

DYNACITE OPH de l'Ain

Bourg en Bresse (01)



RAPPORT DE CONTRÔLE 2018

N° 2018-049

RAPPORT DE CONTRÔLE 2017
N° 2018-049

DYNACITE OPH de l'Ain

Bourg en Bresse (01)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2018-049 DYNACITE OPH de l'Ain – (01)

N° SIREN :	779306471
Raison sociale :	OPH de l'Ain DYNACITE
Président :	M. Michel PERRAUD
Directeur général :	M. Marc GOMEZ
Adresse :	390 Boulevard du 8 Mai 1945 - CS 10266 - 01000 Bourg-en-Bresse
Collectivité de rattachement :	Conseil départemental de l'Ain

AU 31 DÉCEMBRE 2017

Nombre de logements familiaux gérés :	25 481	Nombre de logements familiaux en propriété :	23 372	Nombre d'équivalents logements (logements foyers...) :	1 114
---------------------------------------	---------------	--	---------------	--	--------------

Indicateurs	Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source
PATRIMOINE				
Logements vacants (vacance commerciale)	2,6 %	3,4 %	3,0 %	RPLS 2017
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacance technique 2017)	1,2 %	1,8 %	1,5 %	
Taux de rotation annuel (hors mises en service)	10,7 %	10,5 %	9,8 %	
Evolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	1,8 %	nc	nc	
Âge moyen du parc (en années)	38	37	39	
POPULATIONS LOGÉES				
Locataires (%) dont les ressources sont :				OPS 2016
- < 20 % des plafonds	17,1	20,6	21,2	
- < 60 % des plafonds	57,7	58,9	59,4	
- > 100 % des plafonds	11,1	11,3	11,2	
Bénéficiaires d'aide au logement	47,1	48,6	47,4	
Familles monoparentales	20,8	19,9	20,8	
Personnes isolées	38,8	39,4	38,5	
GESTION LOCATIVE				
Médiane des loyers mensuels (euros/m² de surface habitable)	5,2	5,6	5,5	RPLS 2017
Taux de créances inscrit au bilan (% des loyers et charges)	14,9	nc	14,6	(1)
Taux de recouvrement (% des loyers et charges)	99,4	nc	nc	
STRUCTURE FINANCIERE ET RENTABILITE				
Fonds de roulements net global (mois de dépenses)	4,9 mois	nc	4,7 mois	(1)
Autofinancement net / chiffre d'affaires	14,2 %	nc	12,2 %	(1)

(1) Boléro 2016 : ensemble des OPH de province

POINTS FORTS :

- ▶ Bonne gouvernance
- ▶ Bonne qualité de service
- ▶ Caractère social affirmé
- ▶ Politique patrimoniale adaptée et ambitieuse
- ▶ Situation financière satisfaisante

POINTS FAIBLES :

- ▶ Retard dans l'établissement des DAPP
- ▶ Suivi de l'entretien annuel des appareils individuels à gaz insuffisant

IRRÉGULARITÉS :

- ▶ Cinq attributions de logements à des ménages dépassant les plafonds de ressources

Précédent rapport de contrôle : Rapport d'inspection n° 2011-091 de novembre 2012

Contrôle effectué du 5 septembre 2018 au 21 mars 2019

RAPPORT DE CONTRÔLE : juillet 2019

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2018-049

DYNACITE OPH de l'Ain – 01

Synthèse	8
1. Préambule	10
2. Présentation générale de l'organisme	10
2.1 Contexte socio-économique	11
2.2 Gouvernance et management	12
2.2.1 Évaluation de la gouvernance.....	12
2.2.2 Évaluation de l'organisation et du management	14
2.2.3 Politique d'achat.....	16
2.3 Conclusion	18
3. Patrimoine.....	18
3.1 Caractéristiques du patrimoine	18
3.1.1 Description et localisation du parc	18
3.1.2 Données sur la vacance et la rotation.....	19
3.2 Accessibilité économique du parc.....	20
3.2.1 Loyers.....	20
3.2.2 Supplément de loyer de solidarité	22
3.2.3 Charges locatives	22
3.3 Conclusion	23
4. Politique sociale et gestion locative	24
4.1 Caractéristiques des populations logées.....	24
4.2 Accès au logement	24
4.2.1 Connaissance de la demande	24
4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme	25
4.2.3 Gestion des attributions.....	26
4.3 Qualité du service rendu aux locataires	27
4.4 Suivi des créances locatives	29
4.5 Conclusion	30
5. Stratégie patrimoniale.....	31
5.1 Analyse de la politique patrimoniale.....	31
5.2 Évolution du patrimoine.....	31

5.2.1	Offre nouvelle	32
5.2.2	Réhabilitations.....	33
5.2.3	Rénovation urbaine	34
5.2.4	La politique de développement durable	35
5.3	Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage	36
5.3.1	Engagement et suivi des opérations	36
5.3.2	Analyse d'opérations	37
5.4	Maintenance du parc.....	37
5.4.1	Entretien et exploitation du patrimoine.....	38
5.4.2	Sécurité dans le parc.....	40
5.5	Ventes de patrimoine à l'unité.....	40
5.6	Accession sociale.....	41
5.6.1	Développement de l'activité.....	41
5.6.2	Rentabilité de l'activité.....	42
5.7	Aménagement.....	42
5.8	Conclusion	42
6.	Tenue de la comptabilité et analyse financière.....	43
6.1	Tenue de la comptabilité	43
6.1.1	Organisation du service comptable et financier	43
6.1.2	Contrôles externes et audit.....	44
6.2.1	Produit total	44
6.2.2	Autofinancement par les flux	45
6.3	Financement des investissements	48
6.3.1	Capacité d'autofinancement brute	48
6.3.2	Annuité locative.....	48
6.3.3	Tableau des flux.....	49
6.4	Structure bilancielle.....	49
6.4.1	Fonds de roulement net global (FRNG)	49
6.4.2	Encours de dette	50
6.4.3	Typologie de la dette.....	50
6.4.4	Besoin en fonds de roulement net (BFR)	51
6.4.5	Trésorerie.....	51
6.5	Analyse prévisionnelle.....	51
6.5.1	Hypothèses retenues dans le PMT	51

6.5.2	Synthèse des résultats.....	53
6.6	Conclusion	53
7.	Annexes.....	55
7.1	Informations générales	55
7.2	Organigramme général de l'organisme.....	56
7.3	Carte du patrimoine	57
7.4	Dépassements de plafonds de ressources.....	58
7.5	Bilan des opérations de rénovation urbaine 2005-2015	59
7.6	Sigles utilisés.....	61

SYNTHESE

Premier bailleur social du département de l'Ain, l'office public de l'habitat Dynacité gère un parc de 25 481 logements familiaux et de 1 114 équivalents-logements gérés par des tiers ; il est également implanté dans les départements limitrophes du Rhône, de l'Isère et de la Saône et Loire. L'office intervient dans un marché immobilier contrasté, tant en zones urbaines et secteurs très tendus (*agglomération lyonnaise et Pays de Gex*) que dans les secteurs ruraux. En 2017, il a absorbé par fusion l'OPH Ambérieu Habitat, accroissant son patrimoine de 926 logements. 27,5 % du parc sont situés en quartiers prioritaires de la politique de la Ville (QPV) et moins de 1 % en zone de revitalisation rurale (ZRR).

L'organisation interne a été profondément modifiée à la suite de l'arrivée du nouveau directeur général en 2015 avec la création d'un nouvel organigramme. Le comité de direction est ainsi passé de cinq à treize membres, donnant plus de poids aux représentants des territoires et élargissant la transversalité de l'information. Le conseil d'administration joue pleinement son rôle. L'office dispose d'une chaîne managériale robuste, ainsi que de procédures écrites qui couvrent l'ensemble de ses activités.

L'office a mis en place une politique de renouvellement du patrimoine qui lui permet de maintenir une vacance contenue et son parc connaît une croissance soutenue (*1,8 % par an*). L'accessibilité économique du parc est correcte : les niveaux de loyers pratiqués sont inférieurs à ceux des autres bailleurs sociaux aindinois, le suivi des charges est efficient et le coût du chauffage collectif est contenu. L'office est bien impliqué dans le logement des ménages prioritaires et des publics les plus fragiles économiquement. En termes de ressources, les populations logées présentent un profil social plus marqué que les autres bailleurs sociaux du département. La procédure d'attribution de logements, avec la mise en place d'un système de cotation de la demande facilitant la sélection des dossiers à présenter en commission d'attribution de logements, est efficace. Néanmoins, cinq logements ont été attribués à des ménages dépassant les plafonds de ressources entre 2015 et 2017. Le suivi des créances locatives, dont le taux est légèrement supérieur à la médiane des offices de province, est rigoureux ; pour autant elles connaissent une augmentation mineure durant la période sous revue. Le service rendu aux locataires est de qualité. L'office doit cependant achever les diagnostics énergétiques et d'amiante sur l'ensemble de son patrimoine et améliorer le suivi des contrats d'entretien des appareils à gaz.

L'office développe une politique patrimoniale dynamique. Son parc, dont la moyenne d'âge est de 38 ans, a connu d'importantes mutations, avec notamment la cession de 444 logements et la démolition de 466 autres dans le cadre des opérations de renouvellement urbain. Sa stratégie patrimoniale est complète, régulièrement actualisée et articulée avec la prévisionnelle. Elle prévoit, dans le cadre d'une maîtrise d'ouvrage très structurée, la production annuelle de 250 logements sociaux (*PLUS, PLAI, PLS*), 80 logements intermédiaires (*PLI*), 120 logements en accession sociale (*PSLA ou accession sociale traditionnelle*) et 50 logements spécifiques (*résidences sociales, foyers, etc.*) dans les secteurs les plus demandés, un programme complet de réhabilitations et de renouvellement patrimonial ainsi que des cessions de logements. Les coûts de revient des opérations, tant en construction neuve qu'en réhabilitation, sont maîtrisés et la conception des ouvrages est de qualité à l'instar de la réalisation. En particulier, les enjeux de développement durable sont bien pris en compte. Après s'être fortement impliqué dans les programmes de rénovation urbaine ANRU 1 du Rhône et de l'Ain, l'office a développé une démarche similaire dans des secteurs rencontrant des difficultés urbaines se traduisant par une désaffectation des demandeurs. Il est fortement impacté par le nouveau programme de renouvellement urbain.

