet de construction de 6 logements est en cours de finalisation sur le tènement libéré rue du 4 septembre. Sous réserve d'appel d'offres fructueux, les travaux devraient démarrer fin 2015 pour une livraison début 2017. Outre ces 6 logements, un lotissement de 5 lots est prévu sur l'emprise aux fins d'accession traditionnelle.

Cette production très limitée d'offre nouvelle se justifie par le caractère très détendu du marché et la faiblesse de la demande. Elle est conforme aux objectifs de l'office contractualisés dans la Cus.

### 4.4.2 Capacité de l'organisme à construire ou acquérir des logements

Le montage et le suivi (administratif, technique, juridique et financier) de toute opération nouvelle de construction, d'acquisition-amélioration ou de réhabilitation de logements sont assurés par le service Maîtrise d'ouvrage. Outre le responsable, le service comprend un chargé d'opérations à temps partiel. Chacun suit ses projets de l'étude de faisabilité à la garantie de parfait achèvement. La prospection foncière relève du directeur général. Les sollicitations

émanent principalement de la commune de rattachement et plus accessoirement des autres communes de la communauté d'agglomération où l'office commence à s'implanter (Hyds, Nérís-les-Bains, Bezenet, Chamblet).

Tous les projets font l'objet d'une pré étude foncière puis d'une étude financière. Le lancement d'une opération est conditionné par le respect de son équilibre financier. Ce dernier est étudié au moyen d'une application développée en interne. Les paramètres utilisés pour le calcul d'équilibre des opérations sont conformes à la circulaire du 29 mai 1997 et à la note technique complémentaire en vigueur.

Les coûts de construction sont maîtrisés. L'étude des six opérations de construction neuve réalisées depuis 2009 montre des coûts qui s'échelonnent de 1 200 € TTC/m<sup>2</sup> (opération Rue des Tilleuls à Bézenet) à 1 850 € TTC/m<sup>2</sup> (opération Rue Curie à Commentry), soit un coût au logement qui varie de 102 040 € à 158 174 €. L'apport du foncier par les collectivités (terrain ou subvention) explique grandement ces coûts minorés, qui sont largement inférieurs aux coûts moyens observés chez les bailleurs sociaux auvergnats et hors Ile de France<sup>18</sup>:

Années de financement	2009	2010	2011	2012	2013
prix de revient HT au m <sup>2</sup> SU OPH Commentry	1 136 €	1 157 €	1 364 €	-	1 537 €
prix de revient HT au m <sup>2</sup> SU Auvergne	nc	1 953 €	1 888 €	1 818 €	1 908 €
prix de revient HT au m <sup>2</sup> SU France hors IDF	nc	1 759 €	1 800 €	1 798 €	1 855 €

#### 4.5 MAINTENANCE DU PARC

Le service technique, en charge de la maintenance du patrimoine est composé, outre son responsable, de cinq agents qui assurent l'entretien des espaces verts (tonte, taille des haies), de la gestion des containers et des menues réparations locatives. L'entretien des halls et cages d'escaliers est assuré par les locataires selon un calendrier affiché dans chaque entrée d'immeuble. Dans certains groupes et sur demande des locataires, le ménage des parties communes a été confié à une entreprise extérieure. L'adjoint au chef de service est également chargé des états des lieux sortants (les états des lieux entrants sont assurés par le service gestion locative).

La visite de patrimoine effectuée sur 80 % du parc (logements neufs, en acquisition-amélioration et anciens) montre un niveau d'entretien correct, bien qu'un nettoyage des façades de certains groupes les plus exposés (bâtiments N, O, P de la rue Aujame et logements individuels de la rue Chantoiseau notamment) serait bienvenu. Aucune carence en matière d'équipement de sécurité n'a été constatée. La qualité de l'entretien des espaces verts peut être soulignée, tout comme celle des logements livrés récemment (19 logements Tourmaline et 5 pavillons de la rue Aujame notamment) ou réhabilités (bâtiments A, B, C et D Georges Rougeron).

La politique de maintenance s'appuie sur le PSP décliné dans un plan d'entretien glissant. Les besoins de travaux d'entretien importants sont recensés, puis synthétisés par le service technique et classés par priorité. L'effort de maintenance depuis cinq ans est retracé dans le tableau ci-dessous. Sur toute la période, le coût de maintenance immobilière au logement demeure très en deçà de la médiane des offices de province<sup>19</sup>. Même si le ratio au logement croît régulièrement depuis 2010, il est loin d'atteindre les objectifs fixés dans le PSP (0,344 k€/an). Toutefois, la visite de patrimoine n'a pas révélé de défaut d'entretien caractérisé et le bon état d'entretien du parc a également été constaté, selon l'office, par le bureau d'études chargé de l'accompagner dans la révision du PSP.

<sup>18</sup> Source bilan des logements aidés Infocentre SISAL

<sup>19</sup> Ratio B8 Boléro médiane des OPH de province

en k€	2009	2010	2011	2012	2013
Dépenses d'entretien courant	35,5	46,9	50,6	43,9	43,2
Dépenses de gros entretien	190,1	171,9	184,5	203,3	226,4
<b>Total</b>	<b>225,6</b>	<b>218,8</b>	<b>235,1</b>	<b>247,2</b>	<b>269,6</b>
Dépense au logement	0,250	0,241	0,251	0,272	0,294
Médiane ratio B8 Bolero	0,530	0,523	0,534	0,557	nc

Les diagnostics de performance énergétique ont été réalisés pour l'ensemble du parc. 91 % des logements sont classés dans les étiquettes moyennes C et D et seulement moins de 4% dans les étiquettes les plus élevées E et F, ce qui témoigne de la qualité thermique de conception des logements malgré leur ancienneté.. Le détail est présenté dans le tableau ci-après :

Classes DPE	A	B	C	D	E	F	G
pourcentage du parc	2,2 %	3,4 %	21,5 %	69,0%	3,1 %	0,5 %	0,2 %

Les diagnostics amiante sur parties communes ont été réalisés et sont consultables sur demande. Ils sont systématiquement fournis aux entreprises appelées à intervenir dans les bâtiments et tenus à la disposition des locataires qui en font la demande. L'ensemble des agents du service technique a suivi une formation spécifique sur cette problématique. Le repérage sur parties privatives a fait l'objet d'un marché à bons de commande notifié en novembre 2014, dont les prestations ont commencé début 2015. Dans chaque logement remis à la location et devant faire l'objet de travaux, un diagnostic est réalisé par un bureau d'études qui remet ses conclusions sous quatre semaines (délai contractuel), allongeant d'autant les travaux de remise en état et accentuant ainsi la vacance frictionnelle.

Le contrôle technique des ascenseurs a été effectué par un bureau technique en 2013. Le contrat d'entretien pour les 11 machines a été renouvelé en 2010, un ascensoriste a été retenu à l'issue de la consultation. Conformément au décret 2004-964 du 9 septembre 2004 (articles R 125-1-2 à R 125-1-4 du CCH), la mise aux normes des ascenseurs est réalisée pour l'échéance SAE 2015 sur l'ensemble des appareils.

L'ensemble des 173 chaudières individuelles à gaz fait l'objet d'un contrat d'entretien avec une société. Renouvelé début 2015 après consultation pour une durée de quatre ans, il prévoit une clause d'intervention 7 jours sur 7. Le suivi est rigoureux, le taux de pénétration obtenu de 100 % en 2014 est optimal.

#### 4.6 VENTE DE PATRIMOINE

La politique de vente aux locataires est très récente. Son principe a été acté dans le PSP de 2009 qui prévoit la mise en vente de 19 logements (groupes Chantoiseau et Louis Chavenon) et la vente effective de 9 logements sur la période 2010-2018, devant dégager 306 k€ de fonds propres. Dans sa Cus, l'office émet toutefois de vives réserves sur l'atteinte de cet objectif : *« Compte tenu du contexte économique local avec une augmentation du nombre de demandeurs d'emplois constatée, des occupants de notre parc dont une grande partie dispose de revenus inférieurs à 60 % des plafonds de ressources, nous souhaitons émettre des réserves quant au nombre de logements effectivement vendus ».*

Le CA a délibéré le 19 avril 2012 sur la mise en vente du groupe Louis Chavenon, et le 16 décembre 2014, sur les orientations de sa politique générale de vente, en conformité avec les dispositions de l'article L 443-7 du CCH.

Deux logements ont été vendus en 2013 pour un montant total de 165 100 €.

