

Rapport définitif de contrôle n°2014-089 Octobre 2015

Office public de l'Habitat de la Haute-Saône

«Habitat 70»

Vesoul (70)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF

N° 2014-089

OPH HABITAT 70 – 70

Président : Jean-Paul Mariot
 Directeur général : Olivier Audubert
 Adresse : 16 rue Fleurier
 70000 Vesoul

Nombre de logements familiaux gérés : 10013

Nombre de logements familiaux en propriété : 10013

Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : 553

Indicateurs ¹	Organisme	Réf. nat.	Réf. région
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	1.1	1.17	0
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	56	46.7	52.5
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn.(%)	1.8	nc	nc
Loyers mensuels (€/m² de surface corrigée)	nc	3.2	2.88
Loyers mensuels (€/m² de surface habitable)	4.6		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	1.0		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	2.62	4.18	
	Quartile : 1		
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	18.8	12.94	
	Quartile : 4		
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	16.3	13.42	
	Quartile : 3		

Présentation générale de l'organisme Depuis l'absorption de la SA d'HLM Habitat et Territoires, Habitat 70 gère 10 013 logements familiaux d'un âge moyen de 33 ans (fin 2013), soit la quasi totalité du parc locatif social de la Haute-Saône dont le marché immobilier est détendu. Le quart du patrimoine est constitué de logements individuels et 24 % est situé en zones urbaines sensibles. L'office dispose également de 18 résidences spécialisées gérées par des tiers. Le management est actif et dynamique.

- Points forts**
- Management structuré-et actif
 - Rôle social avéré
 - Remise en ordre des loyers effectuée, avec passage à la surface utile
 - Qualité du service rendu aux locataires
 - Politique patrimoniale adaptée aux besoins
 - Rénovation urbaine bien avancée
 - Rentabilité très satisfaisante
- Points faibles**
- Vacance locative en augmentation et niveau élevé des impayés
 - Gestion globale des charges à améliorer
 - Manque de formalisation, d'actualisation régulière et de suivi de la stratégie

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

patrimoniale par le conseil d'administration

- Manque de rigueur dans la conduite des activités de promotion immobilière et d'aménagement
- Trésorerie en baisse

Anomalies ou irrégularités particulières

- Prise de risque anormale en 2006 et 2007 dans la gestion de la dette

Conclusion

Suite à l'absorption de la SA d'HLM Habitat et Territoires en 2011, Habitat 70 gère fin 2013 environ 10 000 logements familiaux d'un âge moyen de 33 ans, soit la quasi totalité du parc locatif social de la Haute-Saône dont le marché immobilier est détendu. Le quart du patrimoine est constitué de logements individuels et 24 % est situé en zones urbaines sensibles. L'office dispose également de 18 résidences spécialisées gérées par des tiers. Le management est actif et dynamique. Le conseil d'administration doit cependant s'impliquer davantage dans la formalisation et le suivi des orientations stratégiques.

Le rôle social de l'office, qui a procédé à la remise en ordre des loyers plafonds de ses conventions, est avéré. Un renforcement des plans d'actions est nécessaire pour contenir l'augmentation de la vacance commerciale et améliorer le recouvrement des impayés qui sont élevés. La gestion globale des charges dont les provisions sont excessives est à améliorer. Le service rendu aux locataires est de qualité.

La stratégie patrimoniale répond bien aux besoins, mais doit être actualisée et complétée. Le développement est maîtrisé et limité aux territoires attractifs. Les deux programmes de rénovation urbaine sont bien avancés. L'entretien et la maintenance du parc existant sont utilement ciblés sur la maîtrise des charges énergétiques et l'adaptation au vieillissement des locataires. Les ventes aux locataires et les opérations d'accession sociale à la propriété sont limitées par la faiblesse de la demande. Les activités de promotion immobilière et de lotissements sont à conduire avec plus de rigueur.

La rentabilité de l'office est très satisfaisante, grâce à une gestion rigoureuse et à un endettement maîtrisé. Les risques résultant de la souscription antérieure d'emprunts structurés en 2006 et 2007, qui ont fait l'objet des provisions nécessaires, nécessitent le maintien de sa vigilance. Avec une trésorerie en baisse, sa situation financière, encore saine en fin d'année 2013, se dégrade sensiblement à terminaison. La limitation prévue de la mobilisation des fonds propres dans les opérations d'investissement devrait permettre leur mise en place dans des conditions satisfaisantes.

Précédent rapport Miilos : n°2014-076 de février 2005
 Contrôle effectué du 16 juillet 2014 au 3 décembre 2014
 Diffusion du rapport définitif :

RAPPORT DE CONTROLE N° 2014-089

OPH HABITAT 70 – 70

SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE.....	2
2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE.....	2
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.....	4
2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE.....	5
3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE	5
3.1 OCCUPATION DU PARC	5
3.2 ACCES AU LOGEMENT	5
3.2.1 Connaissance de la demande.....	5
3.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme	6
3.2.3 Gestion des attributions.....	6
3.3 LOYERS ET CHARGES.....	6
3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES	7
3.4.1 L'accompagnement social.....	7
3.4.2 Le volume des impayés.....	8
3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES	8
3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE	9
4. PATRIMOINE.....	9
4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE	9
4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE	10
4.3 RENOVATION URBAINE	10
4.4 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE	11
4.4.1 Rythme de construction depuis les 5 dernières années et objectifs de production	11
4.4.2 Capacité de l'organisme à construire ou acquérir des logements.....	11
4.5 MAINTENANCE DU PARC	12
4.6 DEVELOPPEMENT DURABLE	12
4.7 VENTE DE PATRIMOINE	13
4.8 AUTRES ACTIVITES.....	13
4.8.1 Promotion immobilière	13
4.8.2 Aménagement (lotissements).....	14
4.8.3 Gestion de logements pour le compte des communes.....	14
4.9 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE.....	15
5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE.....	15
5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE.....	15
5.1.1 Organisation de la fonction comptable et financière.....	15
5.1.2 Tenue de la comptabilité	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.....	21
5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE	22
6. CALCUL DES COTISATIONS CGLLS.....	23
6.1 PERIODE A VERIFIER.....	23
6.2 CONTENU DE LA VERIFICATION	23
6.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS CGLLS.....	23
7. CONCLUSION	24
8. LISTE DES ANNEXES.....	25

1. PRÉAMBULE

L'Agence exerce le contrôle de l'OPH de la Haute-Saône (dénommé Habitat 70 en 2013, anciennement Opac de Haute-Saône) en application des articles L. 342-1 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 (...) ».

Elle a procédé à la vérification de l'assiette des cotisations dues par l'office à la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS), conformément aux articles L. 452-4 à L. 452-6, R. 452-25-2 et L. 423-14 du CCH.

L'OPH de la Haute-Saône a fusionné avec la SA d'HLM Habitat et Territoires (environ 3 000 logements) en mai 2011 pour constituer un ensemble de plus de 10 000 logements. La gestion de la SA contrôlée par le Département était partagée avec l'OPH au travers de deux GIE qui ont eux aussi été intégrés à l'office en 2011 (Habitat service organisation – HSO - et Maisons d'en France Franche-Comté – cf. § 4.8.1.1).

Le dernier contrôle de l'office, objet du rapport n° 2004-076 de février 2005 présenté au conseil d'administration (CA) du 27 juin 2005, soulignait que l'Opac de Haute-Saône disposait d'atouts incontestables du fait de sa forte présence dans les villes principales du département. Son fonctionnement, en relation avec la SA d'HLM et les GIE s'avérait efficace. Il devait toutefois améliorer la formalisation de sa stratégie patrimoniale, être plus rigoureux dans l'enregistrement des demandes de logements, respecter strictement les loyers plafonds des conventions et l'obligation de mise en concurrence pour le renouvellement du mandat de son commissaire aux comptes. Des erreurs d'imputation étaient à corriger dans sa comptabilité.

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

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME

Les 10 000 logements d'Habitat 70 représentent la presque totalité des logements sociaux du département rural de Haute-Saône dont la population est de 240 000 habitants et dont les agglomérations principales sont celles de Vesoul (32 000 habitants – chef lieu du département), Héricourt (20 000 habitants – bassin de Montbéliard-Sochaux) et Gray (18 000 habitants). Les sociétés montbéliardaises SA d'HLM Néolia et Sem Ideha gèrent quelques centaines de logements sociaux en Haute-Saône.

Le département comptait 122 600 logements en 2011. Les logements sociaux en représentent 8,5 %. 24 % d'entre eux sont situés en zones urbaines sensibles (Zus).

La population du département, en très légère augmentation de +0.3 % par an entre 2006 et 2011 (+0.7 % pour la France entière), vieillit rapidement : les plus de 60 ans représentaient 25,6 % de la population en 2011 contre 22,8 % en 2006. Le nombre de ménages a cru de 4,6 % dans la même période (divorces, décohabitation) au profit des ménages à personne seule et des couples sans enfant (62,4 % contre 60,3 %). Le taux de chômage est de 11,8 % en 2011 (12,3 % en France métropolitaine).

Par rapport aux moyennes observées en province, la Haute-Saône comporte des taux plus élevés d'établissements agricoles (17,6 % contre 13,6 %) et d'industries (7,3 % contre 6 % du fait de la proximité de Peugeot à Sochaux). La part du commerce, des transports et des services divers y est moins importante (48,2 % contre 55,8 %) à l'inverse de celle des administrations (16 % contre 14,6 %).

Selon la base de données Clameur¹, les loyers du marché privé sont de 7,4 €/m² à Vesoul et à Héricourt en août 2014, 6,4 €/m² à Gray et 5,1 €/m² à Luxeuil-les-Bains. Le marché du logement locatif est détendu à très détendu en Haute-Saône.

Depuis la non reconduction en 2013 de la délégation des aides à la pierre à la communauté d'agglomération de Vesoul, le conseil général exerce cette compétence pour l'ensemble du département pour la période 2013/2018.

En l'absence de plan départemental de l'habitat, le cadre de l'action du conseil général est défini par le document stratégique Haute-Saône 2020. Des contrats d'objectifs « Habitat 2020 » ont été signés en 2008-2009 entre le conseil général et les collectivités locales. Une conférence départementale de juillet 2014 a décliné l'orientation stratégique « répondre aux besoins de logement des territoires et simplifier l'accès à l'information pour les habitants » en quatre axes : la délégation des aides à la pierre (cf. supra), la revalorisation de ces aides (cofinancement avec les communautés locales), l'accroissement de la territorialisation, notamment de la production de logement social, le renforcement du service logement par une coordination des acteurs publics d'ingénierie dans le département. L'office dispose ainsi d'un cadre d'action et d'appui explicite de sa collectivité de rattachement.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Gouvernance

Le conseil d'administration (CA) compte 27 membres (cf. annexe 1.3). La représentation des locataires est complète (cinq représentants élus) depuis le renouvellement de décembre 2011.

Le CA se réunit normalement quatre fois par an. La participation moyenne calculée depuis la fusion de mai 2011 est de 62,5 %, ce qui est faible. Sur les 11 séances qui se sont tenues depuis cette date, deux administrateurs n'ont participé qu'à trois séances et trois autres à moins de la moitié. Trois de ces cinq administrateurs sont toujours membres du CA en décembre 2014. L'office doit s'interroger sur leur remplacement (cf. article L 421-13 du CCH), en l'absence d'amélioration significative de leur assiduité.

Les comptes rendus des CA sont clairs et reflètent bien la teneur des débats. Cependant, ils ne sont signés que par le président. Il en est de même des comptes rendus du conseil de concertation locative. Le bureau s'est réuni sept fois en 2013. Ses décisions sont communiquées pour information au CA à chaque réunion.

Jean-Paul Mariot préside l'office depuis la fusion de 2011. Il était auparavant président de la SA d'HLM Habitat et Territoires. Il a été précédé à la présidence de l'OPH par Yves Krattinger, président du conseil général. Le directeur général (DG) est Olivier Audubert. Il a succédé lors de la fusion à Jean-Gabriel Delouf, resté à l'office comme responsable du service « Maisons d'en France » (activité de promotion immobilière – cf. § 4.1.1.1). Ce dernier dirigeait l'office et la SA d'HLM avant leur fusion.

La convention d'utilité sociale (Cus) a été signée le 30 juin 2011 et l'avenant sur les logements foyers le 6 juillet 2012.

2.2.1.1 Situation du directeur général

Les fonctions de l'actuel directeur général de l'OPH Habitat 70 sont régies par un contrat établi le 20 décembre 2011 (délibération du CA du 19 novembre 2011), modifié par un premier

¹ Clameur : Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux

avenant en date du 1^{er} août 2012, puis par un deuxième avenant en date du 1^{er} janvier 2013 (délibération du bureau du 17 janvier 2013).

Le contrôle des différents termes du contrat initial et de ses avenants avait conduit l'équipe de contrôle à relever un certain nombre de clauses irrégulières. Par délibération du CA en date du 16 octobre 2014, l'ensemble de ces stipulations a été amendé. La nouvelle rédaction du contrat n'appelle plus de remarque particulière.

2.2.2 Organisation et management

L'organigramme général figure en La société est structurée depuis 2013 en cinq directions thématiques au siège (ressources humaines/moyens généraux, finances, patrimoine, attributions/qualité) et trois directions territoriales comportant au total cinq agences et deux annexes.

Fin 2013, la société compte 268 salariés, dont 20 fonctionnaires, représentant 216 équivalents temps plein. Le personnel est stable (9 embauches en CDI² en 2013, soit 3,3 % de l'effectif, dont un seul agent de proximité).

L'organisation des relations sociales dans l'organisme n'appelle pas de remarque. Deux contentieux étaient en cours au moment du contrôle : l'un portant sur la durée du travail des gardiens était en cassation à l'initiative d'un requérant qui avait été débouté en appel ; l'autre consécutif au licenciement de l'ancienne DRH³ était en appel, à l'initiative de l'office condamné en première instance.

L'absentéisme est important et bien caractérisé par l'office. Comme le souligne le bilan social 2013, le taux d'absentéisme global atteint 10 % et celui des agents de maintenance 20,2 %. Pour les seules maladies et accidents du travail, il est de 8,5 %, en constante augmentation depuis 2005, avec une vive accélération depuis 2012. Les arrêts maladie ont particulièrement augmenté (+ 144 % entre 2006 et 2013). Suite à l'engagement de plusieurs actions ponctuelles (suivi de l'absentéisme, équipements, méthodes de travail), un infléchissement est toutefois perceptible. Au 31 juillet 2014, le taux annuel glissant d'arrêts pour maladies et accidents du travail a ainsi été ramené à 6,3 %.

Malgré la taille de l'organisme et la stabilité du personnel, aucune démarche structurée de gestion prévisionnelle des emplois et des carrières, susceptible notamment de donner de la visibilité à la promotion interne et à la politique de formation, n'a été mise en place. Il n'existe pas non plus de plan pluriannuel de formation. Chaque programme annuel est construit sur la base des demandes exprimées dans les services. Malgré un effort financier de formation élevé (3 % de la masse salariale), le nombre de jours de formation suivis en moyenne par agent et par an apparaît faible (1,6 jour en 2013, 2,1 en 2012 et 1,3 en 2011).

L'office ne dispose pas d'une cellule spécialisée dans les marchés. C'est le directeur du patrimoine qui exerce cette compétence ainsi qu'une veille juridique pour tout l'office. Les règles d'exercice de la commande publique sont bien définies par le CA. Les directions territoriales ne montent pas de marchés elles-mêmes. C'est la direction du patrimoine qui en a la charge.