Sa politique patrimoniale dynamique n'obère pas sa performance d'exploitation et son autofinancement net représente en moyenne 13,3 % de son chiffre d'affaires sur la période sous revue. Cette situation favorable résulte principalement d'une annuité locative modérée, de risques locatifs (*vacance et impayés*) maîtrisés et d'une évolution contenue des charges de gestion. L'office dispose d'une structure financière satisfaisante.

Selon la dernière étude prévisionnelle réalisée fin 2018, la performance d'exploitation devrait demeurer à un niveau correct au regard des critères d'alerte applicables aux organismes de logement social. La poursuite de la maîtrise de ses coûts de gestion déjà engagée et l'allongement du remboursement de sa dette, finalisé courant 2018 auprès de la caisse des dépôts et consignations, devraient lui permettre de maintenir son développement patrimonial et la poursuite de la requalification de son patrimoine notamment dans le cadre des opérations du nouveau programme de renouvellement urbain.

Le Directeur Général,

Pascal MARTIN-GOUSSET



1. PREAMBULE

L'ANCOLS exerce le contrôle de l'organisme Dynacité – OPH de l'Ain en application de l'article L. 342 2 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'efficience de la gestion, l'organisation territoriale et l'ensemble de l'activité consacrée à la mission de construction et de gestion du logement social (...).* »

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

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

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

Le précédent rapport de contrôle, présenté au conseil d'administration le 15 février 2013, indiquait que Dynacité remplissait bien son rôle social et offrait une bonne qualité de service à ses locataires, avec cependant un loyer moyen relativement élevé. Son patrimoine apparaissait de qualité et bien entretenu. La rentabilité de l'organisme était satisfaisante. Il devait porter toutefois une vigilance particulière à la maîtrise de ses coûts de gestion, largement supérieurs à ceux constatés en moyenne dans les OPH de province, et au suivi de ses produits structurés à risques. Enfin, l'organisme devait, sans délai, mettre en conformité avec le CCH le contrat de son directeur général, la réalisation des dossiers techniques amiante et son processus d'attribution des logements.

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME

Fin 2017, l'OPH Dynacité gère un parc de 25 481 logements familiaux. Premier bailleur social du département de l'Ain, il représente 46 % du parc social départemental. Son développement est important, avec la mise en location de plus de 1 800 logements sociaux sur les cinq dernières années. Son secteur d'activité s'étend, du nord au sud, de Chalon-sur-Saône à Bourgoin-Jallieu et d'est en ouest du Pays de Gex à la région lyonnaise. Son patrimoine est majoritairement implanté dans l'Ain (78 %), il est également présent dans le Rhône (4 503 logements), l'Isère (715 logements) et en Saône-et-Loire (389 logements). L'office intervient dans

241 communes dans ces quatre départements. Le 1^{er} janvier 2017, Dynacité a absorbé l'office Ambérieu Habitat. Cela permet à Dynacité de devenir le premier bailleur de la commune avec 1 257 logements.

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Le département de l'Ain est très étendu et représente 8,3 % de la région Auvergne-Rhône-Alpes. Il est formé de quatre zones distinctes : la Bresse, la Dombes, le Bugey et le Pays de Gex. En 2015, l'Ain comptait 631 877 habitants. Sa population a connu une augmentation de plus de 70 % entre 1968 et 2008, soit une croissance bien plus rapide que celle de la région Rhône-Alpes (+ 40 %) et de la France (+ 28 %). Selon l'INSEE¹, entre 2007 et 2012, l'accroissement de la population était de 1,3 % par an, soit un des taux les plus forts des départements rhônalpins, avec la Haute-Savoie. La croissance de la population est alimentée en grande partie par l'extension des agglomérations franco-valdo-genevoise et lyonnaise.

Le département compte quatre villes de plus de 10 000 habitants : Bourg-en-Bresse, la plus peuplée (40 819 habitants), Oyonnax (22 392 habitants), Ambérieu-en-Bugey (14 127 habitants) et Bellegarde-sur-Valserine (11 809 habitants)². De plus, le département compte une multitude de petites villes, dont 15 sont peuplées de 5 000 à 10 000 habitants (*Gex, Belley, Miribel, etc.*). L'Ain se situe parmi les premiers départements en termes de croissance économique et bénéficie d'un taux de chômage largement inférieur à la moyenne nationale et régionale. Selon l'INSEE, le taux de chômage s'élevait à 6,2 % au 4^{ème} trimestre 2017 contre 7,6 % dans la région Auvergne-Rhône-Alpes et 8,6 % en France métropolitaine.

Les ménages de l'Ain ont des revenus légèrement plus élevés que la moyenne métropolitaine et régionale. Le revenu médian disponible par unité de consommation s'élevait en 2015 à 22 020 euros pour un ménage de l'Ain, contre 21 231 euros pour un ménage d'Auvergne-Rhône-Alpes³. La distribution des revenus reste toutefois inégale sur le département. Le Pays de Gex, les espaces périurbains de Bourg-en-Bresse et sa périphérie sud-ouest, sont les territoires les plus aisés avec une grande majorité de communes où les revenus imposables moyens sont supérieurs à 21 000 euros par foyer fiscal. En revanche, les ménages sont globalement plus modestes (< 16 000 euros par foyer fiscal) dans les principales villes (*Bourg-en-Bresse, Oyonnax, Belley, Bellegarde-sur-Valserine*) et dans les espaces ruraux (*le nord de la Bresse et le Bugey*).

La forte croissance démographique et économique s'est traduite par une vive expansion du parc de logements. Entre 1999 et 2007, le nombre de logements a augmenté en moyenne de 14 %. Le département a un caractère résidentiel marqué qui se traduit par la prédominance de l'habitat individuel : il représente 64 % des logements en 2015, contre 50 % pour Auvergne-Rhône-Alpes et 56 % pour la France. Le parc locatif social compte 44 145 logements, soit 8,1 % du parc social d'Auvergne-Rhône-Alpes.

Les loyers de marché ont progressé rapidement dans l'Ain jusqu'en 2008, ils ont stagné au cours des sept années suivantes et fléchissent depuis 2015. Selon l'observatoire Clameur⁴, au premier trimestre 2018, ils s'élèvent en moyenne à 10,8 euros/m² de surface habitable avec toutefois de grandes disparités selon les villes : 8,9 euros/m² à Bourg-en-Bresse, 15,3 euros dans le Pays de Gex, 10 euros à Bellegarde-sur-Valserine et 8,8 euros à Ambérieu-en-Bugey.

¹ Institut national de la statistique et des études économiques.

² Devenue Valserhône au 1^{er} janvier 2019 par regroupement avec des communes limitrophes, elle est désormais la troisième commune du département avec 17 000 habitants.

³ Source : Fichier localisé social et fiscal en géographie au 01/01/2016, DGFIP

⁴ Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux (Clameur)

Le département est couvert par six programmes locaux de l'habitat (PLH)⁵ et un programme départemental de l'habitat (PDH). Depuis 2006, le conseil départemental de l'Ain bénéficie de la délégation des aides à la pierre sur les parcs public et privé. Conclue initialement pour six ans entre l'État et le département, cette convention a été reconduite jusqu'à ce jour. 12 communes⁶ sont soumises aux dispositions de l'article L. 302-5 et suivants du CCH (*la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 a relevé le seuil de logements locatifs sociaux de l'article 55 de la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU) de 20 à 25 % dans les communes concernées.*).

Dans le département du Rhône, la croissance démographique au cours des dix dernières années est très dynamique : elle s'élève à 1,1 % par an, soit à un niveau supérieur à la moyenne de la région Auvergne-Rhône-Alpes (0,8 %) et à la moyenne nationale (0,5 %). En dépit de son dynamisme économique, le département affiche des taux de chômage (7,8 %) et de pauvreté (13,8 %) supérieurs aux chiffres régionaux (*respectivement 7,6 % et 12,7 %*). Ceux-ci demeurent toutefois inférieurs aux chiffres nationaux (8,6 % et 14,7 %).

Dans la métropole de Lyon, le taux de logements sociaux est supérieur au taux régional ou national (23 %, *contre respectivement 16 % et 17 %*). Le loyer moyen du parc privé (12,4 euros/m²/mois) est élevé⁷ et son écart avec le loyer des logements sociaux (5,6 euros/m²) contribue à la forte demande dans le parc social ainsi qu'au niveau modéré de vacance locative (2,2 % de logements sociaux vacants contre 3,5 % au plan régional et 3,1 % au plan national). Cette situation limite également le taux de mobilité dans le parc social, qui est de 8,8 % seulement en 2015, contre 10,6 % au plan régional et 9,6 % au plan national.

Le bilan triennal 2011-2013 des communes du Rhône⁹ soumises aux dispositions de l'article L. 302-5 du CCH, montre que quatorze d'entre elles n'ont pas atteint leur objectif, dont neuf pour lesquelles une procédure de constat de carence a été proposée¹⁰. Quarante-trois communes de la métropole devront atteindre 25 % de logements locatifs sociaux à l'horizon 2025.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Évaluation de la gouvernance

2.2.1.1 Le conseil d'administration

Le conseil d'administration (CA) de Dynacité se compose de 27 membres et il est présidé par M. Michel Perraud, maire d'Oyonnax et conseiller départemental de l'Ain. La vice-présidence est assurée par M. Daniel Fabre, maire d'Ambérieu-en-Bugey.