La procédure de vente n'appelle pas de remarque : les avis des maires et du préfet sont requis ainsi que l'estimation du bien par France Domaine. L'affichage réglementaire des lots mis en vente est effectué au siège de l'office et l'information aux locataires figure dans la lettre semestrielle.

#### 4.7 AUTRES ACTIVITES

Le précédent rapport d'inspection de la Miilos avait relevé que l'office réalisait pour le compte de collectivités locales des opérations en délégation de maîtrise d'ouvrage (médiathèque) ou en assistance à maîtrise d'ouvrage (hôtel d'entreprise, centre éducatif fermé) qui étaient hors objet social. Ces opérations ont été achevées et clôturées. L'office ne prévoit pas d'engager de nouveaux projets de ce type.

#### 4.8 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

L'office dispose d'un parc globalement ancien, mais en bon état d'entretien courant même si l'effort de maintenance de son parc est largement en-deçà de celui des autres bailleurs sociaux et de ses engagements dans la Cus. Son plan stratégique de patrimoine mis en place en 2009 est en cours de réactualisation. Il décline ses différentes politiques (développement, entretien et réhabilitations, démolitions, ventes) avec des objectifs modestes : développement limité en compensation des démolitions en adéquation avec les besoins de son territoire, réhabilitation énergétique et mise aux normes d'accessibilité des immeubles les plus anciens. L'office a réalisé l'ensemble des diagnostics techniques réglementaires de ses bâtiments. Sa politique de vente aux locataires initiée en 2009 donne des résultats très faibles (2 logements vendus en 5 ans).

### 5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

#### 5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

##### 5.1.1 Organisation du service

L'office de Commentry est sous le régime de la comptabilité publique<sup>20</sup>. Les fonctions d'ordonnateur et de comptable sont donc séparées. La comptabilité est tenue au sein du Centre des Finances Publiques de Commentry à l'aide de l'outil dédié au secteur public local, Hélios.

Du côté des services de l'ordonnateur, la fonction comptable est assurée par une salariée non cadre assistée d'une collaboratrice affectée à mi-temps au traitement des dépenses de fonctionnement.

Le service ne dispose pas de fiches de procédures, qu'elles soient d'ordre pratique ou spécifique sur les opérations à risque, ce qui peut-être un facteur de risque en cas d'absence de la chargée de comptabilité.

Les principaux outils informatiques utilisés sont les logiciels Cassiopae Habitat (antérieurement Estia de Sneda) pour la comptabilité, Salvia (antérieurement Sage) pour les suivis de la dette et du patrimoine. L'ordonnateur a accès à l'application Hélios en consultation.

Le contrôle sur pièces effectué sur place le 20 janvier 2015 n'appelle pas d'observation.

##### 5.1.2 Respect des règles comptables

L'analyse des documents comptables de synthèse n'appelle pas de remarque de nature à remettre en cause la régularité ou la sincérité des comptes de l'organisme. Cependant, l'office doit remédier aux anomalies en partie récurrentes relevées dans plusieurs éléments de la gestion comptable et se conformer à l'instruction codificatrice n°06-054-M31 du 13 novembre 2006.

- La comptabilisation des subventions d'investissement ne respecte pas les dispositions de l'instruction qui indique : « *[Le compte 13 subventions d'investissement] est crédité, dès la*

<sup>20</sup> Par délibération du 16 décembre 2014, le Conseil d'administration a opté pour le passage en comptabilité commerciale, mais la décision définitive n'interviendra pas avant juillet 2015 après avis du Directeur Départemental des Finances Publiques.

*notification de décision accordant la subvention, du montant de la participation prévue par le débit du compte de tiers intéressé (compte 441 s'il s'agit d'une subvention de l'État ou d'une collectivité publique) lorsque l'office en a communication avant l'encaissement. En l'absence de notification préalable, le compte 13 est crédité lors de l'encaissement par le débit du compte financier. »*

En l'occurrence, au 31 décembre 2013 le solde du compte 44121 subventions à recevoir d'investissement est nul alors que les fiches de situation financière et comptable (FSFC)<sup>21</sup> indiquent qu'une partie des subventions notifiées n'a pas été encaissée (143 k€). L'office s'est engagé, dans sa réponse au rapport provisoire, à comptabiliser les subventions d'investissement conformément à la réglementation à l'occasion de son passage en comptabilité de commerce prévu au 1<sup>er</sup> janvier 2016.

- La fiche de situation financière et comptable (FSFC) récapitulative (pièce de l'état réglementaire) présente de nombreuses incohérences en son sein et avec les fiches de situation financière et comptable détaillées. Les opérations locatives terminées non soldées dans la FSFC récapitulative apparaissent comme étant soldées, et toujours dans la FSFC récapitulative, au niveau des opérations locatives terminées soldées, le montant des subventions notifiées est inférieur aux subventions encaissées (269 k€ d'écart), ce qui a notamment pour conséquence l'affichage d'un financement restant à encaisser négatif et d'une trésorerie également négative. Le détail des opérations locatives en cours transmis par l'office ne correspond pas à la FSFC récapitulative. Les montants par colonne des subventions notifiées et des subventions encaissées dans la FSFC récapitulative sont identiques (colonnes n°8 et 11), ce qui est incohérent avec les informations relatives aux opérations locatives en cours données dans cette même fiche, indiquant qu'il reste des subventions restant à encaisser.

Enfin, le montant brut des subventions d'investissement inscrit par l'office dans les états de rapprochement des FSFC est erroné. Il est majoré de 307 k€ par rapport au bilan.

La nécessité de la tenue correcte des FSFC et de leur cohérence avec à la fois l'état récapitulatif des dettes et le bilan avait déjà fait l'objet d'une observation lors du précédent rapport de la Miilos.

L'office s'est engagé à mettre à niveau le suivi de sa comptabilité de programme à compter de 2016 avec l'aide de son commissaire aux comptes.

## 5.2 ANALYSE FINANCIERE

Les ratios utilisés dans l'analyse financière sont comparés à ceux de la médiane 2012 des offices de province hors Ile-de-France dans un tableau d'ensemble présenté en annexe 1.5.

Le chiffre d'affaires de la société s'élève à 2,8 M€ en 2013. Il a augmenté de 9,1 % sur l'ensemble la période examinée, soit un taux de croissance annuel moyen de 1,8 %. Il est composé en quasi totalité du revenu des produits locatifs.

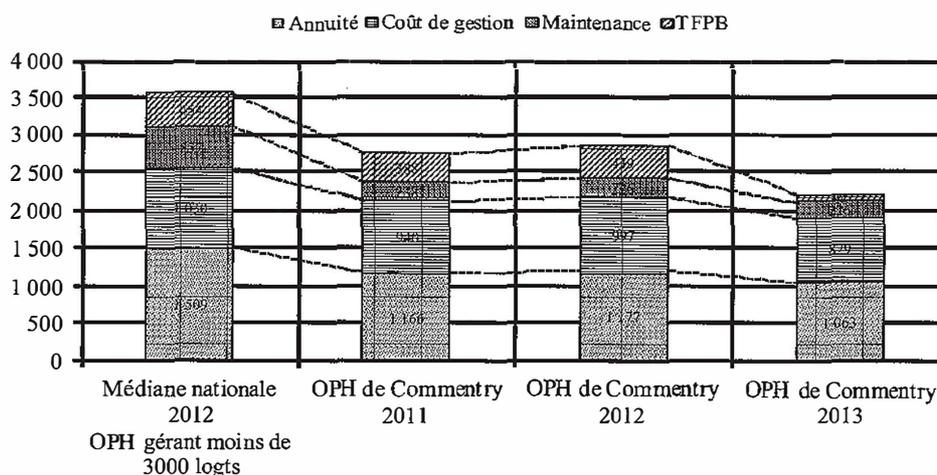
### 5.2.1 Evolution de l'autofinancement net de l'office

Entre 2009 et 2013, l'autofinancement net de l'office a plus que doublé (14,3 % du chiffre d'affaires en 2009 et 29,2 % en 2013). Il avait beaucoup diminué en 2011 et en 2012 sous l'effet notamment d'annuités locatives très élevées (cf. 5.2.1.1) et du prélèvement sur le potentiel financier (86 k€ en 2011 et 122 k€ en 2012).