Le contrôle de l'utilisation des véhicules de service (locations de longue durée engagées en 2012) a été renforcé avec l'installation d'une géolocalisation et la mise en place d'un suivi périodique des consommations de carburant. Aucun contrôle des consommations de pneumatiques n'est effectué.

Le système d'information de l'office s'appuie sur le GIE ACG-Synergies dont Habitat 70 est un administrateur actif. Le système de sécurité informatique est solide et la charte des utilisateurs étoffée. Une démarche prospective à moyen terme de type schéma directeur serait toutefois souhaitable pour l'évolution et l'adaptation du système d'information.

² Contrat à durée indéterminée

³ Directrice des ressources humaines

2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

Habitat 70 est un OPH d'environ 10 000 logements. Il dispose de la presque totalité des logements sociaux de la Haute-Saône depuis l'absorption en 2011 de la SA d'HLM Habitat et Territoires. Le département, dont la population vieillissante est en légère augmentation, se caractérise par des tissus industriels et agricoles relativement importants et un taux de chômage inférieur à la moyenne nationale. Le marché locatif y est détendu à très détendu. Le dispositif de management de l'organisme, qui est actif et dynamique, pourrait utilement être complété par une démarche de gestion prévisionnelle des emplois et des carrières et un plan pluriannuel de formation.

3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

3.1 OCCUPATION DU PARC

Le taux de réponse à l'enquête OPS est de 91 % (88 % pour la Franche-Comté).

Habitat 70 remplit bien son rôle social. Selon l'enquête d'occupation du parc social (OPS) 2012, il loge 23 % de ménages dont les ressources sont inférieures à 20 % des plafonds et 67 % de ménages dont les ressources sont inférieures à 60 % des plafonds (taux moyens régionaux respectivement de 23 % et 65 %). La proportion de personnes seules y est de 43 % (41 % en moyenne pour les bailleurs sociaux de Franche-Comté), celle des familles monoparentales de 23 % (19 %) et celle des ménages dont le titulaire de bail est âgé de plus de 65 ans de 23 % (23 %). L'office compte 56 % de bénéficiaires de l'APL (53 % en moyenne en Franche-Comté en 2009).

Les objectifs de relogement fixés dans le cadre des accords collectifs pour les ménages les plus modestes sont atteints chaque année. Pour 2013, 40 ménages ont été relogés pour un objectif de 39, dont 15 en sortie d'hébergement.

La vacance totale atteint 4,6 % fin 2013. Elle était de 2,8 % fin 2011. La vacance technique est passée de 0,4 % fin 2011 à 1,4 % fin 2013 du fait de la préparation de la démolition de quatre immeubles (réalisée en 2014).

Bien qu'elle reste encore à un niveau modéré, l'augmentation continue de la vacance depuis 2011 nécessite le renforcement du plan d'actions de l'organisme. La vacance commerciale est passée de 2,4 % fin 2011 à 2,8 % fin 2012, puis à 3,2 % fin 2013. Cette vacance est concentrée sur 92 groupes, essentiellement collectifs, dont elle représente 10 % des logements. Elle est située à 45 % dans les trois agglomérations principales de Vesoul, Héricourt et Gray, mais aussi dans les secteurs ruraux. Par ailleurs, le tableau de bord de synthèse de la société montre une forte augmentation des délais de relocation qui sont passés à plus de 50 jours à partir de mai 2013.

Chaque direction territoriale dispose d'objectifs mensuels de vacance financière. La lutte contre la vacance nécessite la mise en place d'une stratégie et d'un plan d'actions complet et formalisé, coordonné par le siège et articulant les aspects patrimoniaux et commerciaux.

La rotation est stable depuis plusieurs années. Fin 2013, elle est au niveau modéré de 11,8 % (13,7 % pour la Franche-Comté).

3.2 ACCES AU LOGEMENT

3.2.1 Connaissance de la demande

Il n'existe pas de fichier partagé de la demande puisque l'office est quasiment le seul organisme de logement social dans le département.

L'office tient un tableau de bord quantitatif mensuel de suivi de l'évolution du stock de demandes par direction territoriale. Celui-ci comprend 2 030 dossiers fin 2013, en diminution de

15 % par rapport à l'année antérieure. Le mouvement de baisse s'est amorcé dès octobre 2012. Un redressement a toutefois été constaté au premier semestre 2014.

Les candidats sont rencontrés à l'initiative de la conseillère commerciale du secteur. Les pratiques ne sont cependant pas uniformes d'une direction territoriale à l'autre.

Par ailleurs, l'office examine en détail les motifs de départ de ses locataires. Une conseillère commerciale est chargée de la prospection dans les entreprises.

3.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

La politique d'attribution des logements a été définie par le bureau du 12 juillet 2012. Elle souligne notamment la nécessité de tenir compte du taux d'effort, du reste à vivre et de l'ancienneté de la demande. Elle précise les conditions permettant de favoriser les mutations et celles dans lesquelles des logements peuvent être attribués à des salariés de l'office. L'équipe de contrôle a rappelé à l'office que, selon l'article R 441-9-IV du CCH, la politique d'occupation doit être approuvée directement par le CA, sans possibilité de délégation au bureau. L'organisme s'y est conformé en soumettant sa politique d'attribution à son conseil d'administration qui l'a validée dans sa séance du 19 mars 2015..

3.2.3 Gestion des attributions

Comme le lui permet l'article R 411-9 du CCH, Habitat 70 a instauré trois commissions d'attribution des logements (Cal), une par direction territoriale.

Le règlement intérieur des Cal a été approuvé en dernier lieu par le CA du 18 décembre 2012. Les six membres titulaires de chaque Cal sont tous administrateurs de l'office. Celles-ci se réunissent une fois par semaine à la direction territoriale. Le président, tournant, est désigné à chaque Cal. Le calendrier des dates des réunions est défini annuellement.

Les candidatures à présenter à la Cal sont présélectionnées par les conseillères commerciales des directions territoriales, sans limitation de nombre en cas de pluralité de dossiers. Elles sont classées selon l'ordre d'ancienneté de la demande (paramétrage par défaut du logiciel de gestion locative Aravis du GIE ACG-Synergies). Les conseillères utilisent le taux d'effort, mais l'application informatique ne donne que la part loyer. Le reste à vivre par unité de consommation (selon la définition Insee) n'est pas utilisé.

Les comptes rendus des Cal sont extraits d'Aravis. Ils indiquent le nom de l'attributaire et le classement en cas de pluralité d'attributions. Les candidatures refusées ne sont pas indiquées. Les commentaires sont peu fréquents et succincts, ils n'expriment pas suffisamment la teneur des débats au sein de la Cal, ni les motifs d'arbitrage entre les candidatures d'un même logement.

L'office bénéficie depuis 2007 de majorations des plafonds de ressources de 30 % en cas de vacance de plus de trois mois, en Zus et dans les ensembles dont plus de 65 % des ménages sont bénéficiaires de l'APL. Ces dispositions sont reprises dans la Cus.

En 2013, 1 336 baux ont été signés, incluant 14 % de mutations. Il n'a pas été constaté de dépassements irréguliers des plafonds de ressources : 75 % des entrants disposaient de ressources inférieures à 60 % des plafonds et 36 % des entrants de ressources inférieures à 20 % des plafonds.

Les réservations de l'Etat se font en flux et le collecteur d'Action Logement Logilia dispose de 992 logements réservés. Une convention de réservation a été signée en 2010 avec le ministère chargé de la Défense Nationale. Elle porte sur 8 logements.

3.3 LOYERS ET CHARGES

Habitat 70 a remis en ordre ses loyers plafonds avec passage à la surface utile dans le cadre de la mise en œuvre de la Cus. Il a introduit trois niveaux de plafonds pour les Plus (catégorie commune regroupant 94 % du patrimoine), un pour les PLAI et un pour les PLS.

Les augmentations des loyers des dernières années ont été les suivantes :

Année	2011	2012	2013	2014
IRL	1,10 %	1,9 %	2,15 %	0,9 %
Augmentation Habitat 70	1,10 % au logement	1,9 % au logement	2 % (variabilité de 0 % à 3 % selon classe dans Cus)	1 % (variabilité de 0,5 % à 1,5 % selon classe dans Cus)

L'office n'a pas défini de politique de loyers à la relocation, mais l'envisage afin de retrouver une homogénéité des taux de loyers pratiqués dans un même immeuble.

Il n'a pas été constaté de dépassement des loyers plafonds. La marge globale moyenne sur les loyers par rapport aux plafonds est de 14,6 % au 1^{er} janvier 2014. Le loyer moyen en surface habitable est de 4,6 €/m² (5,0 €/m² pour la Franche-Comté et 5,6 €/m² pour la France métropolitaine).

Le SLS est appliqué à partir d'un seuil de 40 % de dépassement du plafond de ressources. Pour l'année 2013, 100 ménages y ont été assujettis, dont 49 ménages pour non réponse (valeur en novembre 2014).

L'office a engagé une démarche de reprise en main par les locataires eux-mêmes du nettoyage des parties communes dans les immeubles volontaires, afin de faire baisser les charges.

Les provisions de charges sont excessives et leur gestion globale est à améliorer :

- En accord avec les représentants des locataires, les provisions de charges sont calculées pour permettre un remboursement aux locataires lors de la régularisation. Cependant, les charges ont accusé un surprovisionnement de 9,2 % en 2012 et de 14,2 % en 2013 (1,5 M€, correspondant en moyenne à 153 € par logement), ce qui est excessif. En 2013, 417 groupes représentant 5 307 logements, soit près de la moitié du patrimoine, ont fait l'objet d'un surprovisionnement de plus de 10 %, qui représente 1,3 M€ et 246 € par logement concerné. L'office doit viser à rapprocher les charges constatées des provisions, en particulier pour le chauffage qui représente 44 % des charges. Pour l'eau, la mise en place de la télé-relève des compteurs presque achevée fin 2014 diminuera mécaniquement le surprovisionnement.
- Si la gestion des charges est effectuée avec rigueur, la mobilisation des locataires pour leur maîtrise peut être améliorée. Seule une analyse synthétique de l'ensemble du patrimoine est présentée au conseil de concertation locative. L'office ne conduit pas d'actions pédagogiques sur ce thème, notamment vis à vis des gros consommateurs d'eau. Il n'existe pas en outre d'observatoire des charges qui permettrait notamment d'ajuster les provisions en cours d'année, ni de mobilisation transversale des services pour la maîtrise des charges.

Les charges s'élèvent en moyenne à 1 071 € par logement et par an. Le chauffage en représente 42 % en moyenne pour les 5 665 logements équipés de chauffage collectif, avec un coût moyen au m² de surface chauffée de 9,8 €/m² en 2013. Près de la moitié du parc est chauffée individuellement, mais l'office n'a pas d'outil de connaissance et d'analyse des consommations de chauffage de ces logements.

3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

3.4.1 L'accompagnement social

L'accompagnement social des locataires en situation d'impayé de moins de trois mois relève de la compétence des trois directions territoriales (DT) de l'office. L'action des DT a pour objectif de maîtriser l'impayé dès son apparition. Une première relance intervient dès le 12 du mois. En l'absence de réaction du locataire avant le 25 du mois, le personnel de proximité se déplace à domicile et agit en lien avec la conseillère en économie sociale et familiale (CESF) de secteur (entretien, mise en jeu de garanties, mise en place d'un plan d'apurement de la dette,...).

La gestion des dossiers des locataires en situation d'impayé de plus de trois mois est confiée au siège de l'office à l'unité contentieux de la direction financière. Cette unité est composée de quatre agents chargés du suivi des dossiers dans le cadre d'une procédure formalisée depuis septembre 2013 (cf. annexe 1.10). Le service contentieux instruit les dossiers au cas par cas, de

l'échelonnement de la dette à la saisine éventuelle d'un huissier en vue de délivrer un commandement de payer visant la clause résolutoire du bail.

3.4.2 Le volume des impayés

Le tableau ci-après permet de mesurer l'évolution des impayés sur cinq ans :

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Loyers et charges quittancés	32 126	32 996	48 601	50 146	51 535
Créances locataires (cpt 411)	1 940	2 072	2 991	3 202	3 427
Créances douteuses (cpt 416) – recouvrements sur ANV	2 784	2 963	4 149	4 443	4 810
Pertes sur créances irrécouvrables (cpt 654)	152	229	289	178	176
Total des créances locataires	4 877	5 264	7 429	7 824	8 412
Impayés / quittancement OPH Habitat 70	15,2 %	16,0 %	15,3 %	15,6 %	16,3 %
Impayés / quittancement médiane OPH ⁴	13,2 %	12,9 %	13,0 %	13,8 %	nc

Rapporté au quittancement, le total des créances locataires apparaît stable, mais reste à un niveau élevé tout au long de la période étudiée. En 2013, il représente 16,3 % des loyers et charges quittancés, taux largement supérieur à la médiane des offices se situant à 13,8 % en 2012.

Le volume des créances douteuses (compte 416), corrigé des recouvrements sur admissions en non valeur (compte 7714) a progressé de 7,1 % entre 2011 et 2012 et de 8,3 % entre 2012 et 2013. Au 31 décembre 2013, on dénombre 3 725 dossiers débiteurs au sein de l'office, dont plus de 45 % concernent des locataires partis avec un impayé moyen de 2 163 €. Si le volume des créances locataires présents apparaît relativement bien maîtrisé, celui des locataires partis progresse de manière préoccupante, malgré les mesures mises en place et le suivi rigoureux exercé par l'office. La montée en puissance des « procédures de redressement personnel » participe sans nul doute à cette évolution.

Cette situation est accentuée au nord du département, davantage touché par la montée du chômage et ses conséquences sur la paupérisation des populations déjà fragiles.

3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

Une plate-forme d'accueil téléphonique (centre de relations clientèle) a été déployée progressivement depuis février 2014 par mutation interne de six agents volontaires. Activée aux heures de bureau en semaine, elle peut être renforcée en tant que de besoin par l'agent d'accueil du siège. En septembre 2014, 82 % des appels ont reçu une réponse immédiate et 18 % ont été transférés. Le dispositif permet une bonne traçabilité des réclamations. Encore en cours de consolidation au moment de l'inspection, il donne d'ores et déjà satisfaction à l'office.

L'adaptation de l'organisation de terrain, avec la création en 2013 de trois directions territoriales et l'animation du réseau par le DG lui-même, a contribué également à l'amélioration du service rendu aux locataires.

Une enquête de satisfaction a été conduite en 2014 par téléphone avec l'appui d'un bureau d'études extérieur. Le taux de satisfaction globale est élevé, à 95 %. Après avoir fortement augmenté depuis 2005 (82 %), il est stable depuis la dernière enquête de 2011. Quelques points particuliers de progrès en ressortent toutefois : l'entretien et le fonctionnement des équipements collectifs (81 % en 2014 contre 89 % en 2011), concernant surtout les portes d'entrée et l'interphonie à Vesoul, ainsi que le fonctionnement des menuiseries (75 % en 2014 contre 83 % en 2011). Le taux croissant de satisfaction sur le traitement des réclamations techniques (65 %) est supérieur à ce qui est constaté habituellement chez les bailleurs sociaux. L'office a mis en place deux suivis formalisés spécifiques des réclamations pour le chauffage et pour les mises en service d'opérations de construction. En outre, des enquêtes de satisfaction systématiques étaient effectuées jusqu'en 2013 après chaque réhabilitation.