⁵ PLH Bourg-en-Bresse Agglomération approuvé le 26/02/2008 (15 communes), PLH CC d'Oyonnax en cours d'élaboration (10 communes), PLH CC du Pays de Gex approuvé le 27/05/2010 (26 communes), PLH CC Miribel et Plateau approuvé le 23/06/2011 (6 communes), PLH CC Plaine de l'Ain en cours d'élaboration (33 communes), PLH CC Saône-Vallée en cours d'élaboration (11 communes).

⁶ Beynost, Dagneux, Ferney-Voltaire, Miribel, Montluel, Ornex, Prévessin-Moëns, Reyriex, Saint-Denis-lès-Bourg, Saint-Genis-Pouilly, Thoiry, Viriat.

⁷ En moyenne 12,4 euros/m² (*source Clameur – février 2018*) et 13,3 euros dans Lyon intra-muros.

⁸ Loyer maximum des logements financés en Prêt locatif à usage social : 5,58 euros/m² au 1^{er} janvier 2018 (Avis du 8 janvier 2018 relatif à la fixation du loyer et des redevances maximums des conventions conclues en application de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation).

⁹ Source Dreal Rhône-Alpes.

¹⁰ Parmi celles-ci, 5 font partie de la métropole : Champagne-au-Mont-d'Or, Charbonnières-les-Bains, Charly, Collonges-au-Mont-d'Or et Dardilly et 4 n'en font pas partie : Ternay, Communay, Chazay d'Azergues et Vaugneray.

Outre les commissions réglementaires prévues par le CCH, le CA a créé des commissions thématiques composées d'administrateurs :

- Commission finance : cette commission étudie les orientations et les projections financières à long terme en analysant les ressources et les engagements de l'office. Elle est chargée d'analyser les ressources de l'organisme qui peuvent être mobilisées pour financer la production neuve, la réhabilitation du parc, et en faveur de la maintenance et de l'exploitation.
- Commission amiante : cette commission élabore la stratégie amiante, tant en matière de respect de la réglementation, qu'en matière financière. C'est cette commission qui a notamment acté le déploiement des repérages en cours sur l'ensemble du patrimoine (cf. § 5.4.1.1) et de l'intégration du BIM (*Building Information Modeling*)¹¹.
- Commission éthique et moralisation : cette commission travaille notamment sur les dispositions de la loi Sapin II¹². Elle émet un avis consultatif sur l'ensemble des demandes de participations, subventions ou concours de toute nature en lien avec l'objet social de l'office en préalable du CA.

2.2.1.2 Le bureau

Conformément à l'article R. 421-16 du CCH, le bureau du CA a été mis en place. Il est composé du président et de six autres membres élus du CA. Il prépare les réunions du CA (*établissement de l'ordre du jour, validation a priori et relecture des délibérations*) et se réunit avant chaque réunion du conseil, il dispose de délégations de compétences (*actualisation des délégations lors du CA du 2 février 2017*) et ses réunions donnent lieu à compte-rendu.

2.2.1.3 Direction générale

2.2.1.3.1 La direction actuelle

M. Marc Gomez assure la direction de l'office depuis le 1^{er} janvier 2015, il a succédé à M. Georges Bullion qui a fait valoir ses droits à la retraite. M. Gomez a rejoint l'office en janvier 2014 en qualité de directeur général adjoint, directeur de la gestion immobilière. Il était auparavant directeur d'un bureau d'études en région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Ses conditions d'emploi et de rémunération sont régies par un contrat de directeur général d'OPH en date du 12 décembre 2014 (*délibération du CA du 17 octobre 2014*), qui précise les modalités de calcul de sa rémunération. Cette dernière comporte une part forfaitaire, dont le montant est cohérent avec le nombre de logements gérés par l'organisme, et une part variable fixée à 10 %. Par avenant du 10 décembre 2015, cette part variable a été portée à 15 %. Son attribution est décidée par le CA (*délibérations du 23 juin 2016, 15 juin 2017 et 14 juin 2018*) en fonction de critères validés, en conformité avec l'article R. 421-20-III du CCH.

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

¹¹ Le BIM se définit comme un modèle numérique d'un ouvrage bâti, lequel comprend toute l'information technique nécessaire à sa conception, sa construction, les opérations préalables à sa réception (*intégration, essais, vérifications, certification*), son entretien, ses réparations, d'éventuelles modifications ou agrandissements et sa déconstruction. Il vise à améliorer la faisabilité de projets conçus autour d'un ouvrage en facilitant la communication, l'échange et la gestion des données afférentes.

¹² Loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique.

Le directeur général est assisté par une directrice générale adjointe.

2.2.1.3.2 L'ancien directeur général

M. Georges Bullion qui assurait la direction générale de l'office depuis février 2005, a fait valoir ses droits à la retraite le 31 décembre 2014. Le précédent rapport de la mission interministérielle d'inspection du logement social¹³ avait relevé que son contrat de directeur général comportait des dispositions non conformes aux articles R. 421-20 et R. 421-20-1 du CCH. Par avenant du 15 février 2013, les dispositions non conformes ont été supprimées et le contrat du DG a été mis en conformité avec les dispositions réglementaires en vigueur. Les conditions financières relatives à son départ en retraite n'appellent pas de commentaire.

2.2.2 Évaluation de l'organisation et du management

2.2.2.1 Organisation générale

L'organigramme, présenté en annexe 7.2, est structuré autour de trois directions fonctionnelles (*Clientèle, Patrimoine, Affaires immobilières*), cinq directions territoriales (*Territoire Bourg-Dombes-Val de Saône, Territoire Oyonnax-Haut Bugey, Territoire Ambérieu-Bugey-Isère, Territoire Rhône-Métropole et Territoire Bellegarde-Pays de Gex*) et de cinq directions « supports » (*Ressources humaines, Finance et comptabilité, Communication et innovation, Affaires juridiques et achats, Numérique*). Ce nouvel organigramme est l'aboutissement de la réflexion mise en œuvre lors de l'arrivée du nouveau DG sur l'organisation interne de l'office et l'adéquation des moyens aux missions. Le comité de direction est ainsi passé de cinq à treize membres, donnant plus de poids aux représentants des territoires et élargissant la transversalité de l'information. L'office est doté de procédures écrites couvrant l'ensemble de ses activités : maîtrise d'ouvrage, gestion locative, ventes, impayés. Le pilotage s'appuie sur des tableaux de bord synthétiques mensuellement suivis par les différents services et la direction générale.

Le maillage territorial de proximité est assuré par cinq agences¹⁴ qui constituent les directions territoriales et six antennes¹⁵ déconcentrées. Une réflexion sur l'organisation territoriale des agences et des antennes a été engagée dès la prise de fonctions du nouveau DG. La nouvelle organisation qui en a découlé, vise notamment à accroître la représentation de l'office pour le positionner en « *acteur de territoire* ». Les responsables d'agence ont été nommés directeurs de territoire début 2016 et un socle commun de l'organisation managériale a été mis en place. Il s'articule autour d'un responsable du pôle de proximité (*RPP*) et d'un responsable du pôle clientèle (*RPC*). Il s'appuie également sur les chargés de secteurs dont le métier a été décliné selon deux axes :

- un chargé de secteur en gestion de patrimoine qui a en charge le suivi du patrimoine immobilier. Il supervise l'entretien et la maintenance des bâtiments en lien avec les entreprises, il encadre une équipe de personnel d'entretien et assure la veille technique, les états des lieux et gère également les troubles de voisinage ;
- un chargé de secteur en relation clientèle qui assure le traitement et le suivi des réclamations : le recueil du dysfonctionnement, le diagnostic téléphonique, la commande des interventions et le suivi de travaux, le suivi de factures et le suivi budgétaire.

Ces agences et antennes gèrent entre 3 700 et 5 800 logements chacune. Une cartographie est présentée en annexe 7.3.

¹³ Rapport d'inspection n° 2011-091

¹⁴ Bourg-en-Bresse, Ambérieu-en-Bugey, Ferney-Voltaire, Oyonnax, Rillieux-la-Pape

¹⁵ Saint-Laurent-sur-Saône, Jassans-Riottier, Hauteville-Lompnes, Isle-D'Abeau, Belley, Bellegarde-sur-Valserine

2.2.2.2 Ressources humaines

Les données ci-dessous sont issues du bilan social 2017 de Dynacité présenté conformément aux dispositions du décret n° 2007-1819 du 29 décembre 2017¹⁶.

Effectifs Dynacité	2013	2014	2015	2016	2017
Total des effectifs au 31 décembre	616	624	618	610	601
(personnel d'immeubles)	240	230	232	231	215
(personnel ouvrier)	30	30	28	26	26
Effectif en ETP en moyenne mensuelle	nc	570	578	576	577

Source : bilan social Dynacité 2017

En 2017, l'effectif mensuel moyen de l'OPH représente 577 équivalents temps plein (ETP). Le personnel relevant du statut de la fonction publique territoriale compte 18 agents soit 3,0 % des effectifs (*ces agents proviennent des trois offices¹⁷ qui ont fusionné avec Dynacité*). Hors fonctionnaires territoriaux, 96 % des salariés sont en contrat de durée indéterminée (CDI). Les effectifs sont stables sur les trois dernières années malgré l'intégration des 18 salariés de l'OPH d'Ambérieu-en-Bugey au 1^{er} janvier 2017, l'office ayant anticipé cette fusion dans la gestion de ses recrutements. Le gel des emplois a été décidé fin 2017 à la suite de la mise en place de la RLS¹⁸.

En 2016, le ratio du nombre d'emplois pour 1 000 logements s'établit à 22,6 ETP soit un niveau supérieur à la médiane des offices (19,2 selon le DIS¹⁹), Dynacité disposant d'effectifs plus importants pour la gestion de proximité (10,2 agents pour 1 000 logements pour le gardiennage et le nettoyage pour un ratio médian à 5,4 salariés), ce qui est cohérent avec sa politique de forte présence dans ses immeubles.