<sup>21</sup> Le suivi sur tableur Excel du détail des opérations en cours ne correspond pas à la fiche de situation financière et comptable récapitulative

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Marge sur accession	0	0	0	0	- 55
Marge sur prêts	0	0	0	0	0
Loyers	2 502	2 541	2 590	2 728	2 809
Coût de gestion hors entretien	- 916	- 822	- 872	- 905	- 760
Entretien courant	- 27	- 37	- 39	- 30	- 29
GE	- 186	- 169	- 182	- 175	- 178
TFPB	- 333	- 314	- 360	- 398	- 77
Flux financier	100	31	50	65	45
Flux exceptionnel	0	1	22	- 80	- 79
Autres produits d'exploitation	170	127	120	67	127
Pertes créances irrécouvrables	0	0	- 32	- 27	0
Intérêts opérations locatives	- 375	- 279	- 321	- 367	- 335
Remboursements d'emprunts locatifs	- 563	- 679	- 760	- 702	- 640
<b>Autofinancement net<sup>22</sup></b>	<b>372</b>	<b>400</b>	<b>213</b>	<b>177</b>	<b>827</b>
% du chiffre d'affaires	14,3 %	15,3 %	8,1 %	6,4 %	29,2 %
<b>Résultat net comptable</b>	<b>215</b>	<b>367</b>	<b>221</b>	<b>93</b>	<b>741</b>

Les principales charges venant en déduction des ressources d'autofinancement de l'office apparaissent sur le graphique ci-après (postes de charges en euros par logement), qui permet de situer l'organisme au regard des médianes de référence.



### 5.2.1.1 L'endettement

Au 31 décembre 2013, la dette s'élève à 11,6 M€. Elle s'est accrue de 23 % entre 2009 et 2013, bien qu'elle ait diminué entre 2012 et 2013 (- 3,7 %). Plus de 98 % de l'encours concerne le financement définitif d'opérations locatives<sup>23</sup>. Le principal prêteur de fonds de l'OPH est la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) avec qui l'office a contracté plus de 95 % de sa dette.

En 2013 les annuités locatives ont représenté 1 063 € par logement. En 2012 elles étaient de 1 177 € par logement, niveau le plus haut de la période examinée, très en-deçà de la médiane 2012 des offices de province hors Ile-de-France (1 509 € par logement). La diminution en 2013 des annuités locatives de près de 9 % résulte à la fois de la sortie du cycle d'amortissement de

<sup>22</sup> L'autofinancement net est la mesure pour un organisme des ressources tirées de son activité d'exploitation au cours d'un exercice (excédents des produits encaissables sur les charges décaissables) restant à sa disposition après remboursement des emprunts liés à l'activité locative (à l'exclusion des remboursements anticipés).

<sup>23</sup> L'emprunt réalisé en 2010 et ayant financé l'extension du siège (250 000 €) était jusqu'à fin 2012 inscrit dans l'état récapitulatif des dettes financières en tant que « financement définitif d'opération locative » alors qu'il aurait dû être affecté à la catégorie d'emprunts « autres destinations ».

plusieurs emprunts en raison de leur ancienneté et de l'indexation de plus de 88 % des emprunts sur le taux du Livret A.

Le taux d'endettement (annuité locative / loyers) était en 2012 de 39,2 %. Ce taux était relativement important en raison des faibles loyers pratiqués par l'office (cf. 3.3.1). Il a diminué en 2013 pour atteindre 34,7 %, en-dessous de la médiane 2012 des offices de province (39,3 %).

La dette de l'office n'a fait l'objet d'aucun réaménagement. Aucun support exposé aux risques financiers n'a été contracté.

#### 5.2.1.2 *Les coûts de gestion hors entretien<sup>24</sup>*

Les coûts de gestion hors entretien ont diminué de 17 % sur la période. En 2012 et en 2013, ils se sont élevés respectivement à 997 € et 829 € par logement, en-dessous de la médiane 2012 des offices de province (1 030 € par logement).

Cette diminution significative des coûts provient essentiellement de la baisse des frais généraux et, pour l'exercice 2013, du remboursement par les Finances Publiques d'une partie de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM), suite à l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) résultant de travaux d'accessibilité ou d'économie d'énergie (cf. § 5.2.1.4).

##### • Les frais généraux

Les frais généraux ont diminué de plus de 38 % entre 2009 et 2013 pour atteindre 198 k€. Les rémunérations d'intermédiaires et honoraires (compte 622) ont été réduites de plus de moitié sur la période. Les autres services extérieurs, notamment les études et recherches, ont diminué de près de 19 %. Le recouvrement des charges récupérables est devenu excédentaire à partir de 2011 (104,3 %<sup>25</sup> en moyenne), alors qu'antérieurement il était déficitaire (93,1 % en moyenne en 2009 et 2010).

##### • Les charges de personnel non récupérables

Les charges de personnel non récupérables par logement géré se sont établies à 686 € en 2012 et 708 € en 2013, en-dessous de la médiane 2012 des offices de province (738 € par logement).

Elles se sont accrues de 10 % sur la période. Entre 2010 et 2011, elles avaient augmenté artificiellement de plus de 20 % en raison de la comptabilisation erronée de la quasi-totalité des rémunérations des « agents de proximité » en charges non récupérables bien qu'il n'y ait pas eu de changements de fonctions ou de missions.

#### 5.2.1.3 *Maintenance*

L'effort de maintenance a légèrement diminué sur la période (- 4,4 %). Il se situe très largement en-deçà de la médiane 2012 des offices de province (226 € par logement pour l'OPH de Commentry en 2012 et en 2013 contre 557 € par logement pour la médiane), bien que l'âge moyen du parc soit de 42 ans (cf. 4.4).

#### 5.2.1.4 *Taxe foncière sur les propriétés bâties*

La TFPB s'est élevée en moyenne entre 2009 et 2012 à 351 k€. En 2013 l'office n'a été redevable que de 77 k€ en raison de dégrèvements obtenus au titre de la réalisation de travaux d'accessibilité pour les personnes en situation de handicap et de travaux d'économie d'énergie. Les mandats de paiements pour ces travaux, émis sur les exercices 2012 et 2013, ont occasionné une diminution d'impôt de près de 324 k€.

<sup>24</sup> Frais généraux, impôts et taxes hors TFPB, charges de personnel.

<sup>25</sup> Charges récupérées (compte 703) / charges récupérables (comptes de classe 6 récupérables)

### 5.2.1.5 *Produits de l'activité locative*

Sur l'ensemble de la période les loyers hors charges récupérées ont augmenté de 12,3 % pour atteindre 2,8 M€ en 2013. L'office pratique des loyers bas par rapport aux autres bailleurs sociaux (cf. 3.3.1).

### 5.2.1.6 *Produits de l'activité d'aménagement*

En 2013 l'office a dégagé une marge déficitaire (- 55 k€) de l'activité d'aménagement du lotissement de la rue du 4 septembre (cf. 4.3.1), résultant des travaux de démolition et de remise en état des sols réalisés. Son attention est appelée sur la nécessité d'obtenir au moins des résultats équilibrés pour cette activité, certes très accessoire, se situant en dehors de son service d'intérêt économique général.

## 5.2.2 **Structure financière**

### 5.2.2.1 *Evolution du fonds de roulement net global (FRNG)*

Le bilan fonctionnel (annexe 1.6) fait apparaître le fonds de roulement net global (FRNG) constaté à la fin de chaque exercice. Il permet d'apprécier le niveau et l'évolution de la situation financière de la société.

Le FRNG a progressé de près de 56 % sur l'ensemble de la période pour atteindre 2,6 M€ en 2013, soit 7,1 mois de dépenses moyennes. Fin 2012 le FRNG était au-dessus de la médiane 2012 des offices de province (3,9 mois de dépenses moyennes) avec 5,4 mois de dépenses moyennes.

Les capitaux propres se sont renforcés sur la période, grâce notamment à des résultats toujours bénéficiaires et aux subventions d'investissement constantes. Aucune provision pour risques et charges n'a été comptabilisée sur la période.

La mobilisation d'emprunts nouveaux a été particulièrement importante en 2010 (2,8 M€<sup>26</sup>) et a largement impacté à la hausse le FRNG. En comparaison, entre 2011 et 2013, le montant moyen des emprunts réalisés chaque année ne s'était élevé qu'à 763 k€. Le ratio d'indépendance financière (part des ressources internes dans les capitaux permanents) a diminué de 1,5 point entre 2009 et 2013 pour atteindre 45,3 %, au-dessus de ce que l'office a connu en 2012 (43,1 %) et de la médiane 2012 des offices de province (36,5 %).

Sur les quatre derniers exercices, le FRNG est stable et se situe autour d'une valeur pivot de 2,6 M€, soit 6,1 mois de dépenses moyennes, traduisant une bonne situation financière au regard des perspectives de développement modestes de l'office.