⁴ De 2009 à 2011 : médiane OPH de province ; 2012 : médiane OPH France entière.

Le conseil de concertation locative auquel participent le président et des administrateurs s'est réuni deux fois en 2013. Les comptes rendus font état de la richesse des débats.

La visite de patrimoine a montré un parc en bon état général d'entretien courant. Le règlement intérieur est bien visible dans tous les immeubles. Les panneaux d'affichage dans les halls d'entrée sont bien tenus et à jour. Les boîtes aux lettres sont propres et les parties communes bien entretenues. Lorsque leur entretien est réalisé par les locataires eux-mêmes ou par le gardien, l'agent de proximité effectue des contrôles réguliers des paliers et des volées d'escalier, suivis le cas échéant de rappels, puis d'interventions d'entreprises facturées aux locataires. L'entretien des espaces extérieurs est le plus souvent rétrocédé ou pris en gestion par les communes.

Du fait de la rigueur de la procédure d'établissement des états des lieux, les logements sont fournis en bon état de fraîcheur. Un ordinateur et une imprimante embarqués sont mis à disposition de chaque agent de vie locative, pour fournir en temps réel à l'issue du pré-état des lieux de sortie un devis des frais de remise en état à la charge du locataire sortant, puis une facture lors de l'état des lieux. Il n'existe cependant pas de politique formalisée de travaux à la relocation, de sorte que le niveau des prestations offertes est modeste et hétérogène, notamment dans les pièces humides (nature des revêtements, hauteur de faïence, type de robinetterie...). La grille de vétusté utilisée par l'office ne fait pas l'objet d'un accord collectif avec les représentants des locataires. Elle était en cours d'actualisation au moment du contrôle.

L'office a engagé une démarche qualité dans les directions territoriales, visant à la fois à l'amélioration et à l'homogénéisation des pratiques. Conduite avec le soutien d'un consultant extérieur, elle s'appuie sur les bonnes pratiques constatées et était en cours de consolidation au moment du contrôle.

3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE

L'office joue bien son rôle social et a procédé à la remise en ordre de ses loyers plafonds. L'augmentation de la vacance commerciale à un niveau restant toutefois modéré et le montant des impayés qui est élevé nécessitent la vigilance de l'office et le renforcement des plans d'actions. Des améliorations sont nécessaires dans la gestion des provisions de charges qui sont excessives. La qualité du service rendu aux locataires est très satisfaisante.

4. PATRIMOINE

4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

Les 10 013 logements familiaux du patrimoine fin 2013 sont presque tous conventionnés. Ils sont implantés dans 28 communautés de communes de Haute-Saône. Un tiers du parc est situé dans la communauté de communes de Vesoul et 15 % dans celle d'Héricourt (agglomération de Montbéliard – Doubs). Les communautés de communes de Gray, Luxeuil, Lure et du Val de Semouse comptent ensemble un tiers des logements de l'office. 24 % des logements sont des logements individuels.

L'âge moyen du parc est de 33 ans. 9 % des logements ont été acquis, principalement avec amélioration. La presque totalité du patrimoine est détenue en pleine propriété par l'office. 70 % des logements font partie de groupes de 10 logements et plus (un quart seulement pour les logements mis en service depuis 2000).

L'office est présent dans quatre zones urbaines sensibles (Zus) : Vesoul/le Montmarin (859 logements), Héricourt/les Chenevières (579 logements), Gray/les Capucins (476 logements) et Lure/le Mortard (466 logements). 7 % des logements sont en zone de revitalisation rurale (ZRR).

La répartition du patrimoine de logements familiaux par grands types de financement est la suivante :

Nature du Financement	Anciens financements	PLA TS / PLAI	PLA	Plus	PLS	PLI	Totaux
Nombre de logements	6 202	504	1 734	1 273	153	83	10 013
% du parc	62 %	5 %	17 %	13 %	1 %	1 %	100 %

En outre, l'office compte 18 foyers-logements comprenant 309 chambres et 450 logements, représentant ensemble 642 équivalents logements dont la gestion est confiée à des associations spécialisées et des CCAS communaux.

4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE

La stratégie patrimoniale avait été actualisée en 2009 dans le cadre de l'élaboration de la Cus. Elle prenait acte de la baisse démographique prévue par l'Insee dans le département (sauf dans sa partie sud), du desserrement des ménages (sauf dans la partie nord) et de l'accélération de leur vieillissement (augmentation de 27 % des plus de 65 ans entre 2010 et 2020). Elle définissait quatre territoires de développement avec des hypothèses à 10 ans incluant l'ensemble des actions (constructions, acquisitions, accession, adaptations seniors), quantifiées en nombre de logements. Pour le patrimoine existant, elle indiquait, sur un découpage du département plus fin en 21 espaces de projet les réhabilitations lourdes, les réhabilitations énergétiques, les « autres travaux », les démolitions et les mises en vente. Elle en effectuait une traduction financière.

La stratégie patrimoniale et son suivi ne sont pas suffisamment formalisés par le conseil d'administration [article R 421-16 du CCH]. Il est nécessaire que le CA se saisisse et délibère régulièrement et formellement sur les résultats de la mise en œuvre de la stratégie patrimoniale et sur son actualisation, en lien avec la mise à jour de l'analyse financière prévisionnelle.

La mise en œuvre du PSP, qui a même été adapté sans un formalisme suffisant (voir ci-dessous), n'a pas fait l'objet en effet de bilan d'étape depuis son élaboration. La redéfinition de la stratégie patrimoniale en 2012 a donné lieu à un « séminaire » du CA sans compte rendu. Une courte délibération du CA a entériné les nouvelles orientations en octobre 2012, sans les formaliser dans un nouveau plan stratégique. Les services de l'office disposent néanmoins de documents en interne qui guident leur action. Ainsi, pour le développement, la nouvelle stratégie prévoit le financement de 100 logements par an, dont 80 % localisés dans trois des quatre territoires (aucune offre nouvelle planifiée au nord) et 20 % en réponse à des demandes spécifiques (aménagement du territoire). L'office prévoit d'engager la révision du PSP au dernier trimestre 2015, en y intégrant les besoins de travaux nécessaires à l'accessibilité des établissements recevant du public (dépôt de l'agenda d'accessibilité en septembre 2015) ainsi que les coûts liés à la problématique de l'amiante.

De 2011 à 2013, les dépenses sur le patrimoine se sont élevées à 45 M€, soit le montant global prévu au PSP. Les objectifs globaux n'ont pas été tout à fait atteints pour les investissements (remise à niveau et amélioration du patrimoine), puisque le PSP prévoyait 25 M€ pour les trois ans et que l'office y a consacré 22,2 M€. En revanche, ils ont été légèrement dépassés pour l'entretien avec 22,8 M€ de dépenses, alors que le PSP en prévoyait 20,4 M€.

Une programmation contractualisée avec la gendarmerie a été établie pour l'entretien de 239 logements sur 20 sites sur la période 2013-2020, sur la base d'un état des lieux contradictoire. D'un coût de 1,6 M€, elle stabilise les relations entre les deux partenaires.

4.3 RENOVATION URBAINE

L'office est engagé dans deux programmes de rénovation urbaine à Vesoul (quartier du Montmarin) et à Gray (quartier des Capucins). Le tableau ci-dessous présente les montants financiers et le niveau d'implication de l'office :

Programme	Coût total	Part office	% subventions Anru pour la part l'office	% autres subventions pour la part office	% fonds propres pour la part office
Gray	5,4 M€	2,7 M€ (49 %)	31 %	21 %	14 %

Vesoul	23,0 M€	19,7 M€ (86 %)	15 %	17 %	16 %
Total	28,4 M€	22,4 M€ (85 %)	17 %	17 %	16 %

A Vesoul le programme est en cours de réalisation et à Gray il est presque achevé. L'état d'avancement en août 2014 sur chacun des deux sites figure en annexe 1.6.

Le programme de Vesoul comporte 95 démolitions dont 55 réalisées à ce jour. 37 reconstructions sont à l'étude, correspondant à 39 % des démolitions et prévues à moitié hors de ce site mono-bailleur qui compte 312 logements fin 2013.

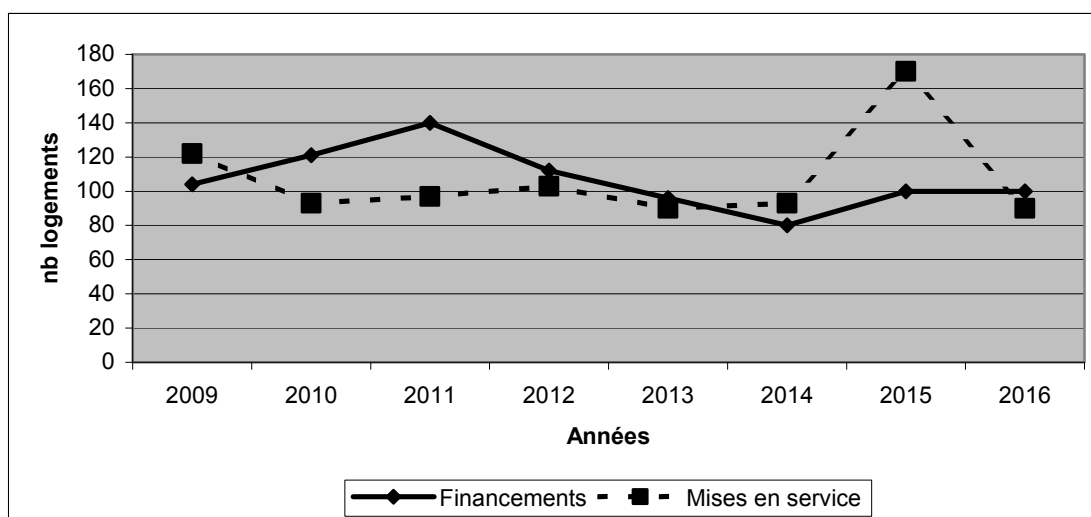
A Gray, 107 logements de l'office ont été démolis et 20 logements (cinq plots de quatre logements semi-individuels) étaient en cours de construction en octobre 2014 sur le site des Capucins. L'office possède 452 logements fin 2013 dans ce quartier.

Hors Anru, en relation avec la Ville de Luxeuil, l'office a engagé en 2014 la démolition de 50 logements dans le cadre d'un projet de réaménagement sans reconstruction sur les espaces libérés.

4.4 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

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

Entre 2009 et 2013, 505 logements ont été mis en service (pour 573 logements financés). La part de l'individuel a été de 60 % et celle de l'acquisition-amélioration de 40 %. Sur la même période, l'office a mis en service 70 logements PLAI (14 % des constructions neuves) et 26 logements PLS, tous occupés.



Après une période de forte augmentation du nombre de logements financés, ayant atteint 140 unités en 2011, l'office prévoit de limiter à 100 logements par an ses demandes de financement en 2015 et 2016 (cf. § 5.3).

31 logements ont par ailleurs été démolis en 2011 à Lure et 50 doivent l'être à terme à Luxeuil.

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

Le service développement a été intégré à la nouvelle direction du patrimoine en 2013. Il comporte trois chargés d'opération pour les études et deux conducteurs de travaux. Les opérations sont présentées et validées par un comité d'engagement interne.

L'équilibre des opérations est étudié via une application informatique du GIE ACG-Synergies. L'office a adopté l'hypothèse prudente de reconstitution des fonds propres. Le taux de rémunération de la maîtrise d'œuvre des opérations est généralement fixé au niveau raisonnable de 7 à 8 % du montant des travaux.

Le coût moyen des 429 logements mis en service entre 2009 et 2013 est maîtrisé à 126 k€ (133 k€ pour les logements neufs et 94 k€ pour les acquisitions-améliorations). Il est de 1 692 € au m² de surface habitable. La mise de fonds propres moyenne est à un niveau élevé de 17 % (cf. § 5.2.2.1) et le taux moyen de subventions est de seulement 7 %. Cette situation devrait s'améliorer avec la décision prise en 2014 par le conseil général de porter ses subventions à 5 k€ par logement (2,5 K€ antérieurement) en contrepartie d'une subvention équivalente de la commune concernée.

4.5 MAINTENANCE DU PARC

Depuis la réorganisation de 2013, le service chargé de la maintenance est intégré à la direction du patrimoine, aux côtés du service du développement, ce qui assure une meilleure cohérence des actions. Les agents chargés des équipements spécialisés (ascenseurs, chaufferies...) et des ventes sont en revanche directement rattachés au directeur du patrimoine qui exerce de fait, en sus de ses responsabilités managériales dans cet office important de 10 000 logements, un rôle de chef de service pour les missions précitées.

La visite de patrimoine a montré que les équipements sont bien suivis. Tous les contrats correspondants sont récents, la fusion de l'OPH et de la SA en 2011 ayant favorisé une harmonisation rapide.

Les diagnostics de performance énergétique par bâtiment sont en cours et réalisés à 93 % en septembre 2014.

Deux enquêtes pour l'adaptation des logements ont été diligentées successivement auprès des locataires de plus de 70 ans et de ceux de plus de 65 ans. Elles ont conduit l'office à identifier un budget de 3,7 M€ pour 2013 et 2014, utilisé en fonction des demandes des locataires âgés (douches, motorisation des volets roulants,...). En revanche, aucune politique d'ascensorisation n'ayant été définie, l'adjonction d'ascenseur se fait au coup par coup.

La politique d'amélioration du patrimoine porte sur les réhabilitations et le gros entretien. Les réhabilitations sont inscrites au PSP et elles visent des travaux importants sur l'enveloppe des bâtiments concernés. Au cours des cinq dernières années, elles ont concerné 415 logements pour un coût moyen de 23 k€ par logement. Les mises de fonds propres se sont élevées à 18 % en moyenne. Du fait de la liste réduite des réhabilitations inscrites au PSP, de nombreux changements de composants figurent au programme de gros entretien (6,4 M€ en 2013 contre 8,7 M€ pour les réhabilitations). Le suivi de ce budget est satisfaisant. Il a été consommé en totalité en 2013.

La visite de patrimoine a permis de constater que des efforts importants avaient été fournis au fil des ans pour l'amélioration énergétique des bâtiments (isolation par l'extérieur, huisseries double vitrage). L'office ne conduit cependant pas de politiques thématiques systématiques d'amélioration dans les logements (en dehors des changements baignoires/douches pour les seniors), ce qui aboutit à une certaine hétérogénéité (cf. § 3.5).

Les directions territoriales sont chargées de l'entretien courant dans le cadre d'une organisation de proximité sous la responsabilité de l'adjoint au directeur de territoire. Celui-ci dirige des agents dénommés gardiens d'immeuble (ils ne font pas de nettoyage des parties communes ni d'états des lieux, mais participent à la petite maintenance et à la surveillance du patrimoine auquel ils sont affectés), des chargés de maintenance ayant eux même autorité sur des agents de maintenance (régie de travaux), et des agents de propreté chargés du nettoyage.

4.6 DEVELOPPEMENT DURABLE

La mobilisation interne de l'office pour le développement durable prend plusieurs formes. L'office s'est doté en 2013 de deux voitures électriques utilisables par tous les agents autorisés à conduire des véhicules de service et de deux autres dans un deuxième temps. Une journée du personnel, qui s'est déroulée en octobre 2013, a débouché sur des propositions pour améliorer l'empreinte écologique de l'OPH. A la suite d'une consultation sur le covoiturage, le comité d'entreprise a mis en place sur le réseau informatique un espace dédié visant à faciliter la mise en relation des agents. La lettre mensuelle interne recto-verso comporte un paragraphe de

recommandations sur les comportements éco-responsables des agents (exemple : extinction des ordinateurs, éclairage des bureaux...). Au niveau du développement, le centième logement BBC a été mis en service en 2013. Une résidence étudiante (20 logements) avait été labellisée BZE (bâtiment zéro énergie) en 2012 à Port-sur-Saône.