L'évolution des rémunérations relève de la négociation annuelle obligatoire (NAO). En 2017, l'augmentation générale s'est élevée à 0,6 %. En 2018 l'absence d'augmentation des salaires est motivée par la diminution des recettes de l'office, à la suite de la mise en place de la RLS. La seule augmentation décidée (90 k€) correspond à la compensation de l'impact sur les salaires des évolutions réglementaires intervenues dans le calcul des cotisations sociales au 1^{er} janvier 2018 (*hausse de la CSG²⁰ et suppression des cotisations maladies salariales et du Fonds national de solidarité*).

Les salariés bénéficient d'un accord d'intéressement dont la base de calcul est l'autofinancement courant de l'office comparé à la médiane des OPH (*le taux maximum de l'intéressement représente 6,0 % de la masse salariale si l'autofinancement courant dépasse de deux points l'autofinancement courant de la médiane des OPH calculée dans le DIS sur trois années*), et dépend par ailleurs du respect de quatre critères : efficacité de la maîtrise d'ouvrage (*respect des mises en service des logements*) ; taux d'encaissement des loyers ; taux de vacance (*inférieur ou égal à la moyenne des trois exercices précédents*) ; respect de l'évolution des frais généraux définis dans le budget prévisionnel. En 2017, le montant de la prime d'intéressement compte tenu de l'atteinte des différents critères, s'élève en moyenne à 1 417 € par salarié (*50 % sont répartis de façon égalitaire et 50 % en fonction de la catégorie des agents*).

Hors fins de contrat en CDD, départs en retraite et décès, le taux de rotation du personnel est élevé (8,7 % en 2016 et 7,6 % en 2017) en raison notamment d'un nombre de démissions important. Sur 21 démissions en

¹⁶ Décret relatif au comité social et économique pris en application de l'ordonnance n° 2017-1386 du 22 septembre 2017 relative à la nouvelle organisation du dialogue social et économique dans l'entreprise (repris à l'article R. 2312-9 du code du travail)

¹⁷ OPH de Bellegarde-sur-Valserine, OPH d'Oyonnax et OPH d'Ambérieu-en-Bugey

¹⁸ Réduction de loyer de solidarité

¹⁹ Dossier individuel de situation (DIS) 2017 de la fédération des OPH

²⁰ Contribution sociale généralisée

2017, huit correspondent à des départs dans un autre organisme situé à Bourg-en-Bresse (*SEM immobilière*) et cinq dans des organismes d'HLM lyonnais. Dans sa réponse, l'office précise que cette tendance est nouvelle pour Dynacité mais il semblerait que sur ce point l'office se rapproche des tendances nationales et de la branche professionnelle. Ce phénomène est également à rapprocher de la reprise économique constatée, notamment dans le département de l'Ain. Il existe une concurrence plus vive entre les entreprises pour attirer certains profils, non seulement dans l'Ain mais également sur le territoire de la Métropole. Le taux moyen d'absentéisme est important (9,5 % en 2017) avec 40 % des jours d'absence imputables aux congés maladie supérieurs à trois mois. L'office précise qu'il comptabilise en plus de la maladie ordinaire, maladie professionnelle et des absences liées aux accidents du travail, les absences pour maternité, paternité, gardes d'enfants et congés exceptionnels. L'absentéisme lié aux absences maladie et AT est donc de 6,9%, pour 6,7% dans la branche des OPH.

L'investissement dans la formation professionnelle est correct, avec en moyenne 2,4 jours par salarié en 2017, le coût de la formation représentant 2,1 % de la masse salariale (*médiane des OPH à 2,9 %*²¹). Il n'est toutefois pas tenu compte dans le coût de la formation, des actions délivrées en interne, notamment pour les personnels de proximité (*gestes et postures, utilisation des matériels...*) par six intervenants « *sénior*s » travaillant dans les différentes agences (*public cible : les nouveaux entrants et les salariés revenant après un congé maladie ou un accident de travail*). L'office a par ailleurs conclu sept contrats d'apprentissage ou de professionnalisation.

Pour l'emploi des personnes handicapées, l'organisme est dispensé de la contribution à l'Agefiph²², puisqu'il satisfait au seuil réglementaire (6,4 % d'emplois pour un seuil obligatoire à 6,0 %) incluant les contrats conclus avec les établissements employant des travailleurs handicapés.

2.2.3 Politique d'achat

La direction des affaires juridiques et des achats (DAJAC) est garante du formalisme de la procédure et de la sécurité juridique de tous les marchés passés par l'office. Elle intervient dès la phase du choix de la procédure de consultation jusqu'à la notification du marché au prestataire retenu. La DAJAC est composée de deux pôles : l'un en charge des achats, le second en charge des assurances et des sinistres. Près de 600 marchés sont conclus chaque année dont une forte majorité par les directions des affaires immobilières (DAI) et du patrimoine (DP). L'effectif du pôle achats, passé de trois agents (*hors directeur*) à 1,5 à l'automne 2018 en raison d'un départ et d'un congé maternité apparaît très resserré au regard de la charge de travail. Devant ce constat, le DG a décidé d'un recrutement supplémentaire avec un profil plus administratif afin que le travail des gestionnaires soit concentré sur les problématiques juridiques, le perfectionnement des contrats et actes juridiques de l'office et la prospective.

En application de la loi n° 2011-525 du 17 mai 2011, les marchés de l'office étaient soumis jusqu'au 30 mars 2016 à l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics (*décision du CA du 16 juin 2012*). Depuis le 1^{er} avril 2016, ces marchés sont soumis aux dispositions de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics et du décret n° 2016-360 du 25 mars 2016 pris pour son application. Par décision du CA du 20 octobre 2016, l'office a entièrement revu sa procédure d'achat et instauré une commission d'appel d'offres pour les procédures dites formalisées ainsi qu'une commission d'attribution pour les procédures adaptées (CAPA) et établi de nouvelles règles de fonctionnement.

Cette procédure s'applique aux marchés de fournitures et services et aux marchés de travaux. En dessous des seuils réglementaires des procédures formalisées (221 000 euros HT pour marchés de fournitures et de services

²¹ Source : rapport de branche 2016 de la fédération des OPH

²² Association pour la gestion du fonds pour l'insertion des personnes handicapées

et 5 548 000 euros HT pour marchés de travaux) les modalités de mise en concurrence (*consultation des entreprises et publicité*) varient en fonction de différents seuils d'intervention²³. Au-delà de ces seuils, la procédure formalisée est appliquée en conformité avec la réglementation.

Pour les marchés inférieurs à 25 000 euros HT, il n'y a pas d'obligation formelle de consulter, l'attribution du marché pouvant être réalisée sur la base d'un seul devis qui formalise la commande. Néanmoins, même en-dessous de ce seuil, la procédure librement définie n'affranchit pas le pouvoir adjudicateur de toute mise en concurrence sauf à ce qu'il soit en capacité de démontrer qu'il possède une connaissance suffisante du secteur économique. En toutes circonstances, le pouvoir adjudicateur doit donc être en mesure de démontrer qu'il a effectué son achat comme un particulier avisé, après s'être renseigné et avoir procédé à des comparaisons. Dans les faits, aux dires du directeur des affaires juridiques et des achats, deux à trois devis sont systématiquement sollicités.

Le contrôle a permis de vérifier sur pièces les procédures de passation et les documents afférents à quatre marchés (*un marché de maîtrise d'œuvre, un marché de construction et deux marchés de services*) dont le détail est présenté ci-dessous :

- Marché de services n° 2018050173 du 12 juin 2018 concernant la maintenance des ascenseurs et des systèmes de fermeture automatique (8 lots sectorisés) d'un montant de 2 415 977 euros HT, passé selon la procédure d'appel d'offres ouvert européen (articles 25, 66 et 67 du décret n° 2016-360 du 25 mars 2016) pour une durée de 48 mois.
- Marché de services n° 2017080290 du 19 septembre 2017 concernant une mission de repérage de matériaux pouvant contenir de l'amiante et la réalisation de maquettes 3D du patrimoine d'un montant de 9 783 460 euros HT et passé selon la procédure d'appel d'offres ouvert européen (articles 25, 66 et 67 du décret n° 2016-360 du 25 mars 2016) pour une durée de six ans.
- Marché de maîtrise d'œuvre n° 2018040126 du 27 avril 2018 concernant la construction après démolition de bâtiments de 62 logements dont 55 collectifs et 7 individuels en accession sociale à Oyonnax, rues Anatole France et Victor Hugo, d'un montant de 675 455 euros HT et passé selon une procédure concurrentielle avec négociation (articles 25 et 71 à 73 du décret n° 2016-360 du 25 mars 2016)
- Marché de travaux n° 201805183 du 27 octobre 2018 concernant la réhabilitation de 86 logements et la démolition de 36 logements « Résidences Le Notre et Renoir » à Rillieux La Pape d'un montant de 3 575 912 euros HT et passé selon une procédure adaptée (articles 27 du décret n°2016-360 du 25 mars 2016) d'une durée de 16 mois après lancement de l'ordre de service.

Cette vérification n'a pas fait apparaître d'irrégularité concernant la procédure mise en œuvre, la publicité, l'égalité de traitement des candidats et le choix des offres. Ces marchés comportent l'ensemble des pièces réglementaires relatives à la consultation des entreprises, le règlement de consultation, les offres des soumissionnaires, les rapports d'analyse des offres, les avis d'attribution, CCAP, CCTP, actes d'engagement et courriers adressés aux candidats non retenus. La bonne tenue des dossiers et le classement facilitent la traçabilité des actes de procédure.

²³ 25 000 euros, 90 000 euros et 221 000 euros pour fournitures et services, 25 000 euros et 221 000 euros pour maîtrise d'œuvre ; 25 000 euros, 90 000 euros et 5 548 000 euros pour travaux.