Compte tenu des dépenses prévues et des recettes attendues, les fiches de situation financière et comptable transmises par l'organisme (fichier excel relatif aux opérations locatives en cours, discordant avec la FSFC récapitulative, cf. 5.1.2), permettent d'estimer le FRNG à terminaison des opérations à 2,9 M€, soit à 7,8 mois de dépenses moyennes.

<sup>26</sup> 2,5 M€ au titre du financement définitif d'opérations locatives et 250 k€ en vue de financer les travaux d'extension du siège.

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Capitaux propres (+)	8 427	8 702	9 053	9 116	9 794
Provisions pour risques et charges (+)	0	0	0	0	0
<i>Dont PGE</i>	0	0	0	0	0
Amortissements et provisions (actifs immobilisés) (+)	13 150	14 033	14 891	15 841	16 678
Dettes financières (+)	9 604	11 700	11 857	12 046	11 805
Actif immobilisé brut (-)	29 500	31 759	33 265	34 706	35 661
<b>Fonds de Roulement Net Global</b>	<b>1 680</b>	<b>2 677</b>	<b>2 536</b>	<b>2 298</b>	<b>2 617</b>
<b>FRNG à terminaison des opérations<sup>27</sup></b>					<b>2 858</b>
Stocks (toutes natures) (+)	0	0	0	109	101
Autres actifs d'exploitation (+)	501	440	657	562	561
Provisions d'actif circulant (-)	263	253	278	288	307
Dettes d'exploitation (-)	310	463	346	291	243
<b>Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation</b>	<b>- 72</b>	<b>- 276</b>	<b>33</b>	<b>92</b>	<b>112</b>
Créances diverses (+)	190	391	145	42	41
Dettes diverses (-)	297	217	429	480	280
<b>Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation</b>	<b>- 107</b>	<b>174</b>	<b>- 284</b>	<b>- 438</b>	<b>- 239</b>
<b>Besoin (+) ou Ressource (-) en FR</b>	<b>- 179</b>	<b>- 102</b>	<b>- 251</b>	<b>- 346</b>	<b>- 127</b>
<b>Trésorerie nette</b>	<b>1 860</b>	<b>2 779</b>	<b>2 787</b>	<b>2 644</b>	<b>2 744</b>

### 5.2.2.2 Le besoin en fonds de roulement (BFR)

Le BFR est négatif sur l'ensemble de la période. Il constitue donc une ressource en fonds de roulement et indique qu'il n'est pas nécessaire d'avoir recours à l'excédent de ressources à long terme (fonds de roulement) pour les besoins à court terme. La ressource en fonds de roulement moyenne sur la période s'établit à 201 k€. Elle résulte principalement des dettes sur achats d'exploitation, des dettes fiscales et sociales, et des intérêts courus non échus (hors intérêts compensateurs).

### 5.2.2.3 La trésorerie

A l'instar du FRNG, la trésorerie a fortement augmenté entre 2009 et 2010 (+ 49 %) avant de se stabiliser à 2,7 M€ sur les quatre exercices suivants, à 6,6 mois de dépenses moyennes. Fin 2013, l'office détient 309 k€ d'obligations assimilables du Trésor (OAT), constituant près de 13 % de sa trésorerie nette.

## 5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

Une analyse prévisionnelle 2015 - 2019 a été effectuée par le directeur général avec un outil créé par ses soins. Elle repose sur les bases patrimoniales arrêtées fin 2013 et s'appuie sur les orientations stratégiques du PSP (cf. § 4.2) et sur des hypothèses cohérentes au moment de l'élaboration de la prévision (taux du livret A actuel, augmentation des loyers de 0,5 % par an, investissement moyen de 1,7 M€ par an dont 225 k€ en remplacement de composants...). L'analyse prévisionnelle, se matérialisant en l'espèce au travers de tableaux non commentés, ne concerne de façon détaillée que les éléments constitutifs de l'autofinancement. Elle ne donne aucune indication sur l'évolution du FRNG et des autres indicateurs du bilan.

<sup>27</sup> Fonds de roulement net global à terminaison : mesure de l'excédent en fin d'exercice des ressources stables de l'organisme (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts...) sur ses emplois stables (immobilisations corporelles et financières essentiellement) en se plaçant comme si les opérations engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant réglées et toutes les recettes étant encaissées.

Cinq scénarii ont été élaborés :

- Résultats prévisionnels avec les investissements prévus au PSP et un coût annuel moyen de la vacance chiffré à 257 k€ sur la période (pertes sur loyers et charges) ;
- Résultats prévisionnels avec les investissements prévus au PSP sauf pour la réhabilitation et un coût annuel moyen de la vacance de 257 k€ ;
- Résultats prévisionnels avec les investissements prévus au PSP et une stabilisation de la vacance (224 k€ de pertes annuelles moyennes sur loyers et charges),
- Résultats prévisionnels avec les investissements prévus au PSP et une augmentation de la vacance de 10 % par an (soit 295 k€ de pertes annuelles moyennes sur loyers et charges),
- Résultats prévisionnels sans investissement avec 257 k€ de pertes sur loyers et charges par an en moyenne entre 2015 et 2019.

Le cinquième scénario apparaît irréaliste, car il conduirait inévitablement à une perte rapide de l'attractivité du parc et à une forte montée de la vacance. C'est également vrai pour le deuxième scénario. Le quatrième scénario est à regarder comme un test de sensibilité aux conséquences d'une forte aggravation de la vacance, toujours possible au regard de la faiblesse de la demande.

Les projections effectuées pour les deux autres scénarii font ressortir sur la période d'étude 2015-2019 une baisse constante de l'autofinancement de l'office, qui s'établirait en moyenne à 5 % des loyers pour le premier scénario et à 6,2 % des loyers pour le troisième scénario. Il serait de 7,6 % pour le deuxième scénario et de 3,8 % pour le quatrième.

Ces projections n'apparaissent toutefois pas suffisantes pour éclairer le conseil d'administration à un horizon plus lointain, ce qui est préjudiciable pour ses choix de stratégie. .

L'appui de l'office sur un outil adapté d'analyse financière prévisionnelle est absolument nécessaire pour caler la stratégie patrimoniale au regard des capacités financières de l'office et adapter en permanence cette stratégie aux évolutions constatées, notamment au niveau des risques locatifs. L'office vient de faire le nécessaire avec l'acquisition du logiciel d'analyse prévisionnelle Visial et son utilisation pour la révision de son plan stratégique de patrimoine.

La concrétisation rapide de l'intention affichée par le directeur général d'acquérir le logiciel d'analyse prévisionnelle Visial, afin de former d'autres utilisateurs et de compléter son analyse, permettrait d'y répondre.

#### 5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

L'office doit remédier aux anomalies, en partie récurrentes, relevées dans plusieurs volets de sa gestion comptable, comme il s'y est engagé à compter de 2016.

Malgré de bas niveaux de loyers, l'office a dégagé en 2013 un autofinancement très satisfaisant grâce à un faible niveau d'endettement, un coût de gestion bien maîtrisé, un faible effort de maintenance et d'importants dégrèvements fiscaux résultant de ses travaux sur l'accessibilité et la performance énergétique de ses logements. Sa situation financière qui a beaucoup progressé, est devenue également satisfaisante. La situation de l'office est toutefois fragilisée par la faiblesse de la demande locative.

Les simulations incomplètes effectuées n'apparaissent pas suffisantes pour éclairer le conseil d'administration pour ses choix de stratégie. L'acquisition rapide d'un outil permettant d'effectuer des projections actualisées périodiquement est nécessaire au regard de l'importance des investissements nécessaires pour contenir la vacance des logements.

## 6. CONCLUSION

Fin 2013, l'OPH de Commentry gère un parc, globalement ancien, de 917 logements locatifs sociaux. Sa collectivité de rattachement est la commune de Commentry, où le niveau de précarité est particulièrement marqué et le marché immobilier très détendu. Sa gouvernance est stable et ses effectifs sont bien maîtrisés. Le contrat de droit public de son directeur général est à mettre en conformité avec le CCH au niveau des avantages annexes.

Avec des loyers bas et fortement solvabilisés par l'APL et une qualité de service reconnue, l'office qui loge des ménages disposant de ressources particulièrement modestes remplit bien son rôle social. Sa vacance reste élevée malgré des progrès significatifs, ce qui nécessite la poursuite de sa vigilance. Globalement, ses impayés sont contenus, avec toutefois une augmentation notable des créances des locataires partis. L'office doit mettre en place le plan et le conseil de concertation locative prévus par la législation.