4.7 VENTE DE PATRIMOINE

163 logements sont mis en vente en 2014. La vente de logements du patrimoine est en baisse sensible et régulière depuis cinq ans : 46 logements ont été vendus en 2009 et seulement 8 en 2013.

Compte tenu de la détente du marché, le CA a décidé, dans sa séance du 6 juin 2013, de ne pas relancer sa politique de vente.

4.8 AUTRES ACTIVITES

4.8.1 Promotion immobilière

4.8.1.1 Maisons d'en France

« Maisons d'en France Franche-Comté » était un GIE de l'Opac de Haute-Saône et de la SA d'HLM Habitat et Territoires. Cette entité est devenue un service d'Habitat 70 à leur fusion. Il compte en septembre 2014 huit agents répartis sur deux agences à Vesoul et Héricourt et un point de vente.

23 pavillons ont été vendus en 2013 (35 en 2012 et 28 en 2011). Le résultat comptabilisé en 2013 est négatif (-63,6 k€). Il était de +63,6 k€ en 2012 et de +32,8 k€ en 2011. Il s'agit donc d'une activité financièrement fluctuante et fragile.

En 2014, le prix de vente moyen est de 160 k€ TTC, soit, 1 473,50 €/m² de surface habitable, garage inclus.

L'activité de promotion immobilière, telle qu'elle est conduite, n'est pas suffisamment rigoureuse.

- Au regard de l'objet social de l'office (cf. article L 411-2 du CCH), l'activité de promotion immobilière doit être limitée aux accédants sous conditions de ressources. Or, il a été constaté que l'office ne demandait pas jusqu'en novembre 2014 aux candidats de justifier de leurs ressources, ni de la composition du ménage, informations pourtant nécessaires. Il est indispensable que l'office s'assure de l'éligibilité sociale des candidats.
- Ni le plan stratégique de 2009 de l'office, ni son actualisation par le CA en 2012 n'évoquent la question de la stratégie de promotion immobilière. Il convient que le CA s'en saisisse et définisse des orientations tenant compte du contexte socio-économique départemental. L'office prévoit de l'intégrer à sa prochaine démarche de stratégie patrimoniale fin 2015.
- Depuis l'absorption de Maisons d'en France en 2011, cette enseigne commerciale de l'activité de promotion immobilière de l'office n'a pas été déclarée au greffe du tribunal de commerce. Le fait que l'association nationale « Maisons d'en France » ait déposé la marque éponyme à l'Institut National de la Propriété Industrielle (INPI) et en ait donné l'usage exclusif à Habitat 70 en Franche-Comté ne dispense pas l'organisme de procéder à la déclaration réglementaire de l'enseigne..

4.8.1.2 Location-accession (PSLA)

L'office a développé une activité de location-accession de logements au cours des dernières années. Le respect des plafonds de ressources des 12 locataires accédants ayant signé un contrat entre 2011 et 2013 a été examiné. La moitié d'entre eux étaient locataires de l'office. Il n'a pas été constaté de dépassements de ressources, mais l'office doit s'assurer avec plus de rigueur de l'année de référence des ressources prises en compte.

Le tableau ci-après présente la situation des opérations en cours en septembre 2014 :

Opération	Date de livraison	Nombre de logements	Nombre de logements restant à louer	Nombre de logements restant à vendre
Héricourt – Georges Meliès	Janvier 2009	16 appartements	4	5
Rioz – rue Plein Sud	Juin 2012	5 pavillons	0	0
Vaivre – la Ballonge	Juin 2014	8 pavillons	0	8
Luxeuil – rue du général Leclerc	En cours de commercialisation	3 pavillons	-	-

Le prix moyen à la livraison est de 131 k€ pour une surface habitable moyenne de 74,5 m², soit 1 756 €/m².

Compte tenu de l'ancienneté de la mise en service de l'opération d'Héricourt, l'office doit s'interroger sur la transformation des quatre logements disponibles en logements locatifs sociaux. Par ailleurs, une garantie de rachat a été exercée pour un logement d'une opération de cinq pavillons de 2010 vendue en totalité à Quincey.

Du fait de la détention du marché, l'office n'a pas prévu d'autres opérations d'accession à court terme.

4.8.2 Aménagement (lotissements)

L'office exerce une activité d'aménagement sous la forme de lotissement de parcelles, incluant leur commercialisation. C'est une activité généralement complémentaire de la construction de logements locatifs sociaux qui vise à assurer une mixité sociale, en réponse à la demande des élus locaux.

La stratégie sur les lotissements doit être redéfinie par le CA, tant pour la résorption du stock très important de parcelles non vendues que pour la réalisation de nouvelles parcelles loties [article R. 421-16 du CCH] :

- Résorption du stock : depuis décembre 2007, l'office a vendu 125 lots pour un montant total de 5,4 M€. En novembre 2014, le stock de lots non vendus est de 84 lots (4 M€). Parmi eux, 75 lots (3,5 M€) ne sont pas vendus plus d'un an après leur commercialisation et aucune provision pour dépréciation n'a été constituée. Le CA de l'office a délibéré en juin 2013 pour assouplir les objectifs de prix de vente. L'office indique que le stock a été ramené à 67 lots fin 2015. Le CA doit définir une véritable stratégie pour le devenir des lots invendus.
- Stratégie pour les nouveaux lotissements : dans le prolongement de l'actualisation territoriale de son PSP, l'office doit aussi formaliser sa stratégie en matière de lotissements, tenant compte de la détention du marché, du contexte économique défavorable et de l'hétérogénéité de son territoire. L'office prévoit de l'intégrer à sa prochaine démarche de stratégie patrimoniale fin 2015.

4.8.3 Gestion de logements pour le compte des communes

L'office s'est engagé en 2014 dans la gestion de logements pour le compte des communes, comme le lui permet la réglementation. Une première convention portant sur cinq logements non conventionnés a été signée cette année-là avec une rémunération du mandataire de 7 %, logements vacants inclus. Les attributions sont prononcées par le mandant.

Un accord avait été passé en janvier 2013 avec la société par actions simplifiées (SAS) Sires du groupe Habitat et Développement pour la gestion des logements des communes. Il avait pour objet de proposer conjointement aux communes des missions d'assistance à la mise en location et à la gestion locative des logements communaux. Il prévoyait une répartition territoriale entre l'office (là où il est déjà présent) et le Sires (ailleurs) et une application du même barème de facturation des prestations. Cet accord était contraire aux dispositions du droit de la concurrence (article L 420-1 du code de commerce). Il a été dénoncé fin 2014.

4.9 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

Habitat 70 dispose d'un parc relativement jeune, d'un âge moyen de 33 ans. 24 % est constitué de logements individuels, 24 % est situé en zones urbaines sensibles et 7 % en zones de revitalisation rurale. La stratégie patrimoniale d'Habitat 70 doit être mieux formalisée et suivie par le conseil d'administration. Le développement du patrimoine est maîtrisé en rapport avec la détente du marché. Les deux programmes de rénovation urbaine de l'Anru qui concernent l'office sont bien avancés. La maintenance du parc existant est fortement orientée vers la maîtrise des charges énergétiques et l'adaptation au vieillissement des locataires. Les ventes aux locataires et les opérations de location-accession sont limitées par la détente du marché immobilier. Les activités de promotion immobilière et de lotissements sont à conduire avec plus de rigueur dans le cadre de stratégies définies par le conseil d'administration.

5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

5.1.1 Organisation de la fonction comptable et financière

La direction financière de l'office, qui regroupe 29 agents, est organisée en cinq pôles. Outre les fonctions comptables et financières, elle englobe également les unités chargées du quittance, du contentieux, du suivi des investissements et le pôle chargé des systèmes d'information.

Pour la gestion et le pilotage de ses activités, l'office a recours aux différents modules du progiciel Aravis, développé par le GIE ACG-Synergies (cf. § 2.2.2) dans le domaine de l'habitat social.

Par décision du CA en date du 6 juin 2013, l'office a mis en place une commission des finances (formation réduite du CA) se réunissant deux à trois fois par an, ce qui permet une meilleure implication des administrateurs dans la gestion financière.

Le cabinet XX et la société ZZ ont été respectivement désignés commissaires aux comptes titulaire et suppléant de l'OPH lors de la séance du conseil d'administration du 19 décembre 2013 pour un mandat de six ans. Ces désignations ont été effectuées dans le respect des principes fondamentaux de la commande publique.

5.1.2 Tenue de la comptabilité

L'examen des documents comptables de synthèse n'appelle pas de remarque de nature à remettre en cause la sincérité ou la régularité des comptes. Les erreurs d'imputation constatées lors du contrôle précédent ont été corrigées.

Quelques imperfections ont néanmoins été relevées dans la tenue des annexes légales et réglementaires. A titre d'exemple, si l'office tient correctement sa comptabilité d'investissement à l'aide de documents et fichiers internes, ceux-ci ne sont pas mis en cohérence avec la fiche de situation financière et comptable récapitulative issue des états réglementaires.

5.2 ANALYSE FINANCIERE

5.2.1 Evolution de l'autofinancement net de l'office

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Marge sur accession	315	374	1 143	1 049	816
Marge sur prêts	1	1	1	0	0
Loyers	24 142	24 905	38 451	39 092	40 157
Coût de gestion hors entretien	- 7 480	- 7 305	- 10 153	- 9 519	- 9 828
Entretien courant	- 827	- 789	- 1 134	- 1 111	- 1 052
GE	- 3 638	- 3 556	- 4 892	- 4 916	- 6 394
TFPB	- 2 770	- 3 074	- 4 195	- 4 361	- 4 522
Flux financier	150	153	678	523	410
Flux exceptionnel	- 45	102	2 214	1 459	2 322
Autres produits d'exploitation	1 378	1 219	378	576	564
Pertes créances irrécouvrables	- 152	- 229	- 289	- 178	- 176
Intérêts opérations locatives	- 3 589	- 3 701	- 6 226	- 6 651	- 6 307
Remboursements d'emprunts locatifs	- 3 995	- 4 806	- 7 556	- 7 511	- 7 574
Autofinancement net⁵	3 491	3 293	8 418	8 451	8 417
% du chiffre d'affaires	13,71 %	11,83 %	18,90 %	18,80 %	18,76 %

Sur l'ensemble de la période étudiée, la rentabilité de l'office affiche un niveau très satisfaisant, notamment sur les trois derniers exercices postérieurs à la fusion entre l'OPH et la SA d'HLM Habitat et Territoires. A partir de 2011, l'autofinancement net a en effet fortement progressé pour atteindre une moyenne de 18,8 % du chiffre d'affaires. Il se positionne à un niveau nettement supérieur à la médiane nationale des OPH (10,1 % en 2012), témoignant de la bonne gestion de l'organisme.

La masse des loyers perçus, soit 40,2 M€ en 2013, représente plus de 89 % de son chiffre d'affaires. Les 10 % restants sont majoritairement constitués du produit des ventes de logements (3,9 M€) et de terrains lotis (0,7 M€). Avec 3 502 € par logement géré, le niveau général des loyers quittancés (hors résidences sociales) est proche de celui de la médiane des offices qui s'établit à 3 590 € en 2012.

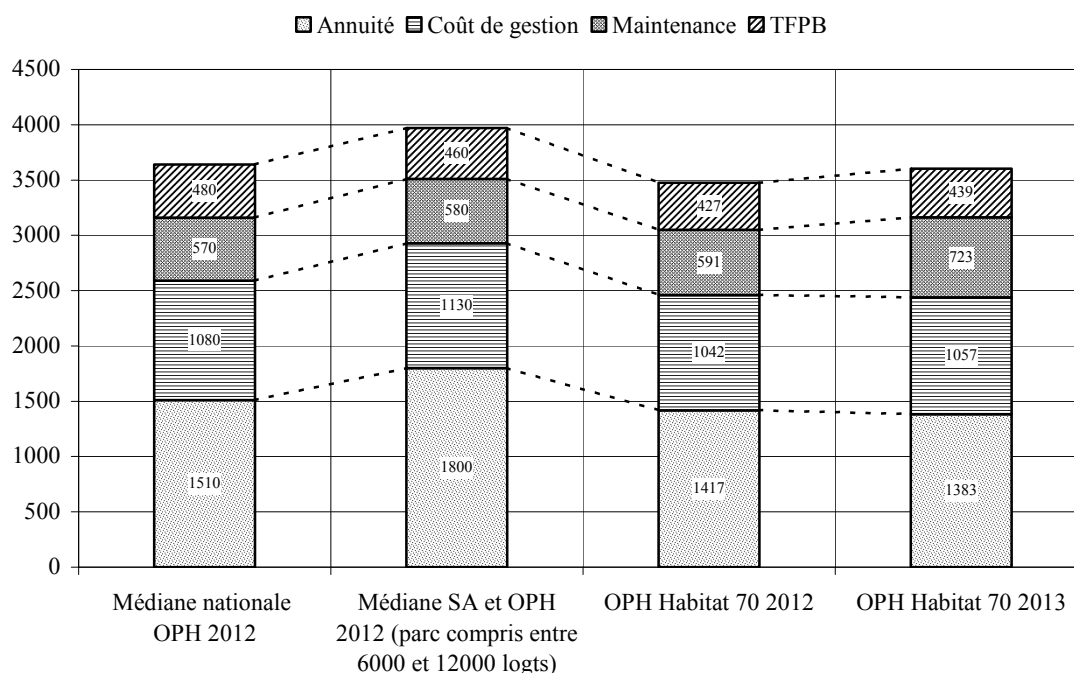
Les produits financiers, qui s'élèvent en moyenne à 548 k€ sur les trois derniers exercices, représentent 1 % des loyers, soit 40 € par logement, taux également voisin de la médiane qui se situe à 50 € en 2012.

Depuis 2011, le flux exceptionnel a un impact positif non négligeable sur la rentabilité de l'OPH. Les ressources exceptionnelles dégagées proviennent pour l'essentiel des dégrèvements de TFPB accordés suite aux travaux d'accessibilité et d'économie d'énergie effectués dans le cadre du programme de maintien à domicile des personnes âgées. Les dégrèvements obtenus se sont chiffrés à 2,1 M€ en 2011, 1,8 M€ en 2012 et 2,5 M€ en 2013.

La marge brute sur accession est marginale par rapport à l'activité locative et évolue à la baisse. En 2013, elle ne représente plus que 1,8 % du chiffre d'affaires de l'office contre 2,5 % en 2011 (cf. § 4.8.1).

⁵ 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).

Les principales charges venant en déduction des ressources d'autofinancement de l'organisme apparaissent dans le graphique ci-après (postes de charges en euros par logement) qui situe Habitat 70 au regard de la médiane des OPH.