2.3 CONCLUSION

Dynacité est le premier bailleur social du département de l'Ain où il est présent dans une commune sur deux. Il est également implanté dans les départements limitrophes du Rhône, de l'Isère et de la Saône-et-Loire. L'office intervient dans un marché immobilier contrasté, tant en zones urbaines et secteurs très tendus (*agglomération lyonnaise et Pays de Gex*) que dans les secteurs ruraux. En 2017, il a absorbé l'office Ambérieu Habitat, accroissant son patrimoine de 926 logements. L'organisation interne a profondément été modifiée à la suite de l'arrivée du nouveau directeur général en 2015 et a abouti à la création d'un nouvel organigramme. Le comité de direction est ainsi passé de cinq à treize membres, donnant plus de poids aux représentants des territoires et élargissant la transversalité de l'information. L'office dispose d'une chaîne managériale robuste, ainsi que de procédures écrites qui couvrent l'ensemble de ses activités. Le conseil d'administration et le bureau, qui bénéficie de délégations régulièrement mises à jour, jouent pleinement leur rôle. La politique d'achat, conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, n'appelle pas de remarque.

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

3.1.1 Description et localisation du parc

Au 31 décembre 2017, le patrimoine de l'office est constitué de 25 481 logements familiaux conventionnés à 98,6 % et de 2 523 places (1 114 équivalents-logements) réparties sur 41 structures d'hébergement collectives gérées par des associations.

	Logements familiaux	Places en foyers		Total
		Unités autonomes *	Places et chambres **	
Nombre de logements en propriété gérés par l'organisme	25 481	0	0	25 481
Nombre de logements en propriété non gérés par l'organisme	0	1 114	0	1 114
Total	25 481	1 114	0	26 595

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

Source : base patrimoniale de l'organisme

Bien que présent dans quatre départements, le patrimoine de l'office, composé à 88 % de logements collectifs, est très majoritairement implanté dans le département de l'Ain (*huit logements sur dix*). Près de 10 % du parc est situé sur la communauté d'agglomération du Bassin de Bourg-en-Bresse (CA3B), mais l'office compte relativement peu de logements dans la ville de Bourg-en-Bresse (*941 logements*). 27,5 % du parc (*6 989 logements*) est situé en QPV, en revanche seuls 223 logements (*moins de 1 %*) sont implantés en zone de revitalisation rurale (ZRR). L'âge moyen des bâtiments est de 38 ans, avec de fortes disparités selon les départements : 46 ans dans le Rhône - 20,5 ans en Saône et Loire. 35 % du parc a été construit avant 1970.

Fin 2017, les diagnostics de performance énergétique (DPE) étaient réalisés pour l'intégralité du parc. Alors qu'en 2013, l'étiquette énergétique moyenne du parc était de 242 KWh Ep/m² an, elle est de 214 en 2017. En dépit des progrès constatés, la performance énergétique apparaît passable au regard des résultats de l'ensemble des bailleurs sociaux : 34,3 % de logements sont étiquetés E, F ou G et 20,4 % sont étiquetés A, B ou C (*contre respectivement 23 % et 37 % pour l'ensemble des bailleurs sociaux*), ainsi que l'illustre le tableau ci-après :

Classement par étiquette	A	B	C	D	E	F	G
Consommation en kWh _{EP} /m ² .an	< 51	51 à 90	91 à 150	151 à 230	231 à 330	331 à 450	> 450
% des logements 2013 Dynacité	0,1 %	0,7 %	7,9 %	44,3 %	33,8 %	10,2 %	3,0 %
% des logements 2017 Dynacité	1,2 %	5,9 %	13,3 %	45,3 %	24,0 %	8,0 %	2,3 %
% 2016 tous bailleurs sociaux	2 %	7 %	28 %	40 %	17 %	5 %	1 %

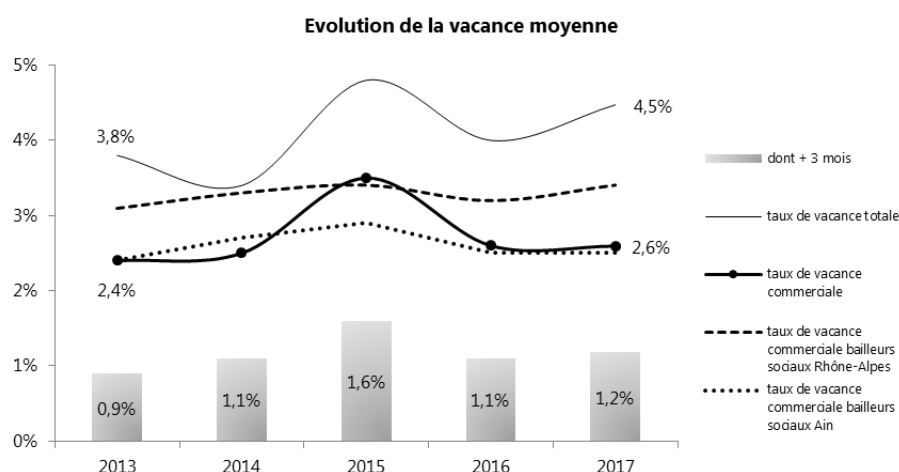
Source : base patrimoniale de l'organisme et « Le parc locatif social au 1er janvier 2017 » collection Data Lab pour l'ensemble des bailleurs

Ces résultats s'expliquent pour partie par le recours au chauffage électrique. En effet, près de 7 % du parc est équipé de ce type de chauffage²⁴ (932 logements collectifs et 881 logements individuels). Pour ces derniers, le classement ne résulte pas uniquement de la qualité du bâti et de l'isolation mise en œuvre mais essentiellement par l'effet de l'application du coefficient multiplicateur de 2,58 aux consommations lorsque le chauffage est électrique. Ce calcul pénalise les logements équipés de ce mode de chauffage comparativement aux autres modes, indépendamment de toute considération relative au bâti ou aux consommations énergétiques réelles des locataires. Pour ces logements, des travaux de réhabilitation sans changement de mode de chauffage ne permettent pas une amélioration significative de l'étiquette énergétique.

Devant ce constat, l'office précise dans sa réponse au rapport provisoire que 2700 logements seront réhabilités thermiquement sur la période 2020-2022. Ces bâtiments seront amenés en étiquettes D, C ou B à l'issue des travaux ; 600 logements chauffés par un système collectif électrique feront l'objet de travaux de réhabilitation thermique et changement d'énergie d'ici 2025. Ces bâtiments seront amenés en étiquette C à l'issue des travaux ; 800 pavillons chauffés individuellement électriquement seront inscrits dans une future programmation de rénovation (démarrage 2021 au plus tôt). En attendant la définition et la planification de ce programme de travaux, un marché à bons de commande pour l'isolation des combles de ces pavillons sera lancé d'ici la fin d'année 2019 pour deux ans et permettra l'isolation des combles de 475 pavillons.

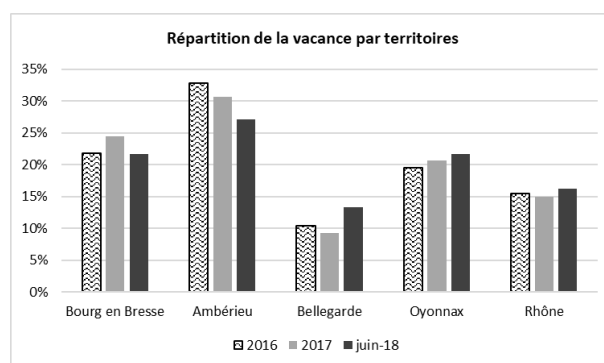
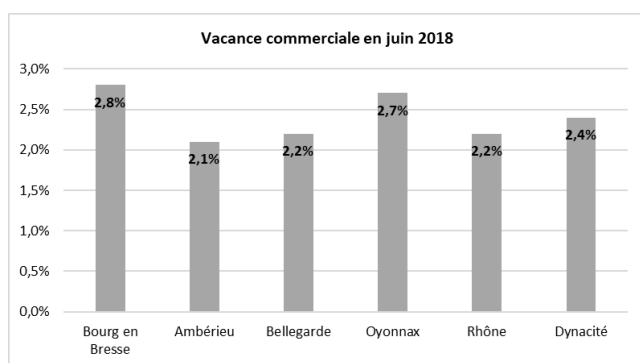
3.1.2 Données sur la vacance et la rotation

Bien qu'en légère augmentation durant la période sous revue, la vacance reste contenue et se situe dans la moyenne régionale.



Fin juin 2018, la vacance commerciale est ramenée à 2,4 %. On note toutefois des disparités selon les différents territoires d'intervention comme le montrent les deux graphiques ci-dessous :

²⁴ 1 813 logements sont chauffés électriquement, parmi ces derniers, 281 bénéficient d'un système mixte avec pompe à chaleur.



C'est dans le secteur de Bourg-en-Bresse (*qui inclut notamment le patrimoine de la vallée de la Saône, du Mâconnais, de la Dombes, de la Bresse et du Revermont*) que le taux de vacance commerciale est le plus élevé avec 2,8 % ; il est suivi de peu par le secteur d'Oyonnax. Depuis deux ans, la part de la vacance des secteurs de Bellegarde et d'Oyonnax s'accroît, alors qu'elle décroît dans les secteurs d'Ambérieu, de Bourg-en-Bresse et qu'elle reste stable dans le Rhône. En 2017, le total des loyers des logements non facturés s'élève à 5,6 M€ et représente 5,2 % des loyers théoriques²⁵ des logements. Le défaut de récupération des charges lié à cette vacance s'élève à 1,7 M€, soit 4,8 % des charges récupérables (*cf. évolution du coût de la vacance sur les cinq derniers exercices au paragraphe 6.2.1*).

Le taux de rotation de 10,7 % en 2017 a peu varié durant la période sous revue. Il est demeuré proche de la moyenne régionale (10,5 % en 2017).

3.2 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

3.2.1 Loyers

Dans sa convention d'utilité sociale signée en 2011, Dynacité a décidé de remettre en ordre ses loyers pour adapter au mieux les conditions de gestion de son parc aux enjeux locaux. Pour ce faire, il a décidé, d'une part le remplacement de la surface corrigée par la surface utile pour la gestion de l'ensemble des logements et d'autre part, la remise en ordre des loyers maximaux des conventions APL (ROL) suivant un classement des immeubles établi en fonction du service rendu aux locataires. L'office a retenu 16 catégories regroupées en 10 groupes différenciés selon les zones 2 et 3. La ROL a été effective au 1^{er} janvier 2012.