Son plan stratégique de patrimoine est en cours de réactualisation. Ses objectifs sont modestes et bien adaptés, avec un développement limité aux compensations des démolitions et une réhabilitation des immeubles les plus anciens, ciblée sur la maîtrise des charges énergétiques et la mise aux normes d'accessibilité. Son parc est globalement bien entretenu, avec un budget toutefois largement en-deçà de celui des autres bailleurs sociaux et de ses engagements dans la Cus. L'office a réalisé l'ensemble des diagnostics techniques réglementaires de ses bâtiments. Sa politique de vente aux locataires initiée en 2009 donne très peu de résultats.

L'office doit remédier aux anomalies, en partie récurrentes, relevées dans plusieurs volets de sa gestion comptable, comme il s'y est engagé à compter de 2016. Malgré de bas niveaux de loyers, il a dégagé en 2013 un autofinancement élevé grâce à un faible niveau d'endettement, un coût de gestion bien maîtrisé, un effort de maintenance limité et d'importants dégrèvements fiscaux. Sa situation financière qui a beaucoup progressé est bonne. Elle est toutefois fragilisée par la faiblesse de la demande locative. L'acquisition récente d'un outil d'analyse financière devrait lui permettre d'éclairer les choix stratégiques d'investissement de son conseil d'administration, répondant à l'enjeu majeur du maintien de l'attractivité de son parc.

Le Directeur Général,

Pascal MARTIN-GOUSSET

# RAPPORT DE CONTROLE N° 2014-125 OPH DE COMMENTRY – 03

## 7. LISTE DES ANNEXES

### 1. ANNEXES AU RAPPORT

1.2 Informations générales

1.3 Gestion locative et patrimoine

1.5 Ratios financiers

1.6 Bilan fonctionnel

1.7 Coût de fonctionnement

1.8 Sources et sigles utilisés

**RAPPORT DE CONTROLE N° 2014-125  
OPH DE COMMENTRY – 03**

**1. ANNEXES AU RAPPORT**

## INFORMATIONS GENERALES SUR L'OFFICE

**RAISON SOCIALE :** OPH de Commentry»

<b>SIÈGE SOCIAL :</b>		
Adresse du siège :	16 rue Aujame	Téléphone : 04 70 08 20 53
Code postal :	03600	
Ville :	Commentry	Télécopie : 04 70 08 20 59

**PRÉSIDENT :** M. Fernand Antonio SPACCAFERRI

**DIRECTEUR GÉNÉRAL :** M. Jacques BERTHOMIER

**COLLECTIVITÉ DE RATTACHEMENT :** Commune de Commentry

Composition du CA au 1 <sup>er</sup> juin 2014			
nom	prénom	Désigné par	Qualité
BAURES	Marie-Christine	CONSEIL MUNICIPAL	Administrateur
BERGER	Marie	LOCATAIRES	Administrateur
BUSSIÈRE	Didier	CONSEIL MUNICIPAL	Administrateur
D'ARCANGELO	Sandrine	C.A.F.	Administrateur
KUHN	Serge	COLLECTEURS 1% (Logil)	Administrateur
KURWITZ	Alain	LOCATAIRES	Administrateur
LABOUESSE	Olivier	CONSEIL MUNICIPAL	Administrateur
NATY	Virginie	LOCATAIRES	Administrateur
PAULAT-PEPIN	Bernadette	UDAF	Administrateur
PORTET	Patrick	CONSEIL MUNICIPAL	Vice-Président
RENAULT	Jacques	SYNDICAT (CGT)	Administrateur
RESSOT	Marie-Claude	CONSEIL MUNICIPAL	Administrateur
RIBOULET	Claude	CONSEIL MUNICIPAL	Administrateur
SINTUREL	Bernard	CONSEIL MUNICIPAL	Administrateur
SPACCAFERRI	Fernand	CONSEIL MUNICIPAL	Président
TREVESET	Guy	CONSEIL MUNICIPAL	Administrateur

<b>EFFECTIF au :</b>  31/12/2013	Cadres	4	Total administratif et technique : 11
	Employés	8	
	Ouvriers	3	
	Gardiens	0	<b>EFFECTIF TOTAL : 15 ETP</b>

## GESTION LOCATIVE ET PATRIMOINE

## Gestion locative et politique sociale

## Occupation du parc au 31/12/2012 (part des ménages en %)

	ressources inférieures à 20% des plafonds	ressources comprises entre 20 et 60%	ressources supérieures à 100%	bénéficiaires d'une aide au logement	bénéficiaires des minima sociaux	familles mono-parentales	familles de 3 enfants et +
organisme	29.7	47.5	4.2	54.1	12.2	12.7	nc
moyenne nationale	20.4	46	6.2	46.7	14.3	19.2	10.4
moyenne régionale	26	44.8	5.1	52.4	11.6	19.8	8.1

## Contingent de réservation (logements familiaux gérés)

% de logements réservés par le préfet	% de logements réservés par les collectivités	% de logements réservés par le 1% Logement
0	0	4.80

Vacance et mobilité (en %)	moyenne nationale	moyenne régionale	2013	2012	2011
taux de rotation externe	-	-	13	11	15
taux de vacance global	4.4	5.2	7.7	8.7	10.4
taux de vacance >3 mois hors vacance technique	nc	nc	6.2	6.7	9

Loyers	moyenne nationale	moyenne régionale	2013	2012	2011
taux d'augmentation (logements sociaux) (%)	-	-	2.15	1.9	1.1
taux d'augmentation recommandé (HLM) (%)	-	-	nc	1.9	1.1
loyer mensuel moyen à la surface corrigée (€/m <sup>2</sup> SC)	3.2	2.8	nc	nc	nc

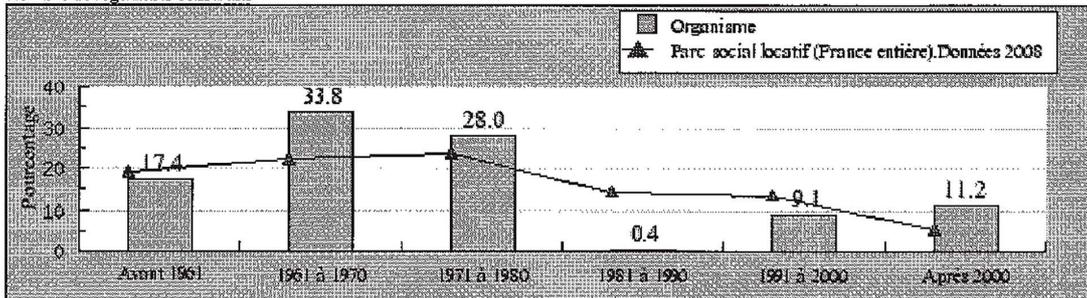
Impayés	médiane nationale	2013	2012	2011
Taux d'impayés inscrit au bilan en % des loyers et charges	13.42	11.4	12.4	13
Evolution des impayés (%)	0.85	0.1	0.8	2.8

## Patrimoine

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

nombre de logements familiaux	nombre de places en foyers (en équivalents logements)	% logements collectifs	% logements conventionnés	zone prépondérante	% grands logements (4p. et +)	% logements en ZUS	Age moyen du parc
917	28	90.51	100.00	zone III	17.67	0	42 ans

## Nombre de logements construits



## Stratégie patrimoniale (activités au cours des 5 dernières années)

date approbation PSP par le CA	Durée du PSP	constructions nouvelles	achats	réhabilitations	ventes à l'unité	ventes en bloc	démolitions	changement d'usage
27/10/2009	10 ans	5	0	70	0	0	6	0

Maintenance du parc	médiane nationale	2013	2012
Coût de maintenance au logement (€/logement)	530	294	272