5.2.1.1 Charges financières

L'évolution de l'annuité locative est présentée dans le tableau ci-dessous :

Exercice	2009	2010	2011	2012	2013
Annuité locative / loyers	36,1 %	34,4 %	36,5 %	37,0 %	35,4 %
Annuité locative / logement géré OPH Habitat 70	1 207 €	1 171 €	1 390 €	1 417 €	1 383 €
Annuité locative / logement géré médiane OPH ⁶	1 423 €	1 360 €	1 470 €	1 510 €	nc

Sur l'ensemble de la période étudiée, le poids de la dette de l'office rapporté aux loyers reste relativement constant : en moyenne il s'élève à 35,9 % et représente 1 383 € par logement géré, en-dessous de la médiane nationale s'établissant à 1 510 € en 2012. Dans le DIS 2013, son endettement ressort dans le premier quartile (10/41) de son groupe de référence des offices départementaux situés principalement en zone 3, avec une annuité de 1 274 € par logement. Cette situation résulte de l'ancienneté globale de la dette liée à l'âge du patrimoine (cf. § 4.1). La charge d'intérêts seule représente 6,1 M€ en 2013, soit 15,7 % des loyers, niveau conforme à la médiane qui s'établit à 15,9 % en 2012.

Au 31 décembre 2013, l'encours global de l'OPH représente 178 M€. La Caisse des dépôts et Consignations (CDC) est le principal partenaire bancaire de l'organisme avec plus de 70 % de l'encours. Viennent ensuite le Crédit Local de France et la Caisse d'Épargne Franche-Comté avec respectivement 14,0 % et 7,5 % de l'encours.

Par délibération en date du 19 décembre 2013, le CA a engagé une démarche de lissage de son encours de dette CDC. Cette réorganisation, qui porte sur le tiers de la dette (46,6 M€) et concerne 159 contrats, a pris effet le 20 décembre 2012. Ce processus a également permis de baisser la marge de 10 bps⁷ sur les prêts présentant un taux supérieur au taux du livret A majoré de 130 bps.

En 2005, soit six ans avant la fusion de l'OPH et de la SA d'HLM Habitat et Territoires, le CA de chacun des deux organismes avait décidé de recourir à des opérations de refinancement de sa

⁶ De 2009 à 2011 : médiane OPH de province ; 2012 : médiane OPH France entière.

⁷ Bp : basis point (point de base) : le point de base est défini comme la différence entre deux pourcentages, multipliée par cent.

dette. Leur dette respective était alors adossée à 75 % sur le livret A, dans un contexte haussier. En 2006 et 2007, six montages structurés ont ainsi été contractés pour un montant global de 38,9 M€ : trois emprunts auprès de la Caisse d'Épargne de Bourgogne Franche-Comté par la SA et trois auprès de Dexia par l'office (cf. annexe 1.7). L'office précise que les remboursements effectués depuis la souscription initiale l'ont été dans de bonnes conditions.

Fin 2013, le capital restant dû sur ces six emprunts s'élève à 29,1 M€, représentant 16,3 % de la dette de l'office. Si l'un de ces contrats (pour 5,1 M€) peut être classé dans une zone de risque faible pour les prochaines années, les cinq autres (33,8 M€) présentent davantage de risques à court ou moyen terme. Ce sont en effet des produits soumis aux aléas de « pente » (écarts entre taux longs et taux courts) et classés 3E selon la charte « Gissler »⁸.

A ce jour, les risques potentiellement encourus sur ces produits et évalués dans le cadre d'un audit externe sont restés sans conséquence. Par mesure de prudence, l'office a toutefois constitué une provision pour risque calée sur les préconisations du guide pratique du provisionnement des emprunts à risques applicable aux OPH à comptabilité publique édité suite l'avis du CNoCP⁹ du 3 juillet 2012. Appuyé par un cabinet dans cette démarche, l'office a retenu la solution la plus prudente en constituant une provision de 3 M€ en 2013.

L'Ancols a pris note des justifications fournies par l'office, mais ne peut que confirmer le facteur de risque important que constitue la souscription d'emprunts structurés, notamment en ce qui concerne la fraction de capital restant due classée 3E. Cette prise de risque sort du champ normal de l'activité d'un bailleur social.

En plus de ses dettes structurées, l'office détient dans son portefeuille deux swaps de couverture de 10 et 15 M€ qui renchérissent notablement les frais financiers. Ces deux contrats de swap ont été conclus en 2006, avant la fusion de l'office et de la SA d'HLM Habitat et Territoires. Le contrat de l'office porte sur 15 M€, celui de l'ex SA d'HLM sur 10 M€. Ils avaient pour objectif de diversifier les indices de financement en passant du livret A à l'Euribor 3 mois, sans toucher aux contrats de la CDC et donc sans payer de pénalités pour remboursements anticipés.

Bien que ces produits soient capés (marge capée à 5,5 %), ils renchérissent notablement le volume annuel des frais financiers à la charge de l'office. Les intérêts comptabilisés au titre de la période étudiée (2009 / 2013) avoisinent les 4,7 M€ en cinq ans. L'organisme a évalué la charge financière afférente à ces swaps à 1,2 M€ par an jusqu'en 2021 et l'a intégrée dans son analyse prospective (cf. § 5.3).

5.2.1.2 Coût de gestion

L'évolution synthétique du coût de gestion locatif hors entretien est présentée dans le tableau ci-après et détaillée en annexe 1.8.

Exercice	2009	2010	2011	2012	2013
Coût de gestion hors entretien / nb de logements gérés	1 032 €	993 €	1 003 €	933 €	955 €
Coût de gestion / loyers	30,8 %	29,2 %	26,4 %	24,3 %	24,4 %
Médiane OPH province ¹⁰	24,9 %	25,0 %	27,4 %	27,9 %	Nc

Sur les exercices postérieurs à la fusion avec la SA d'HLM Habitat et Territoires, le coût de gestion de l'OPH est globalement contenu, à un niveau inférieur aux médianes nationales.

⁸ La cotation Gissler des risques, matrice de référence des acteurs publics locaux, permet de classer les produits financiers à raison de leur complexité et de l'ampleur du risque encouru. Cette double échelle de cotation classe les produits du moins risqué (1A) au plus risqué (5E). D'autres produits dont la charte de bonne conduite interdit la commercialisation sont dits « hors charte ».

⁹ CNoCP : Conseil de normalisation des comptes publics

¹⁰ 2009 à 2010 : médiane OPH de province ; 2011 : médiane OPH France entière.

- **Frais généraux**

Entre 2012 et 2013, le total des frais généraux a progressé de 10,7 %. Cette augmentation s'explique essentiellement par le recours accru à des personnels extérieurs à l'office pour pallier les absences pour arrêt maladie d'agents. Elle résulte dans une moindre mesure de la nouvelle organisation décentralisée nécessitant davantage de déplacements des administrateurs et agents du siège vers les directions territoriales.

- **Coûts salariaux**

En 2013, les frais de personnel non récupérables représentent 709 € par logement géré, soit 18,2 % des loyers. Leur niveau est inférieur aux médianes nationales des OPH qui s'élevaient respectivement à 750 € et 19,2 % en 2012. La baisse significative de ces coûts depuis trois ans témoigne des économies d'échelle dégagées par la fusion de l'office et de la SA d'HLM et d'une véritable rigueur dans la gestion de la masse salariale.

5.2.1.3 *Maintenance*

Avec une moyenne de 623 € par logement sur l'ensemble de la période étudiée, l'effort de maintenance déployé par l'office se situe très au-delà du volume généralement constaté. En 2013 les dépenses correspondantes se sont en effet élevées à 7,4 M€, soit un ratio de 723 € par logement géré largement supérieur à la médiane des OPH (570 €). Cette situation s'explique notamment par la politique de maintien à domicile des personnes âgées (cf. § 5.2.1) et l'effort soutenu d'entretien visant à renforcer l'attractivité du parc et à contenir la vacance locative. Le bon état général du patrimoine témoigne de la pertinence de ces dépenses.

5.2.1.4 *Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)*

En 2013, la TFPB s'élève à 4,5 M€, soit une moyenne de 439 € par logement, inférieure à la médiane des offices (480 € en 2012). Cette charge incompressible absorbe 11,3 % des loyers, contre 12,2 % au niveau national en 2012. Cette situation favorable résulte notamment des dégrèvements obtenus par l'office au titre de sa politique volontariste de travaux d'accessibilité et d'adaptation des logements (1,9 M€) et d'économie d'énergie (0,6 M€). Par ailleurs, 2 380 logements situés en ZUS sont exonérés de TFPB.

5.2.2 **Structure financière**

Le bilan fonctionnel ci-après fait apparaître le fonds de roulement constaté à la fin de chaque exercice et permet d'apprécier le niveau et l'évolution de la situation financière de l'organisme. Il est détaillé en annexe 1.9.

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Capitaux propres	54 222	56 820	109 478	115 519	119 655
Provisions pour risques et charges	176	305	1 839	2 828	6 432
<i>Dont PGE</i>	0	0	794	794	1 102
Amortissements et provisions (actifs immobilisés)	89 915	92 604	150 430	156 283	160 902
Dettes financières	103 053	103 846	172 210	178 989	179 923
Actif immobilisé brut	241 054	248 492	421 334	437 759	452 010
Fonds de Roulement Net Global	6 311	5 083	12 624	15 860	14 902
FRNG à terminaison des opérations¹¹					6 678
Stocks (toutes natures)	4 774	3 686	6 708	6 720	6 344
Autres actifs d'exploitation	6 296	5 935	10 724	10 353	12 579
Provisions d'actif circulant	2 831	3 005	4 194	4 484	4 848
Dettes d'exploitation	5 366	7 723	8 206	7 594	8 987
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	2 873	- 1 107	5 033	4 995	5 089
Créances diverses (+)	1 487	1 012	1 721	1 893	2 964
Dettes diverses (-)	6 197	3 889	6 881	7 883	7 995
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	- 4 709	- 2 877	- 5 161	- 5 990	- 5 032
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	- 1 836	- 3 985	- 128	- 995	- 57
Trésorerie active	8 319	9 385	13 284	17 489	15 418
Trésorerie passive (crédits de trésorerie)	171	318	532	634	573
Trésorerie nette	8 147	9 068	12 751	16 855	14 845

5.2.2.1 Evolution du fonds de roulement net global

Fin 2013, le fonds de roulement net global (FRNG) de l'office s'élève à 14,9 M€. Grâce à une hausse des capitaux propres (+ 5,5 % entre 2011 et 2012 et + 3,6 % entre 2012 et 2013), le FRNG, exprimé en mois de dépenses moyennes, affiche une progression importante en fin de période. Toutefois, avec 2,6 mois de dépenses en 2013, il reste inférieur à la médiane nationale qui se situe à 3,8 mois en 2012.

La hausse constatée des capitaux propres s'explique notamment par l'intégration en réserves d'un résultat net toujours largement positif, représentant une moyenne de 5,3 M€ sur les trois derniers exercices.

En 2013, les provisions pour risques et charges ont connu une forte augmentation (+ 3,6 M€), due pour l'essentiel à la constitution d'une provision pour les risques financiers inhérents aux emprunts structurés (cf. § 5.2.1.1) qui s'élève à plus de 3 M€.

La hausse de l'actif immobilisé brut, qui traduit la forte activité de construction de l'office (+ 16,4 M€ en 2012 et + 14,2 M€ en 2013), n'obère cependant pas le niveau du FRNG.

La part des ressources internes représente 41,1 % des capitaux permanents en 2013 et témoigne de la bonne situation financière de l'OPH. Elle est largement supérieure à la médiane nationale qui s'élève à 37,1 % en 2012.

Compte tenu des dépenses prévues et des recettes attendues, telles que ressortant des fiches de situation financière et comptable établies par l'office, le FRNG à terminaison des opérations est estimé à 6,7 M€, soit guère plus d'un mois de dépenses moyennes. Ces dernières années, dans le cadre de sa politique de développement, Habitat 70 a privilégié l'injection de fonds propres dans ses opérations d'investissement au détriment du recours à l'emprunt (cf. § 4.4.2). Ce choix a impacté défavorablement la situation financière de l'office qui se dégrade sensiblement à terminaison.

¹¹ 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.

5.2.2.2 *Besoin en fonds de roulement*

Depuis 2011, l'activité de l'office génère un besoin en fonds de roulement d'exploitation relativement constant, mais qui tend toutefois à s'accroître en raison notamment de la hausse des créances locataires (8,2 M€ en 2013 contre 7,6 en 2012 et 7,1 en 2011), mais aussi des autres créances d'exploitation qui comprennent plus de 2,3 M€ de subventions d'investissement à recevoir en 2013 contre 1 M€ en moyenne sur les deux exercices précédents.

Hors exploitation, le cycle génère depuis trois ans un excédent de fonds de roulement de plus de 5 M€ s'expliquant par la masse croissante des dettes fournisseurs liée à l'importante activité de l'organisme.

La conjugaison de ces deux situations aboutit en 2013 à la constitution d'un besoin en fonds de roulement quasi nul (57 k€).

5.2.2.3 *Trésorerie*

La trésorerie de l'OPH est essentiellement constituée de ressources de haut de bilan. Elle s'élève à 14,8 M€ en 2013, soit 2,4 mois de dépenses moyennes. Elle s'est infléchi sensiblement par rapport à 2012 où elle s'élevait à 16,9 M€, soit 2,8 mois de dépenses. Cette trésorerie affiche un niveau inférieur à la médiane des OPH (3,1 mois en 2012) en raison notamment de l'importance des fonds propres injectés dans les opérations de développement.

Au 31 décembre 2013, la trésorerie est placée à plus de 60 % en comptes à terme auprès de la caisse d'épargne, du crédit agricole et de la BECM. Le reste est réparti en livret A HLM et en comptes courants. Aucun placement exposé aux risques financiers n'a été constaté.

5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

En janvier 2012, l'OPH a demandé à la fédération des offices de diligenter un dispositif d'autocontrôle de niveau 2, sur la base des comptes 2011 tenant compte des hypothèses de développement du PSP. Dans le cadre de cette démarche, la fédération a procédé à une analyse prospective via l'outil Visial portant sur la période 2012-2021. Les résultats ont été présentés au CA du 6 juin 2013.

Après étude des différentes simulations proposées, l'office a finalement opté pour les hypothèses et orientations stratégiques suivantes :

- un rythme de construction de 100 logements par an, en légère diminution par rapport à la période étudiée (115 logements par an) ;
- un volume de réhabilitation revu à la baisse par rapport aux objectifs du PSP (7,8 M€ contre 8,35 M€ dans le PSP) ;
- un effort de maintenance et de gros entretien équivalent à celui de la période étudiée, soit 6 M€ par an ;
- la démolition de 215 logements sur la période, représentant un coût global de 2,5 M€ ;
- un rythme de cession de 15 logements par an représentant un gain de 45 k€ par logement, soit 675 k€ annuels ;
- l'augmentation prévisionnelle du produit des loyers fixée à 1,8 %, correspondant à la hausse globale de l'IRL ;
- un taux de vacance en progression de 3,5 % en début de période à 4,5 % sur les six dernières années de la projection, conforme à l'évolution constatée au cours de l'analyse rétrospective ;
- un coût des impayés stable à 1,0 % par an qui paraît sous-estimé par rapport à la période étudiée où l'on a constaté une progression constante de ce poste de 1,0 % en 2011 à 1,4 % en 2013 ;
- une marge nette moyenne de 250 k€ par an sur les activités non locatives (lotissements, PSLA, accession) ;

- des annuités calculées sur la base d'un taux moyen de rémunération du livret A de 3 % ;
- une évolution des différents indices sur la période à 3 % pour l'ICC, à 1,8 %, pour l'IRL et à 2 % pour le taux d'inflation.