La redistribution des loyers opérée dans ce cadre a été sans impact pour neuf locataires sur dix puisqu'elle ne concernait que le loyer plafond cible et que le loyer pratiqué était bien inférieur à ce dernier. Dans certains cas, la redistribution a toutefois conduit à ce que le loyer plafond cible au niveau logement soit inférieur au loyer alors effectivement pratiqué. En 2012, cela concernait 2 035 logements, soit 10,4 % du parc ayant fait l'objet de la ROL. Dans ces cas, l'office a décidé de geler les loyers pratiqués pour ces logements jusqu'à ce que le loyer plafond suivant l'augmentation annuelle de l'IRL devienne supérieur au loyer pratiqué et de n'appliquer le loyer plafond cible qu'au départ de l'occupant lors de la relocation. A l'automne 2018, 84 logements²⁶ sont encore dans ce cas.

²⁵ Loyers appelés + loyers des logements vacants non appelés quelle que soit la cause de la vacance (technique ou commerciale)

²⁶ Dont le loyer pratiqué est supérieur à plus de 5 % du loyer plafond cible.

Le parc est situé à 38,9 % en zone 2 et 61,1 % en zone 3²⁷ de loyers. Le loyer moyen annuel s'élève à 4 067 euros par logement en 2017, ce qui est nettement supérieur à la médiane des OPH de province²⁸ (3 727 euros en 2016). Ce loyer moyen s'explique essentiellement par la plus forte proportion de grands logements (T4 et +) dans le parc de l'office, ainsi qu'une surface habitable des logements supérieure aux standards : + 3 % pour les T1, + 9 % pour les T2, + 1 % pour les T5. Concernant les modes de financement des logements, le parc est constitué à 63,5 % d'anciens financements, à 30 % de PLA/PLUS et à 3,5 % de PLAI ainsi que 1,8 % de PLS et 1,2 % de PLI/autres, traditionnellement plus onéreux.

Les augmentations annuelles des cinq dernières années²⁹ ont respecté les maxima fixés par la loi.

La structure des tarifs mensuels pratiqués pour les logements conventionnés de l'office³⁰ (au m² de surface habitable, hors loyers accessoires) est comparée dans le tableau ci-après à l'ensemble des bailleurs sociaux.

	Nombre de logements	Loyer mensuel en euros par m ² de surface habitable au 1/1/2017			Moyen
		1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^e quartile	
Dynacité (ensemble du parc)	23 357	4,58	5,22	5,85	5,26
Dynacité (patrimoine de l'Ain)	18 214	4,52	5,17	5,81	5,21
Dynacité (patrimoine du Rhône)	4 117	4,69	5,19	5,87	5,32
Référence Bourg en Bresse	6 642	4,78	5,37	5,96	5,39
Référence Ain	40 466	4,85	5,52	6,16	5,59
Références Rhône	147 847	4,99	5,80	6,63	5,94
Références Rhône-Alpes	439 844	4,85	5,64	6,43	5,76

Source : RPLS 2017 portail BO Ancols

Le loyer moyen pratiqué par l'office est inférieur de 5,9 % à la moyenne des loyers des bailleurs sociaux aindinois et de 8,7 % à ceux de l'ensemble des organismes HLM rhônalpins. Dans l'Ain, les loyers au m² de surface habitable pratiqués par Dynacité apparaissent comme les plus bas du département. Le second bailleur social qui représente 29 % de l'offre départementale propose des loyers 18,4 % plus onéreux (6,17 euros/m² contre 5,21 euros pour Dynacité). Dans le Rhône, et particulièrement dans la métropole de Lyon, les loyers de Dynacité sont les moins chers du marché (5,32 euros/m²).

44,4 % des logements ont un loyer supérieur aux loyers maxima APL³¹ (contre 57,9 % dans le département de l'Ain et 50,7 % au niveau régional). Un tiers du parc est proposé à un loyer inférieur à 300 euros par mois et près de quatre logements sur dix présentent un loyer compris entre 300 et 400 euros par mois. La solvabilisation des ménages par l'aide personnalisée au logement s'en trouve donc améliorée. L'offre en très bas loyers (inférieurs à 4 euros) représente 7,5 % du parc et est particulièrement adaptée aux ménages à revenus modestes. Pour les logements conventionnés, les avis d'échéance valant quittances font apparaître le loyer maximum défini par la convention en conformité avec les dispositions de l'article R. 442-2-1 du CCH. Pour une

²⁷ Le zonage 1/2/3 est un paramètre entrant dans le calcul des aides personnelles au logement (AL et APL). Il est également employé afin de déterminer les plafonds de loyer du logement social (PLAI et PLUS). La zone 3 correspond aux secteurs les moins tendus.

²⁸ ratio B9 Boléro (Base d'Observation du Logement, Etude et Référencement des Organismes) - base de données du Ministère du Logement, de l'Egalité des territoires et de la Ruralité. Elle intègre les données comptables et patrimoniales des organismes HLM transmises chaque année au ministère via l'application Harmonia

²⁹ 0,90 % en 2014, 0,47 % en 2015, 0,02 % en 2016, 0 % en 2017.

³⁰ Pour les logements dont le loyer est connu, hors cas particuliers

³¹ Pour cette étude, le « loyer plafond APL » est calculé par logement non pas en fonction du ménage qui l'occupe mais selon le type de ménage qu'il a vocation à accueillir suivant sa typologie.

meilleure information du locataire, le loyer maximum devrait être exprimé en prix mensuel pour le logement qui le concerne, la simple indication du taux au m² n'étant pas suffisamment explicite. En réponse, l'office précise que les informations présentes sur les avis d'échéances seront modifiées afin d'y faire apparaître le loyer maximum mensuel, en lieu et place du prix unitaire au m².

3.2.2 Supplément de loyer de solidarité

Le supplément de loyer de solidarité (SLS) est appliqué selon le barème prévu à l'article R. 441-21 du CCH. En 2017 près de 10 000 ménages ont été enquêtés au titre de l'enquête SLS, compte tenu des exonérations SLS appliquées en QPV et ZRR et des logements dont les locataires bénéficient de l'APL³². En 2017, 1 111 locataires ont été assujettis au SLS, dont 643 pour absence de réponse. Globalement, ce supplément de loyer s'est élevé à la somme de 449,5 milliers d'euros en 2017.

3.2.3 Charges locatives

En 2017, les principaux postes de charges locatives sont le chauffage (33,9 % *des charges totales*), l'entretien des parties communes (19,9 %), l'eau et les contrats d'entretien. La taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM) représente 10,0 % de l'ensemble des charges. Au logement, la moyenne des charges hors chauffage³³ s'élève à 895 euros par an. L'exercice de régularisation des charges 2017 a montré un excédent de provision de 5,4 % (10,4 % en 2016), ce qui n'appelle pas de remarque au regard de ce qui est généralement constaté chez les bailleurs sociaux.

L'écart global entre les provisions et les dépenses réelles masque pourtant d'importantes disparités suivant les groupes : parmi les groupes de plus de huit logements et ayant un niveau de charge global supérieur à 655 euros³⁴ par logement et par an, 19 d'entre eux totalisant 481 logements ont connu un excédent de provisionnement supérieur à 25 %.

Près de 72 % du parc de l'office fait l'objet d'un mode de chauffage collectif (18 395 logements), essentiellement par chaufferie collective au gaz (53,5 %) ou réseau de chaleur (35,1 % dont 7 % réseau de chaleur bois). Dix exploitants sont en charge des installations sur la base de contrats de type P1, P2 ou P3³⁵, avec intéressement (MTI)³⁶ selon les cas. L'examen des charges collectives de chauffage montre globalement un coût maîtrisé qui se situe dans la moyenne inférieure des coûts observés³⁷ dans la zone climatique concernée³⁸ : près de six logements sur dix ont un coût de chauffage inférieur à la moyenne de 9,4 euros au mètre carré de surface chauffée constatée pour l'ensemble du parc chauffé collectivement.

³² S'agissant des ménages bénéficiaires de l'aide personnalisée au logement (APL) ou de l'allocation de logement familiale ou sociale, l'organisme bailleur n'est pas tenu de les enquêter au titre du SLS, les ménages bénéficiaires de ces aides ayant par définition des ressources inférieures aux plafonds de ressources.

³³ Pour les logements dont la régularisation 2017 a été effectuée.

³⁴ Premier quartile des charges totales au logement, chauffage inclus.

³⁵ P1 : Marché de prestation concernant la fourniture d'énergie, P2 : marché de maintenance des installations (maintien en bon état de fonctionnement de l'installation) et conduite du chauffage (*opérations de pilotage de la production et de distribution de la chaleur nécessaire pour obtenir les températures contractuelles dans les différents locaux et, le cas échéant, celle de l'eau chaude sanitaire*), P3 : marché prévoyant la garantie totale et renouvellement du matériel (*gros entretien*).

³⁶ Marché Température Intéressement : marché d'exploitation incluant une clause d'intéressement pour une température contractuelle définie avec fixation d'un objectif optimum de consommation d'énergie. Si le prestataire fait mieux en respectant les conditions de confort, il reçoit un bonus partagé à 50/50 avec son client, dans le cas contraire il est pénalisé de la totalité de l'excédent consommé.

³⁷ 10,36 euros au m² de surface chauffée pour chauffage et ECS collectifs, 8,54 euros pour chauffage collectif et ECS individuelle en zone H1.

³⁸ Observatoire de l'Union Sociale pour l'Habitat (USH) des charges locatives hors Ile de France 2014.