OPH de Commentry	1- RATIOS				
	2009	2010	2011	2012	2013
<b>1- AUTOFINANCEMENT NET/ CHIFFRE D'AFFAIRES EN %</b>	<b>14,3%</b>	<b>15,3%</b>	<b>8,1%</b>	<b>6,4%</b>	<b>29,2%</b>
Autofinancement net (hors remboursements anticipés)	372 488	400 389	213 411	178 732	827 490
Chiffre d'affaires	2 597 061	2 617 205	2 647 400	2 747 600	2 832 530
<b>2- FRNG/ DEPENSES MENSUELLES EN MOIS DE DEPENSES</b>	<b>3,67 mois</b>	<b>5,77 mois</b>	<b>6,09 mois</b>	<b>5,39 mois</b>	<b>7,10 mois</b>
Fonds de Roulement Net Global	1 680 338	2 876 857	2 536 327	2 267 959	2 616 592
Dépenses mensuelles moyennes	457 585	463 694	418 729	426 662	368 535
<b>3- EVOLUTION CREANCES LOC/ LOYERS ET CHARGES EN %</b>	<b>0,0%</b>	<b>-0,8%</b>	<b>2,8%</b>	<b>0,8%</b>	<b>0,1%</b>
Evolution des créances sur locataires		-27 802	100 049	28 576	5 029
Loyers totaux et charges récupérées	3 421 047	3 423 843	3 574 758	3 708 868	3 848 211
<b>4- TRESOR. NETTE/ DEP. MENS. EN MOIS DE DEPENSES</b>	<b>4,06 mois</b>	<b>5,99 mois</b>	<b>6,69 mois</b>	<b>6,20 mois</b>	<b>7,44 mois</b>
Tresorerie nette	1 859 517	2 778 747	2 787 116	2 644 038	2 743 579
Dépenses mensuelles moyennes	457 585	463 694	418 729	426 662	368 535
<b>5- TFPB NR/ NB LGTS GERES (par logement)</b>	<b>368 €/LGT</b>	<b>346 €/LGT</b>	<b>388 €/LGT</b>	<b>439 €/LGT</b>	<b>84 €/LGT</b>
Taxe foncière (NR)	332 995	314 128	358 969	398 260	76 763
Nombre de logements gérés (hors foyers)	904	909	928	908	917
<b>5Bis- TFPB NR/ LOYERS EN %</b>	<b>13,3%</b>	<b>12,4%</b>	<b>13,9%</b>	<b>14,6%</b>	<b>2,7%</b>
Taxe foncière (NR)	332 995	314 128	358 969	398 260	76 763
Loyers totaux (compris foyers)	2 502 355	2 540 941	2 589 581	2 727 610	2 809 198
<b>6- COUT DE GESTION SANS EC / NB. DE LGTS. GERES (par logement)</b>	<b>1013 €/LGT</b>	<b>804 €/LGT</b>	<b>940 €/LGT</b>	<b>997 €/LGT</b>	<b>829 €/LGT</b>
Coût de gestion sans EC (FG + Impôts + Personnel)	918 004	822 060	872 155	905 037	780 022
Nombre de logements gérés (hors foyers)	904	909	928	908	917
<b>6Bis- COUT DE GESTION / LOYERS EN %</b>	<b>36,6%</b>	<b>32,4%</b>	<b>33,7%</b>	<b>33,2%</b>	<b>27,1%</b>
Coût de gestion sans EC (FG + Impôts + Personnel)	918 004	822 060	872 155	905 037	780 022
Loyers totaux (compris foyers)	2 502 355	2 540 941	2 589 581	2 727 610	2 809 198
<b>6L- COUT DE GESTION LOLA/ NB. DE LGTS. GERES (par logement)</b>	<b>1043 €/LGT</b>	<b>945 €/LGT</b>	<b>982 €/LGT</b>	<b>1030 €/LGT</b>	<b>861 €/LGT</b>
Coût de gestion LOLA (FG + Impôts + Personnel + EC)	942 970	858 716	911 136	934 954	789 144
Nombre de logements gérés (hors foyers)	904	909	928	908	917
<b>7- ANNUITES LOCATIVES/ NOMBRE DE LGTS. GERES (par logement)</b>	<b>1038 €/LGT</b>	<b>1054 €/LGT</b>	<b>1166 €/LGT</b>	<b>1177 €/LGT</b>	<b>1063 €/LGT</b>
Annuités	938 091	957 809	1 081 662	1 068 384	975 022
Nombre de logements gérés (hors foyers)	904	909	928	908	917
<b>7Bis- ANNUITES LOCATIVES/ LOYERS EN %</b>	<b>37,5%</b>	<b>37,7%</b>	<b>41,8%</b>	<b>39,2%</b>	<b>34,7%</b>
Annuités	938 091	957 809	1 081 662	1 068 384	975 022
Loyers totaux (compris foyers)	2 502 355	2 540 941	2 589 581	2 727 610	2 809 198
<b>8- COUT DE MAINTEN. IMMOB.NR/ NB LGTS GERES (par logement)</b>	<b>236 €/LGT</b>	<b>226 €/LGT</b>	<b>238 €/LGT</b>	<b>226 €/LGT</b>	<b>226 €/LGT</b>
Charges de maintenance (GR + GE + EC + Régie GR/GE/EC)	213 143	205 364	221 171	205 403	207 126
Nombre de logements gérés (hors foyers)	904	909	928	908	917
<b>8Bis- COUT DE MAINTENANCE IMMOB.NR/ LOYERS EN %</b>	<b>8,5%</b>	<b>8,1%</b>	<b>8,5%</b>	<b>7,5%</b>	<b>7,4%</b>
Charges de maintenance (GR + GE + EC + Régie GR/GE/EC)	213 143	205 364	221 171	205 403	207 126
Loyers totaux (compris foyers)	2 502 355	2 540 941	2 589 581	2 727 610	2 809 198
<b>9- LOYERS DES LGTS / NB.DE LGTS GERES (par logement)</b>	<b>2669 €/LGT</b>	<b>2592 €/LGT</b>	<b>2589 €/LGT</b>	<b>2757 €/LGT</b>	<b>2820 €/LGT</b>
Loyers des logements seuls	2 322 267	2 355 790	2 402 336	2 503 585	2 585 764
Nombre de logements gérés (hors foyers)	904	909	928	908	917
<b>10- PROD. FINANC. GLOBAUX/ NB. DE LGTS. GERES (par logement)</b>	<b>112 €/LGT</b>	<b>34 €/LGT</b>	<b>54 €/LGT</b>	<b>72 €/LGT</b>	<b>49 €/LGT</b>
Produits Financiers globaux	100 865	31 015	49 696	65 585	44 985
Nombre de logements gérés (hors foyers)	904	909	928	908	917
<b>10Bis- PRODUITS FINANCIERS GLOBAUX/ LOYERS EN %</b>	<b>4,0%</b>	<b>1,2%</b>	<b>1,9%</b>	<b>2,4%</b>	<b>1,6%</b>
Produits Financiers globaux	100 865	31 015	49 696	65 585	44 985
Loyers totaux (compris foyers)	2 502 355	2 540 941	2 589 581	2 727 610	2 809 198
<b>11- TAUX DE VACANCE A PLUS DE 3 MOIS EN %</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
NB. Logements vacants > 3mois	0	0	0	0	0
Nombre de logements gérés (hors foyers)	904	909	928	908	917
<b>12- PGR / NOMBRE DE LGTS. GERES (par logement)</b>	<b>0 €/LGT</b>				
Provision pour grosses réparations	0	0	0	0	0
Nombre de logements gérés (hors foyers)	904	909	928	908	917
<b>12 Bis- PGR / LOYERS EN %</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
Provision pour grosses réparations inscrite au bilan	0	0	0	0	0
Loyers totaux (compris foyers)	2 502 355	2 540 941	2 589 581	2 727 610	2 809 198
<b>13- RESSOURCES INTERNES/ CAPITAUX PERMANENTS EN %</b>	<b>46,7%</b>	<b>42,7%</b>	<b>43,3%</b>	<b>43,1%</b>	<b>45,3%</b>
Ressources internes (compris subventions et provisions)	8 426 748	8 702 031	9 052 936	9 116 091	9 794 490
Capit permanents (ress.internes + emprunts et autres dettes financières + dépôts)	18 030 477	20 402 434	20 910 282	21 162 147	21 599 608
<b>14- CREANCES LOC./ LOYERS ET CHARGES RECUPEREES EN %</b>	<b>11,5%</b>	<b>10,6%</b>	<b>13,0%</b>	<b>12,4%</b>	<b>11,4%</b>
Total des Impayés (loc.simples + Organismes APL + loc.douteux + Irrécouvr.)	361 883	364 055	464 114	460 676	438 918
Loyers totaux + charges récupérées	3 421 047	3 423 843	3 574 758	3 708 868	3 848 211
<b>15- INTERETS LOCATIFS/ NOMBRE DE LGTS. GERES (par logement)</b>	<b>415 €/LGT</b>	<b>306 €/LGT</b>	<b>346 €/LGT</b>	<b>404 €/LGT</b>	<b>366 €/LGT</b>
Intérêts Locatifs et rattachés	375 286	278 555	321 387	366 675	335 463
Nombre de logements gérés (hors foyers)	904	909	928	908	917
<b>15Bis- INTERETS LOCATIFS/ LOYERS EN %</b>	<b>15,0%</b>	<b>11,0%</b>	<b>12,4%</b>	<b>13,4%</b>	<b>11,9%</b>
Intérêts Locatifs et rattachés	375 286	278 555	321 387	366 675	335 463
Loyers totaux (compris foyers)	2 502 355	2 540 941	2 589 581	2 727 610	2 809 198
<b>16- PROD. FINANC. PLACT / NB. DE LGTS. GERES (par logement)</b>	<b>112 €/LGT</b>	<b>34 €/LGT</b>	<b>54 €/LGT</b>	<b>72 €/LGT</b>	<b>49 €/LGT</b>
Produits Financiers de placement	100 865	31 015	49 696	65 585	44 985
Nombre de logements gérés (hors foyers)	904	909	928	908	917
<b>16Bis- PRODUITS FINANCIERS DE PLACEMENT/ LOYERS EN %</b>	<b>4,0%</b>	<b>1,2%</b>	<b>1,9%</b>	<b>2,4%</b>	<b>1,6%</b>
Produits Financiers de placement	100 865	31 015	49 696	65 585	44 985
Loyers totaux (compris foyers)	2 502 355	2 540 941	2 589 581	2 727 610	2 809 198
<b>17- FRAIS DE PERSONNEL/ NB LGTS GERES (par logement)</b>	<b>653 €/LGT</b>	<b>604 €/LGT</b>	<b>712 €/LGT</b>	<b>686 €/LGT</b>	<b>708 €/LGT</b>
Frais de personnel NR	590 604	549 040	661 146	623 012	649 425
Nombre de logements gérés (hors foyers)	904	909	928	908	917
<b>17Bis- FRAIS DE PERSONNEL/ LOYERS EN %</b>	<b>23,6%</b>	<b>21,6%</b>	<b>25,5%</b>	<b>22,8%</b>	<b>23,1%</b>
Frais de personnel NR	590 604	549 040	661 146	623 012	649 425
Loyers totaux (compris foyers)	2 502 355	2 540 941	2 589 581	2 727 610	2 809 198
<b>18- CHARGES RECUPEREES/ CHARGES RECUPERABLES EN %</b>	<b>93,6%</b>	<b>92,5%</b>	<b>105,9%</b>	<b>102,8%</b>	<b>104,3%</b>
Charges récupérées	918 692	862 902	985 177	981 259	1 039 013
Charges récupérables	981 894	954 541	930 584	954 623	996 636