L'arbitrage principal a porté sur la limitation de l'injection de fonds propres dans les opérations compensée par un recours plus important à l'emprunt et aux aides complémentaires des collectivités locales. Le CA a en effet retenu les orientations suivantes sur la base de 5 M€ de fonds propres dégagés chaque année :

- 2 M€ au titre des opérations nouvelles, soit 20 k€ par logement au maximum ;
- 2,7 M€ au titre des changements de composants ;
- 0,3 M€ pour la réhabilitation.

Les autres activités (accession et lotissements, cessions d'actifs,...) ont une incidence mineure sur la situation financière en comparaison de l'activité locative.

Le tableau ci-dessous détaille les résultats du scénario retenu :

En k€	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Produits courants	40 048	41 211	42 197	43 430	44 705	45 813	47 156	48 471	49 915	51 219
Annuités emprunts	- 12 936	- 13 693	- 14 105	- 14 299	- 13 885	- 14 185	- 14 706	- 15 046	- 15 635	- 16 299
TFPB	- 4 445	- 4 654	- 5 187	- 5 308	- 5 477	- 5 670	- 5 850	- 6 078	- 6 276	- 6 525
Maintenance	- 6 002	- 6 152	- 6 309	- 6 472	- 6 638	- 6 863	- 7 110	- 7 355	- 7 605	- 7 864
Autres charges	- 10 456	- 10 783	- 11 135	- 11 385	- 11 654	- 11 966	- 12 205	- 12 436	- 12 711	- 13 024
Autofinancement courant	6 209	5 930	5 462	5 966	7 050	7 130	7 286	7 556	7 689	7 508
% des loyers	15,9 %	14,8 %	13,2 %	14,0 %	16,1 %	15,9 %	15,8 %	15,9 %	15,7 %	14,9 %
Potentiel financier	9 708	6 787	5 095	3 421	4 737	5 461	6 818	7 224	8 648	9 730

La simulation conclut à la formation d'un autofinancement courant important et positif sur l'ensemble de la période, représentant en moyenne 15,2 % des loyers, soit le double de la moyenne nationale 2011 pour les offices. Le potentiel financier diminue très sensiblement jusqu'en 2015, puis amorce sa remontée dès 2016, grâce à la limitation de la mobilisation des fonds propres et au recours plus important à l'emprunt.

Ce scénario, validé par le CA du 17 octobre 2013, affiche globalement des perspectives de développement qui apparaissent économiquement et stratégiquement adaptées à l'ampleur des besoins du territoire d'intervention de l'office et à sa situation financière actuelle. Il conviendra toutefois de prendre en compte un coût des impayés conforme à la réalité récemment constatée et d'actualiser régulièrement la simulation effectuée, en tenant compte de l'évolution des différents paramètres. Les résultats des exercices 2012 et 2013, supérieurs aux prévisions effectuées, ne remettent pas en cause la cohérence des hypothèses retenues.

5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

La tenue de la comptabilité d'Habitat 70 n'appelle pas d'observation particulière. Grâce à une gestion rigoureuse, l'OPH affiche un niveau de rentabilité très satisfaisant sur les trois derniers exercices. Les risques pris en 2006 et 2007 en matière de gestion de la dette, qui ont donné lieu à l'inscription des provisions nécessaires, nécessitent le maintien de la vigilance de l'office.

Avec une trésorerie en baisse, sa situation financière, encore saine en fin d'année 2013, se dégrade sensiblement à terminaison. Elle reste toutefois compatible avec la mise en place de la stratégie patrimoniale retenue, moyennant une limitation de la mobilisation des fonds propres dans les opérations d'investissement. La simulation prévisionnelle effectuée, qu'il conviendra d'actualiser régulièrement en tenant compte des évolutions constatées, laisse présager le maintien d'une rentabilité satisfaisante et d'un potentiel financier convenable.

6. CALCUL DES COTISATIONS CGLLS

Dans le cadre du contrôle, il a été procédé à la vérification de l'assiette des cotisations dues par l'office à la CGLLS, conformément aux dispositions des articles L 452-4 à 6 et R 452-25-2 du CCH.

6.1 PERIODE A VERIFIER

Le contrôle a porté sur les cotisations déclarées et réglées au titre des exercices 2012 à 2014 pour la cotisation de base et au titre des années 2011 et 2012 pour la cotisation additionnelle.

6.2 CONTENU DE LA VERIFICATION

L'organisme a procédé aux déclarations de la cotisation CGLLS et s'est acquitté des versements correspondants. Aucune erreur n'a été relevée.

6.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS CGLLS

Le contrôle des cotisations et leurs règlements n'appellent pas de remarque particulière.

7. CONCLUSION

Suite à l'absorption de la SA d'HLM Habitat et Territoires en 2011, Habitat 70 gère fin 2013 environ 10 000 logements familiaux d'un âge moyen de 33 ans, soit la quasi totalité du parc locatif social de la Haute-Saône dont le marché immobilier est détendu. Le quart du patrimoine est constitué de logements individuels et 24 % est situé en zones urbaines sensibles. L'office dispose également de 18 résidences spécialisées gérées par des tiers. Le management est actif et dynamique. Le conseil d'administration doit cependant s'impliquer davantage dans la formalisation et le suivi des orientations stratégiques.

Le rôle social de l'office, qui a procédé à la remise en ordre des loyers plafonds de ses conventions, est avéré. Un renforcement des plans d'actions est nécessaire pour contenir l'augmentation de la vacance commerciale et améliorer le recouvrement des impayés qui sont élevés. La gestion globale des charges dont les provisions sont excessives est à améliorer. Le service rendu aux locataires est de qualité.

La stratégie patrimoniale répond bien aux besoins, mais doit être actualisée et complétée. Le développement est maîtrisé et limité aux territoires attractifs. Les deux programmes de rénovation urbaine sont bien avancés. L'entretien et la maintenance du parc existant sont utilement ciblés sur la maîtrise des charges énergétiques et l'adaptation au vieillissement des locataires. Les ventes aux locataires et les opérations d'accession sociale à la propriété sont limitées par la faiblesse de la demande. Les activités de promotion immobilière et de lotissements sont à conduire avec plus de rigueur.

La rentabilité de l'office est très satisfaisante, grâce à une gestion rigoureuse et à un endettement maîtrisé. Les risques résultant de la souscription antérieure d'emprunts structurés en 2006 et 2007, qui ont fait l'objet des provisions nécessaires, nécessitent le maintien de sa vigilance. Avec une trésorerie en baisse, sa situation financière, encore saine en fin d'année 2013, se dégrade sensiblement à terminaison. La limitation prévue de la mobilisation des fonds propres dans les opérations d'investissement devrait permettre leur mise en place dans des conditions satisfaisantes.

Le Directeur général

Pascal Martin-Gousset



RAPPORT DE CONTROLE N° 2014-089

OPH HABITAT 70 – 70

8. LISTE DES ANNEXES

1. ANNEXES AU RAPPORT

- 1.3 Informations générales
- 1.4 Gestion locative et patrimoine

- 1.6 Avancement des programmes ANRU
- 1.7 Emprunts structurés
- 1.8 Coût de fonctionnement
- 1.9 Bilan fonctionnel
- 1.10 Procédure impayés
- 1.11 Hypothèses et résultats de l'analyse prévisionnelle
- 1.12 Sources et sigles utilisés

RAPPORT DE CONTROLE N° 2014-089 OPH HABITAT 70 – 70

1. ANNEXES AU RAPPORT

INFORMATIONS GENERALES SUR L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT

RAISON SOCIALE : Habitat 70

SIÈGE SOCIAL :

Adresse du siège :	18 rue de Flaurier	Téléphone : 03 84 96 13 70
Code postal, Ville :	70006 Vesoul	Télécopie : 03 84 96 13 74

PRÉSIDENT : Jean-Paul Mariot

DIRECTEUR GÉNÉRAL : Olivier Audubert

COLLECTIVITÉ DE RATTACHEMENT : Département

	Membres	Désignés par	Représentant
Président	Mariot Jean-Paul	Conseil général	Conseil général
Vice président	Laure-Libersa Joëlle	Conseil général	Conseil général
	Ayala Jean-Claude	Conseil général	Conseil général
	Burkhalter Fernand	Conseil général	Conseil général
	Chauvelot Claudy	Conseil général	Conseil général
	Gauthier Charles	Conseil général	Conseil général
	Péquignot Martine	Conseil général	Personne qualifiée
	Petitjean Claude	Conseil général	Personne qualifiée
	Raison Michel	Conseil général	Personne qualifiée
	Le Bretton Jean-Marie	Conseil général	Personne qualifiée
	Euvrard Jean-Marie	Conseil général	CCI Haute-Saône
	Barbant Josiane	Conseil général	CCI Haute-Saône
	Laigneau François	Conseil général	Caisse des Dépôts et Consignations
	Varescon Marc	Conseil général	Crédit Agricole
	Moyaux Jean-Paul	Conseil général	Caisse d'Épargne
	Leroy Philippe	Collecteur Action Logement	Logilia
	Noir Michel		Udaf
	Stoefleth Michel		Caf
	Sœur François	(insertion/logement personnes défavorisées)	Sires
	Tisserand-Fassoli Martine	(insertion/logement personnes défavorisées)	AHSRA
	Hayotte Patrick	Organisations syndicales	CFDT
	Hergott Christian	Organisations syndicales	CGT
Représentants des locataires	Belmont Philippe	Élu	CNL
	Bernabé Frédéric	Élu	CNL
	Charmy Nadia	Élu	AFOC
	Molitor Odile	Élu	CNL
	Paquis Muguette	Élu	CNL

EFFECTIFS DU PERSONNEL au : 31/12/2013	Cadres :	24,00	Total administratif et technique : 127,09
	Maîtrise :	0,00	
	Employés :	103,09	
	Gardiens :	14,39	Effectif total : 217,89
	Employés d'immeuble :	0,00	
	Ouvriers régie :	76,41	

GESTION LOCATIVE ET PATRIMOINE

Gestion locative et politique sociale

Occupation du parc au 31/12/2013 (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	23.3	43.9	6.7	56	22.0	22.8	9.4
moyenne nationale	20.4	46	6.2	46.7	14.3	19.2	10.4
moyenne régionale	23.7	47.2	5.1	52.5	16.6	19.2	11

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
30.00	0	9.91

Vacance et mobilité (en %)	moyenne nationale	moyenne régionale	2013	2012	2011
taux de rotation externe	-	-	11.8	11.8	12.1
taux de vacance global	4.4	7.5	4.6	3.8	2.8
taux de vacance >3 mois hors vacance technique	nc	nc	1.8	1.5	1.4

Loyers	moyenne nationale	moyenne régionale	2014	2013	2012
taux d'augmentation (logements sociaux) (%)	-	-	0.9	2.0	1.9
taux d'augmentation recommandé (HLM) (%)	-	-	nc	nc	1.9
loyer mensuel moyen à la surface corrigée (€/m² SC)	3.2	2.88	nc	nc	nc

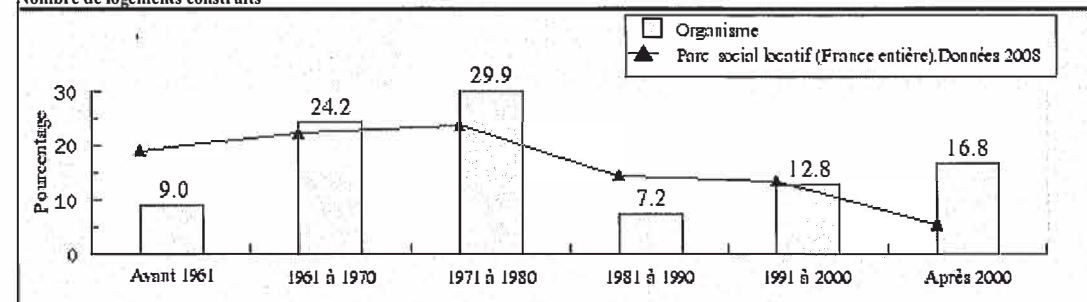
Impayés	médiane nationale	2013	2012	2011
Taux d'impayés inscrit au bilan en % des loyers et charges	13.42	16.3	15.6	15.3
Evolution des impayés (%)	0.85	1.5	1.4	4.9

Patrimoine

Caractéristiques du parc au 31/12/2013 (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
10013	553	75.96	99.92	zone III	4.97	23.77	33 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
01/06/2009	10 ans	84	24	2	23	4	6	0
Maintenance du parc			médiane nationale		2013		2012	
Coût de maintenance au logement (€/logement)			530		723		591	

Avancement des programmes Anru de Vesoul et Gray (Août 2014)

QUARTIER DU MONTMARIN - VESOUL

En nombre de logements		Prévus	Réalisés	Opérations en cours		Reste à lancer
				Etudes	Travaux	
Démolition		55+40	55			40
Reconstitution sur site	Neuf	18			18	
	AA	0				
Reconstitution hors site	Neuf	19			19	
	AA	4	4			
Réhabilitation		261	157		50	54
Résidentialisation		154			154	
Amélioration qualité de service		70	70			

QUARTIER DES CAPUCINS – GRAY :

En nombre de logements		Prévus	Réalisés	Opérations en cours		Reste à lancer
				Etudes	Travaux	
Démolition		107	107			
Reconstitution sur site	Neuf	20			20	
	AA	0				

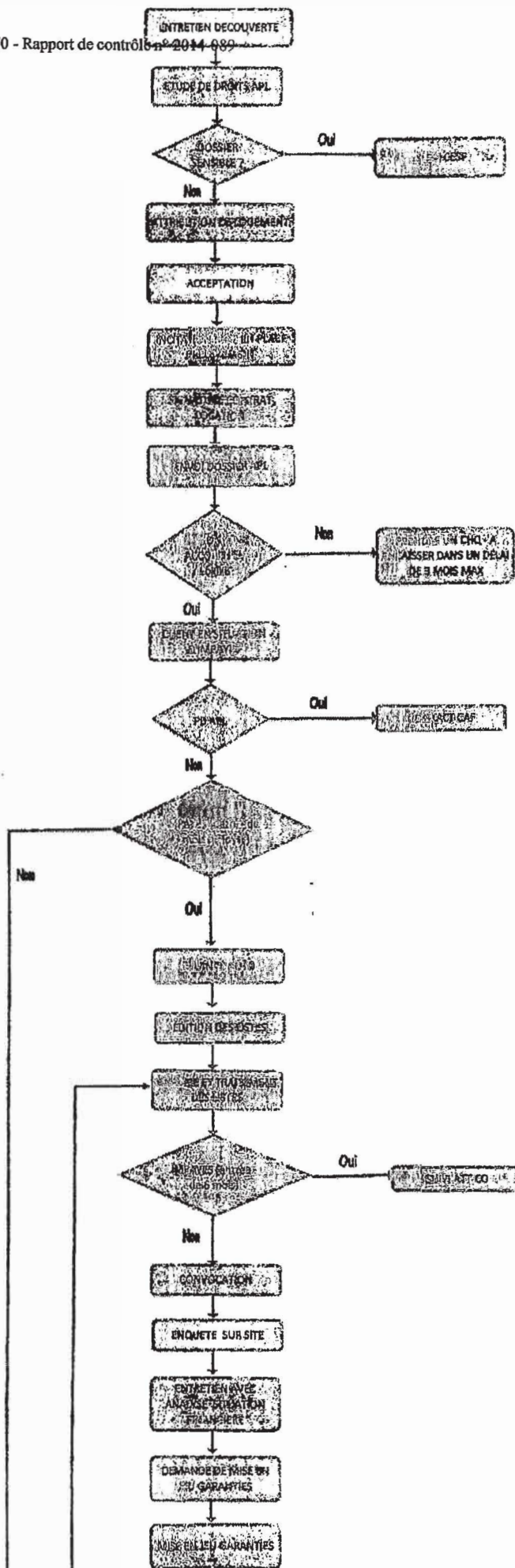
CARACTERISTIQUES DES EMPRUNTS STRUCTURES DE L'OPH HABITAT 70