Cinq groupes, détaillés dans le tableau ci-après, présentent toutefois des coûts de chauffage élevés. Au regard des écarts à la moyenne, une réflexion sur le mode de chauffage et l'isolation des bâtiments doit être menée.

code interne	nom du programme	nombre de logements	Mode de chauffage	coût chauffage en euros au m ²	coût chauffage en euros au logt
223	SERVAS 12 HLM	12	COL PAC ELEC	20,4	1 624
224	SERVAS 12 HLM	12	COL PAC ELEC	20,4	1 125
455	FOISSIAT 12 HLM	12	COL ELEC	20,8	1 193
556	ST RAMBERT EN BUGEY 7 PLA	7	COL FIOUL	19,7	869
558	ST ANDRE SUR VIEUX JONC 12 PLA	12	COL ELEC	19,6	1 314

Source : synthèse ANCOLS à partir de la base de données gestion locative Dynacité

En réponse au rapport provisoire, l'office précise que ces cinq groupes ont ou vont bénéficier de travaux thermiques sur les années 2018, 2019 et 2020, avec pour certains, un changement du mode de chauffage. Par ailleurs six groupes totalisant 314 logements bénéficient d'un système électrique mixte : une dalle chauffante assure 14°C en hiver et des convecteurs additionnels permettent d'ajuster la température souhaitée. Hors appoint, le coût du chauffage s'élève à 822 euros au logement (12 euros au m²) auxquels il convient d'ajouter la consommation électrique individuelle. Sachant que les groupes équipés de ce mode de chauffage ont été mis en location entre 1977 et 1983 et n'ont pas tous bénéficié d'une isolation complémentaire, le coût final pour l'occupant peut se révéler très onéreux (selon l'ADEME³⁹, chaque degré de chauffage supplémentaire au-delà de 20°C entraîne une augmentation de la consommation de 7 %).

code interne	nom du programme	nombre de logements	coût chauffage en euros au m ²	coût chauffage en euros au logt
427	VILLEFONTAINE 134 ILM	134	10,7	743
447	VIRIEU LE GRAND 12 HLM	12	8,8	563
467	VILLEFONTAINE 49 HLM	49	12,6	853
493	MEXIMIEUX 27 ILM	27	15,8	1 194
494	BOURGOIN JALLIEU 63 HLM	63	12,0	657
595	VILLEFONTAINE 48 PLA	29	12,4	922
Coût moyen			12,0	822

Source : synthèse ANCOLS à partir de la base de données gestion locative Dynacité

3.3 CONCLUSION

Dynacité possède un patrimoine de 25 481 logements familiaux conventionnés à 98,6 % et de 1 114 équivalents-logements dans 41 structures d'hébergement collectives. L'office a mis en place une politique de renouvellement du patrimoine qui lui permet de maintenir la vacance à un niveau contenu. Même si les niveaux de loyers au mètre carré de surface habitable pratiqués sont légèrement inférieurs à ceux des autres bailleurs sociaux régionaux, le loyer moyen annuel est nettement supérieur à la médiane des OPH de province ce qui semble s'expliquer par la plus forte proportion de grands logements (T4 et +) dans le parc de l'office, ainsi qu'une surface habitable des logements supérieure aux standards. Le suivi des charges locatives est efficient et le coût du chauffage collectif est contenu.

³⁹ Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie.

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

Les résultats de l'enquête « *Occupation du Parc social 2016* » (OPS) confirment les tendances observées lors des dernières enquêtes, à savoir que l'office connaît une occupation sociale légèrement plus marquée que celle des autres bailleurs sociaux locaux, avec une population à bas revenus (*ressources inférieures à 60 % des plafonds PLUS*) légèrement plus représentée tandis que les très bas revenus (*ressources inférieures à 20 %*) se situent dans la moyenne. La proportion de ménages disposant de ressources supérieures aux plafonds est plus faible que pour l'ensemble du département de l'Ain (11,1 % contre 14,7 %), elle est cependant comparable aux chiffres concernant l'ensemble de la région Auvergne-Rhône-Alpes.

En %	Pers. isolées	Ménages 3 enfants +	Familles mono- parentales	Revenu < 20% *	Revenu < 60% *	Revenu >100%*	Bénéficiaires d'APL+AL	Age > 65 ans
Enquête OPS 2016 Tous Ménages	38,8 %	11,1 %	20,8 %	17,1 %	57,7 %	11,1 %	47,1 %	14,5 %
Enquête OPS 2014 Tous Ménages	38,0 %	11,3 %	19,8 %	15,6 %	57,0 %	11,0 %	45,6 %	10,7 %
CA Bourg en Bresse 2016	41,5 %	11,3 %	19,6 %	18,8 %	56,2 %	11,8 %	48,2 %	14,1 %
Ain 2016	37,6 %	11,0 %	21,0 %	14,5 %	52,1 %	14,7 %	45,8 %	12,4 %
Rhône 2016	37,8 %	12,2 %	18,8 %	17,9 %	55,8 %	13,0 %	46,1 %	13,2 %
Saône et Loire 2016	47,4 %	7,9 %	18,8 %	19,0 %	58,2 %	10,3 %	49,1 %	18,0 %
Région ARA 2016	39,4 %	10,7 %	19,9 %	20,6 %	58,9 %	11,3 %	48,6 %	13,5 %

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

Source : enquêtes OPS 2014 et 2016 portail BO Ancols

Entre 2014 et 2016, il y a un accroissement de 1,5 point de la part des ménages sous 20 % des plafonds, ainsi que de la part des ménages sous 60 % des plafonds (+0,7 point), la part des ménages dont les ressources sont supérieures à 100 % des plafonds reste stable. L'augmentation du nombre de ménages moins aisés entraîne logiquement une augmentation des bénéficiaires d'aide au logement (+1,5 point).

4.2 ACCES AU LOGEMENT

4.2.1 Connaissance de la demande

Le dépôt des demandes s'effectue directement via le site national « *demande-logement-social.gouv.fr* » ou auprès d'un des guichets d'enregistrement des bailleurs sociaux présents sur le territoire. Le nombre de demandes, près de 13 000 par an en moyenne dans le département de l'Ain, connaît une progression constante sur la période (+ 20 % de 2014 à 2017) :

		2014	2015	2016	2017	moyenne/an
Région Rhône-Alpes	nb demandes	162 236	159 624	171 454	183 788	169 276
	% France	9,00%	8,50%	8,70%	8,90%	8,80%
Département de l'Ain	nb demandes	11 932	12 333	13 345	14 371	12 995
	% Région	7,40%	7,70%	7,80%	7,80%	7,70%
CA du bassin de Bourg en Bresse	nb demandes	2 692	2 800	2 767	3 422	2 753
	% Département	22,60%	22,70%	20,70%	23,80%	22,50%
France métropolitaine	nb demandes	1 796 089	1 886 851	1 968 990	2 060 843	1 928 193

Source : fichier SNE, exploitation DGALN-DHUP

L'analyse des 14 371 demandes actives enregistrées dans le système national d'enregistrement (SNE) fin 2017 montre que 40 % des demandeurs sont des personnes seules et 22 % des familles monoparentales, ce qui explique la forte demande de logements de type II et III (62 %). Les grands logements (*type V et +*) sont peu recherchés (3 % des demandes). La majorité des demandeurs (57 %) dispose de ressources inférieures à 60 % des plafonds Plus. 74% des demandeurs ont un emploi, 13 % sont au chômage, 12 % sont retraités et 8 % bénéficient de revenus de transfert (*minima sociaux et allocations familiales*).

4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

La politique d'attribution des logements est fondée sur une charte de peuplement élaborée par Dynacité initiée en 2009 avec les membres des commissions d'attribution de logements (CAL). Cette charte est déclinée dans une dizaine de quartiers à enjeux, où les objectifs de peuplement ont été élaborés avec les représentants des communes concernées, les administrateurs des CAL, les réservataires (*État et Action Logement*) et les représentants de l'office à partir d'un diagnostic partagé. Cette charte part du postulat que toute attribution doit être examinée au regard de l'occupation de chaque immeuble concerné en fonction de différents éléments : une prise en compte suffisante de la situation du demandeur, une connaissance de la vie sociale de chaque site, une analyse de la capacité d'accueil, de l'ambiance urbaine des bâtiments et une étude de l'occupation du bâtiment et du quartier afin d'éviter une concentration des fragilités en favorisant l'intégration au-delà du quartier.

Afin de prendre en considération les objectifs fixés par la loi Egalité et Citoyenneté, le CA du 15 juin 2017 a redéfini sa politique d'attribution au travers d'une charte des attributions qui précise notamment l'obligation d'accueillir les populations du 1^{er} quartile de la demande ou des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) et l'obligation d'accueillir 50 % des demandeurs autres que ceux à bas revenus dans les QPV dont les mutations.

Dynacité participe aux instances départementales mises en place dans l'Ain, le Rhône, l'Isère et la Saône-et-Loire pour assurer le logement des publics prioritaires. L'implication de l'office est conforme aux engagements qui lui ont été assignés.

Logement des ménages prioritaires	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Moyenne
Relogements Dynacité - Droit de Réserve Préfectoral	166	175	174	185	262	219	197
Relogements DRP tous bailleurs sociaux Ain	442	433	534	471	657	554	515
% relogements DRP Dynacité/total département de l'Ain	37,6%	40,4%	32,6%	39,3%	39,9%	39,5%	38,2%
Relogements Dynacité - hors DRP	98	90	127	124	122	165	121
Relogements hors DRP tous bailleurs sociaux Ain	235	198	267	253	284	334	262
% relogements hors DRP Dynacité /total département de l'Ain	41,7%	45,5%	47,6%	49,0%	43,0%	49,4%	46,2%
Total relogements Dynacité/total des relogements Ain	39,0%	42,0%	37,6%	42,7%	40,8%	43,2%	40,9%
Relogements accords collectif Rhône	6	11	14	15	12	14	12
Attributions hors DRP en flux Rhône	24	36	20	33	27	10	25
Attributions au titre du Dalo	6	14	12	25	19	17	16
Attributions à des ménages sortant d'hébergement	7	10	8	9	11	5	8

Source : synthèse ANCOLS à partir de la base de données gestion locative Dynacité et données DDCCS de l'Ain

4.2.3 Gestion des attributions

4.2.3.1 Analyse de la gestion des attributions

En conformité avec les articles L. 441-2, R. 441-3 et R. 441-9 du CCH, le conseil d'administration de Dynacité a créé quatre commissions d'attribution territoriales⁴⁰, ainsi qu'une commission d'attribution dite « *de renfort* ». La composition de ces commissions, le ressort de compétence et le mode de fonctionnement sont définis dans un règlement intérieur adopté par le CA et régulièrement actualisé (*dernière modification CA du 15 juin 2017*). Leur composition et leur fonctionnement n'appellent pas de commentaire particulier : outre les membres de droit prévus à l'article R 441-9, trois administrateurs (*dont un représentant les locataires*), le directeur de territoire concerné et le responsable du pôle clientèle et un chargé de clientèle y siègent avec voix délibérative.