1 - BILAN FONCTIONNEL					
OPH de Commentry	2009	2010	2011	2012	2013
Capital et réserves (SA)	0	0	0	0	0
Dotations et réserves (OP)	1 116 632	1 116 632	1 126 400	1 126 400	1 126 400
Report à nouveau	3 932 950	4 147 498	4 514 942	4 736 060	4 829 548
Résultat de l'exercice	214 548	367 443	221 118	93 488	740 592
<b>Situation nette</b>	<b>5 264 130</b>	<b>5 631 574</b>	<b>5 862 459</b>	<b>5 985 948</b>	<b>6 696 540</b>
Subventions d'investissement	3 162 618	3 070 457	3 190 446	3 180 143	3 087 950
Provisions réglementées	0	0	0	0	0
Titres participatifs (SA)	0	0	0	0	0
<b>Capitaux propres</b>	<b>3 162 618</b>	<b>3 070 457</b>	<b>3 190 446</b>	<b>3 180 143</b>	<b>3 087 950</b>
Provisions pour risques et charges	0	0	0	0	0
Amort. et Provisions pour dépréciation de l'actif immobilisé	13 149 934	14 033 452	14 891 125	15 841 082	16 677 886
Emprunts et dettes financières (hors I.C.N.E, Intérêts compensateurs et dépôts) compris emprunts accession	9 458 272	11 553 017	11 898 742	11 879 832	11 636 033
Dépôts et cautionnements reçus	145 457	147 386	180 645	166 224	169 084
Droits sur immobilisations	0	0	0	0	0
Emprunts et dettes financières diverses (Hors ICNE)	0	0	0	0	0
Intérêts compensateurs	0	0	0	0	0
<b>Ressources stables</b>	<b>31 180 411</b>	<b>34 435 866</b>	<b>35 801 417</b>	<b>37 003 230</b>	<b>38 277 594</b>
Immobilisations incorporelles (VB)	56 131	56 131	56 131	56 131	63 905
Immobilisations corporelles (VB)	27 527 662	29 088 403	31 995 254	33 366 497	34 433 411
Immeubles en Location-Verle	0	0	0	0	0
Immobilisations corporelles en cours (VB)	1 915 340	2 613 596	1 212 765	1 282 003	1 162 745
<b>Immobilisations d'exploitation</b>	<b>29 499 133</b>	<b>31 758 090</b>	<b>33 264 151</b>	<b>34 704 631</b>	<b>35 660 062</b>
Immobilisations financières	302	302	302	302	302
Prêts accession	0	0	0	0	0
Autres prêts, dépôts et caution, versés (sans ICNE Actif)	638	638	638	638	638
<b>Immobilisations financières</b>	<b>940</b>	<b>940</b>	<b>940</b>	<b>940</b>	<b>940</b>
Autres actifs immobilisés (Charges à répartir hors intérêts compensateurs, primes de remboursement, indexations)	0	0	0	0	0
Charges différées: Intérêts compensateurs	0	0	0	0	0
<b>Fonds de roulement net global (FRNG)</b>	<b>1 680 338</b>	<b>2 676 857</b>	<b>2 536 327</b>	<b>2 297 658</b>	<b>2 616 592</b>
Stocks d'approvisionnement et autres stocks	0	0	0	108 601	100 927
Fournisseurs débiteurs	0	0	0	0	0
Créances clients et locataires	391 867	364 066	432 100	433 889	438 918
Autres créances d'exploitation (avec ICNE Actif)	108 835	69 773	224 807	128 101	122 178
Charges constatées d'avance d'exploitation	0	0	0	0	0
Dépenses à classer ou à régulariser d'exploitation	219	5 986	212	0	0
Provisions d'actif circulant (Hors provisions financières)	-262 991	-252 944	-278 394	-288 327	-306 583
<b>Actifs d'exploitation nets</b>	<b>297 931</b>	<b>486 880</b>	<b>370 120</b>	<b>382 263</b>	<b>355 440</b>
Avances et acomptes reçus sur commandes	0	0	15 852	13 610	0
Dettes sur achats d'exploitation	155 317	248 106	78 411	144 721	154 396
Dettes fiscales et sociales	154 937	214 835	250 323	132 022	85 756
Produits constatés d'avance d'exploitation	0	0	0	0	0
Recettes à classer ou à régulariser d'exploitation	0	0	1 188	327	3 025
Emprunts accession relis et préfinancement, opérations d'aménagement	0	0	0	0	0
<b>Dettes d'exploitation</b>	<b>310 255</b>	<b>462 941</b>	<b>345 774</b>	<b>290 680</b>	<b>243 177</b>
<b>Besoin de Fonds de Roulement d'Exploitation</b>	<b>-72 324</b>	<b>-276 061</b>	<b>32 952</b>	<b>91 583</b>	<b>112 262</b>
Créances diverses	190 435	390 924	145 475	41 974	40 714
Charges constatées d'avance hors exploitation	0	0	0	0	0
Dépenses à classer ou à régulariser hors exploitation	0	0	0	0	0
<b>Créances diverses Hors Exploitation</b>	<b>190 435</b>	<b>390 924</b>	<b>145 475</b>	<b>41 974</b>	<b>40 714</b>
Dettes diverses sur immobilisations	86 630	55 543	30 290	114 013	35 476
Autres dettes diverses	53 774	21 709	208 431	169 895	74 933
Intérêts courus non échus (sauf compensateurs)	184 888	139 502	190 494	206 028	169 555
Produits constatés d'avance hors exploitation	0	0	0	0	0
Recettes à classer ou à régulariser hors exploitation	0	0	0	0	0
Différences d'indexation Passif	0	0	0	0	0
<b>Dettes diverses Hors Exploitation</b>	<b>297 290</b>	<b>216 754</b>	<b>429 216</b>	<b>479 936</b>	<b>279 964</b>
<b>Besoin de Fonds de Roulement Hors Exploitation</b>	<b>-106 855</b>	<b>-174 170</b>	<b>-283 741</b>	<b>-437 961</b>	<b>-239 250</b>
<b>Besoin en Fonds de Roulement</b>	<b>-179 179</b>	<b>-101 890</b>	<b>-250 789</b>	<b>-346 378</b>	<b>-126 988</b>
Valeurs mobil. de placement (Nettes des provts. financières)	551 312	308 508	308 508	308 908	308 508
Disponibilités (Valeur nette)	1 308 205	2 470 239	2 478 608	2 335 530	2 435 071
<b>Trésorerie active</b>	<b>1 859 517</b>	<b>2 778 747</b>	<b>2 787 116</b>	<b>2 644 038</b>	<b>2 743 579</b>
Concours bancaires et soldes créditeurs de banque	0	0	0	0	0
<b>Trésorerie passive</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Trésorerie nette</b>	<b>1 859 517</b>	<b>2 778 747</b>	<b>2 787 116</b>	<b>2 644 038</b>	<b>2 743 579</b>