Etablissement prêteur	N° du prêt	Montant initial	Date début	Date fin	Capital restant dû au 31/12/2013	Taux emprunteur	Classification Gisser	Montant de la provision
DEXIA	206503	7 876 667,36 €	01/06/2007	01/06/2027	5 564 862,89 €	CMS20-CMC2	3E	557 389,70 €
DEXIA	206502	9 673 832,24 €	01/03/2007	01/03/2039	8 056 475,57 €	CMS20-CMC2	3E	1 519 612,65 €
DEXIA	206504	5 123 499,06 €	01/08/2007	01/08/2030	3 530 585,76 €	EUR12M	1B	0,00 €
CAISSE D'EPARGNE	206652	3 892 695,40 €	25/02/2007	25/02/2016	1 311 342,67 €	CMS10-CMC2	3E	25 664,46 €
CAISSE D'EPARGNE	207651	5 541 864,65 €	25/12/2007	25/12/2032	4 796 718,79 €	CMS10-CMC2	3E	335 761,03 €
CAISSE D'EPARGNE	207652	6 815 160,75 €	25/12/2007	25/12/2027	5 793 893,33 €	CMS10-CMC2	3E	602 105,32 €
TOTAL		38 923 719,46 €			29 053 879,01 €			3 040 533,16 €

COUT DE FONCTIONNEMENT DE 2009 à 2013						
OPH HABITAT 70		2009	2010	2011	2012	2013
	RATIOS AU LOGEMENT					
	P.M.: NOMBRE DE LOGEMENTS GERES (Hors Foyers)	7 251	7 360	10 128	10 206	10 293
	FRAIS GENERAUX (SANS CHARGES PERSONNEL)	280	224	311	233	257
	CHARGES DE PERSONNEL NR (hors personnel régle)	757	750	667	678	672
(A)	COUT DE GESTION HORS ENTRETIEN ET HORS TFPB (FG + IMPOTS + PERSONNEL)	1 017	974	978	911	929
(B)	ENTRETIEN COURANT (NR) COMPRIS REGIE	128	126	136	130	128
(A+B)	COUT DE GESTION AVEC ENTRETIEN (LOLA) (FG + IMPOTS + PERSONNEL + ENTRETIEN COURANT)	1 146	1 100	1 114	1 042	1 057
(C)	GROS ENTRETIEN ET GROSSES REPARATIONS COMPRIS REGIE	502	483	483	482	621
(D)	TAXES FONCIERES NR	382	418	414	427	439
	COUT DE FONCTIONNEMENT TOTAL AVEC TFPB	2 029	2 001	2 012	1 951	2 118
P.M.	Total charges personnel comptabilisées (R+NR) par Lgt	1 029	1 013	919	933	909
P.M.	Coût total maintenance NR (EC + GE + GR + Régie) par Lgt	630	609	619	612	749
P.M.	Coût Total Régie (NR) par Lgt	83	76	80	72	59
P.M.	Coût Total Personnel Régie (NR) par Lgt	50	46	47	48	37
COMPTES	POSTES DE CHARGES NON RECUPERABLES	2009	2010	2011	2012	2013
	FRAIS GENERAUX					
602	Achats stockés approvisionnements	412 155	394 124	579 532	502 845	420 557
6032	Variation de stocks approvisionnements	0	0	-25 258	-597	13 232
606	Achats non stockés de matières et fournitures	201 487	202 528	276 527	285 316	272 795
F.Maintenance	Moins consommations de la Régie	-242 926	-220 650	-339 468	-243 399	-170 531
	Moins amort. et frais généraux Régie	0	0	0	0	-56 923
611-628	Travaux relatifs à l'exploitation	48 012	11 818	17 231	17 189	10 259
612	Crédit bail mobilier et immobilier	0	0	1	1	3
6165/56/58	Autres travaux d'entretien (biens mobiliers, informatiques)	85 699	96 755	153 225	154 441	140 686
616	Primes d'assurances	379 421	276 650	388 520	416 481	452 190
622	Rémunération d'intermédiaires et honoraires	150 354	71 190	221 106	207 190	230 703
623	Publicité, publications, relations publiques	134 416	153 836	325 116	215 176	232 585
626	Déplacements missions et réceptions	51 174	42 783	77 432	75 887	103 322
6285	Redevances (SA)	100 005	102 130	114 259	112 499	111 356
Autres 61-62	Autres services extérieurs	623 059	625 886	1 487 474	798 477	926 026
661-668	Redevances et charges de gestion courante	12 566	12 886	22 608	31 820	57 561
Autres 722	Moins Autres productions immobilisées	-228 500	-203 500	-387 000	-446 660	-333 000
Ecart de récup.	Ecart. de Récupération des Charges récupérables (N-)	109 311	27 880	169 217	188 843	151 398
	Corrections éventuelles à saisir avec son signe	0	0	0	0	0
	TOTAL FRAIS GENERAUX	1 836 233	1 594 318	3 080 523	2 315 508	2 562 219
	IMPOTS ET TAXES					
Autres 625/638	Impôts (hors TFPB et hors taxes sur salaires)	48 817	51 435	67 345	65 252	83 534
	TOTAL IMPOTS TAXES (Hors TFPB et Taxes sur salaires)	48 817	51 435	67 345	65 252	83 534
	CHARGES DE PERSONNEL					
621	Personnel extérieur à la société	4 111 299	4 162 010	4 478	909	27 069
7086	Moins Récup. de charges imput. à d'autres organ. HLM (SA)	0	0	0	0	0
641-648-6481	Rémunérations	1 195 167	1 142 332	4 796 310	4 836 826	4 713 034
645-647-6485	Charges sociales	407 538	410 591	1 927 067	2 042 710	2 063 758
631-633	Sur rémunérations	138 274	143 978	504 323	525 954	494 139
68	Participation des salariés	0	0	0	0	0
F.Maintenance	Moins total charges de personnel de la Régie	-361 371	-335 566	-474 423	-488 529	-379 025
	Corrections éventuelles à saisir avec son signe	0	0	0	0	0
	TOTAL DES CHARGES DE PERSONNEL	5 490 906	5 523 345	6 757 756	6 917 770	6 918 974
	Ajouter charges régle amélioration et divers non affectables	0	0	0	0	0
A	COUT DE GESTION HORS ENTRETIEN	7 375 956	7 169 097	9 905 623	9 298 630	9 564 727
	ENTRETIEN COURANT					
6161	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers	223 104	233 063	320 082	379 290	445 653
F.Maintenance	Dépenses assimilables à l'entretien courant	103 760	136 054	247 860	220 165	262 931
F.Maintenance	Plus charges de la régle affectables à l'entretien courant	604 297	556 215	813 891	731 928	606 479
B	TOTAL ENTRETIEN COURANT	931 162	925 333	1 381 832	1 331 383	1 315 073
A + B	COUT DE GESTION AVEC ENTRETIEN (LOLA) (FG + IMPOTS + PERSONNEL + ENTRETIEN COURANT)	8 307 117	8 094 431	11 287 456	10 630 013	10 879 790
	EFFORT DE MAINTENANCE GE + GR					
6152	Gros entretien sur biens immobiliers	3 637 787	3 556 453	4 892 017	4 916 042	6 394 310
F.Maintenance	Plus charges de la régle 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 régle affectables aux GR	0	0	0	0	0
C	TOTAL GE + GR	3 637 787	3 556 453	4 892 017	4 916 042	6 394 310
A + B + C	COUT DE FONCTIONNEMENT hors TFPB (FG + IMPOTS + PERSONNEL + EC + GE + GR + Régie)	11 944 904	11 650 884	16 179 473	15 546 055	17 274 101
	TAXES FONCIERES					
63012	Taxes Foncières sur les Propriétés Bâties	2 770 019	3 074 171	4 194 996	4 361 419	4 522 352
	Corrections éventuelles à saisir avec son signe	0	0	0	0	0
D	TOTAL TFPB	2 770 019	3 074 171	4 194 996	4 361 419	4 522 352
A + B + C + D	COUT DE FONCTIONNEMENT TOTAL avec TFPB	14 714 923	14 725 055	20 374 469	19 907 473	21 796 453

N° COMPTES	1 - BILAN FONCTIONNEL					
	OPH HABITAT 70	2009	2010	2011	2012	2013
10	Capital et réserves (SA)	0	0	0	0	0
10	Dotations et réserves (OP)	30 502 812	36 542 965	77 497 191	80 345 354	87 835 650
11	Report-à-nouveau	3 869 093	1 309 748	-655 478	2 500 868	-3 040 533
12	Résultat de l'exercice	3 480 808	2 732 697	6 004 508	4 989 429	5 050 355
	Situation nette	37 852 713	40 585 410	82 846 222	87 835 650	89 845 473
13	Subventions d'investissement	16 368 846	16 234 361	26 632 058	27 683 778	29 810 089
14	Provisions réglementées	0	0	0	0	0
1671	Titres participatifs (SA)	0	0	0	0	0
	Capitaux propres	54 221 559	56 819 771	109 478 280	115 519 428	119 655 562
15	Provisions pour risques et charges	175 577	30 489 6	1 839 022	2 828 435	6 432 049
28...Actif	Amort et Provisions pour dépréciation de l'actif immobilisé	89 914 843	92 604 367	150 429 673	156 282 516	160 901 735
161-162-163-164	Emprunts et dettes financières (hors I.C.N.E, Intérêts compensateurs et dépôts) compris emprunts accession	101 958 936	104 191 412	169 870 573	176 143 448	176 773 828
165	Dépôts et cautionnements reçus	1 605 839	1 664 310	2 387 067	2 443 206	2 491 858
229	Droits sur immobilisations	0	0	0	0	0
16 et RDF	Emprunts et dettes financières diverses (Hors ICNE)	-1 729 826	-2 927 725	-952 934	-2 893 359	13 827 6
16883	Intérêts compensateurs	1 217 640	917 532	905 662	6 912 19	51 926 7
	Ressources stables	247 364 568	253 574 563	433 957 343	453 618 893	466 912 575
20	Immobilisations incorporelles (VB)	0	0	1 886 977	2 010 556	2 156 088
21	Immobilisations corporelles (VB)	232 208 408	241 361 512	405 349 253	419 326 040	434 859 335
22	Immobilier en location-Vente	0	0	0	0	0
23	Immobilisations corporelles en cours (VB)	6 747 654	5 303 667	12 613 232	15 142 330	13 792 710
	Immobilisations d'exploitation	238 956 062	246 665 179	419 849 461	436 478 926	450 808 133
26-271-272	Immobilisations financières	782	18 260	28 847	28 847	28 847
278	Prêts accession	2 100	700	0	0	0
274-275-2761	Autres prêts, dépôts et caution, versés (sans ICNE Actif)	87 697 7	88 984 0	54 962 7	55 982 6	65 383 3
	Immobilisations financières	879 858	908 800	578 473	588 673	682 780
481-169-476-4781	Autres actifs immobilisés (Charges à répartir hors intérêts compensateurs, primes de remboursement, indexations)	0	0	0	0	0
4813	Charges différées: Intérêts compensateurs	1 217 640	917 532	805 662	6 912 19	51 926 7
	Fonds de roulement net global (FRNG)	6 311 008	5 083 051	12 623 746	15 860 075	14 902 395
3	Stocks d'approvisionnement et autres stocks	4 774 005	3 685 713	6 708 234	6 719 646	6 344 210
409	Fournisseurs débiteurs	8 625	27 296	53 490	95 982	5 188
411-416	Créances clients et locataires	4 727 197	5 041 083	7 149 429	7 650 416	8 239 005
412-414-415-418-421/43/44	Autres créances d'exploitation (avec ICNE Actif)	1 543 158	849 207	3 201 401	2 345 486	4 083 731
441-2768	Charges constatées d'avance d'exploitation	17 512	17 315	32 001 9	261 189	205 069
488 (Retrait.BF)	Dépenses à classer ou à régulariser d'exploitation	0	0	0	0	0
47 (Retrait.BF)	Provisions d'actif circulant (Hors provisions financières)	-2 830 782	-3 005 173	-4 194 145	-4 483 692	-4 848 005
Total 2 Actif						
	Actifs d'exploitation nets	8 239 714	6 615 440	13 238 428	12 689 027	14 075 199
419	Avances et acomptes reçus sur commandes	842 882	1 058 184	1 498 562	1 307 959	1 605 202
401-402-403-408	Dettes sur achats d'exploitation	2 561 765	3 255 915	4 790 452	4 628 862	5 076 061
42-43-44(sauf 4433)	Dettes fiscales et sociales	134 382	401 239	863 954	1 298 296	1 184 927
487 (Retrait.BF)	Produits constatés d'avance d'exploitation	39 047	36 176	683 03	46 460	46 421
47 (Retrait.BF)	Recettes à classer ou à régulariser d'exploitation	0	0	0	0	0
RDF	Emprunts accession relais et préfinancement, opérations d'aménagement	1 788 256	2 971 224	886 306	312 299	1 073 920
	Dettes d'exploitation	5 366 332	7 722 738	8 205 678	7 693 876	8 986 531
	Besoin de Fonds de Roulement d'Exploitation	2 873 382	-1 107 299	5 032 850	4 995 151	5 088 668
461 Actif - 4433 Actif	Créances diverses	1 487 056	1 011 776	1 720 534	1 892 872	2 963 578
486 (Retrait.BF)	Charges constatées d'avance hors exploitation	0	0	0	0	0
47 (Retrait.BF)	Dépenses à classer ou à régulariser hors exploitation	0	0	0	0	0
	Créances diverses Hors Exploitation	1 487 056	1 011 776	1 720 534	1 892 872	2 963 578
404-405-4084-46	Dettes diverses sur immobilisations	4 520 481	2 485 518	4 441 995	5 245 979	5 731 421
4433-4563-451/58-4615	Autres dettes diverses	0	0	0	0	0
1688 sauf 16883	Intérêts courus non échus (sauf compensateurs)	1 676 023	1 403 651	2 439 056	2 637 155	2 263 901
487 (Retrait.BF)	Produits constatés d'avance hors exploitation	0	0	0	0	0
47 (Retrait.BF)	Recettes à classer ou à régulariser hors exploitation	0	0	0	0	0
471-4782	Différences d'indexation Passif	0	0	0	0	0
	Dettes diverses Hors Exploitation	6 196 504	3 889 169	6 881 051	7 883 134	7 995 322
	Besoin de Fonds de Roulement Hors Exploitation	-4 709 448	-2 877 393	-5 160 517	-5 990 263	-5 031 745
	Besoin en Fonds de Roulement	-1 836 066	-3 984 692	-127 667	-995 112	56 923
50	Valeurs mobil. de placement (Nettes des provis. financières)	2 125 278	2 630 659	9 968 307	10 640 412	9 000 000
51-53-54	Disponibilités (Valeur nette)	6 193 242	6 754 792	3 317 513	6 848 599	6 418 345
	Trésorerie active	8 318 519	9 385 451	13 283 820	17 489 011	15 418 345
519 Passif	Concours bancaires et soldes créditeurs de banque	171 446	317 708	532 407	633 823	572 873
	Trésorerie passive	171 446	317 708	532 407	633 823	572 873
	Trésorerie nette	8 147 073	9 067 743	12 751 413	16 855 188	14 845 472

- ATT-CO
- CAL
- Ass Accueil
- DTA - CA
- ATT-CO
- ATT-CO - AVL
- ATT CO
- Ass Accueil
- Compta Client
- DTA - CA
- Ass Accueil
- Ass Accueil - Att-co
- Ass Accueil
- AVL - Gordon
- Ass Accueil
- Assistant Contentieux



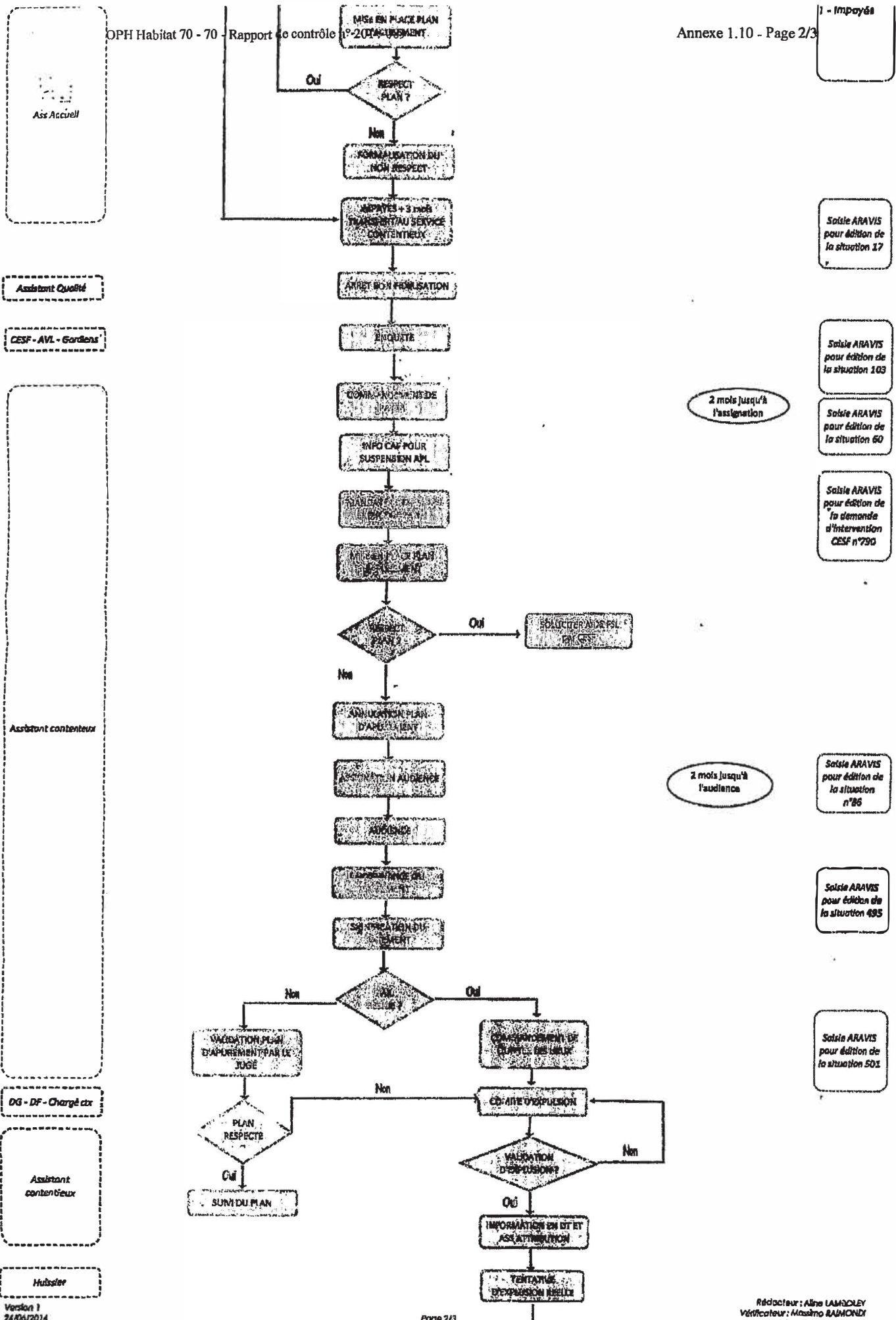
Saisie ARAVIS pour édition de la fiche CESF

Saisie ARAVIS pour édition du contrat de location

B1 = Au 14 du mois d'échéance (1 mois impayé)
 B2 = Au 15 du mois d'échéance (2 mois impayés)
 B3 = Au 30 du mois d'échéance (3 mois impayés)

Le 25 et date d'arrêt : 20 du mois

Sollicitation de la CESF à tout moment si besoin

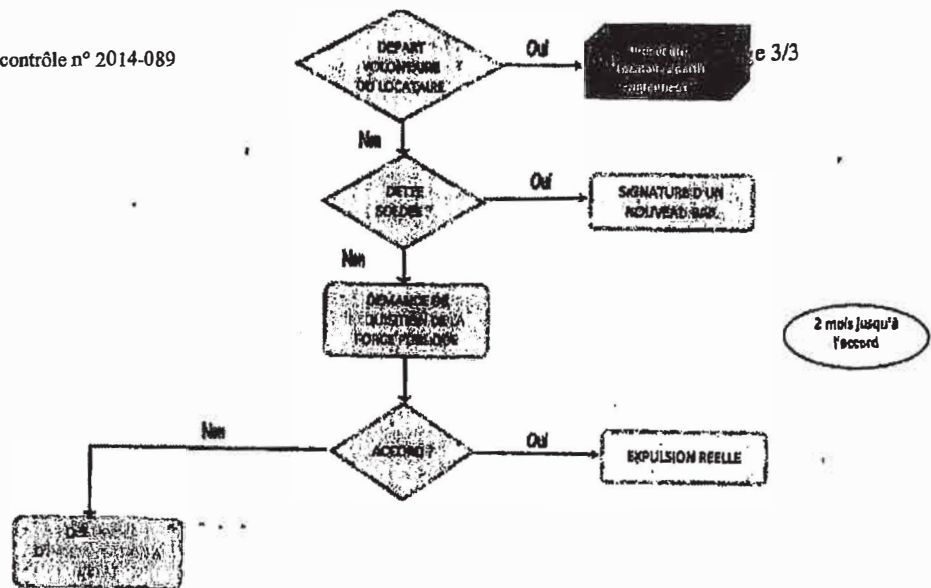


DTA - CA

Assistante cbr

Force publique

Chargé cbr



SYNTHÈSE DES RÉSULTATS PRÉVISIONNELS

OPH - Vial 2011 - Simulation de base n° 1 - 2012 à 2021

en milliers d'euros courants	Rappel 2011	Résultats prévisionnels									
		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Loyers patrimoine de référence	34 121	34 685	35 376	36 082	36 801	37 534	38 282	39 045	39 822	40 614	41 423
Effet des cessions et démolitions		-25	-77	-227	-416	-547	-720	-863	-1 043	-1 230	-1 313
Impact des travaux immobiliers identifiés		34	95	137	142	143	145	146	146	146	147
Impact des travaux immobiliers non identifiés		0	0	17	50	86	122	159	198	239	280
Loyers des opérations nouvelles		164	746	1 335	1 809	2 473	3 042	3 633	4 244	4 878	5 534
Loyers théoriques logements	34 121	34 657	36 140	37 343	38 486	39 689	40 872	42 120	43 367	44 647	46 071
Pertes de loyers / vacants	-1 194	-1 436	-1 602	-1 829	-1 809	-1 835	-1 977	-1 988	-1 905	-1 838	-1 879
Loyers quittancés logements	32 927	33 222	34 538	35 514	36 677	37 854	38 895	40 132	41 463	42 809	44 191
Redevances Foyers	1 745	1 742	1 688	1 680	1 695	1 713	1 717	1 727	1 664	1 673	1 515
Autres loyers	3 848	3 917	3 888	4 083	4 138	4 210	4 285	4 361	4 439	4 516	4 599
Total loyers	38 618	38 881	40 214	41 257	42 508	43 777	44 897	46 240	47 588	48 906	50 385
Production immobilière	387	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400
Autres produits	8	6	9	9	9	9	9	9	9	9	9
Marges sur autres activités	238	211	267	251	233	240	228	227	228	226	225
Produits financiers	711	350	320	280	280	280	280	280	280	280	280
Produits courants	39 850	40 048	41 211	42 197	43 430	44 705	45 813	47 155	48 471	49 815	51 219
Annuités patrimoine de référence	-12 858	-12 661	-12 729	-12 482	-12 137	-11 561	-11 199	-11 039	-10 678	-10 544	-10 464
Effet des cessions et démolitions logs et foyers	0	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45
Annuités des tx immob. identifiés logs et foyers		-29	-191	-249	-249	-249	-250	-250	-250	-250	-250
Annuités des tx immobiliers non identifiés logs et foyers		0	0	0	-112	-226	-347	-469	-586	-726	-860
Annuités des opérations nouvelles logs et foyers		-291	-819	-1 419	-1 845	-1 892	-2 434	-2 982	-3 567	-4 160	-4 770
Annuités des renouvellements de composants		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total annuités emprunts logements	-12 858	-12 836	-13 693	-14 105	-14 299	-13 685	-14 183	-14 706	-15 246	-15 835	-16 289
Solde après annuités	27 002	27 112	27 517	28 092	29 131	30 820	31 628	32 451	33 225	34 281	34 931
TFPB	-4 195	-4 445	-4 654	-5 167	-5 308	-5 477	-5 670	-5 850	-6 078	-6 276	-6 525
Solde après annuités et TFPB	22 807	22 667	22 864	22 925	23 823	25 343	25 958	26 601	27 347	28 004	28 386
Maintenance courante	-1 380	-1 202	-1 233	-1 270	-1 308	-1 347	-1 386	-1 427	-1 469	-1 512	-1 557
Gros entretien	-4 892	-4 800	-4 918	-5 040	-5 164	-5 292	-5 476	-5 662	-5 866	-6 093	-6 307
Maintenance du parc (y compris régle)	-6 272	-6 002	-6 152	-6 309	-6 472	-6 638	-6 863	-7 110	-7 385	-7 605	-7 864
Solde après annuités TFPB maintenance	16 535	16 665	16 712	16 594	17 351	18 705	19 099	19 481	19 982	20 388	20 632
Frais de personnel	-6 657	-6 783	-6 886	-7 196	-7 412	-7 634	-7 863	-8 099	-8 342	-8 593	-8 850
Correction règle d'entretien	475	478	492	507	522	538	554	571	588	606	624
Frais de gestion	-2 178	-2 075	-2 117	-2 159	-2 202	-2 246	-2 291	-2 337	-2 384	-2 431	-2 480
Charges non récupérées	-394	-431	-481	-549	-543	-550	-593	-590	-571	-552	-564
Intérêts des autres emprunts	-89	-4	-39	-75	-75	-74	-74	-38	-1	-1	-1
Autres charges	-1 267	-1 250	-1 250	-1 250	-1 250	-1 250	-1 250	-1 250	-1 250	-1 250	-1 250
Coût des impayés	-347	-361	-402	-413	-425	-436	-449	-462	-476	-490	-503
AUTOFINANCEMENT COURANT	6 098	6 299	6 930	6 482	6 986	7 060	7 136	7 288	7 588	7 689	7 608
en % des loyers	15,8	16,9	14,8	13,2	14,0	16,1	16,9	15,8	15,9	15,7	14,8
Taux moyen de vacance	3,8	4,1	4,4	4,9	4,7	4,6	4,8	4,7	4,4	4,1	4,1

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
POT FINANCIER début d'exercice à la livraison		11 494	9 708	8 787	6 095	3 421	4 737	5 481	6 618	7 224	8 648
Autofinancement exploitation courante		6 209	6 930	6 482	6 986	7 050	7 130	7 286	7 556	7 689	7 608
Éléments exceptionnels d'autofinancement		293	-150	941	-550	-650	-550	-550	-550	-550	-550
Affectation à la PGE		-31	-875	-926	-980	-108	-111	-115	-118	-122	-126
Produits nets de cession des actifs		655	572	589	606	625	643	663	683	703	724
Fonds propres investis en locatif		-8 463	-8 109	-7 512	-6 471	-5 455	-6 138	-5 648	-6 880	-5 992	-8 172
Remboursements en capital emprunts non locatifs		-49	11	66	66	64	61	21	-4	-4	-4
Autres variations du potentiel financier		-300	-300	-300	-300	-300	-300	-300	-300	-300	-300
POT FINANCIER fin d'exercice à la livraison	11 494	9 708	8 787	6 095	3 421	4 737	5 481	6 618	7 224	8 648	9 730

Provision pour gros entretien	794	625	1 700	2 628	3 606	3 714	3 828	3 940	4 059	4 180	4 306
Dépôts de garantie	2 352	2 361	2 429	2 455	2 489	2 523	2 552	2 584	2 620	2 665	2 711
FONDS DE ROULEMENT LT à la livraison	14 640	12 914	10 916	10 178	8 616	10 974	11 839	13 352	13 803	15 483	16 747

Rappel des taux d'évolution	2011	2012	2013	2014 à 2021
Taux d'inflation		2,00	2,00	2,00
Taux d'évolution d'ICC		3,00	3,00	3,00
IRL		1,80	1,80	1,80
Taux livret A	2,25	3,00	3,00	3,00

Autres hypothèses	
Plafonnement des loyers	Oui
Consommation des Fonds propres	Livraison
Tx de prod. immob. construct. neuve	75,00
Tx de prod. immob. réhabilitation	25,00

SOURCES ET SIGLES UTILISES

REFERENCES DES INDICATEURS DE LA FICHE RECAPITULATIVE ET DE L'ANNEXE 1.4.

<i>Indicateurs</i>	<i>Organisme</i>	<i>Réf. nat. données au :</i>	<i>Réf. Région données au :</i>
<i>Évolution du parc depuis 5 ans (% annuel)</i>	données 2013	01/01/2010 (moy. de l'ensemble des organismes)	01/01/2013 (moy. de l'ensemble des organismes)
<i>Bénéficiaires d'aide au logement (%)</i>	données 2013	01/01/2009 (moy. de l'ensemble des organismes)	01/01/2009 (moy. de l'ensemble des organismes)
<i>Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn. (%)</i>	données 2013	01/01/2010 (moy. de l'ensemble des organismes)	01/01/2010 (moy. de l'ensemble des organismes)
<i>Loyers mensuels (€/ m² de surface corrigée)</i>	données 2013	01/01/2010 (moy. de l'ensemble des organismes)	01/01/2010 (moy. de l'ensemble des organismes)
<i>Loyers mensuels (€/ m² de surface habitable)</i>	données 2013	31/12/2012 (méd. des OPH)	
<i>Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)</i>	données 2013	31/12/2012 (méd. des OPH)	
<i>Fonds de roulement net global (mois de dépenses)</i>	données 2013	31/12/2012 (méd. des OPH)	
<i>Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)</i>	données 2013	31/12/2012 (méd. des OPH)	
<i>Taux d'impayés inscrit au bilan en % des loyers et charges</i>	données 2013	31/12/2012 (méd. des OPH)	

Sources

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

- **SIGLES UTILISES**

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