COÛT DE FONCTIONNEMENT DE 2009 à 2013						
OPH de Commentry						
COMPTES	POSTES DE CHARGES NON RECUPERABLES	2009	2010	2011	2012	2013
	<b>FRAIS GENERAUX</b>					
602	Achats stockés approvisionnements	0	0	0	0	0
6002	Variation de stocks approvisionnements	0	0	0	0	0
606	Achats non stockés de matières et fournitures	34 440	37 340	37 445	40 754	43 412
F.Maintenance	Moins consommations de la Régie	0	0	0	0	0
	Moins amort. et frais généraux Régie	0	0	0	0	0
611-628	Travaux relatifs à l'exploitation	13 534	13 269	11 666	11 258	9 625
612	Crédit bail mobilier et immobilier	610	610	457	457	457
6156/676	Autres travaux d'entretien (biens mobiliers, informatiques)	1 805	2 406	1 460	2 139	4 030
616	Primes d'assurances	40 494	40 059	41 083	38 863	37 441
622	Rémunération d'intermédiaires et honoraires	45 729	17 346	13 276	21 964	21 421
623	Publicité, publications, relations publiques	12 924	10 000	12 203	7 514	5 043
625	Déplacements missions et réceptions	1 917	1 956	760	868	2 350
625	Redevances (SA)	0	0	26 525	0	26 328
Autres 61-62	Autres services extérieurs	105 741	74 276	77 745	65 825	86 106
651-658	Redevances et charges de gestion courante	879	528	3 925	4 075	5 126
Autres 722	Moins Autres Productions immobilières	0	0	-40 801	0	-1 697
Ecart de récup.	Ecart. de Récupération des Charges récupérables (+/-)	63 202	71 639	-54 593	-26 635	-42 378
	Corrections éventuelles à saisir avec son signe	0	0	0	0	0
	<b>TOTAL FRAIS GENERAUX</b>	<b>321 275</b>	<b>269 432</b>	<b>131 151</b>	<b>167 081</b>	<b>198 266</b>
	<b>IMPOTS ET TAXES</b>					
Autres 625/638	Impôts (hors TFPB et hors taxes sur salaires)	4 125	3 588	79 858	114 944	-87 669
	<b>TOTAL IMPOTS TAXES (Hors TFPB et Taxes sur salaires)</b>	<b>4 125</b>	<b>3 588</b>	<b>79 858</b>	<b>114 944</b>	<b>-87 669</b>
	<b>CHARGES DE PERSONNEL</b>					
621	Personnel extérieur à la société	39 954	53 789	46 700	15 825	10 290
7086	Moins Récup. de charges imput. à d'autres organ. HLM (SA)	0	0	0	0	0
641-648-6461	Rémunérations	348 228	352 185	415 692	411 652	424 142
646-647-6485	Charges sociales	155 709	98 620	153 301	151 580	157 695
631-633	Sur rémunérations	46 722	44 446	45 454	43 955	57 298
63	Participation des salariés	0	0	0	0	0
F.Maintenance	Moins total charges de personnel de la Régie	0	0	0	0	0
	Corrections éventuelles à saisir avec son signe	0	0	0	0	0
	<b>TOTAL DES CHARGES DE PERSONNEL</b>	<b>590 604</b>	<b>549 040</b>	<b>661 146</b>	<b>623 012</b>	<b>649 425</b>
	Ajouter charges régie amélioration et divers non affectables	0	0	0	0	0
<b>A</b>	<b>COÛT DE GESTION HORS ENTRETIEN</b>	<b>916 004</b>	<b>822 060</b>	<b>872 155</b>	<b>905 037</b>	<b>760 022</b>
	<b>ENTRETIEN COURANT</b>					
6151	Entretien et réparations courants sur biens Immobiliers	26 966	36 656	38 980	29 917	29 122
F.Maintenance	Dépenses assimilables à l'entretien courant	0	0	0	0	0
F.Maintenance	Plus charges de la régie affectables à l'entretien courant	0	0	0	0	0
<b>B</b>	<b>TOTAL ENTRETIEN COURANT</b>	<b>26 966</b>	<b>36 656</b>	<b>38 980</b>	<b>29 917</b>	<b>29 122</b>
<b>A + B</b>	<b>COÛT DE GESTION AVEC ENTRETIEN (LOLA) (FG + IMPOTS + PERSONNEL + ENTRETIEN COURANT)</b>	<b>942 970</b>	<b>858 716</b>	<b>911 136</b>	<b>934 954</b>	<b>789 144</b>
	<b>EFFORT DE MAINTENANCE GE + GR</b>					
6162	Gros entretien sur biens immobiliers	186 177	168 708	182 191	175 487	178 004
F.Maintenance	Plus charges de la régie affectables au GE	0	0	0	0	0
F. Maintenance	Dépenses assimilables au GE	0	0	0	0	0
6153	Grosses réparations sur biens immobiliers	0	0	0	0	0
F.Maintenance	Plus charges de la régie affectables aux GR	0	0	0	0	0
<b>C</b>	<b>TOTAL GE + GR</b>	<b>186 177</b>	<b>168 708</b>	<b>182 191</b>	<b>175 487</b>	<b>178 004</b>
<b>A + B + C</b>	<b>COÛT DE FONCTIONNEMENT hors TFPB (FG + IMPOTS + PERSONNEL + EC + GE + GR + Régie)</b>	<b>1 129 147</b>	<b>1 027 424</b>	<b>1 093 326</b>	<b>1 110 440</b>	<b>967 148</b>
	<b>TAXES FONCIERES</b>					
63612	Taxes Foncières sur les Propriétés Bâties	332 995	314 128	359 969	398 260	76 763
<b>D</b>	Corrections éventuelles à saisir avec son signe	0	0	0	0	0
	<b>TOTAL TFPB</b>	<b>332 995</b>	<b>314 128</b>	<b>359 969</b>	<b>398 260</b>	<b>76 763</b>
<b>A + B + C + D</b>	<b>COÛT DE FONCTIONNEMENT TOTAL avec TFPB</b>	<b>1 462 142</b>	<b>1 341 552</b>	<b>1 453 295</b>	<b>1 508 700</b>	<b>1 043 911</b>

**SOURCES ET SIGLES UTILISES****REFERENCES DES INDICATEURS DE LA FICHE RECAPITULATIVE ET DE L'ANNEXE 1.8.**

<b>Indicateurs</b>	<b>Organisme</b>	<b>Réf. nat. données au :</b>	<b>Réf. Région données au :</b>
Évolution du parc depuis 5 ans (% annuel)	données 2013	01/01/2011 (moy. de l'ensemble des organismes)	01/01/2011 (moy. de l'ensemble des organismes)
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	données 2012	01/01/2012 (moy. de l'ensemble des organismes)	01/01/2012 (moy. de l'ensemble des organismes)
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn. (%)	données 2013	01/01/2011 (moy. de l'ensemble des organismes)	01/01/2011 (moy. de l'ensemble des organismes)
Loyers mensuels (€/ m <sup>2</sup> de surface corrigée)	données 2013		
Loyers mensuels (€/ m <sup>2</sup> de surface habitable)	données 2013	01/01/2013 (moy. de l'ensemble des organismes)	01/01/2013 (moy. de l'ensemble des organismes)
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	données 2013		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	données 2013	31/12/2012 (méd. des OPH province)	
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	données 2013	31/12/2012 (méd. des OPH province)	
Taux d'impayés inscrit au bilan en % des loyers et charges	données 2013	31/12/2012 (méd. des OPH province)	

**Sources**

- Rapport sur l'occupation du parc locatif social (OPS) et son évolution 2012, MEDAD/DGUHC
- Enquête sur le parc locatif social (EPLS) au 1er janvier 2013, MEEDDAT/CGDD/SOeS/OSLC
- Circulaire loyer HLM pour les taux de loyers recommandés pour 2011, MEEDDAT/DGALN/DHUP
- Référents Boléro 2012, MEEDDTL/DGALN/DHUP

**SIGLES UTILISES**

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