Les CAL se réunissent au moins une fois par mois et à une fréquence plus importante, si le nombre des dossiers le justifie, pour analyser les demandes et procéder à l'attribution des logements disponibles. Un planning des réunions est établi annuellement. Sauf en cas d'insuffisance du nombre de candidats, ou lorsque le dossier présenté a été déclaré relevant du DALO par la commission de médiation départementale, les CAL examinent au moins trois demandes pour un même logement à attribuer.

Le choix des dossiers s'effectue selon un système de cotation mis en place par l'office qui s'appuie sur trois critères de priorisation (*motifs de la demande, logement occupé par le demandeur lors du dépôt de dossier, ancienneté de la demande*) permettant de faire ressortir les dossiers dans un souci d'égalité de traitement et de transparence. C'est un outil d'aide à la décision qui permet de considérer toutes les demandes de logement en tenant compte des ménages les plus fragiles, dans un objectif d'harmonisation du peuplement.

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

Les attributions de logements	2013	2014	2015	2016	2017
au 31/12/N					
Nombre de logements sociaux attribués	2 880	2 636	2 911	2 959	2 831
<i>Mutations</i>	441	381	455	370	381
<i>Demandes externes</i>	2 439	2 255	2 456	2 589	2 450
Nombre de propositions	5 386	4 810	6 602	5 992	5 253
Taux de rotation	10,8 %	11,0 %	11,0 %	10,7 %	10,7 %

Source : synthèse ANCOLS à partir de la base de données gestion locative Dynacité

De 2014 à 2017, cinq logements ont été attribués irrégulièrement à des ménages dont les ressources dépassent les plafonds applicables [article L. 441-1 du CCH]. L'analyse des attributions réalisées de 2014 à 2017 a montré cinq erreurs d'instruction ayant entraîné l'attribution d'un logement à des ménages dont les ressources dépassaient les plafonds en vigueur. Cinq logements PLUS représentant (*soit 0,04 % des 11 337 attributions réalisées sur la période*), de 2014 à 2017, ont été attribués à des ménages dont les ressources dépassaient les plafonds en vigueur de 14 % à 124 % (*cf. annexe 7.4*). Deux dépassements ont été expliqués par une erreur d'interprétation sur la validité d'un arrêté préfectoral portant dérogation aux plafonds de ressources, caduc au moment de l'attribution. Trois autres cas résultent soit d'une erreur de saisie du montant du revenu fiscal de référence, soit du mauvais codage de la composition du ménage. Dans sa réponse, l'office prend acte du constat et souligne que ces cinq irrégularités ont été relevées sur 2015 et 2016, soit avant la mise en place des Responsables des Pôles Clientèle. Cette nouvelle fonction encadrante a pour mission, sur chaque territoire, de piloter et contrôler l'ensemble du processus d'attribution, du rapprochement offre/demande, jusqu'à l'étude

⁴⁰ Une CAL compétente pour le territoire de Bourg-Dombes-Val de Saône, une pour le territoire d'Ambérieu-Bugey-Nord Isère, une pour les territoires d'Oyonnax-Haut Bugey et Bellegarde-Pays de Gex et enfin une pour les territoires de Rhône Métropole et Beaujolais-Saône-Vallée. La CAL de renfort est compétente pour prononcer les attributions des logements quelle que soit la localisation.

en CAL, afin d'en sécuriser la pratique. Depuis la mise en œuvre de ce nouveau mode opératoire, aucune erreur n'a été relevée.

4.2.3.2 Gestion des contingents

Près d'un tiers du parc fait l'objet d'une réservation, majoritairement par l'État (25 %) pour le logement des ménages prioritaires et des fonctionnaires. Les logements réservés se répartissent de la manière suivante :

Réservataire	État	Collectivités	Action Logement	Autres	Non réservés	Total
Nombre de logements	5 481	185	1 695	165	17 955	25 481
%	21,5	0,7	6,7	0,6	70,5	100

Source : synthèse ANCOLS à partir de la base de données gestion locative Dynacité

Dès qu'un préavis de départ concernant un logement réservé est notifié aux services de l'office, les chargées de clientèle en agence le signalent au réservataire afin que plusieurs candidats soient proposés à la CAL. A défaut de proposition de candidats, le logement est attribué suivant les règles de droit commun. Il apparaît à la lecture des comptes rendus de CAL que les services d'Action Logement ne proposent pas systématiquement à la commission trois ménages pour l'attribution d'un logement réservé, ce qui limite de fait ses prérogatives dans le choix de l'attributaire. Dès lors que le réservataire ne soumet qu'un dossier, l'office a décidé pour l'avenir de proposer deux dossiers supplémentaires afin que la commission joue pleinement son rôle.

4.3 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

4.3.1.1 Concertation locative

Le plan de concertation locative, qui a été actualisé en octobre 2015 (*délibération du CA du 16 octobre 2015*), porte sur la période 2016-2020. Le conseil de concertation locative se réunit a minima une fois par an au siège de l'office. Ce conseil permet d'aborder avec les associations de locataires les questions relatives à la gestion locative (*parcours résidentiel, qualité de service, charges récupérables, CUS, etc.*), la politique patrimoniale (*maintenance, réhabilitation, espaces extérieurs, etc.*), la gestion du vivre ensemble ainsi que les relations et la communication avec les locataires. L'examen des comptes rendus de réunions n'appelle pas de commentaire particulier.

4.3.1.2 Les réunions en pied d'immeuble

Afin de mobiliser ses locataires pour échanger sur des sujets les concernant, Dynacité leur propose de les rencontrer devant chez eux : ce n'est pas le locataire qui se déplace, c'est le bailleur qui vient à sa rencontre. Le choix de l'horaire (*en fin d'après-midi*) et le lieu (*en pied de bâtiment*) permettent de rencontrer davantage d'habitants, notamment les personnes qui n'ont pas la possibilité de se déplacer. L'intérêt de la démarche réside dans la participation active des habitants : en amont de la réunion, une invitation indique précisément l'ordre du jour. Chaque réunion en pied d'immeuble est animée par le responsable d'agence, accompagné du chargé de secteur concerné. Les partenaires locaux investis dans le fonctionnement d'un quartier sont parfois invités. Ces réunions visent à maintenir un lien de proximité effectif avec les habitants. Chaque année, 40 à 50 réunions en pied d'immeuble sont organisées. Le dispositif est reconduit d'une année sur l'autre en fonction des problématiques spécifiques au quartier concerné.

4.3.1.3 Satisfaction des locataires

Des enquêtes de satisfaction sont réalisées périodiquement par un prestataire externe, auprès des locataires en place. En juin 2016, le prestataire a réalisé pour l'office une étude de satisfaction sur un panel représentant 10 % de son parc. Les résultats ont montré un bon niveau de satisfaction, comparable à celui relevé lors de la précédente enquête : 81.5 % des clients sont globalement satisfaits des prestations de

l'office (83,7 % en 2013). Plus généralement, 84 % sont satisfaits de la qualité de l'accueil et 85,3 % des conditions d'entrée dans le logement. Les résultats concernant le traitement des réclamations et la qualité de vie dans le quartier sont toutefois plus critiques : 71,2 % de satisfaits pour ces deux items.

4.3.1.4 Espace web locataire

L'office dispose d'un site internet dédié qui permet aux locataires d'effectuer diverses démarches en ligne : mise à jour des informations personnelles, consultation du compte locataire, paiement du loyer par carte bancaire, consultation des avis d'échéances, gestion et suivi de demandes techniques et administratives, téléchargement de documents (*livret locataire, guide d'entretien du logement, charte qualité, etc.*). Une application pour smartphone est également disponible.

4.3.1.5 Adaptation des logements pour les personnes âgées et à mobilité réduite (PMR)

L'office a mis en place un programme d'aménagement des logements pour les personnes à mobilité réduite qui cible notamment les personnes âgées. Il consiste essentiellement à adapter la salle de bain de ces locataires en remplaçant la baignoire par une douche, à rehausser les toilettes et à mettre en place un revêtement antidérapant au sol. Une cinquantaine de logements sont annuellement adaptés et identifiés dans la base Adalogis. En 2017, les agences territoriales de Dynacité ont investi près de 150 000 euros pour aménager 51 salles de bain en faveur des personnes à mobilité réduite. En 2018, 90 nouveaux logements ont bénéficié de ces prestations pour un montant de 366 065 euros.

Il participe également au réseau Adalogis auquel le Conseil départemental de l'Ain est partenaire. Son objectif est de proposer des logements adaptés à la réglementation PMR aux personnes qui en font la demande. Une première étape consiste à recenser les logements adaptés, neufs ou réhabilités. La deuxième étape concerne la mise en location des logements. A ce jour 1 087 logements Dynacité sont recensés dans la base.

4.3.1.6 Participation à l'appel à projet Haissor

Le projet socio-gérontologique Haissor « *HAbitat Intermédiaire Services SOLidaires Regroupés* », initié par le conseil départemental de l'Ain, a pour objectif de pallier la perte d'autonomie et non la grande dépendance, de lutter contre l'isolement, rompre avec le sentiment d'insécurité comme le risque de chute, combattre l'ennui, permettre d'avoir un habitat adapté et conserver l'autonomie budgétaire. Le bâti est pleinement intégré dans le quartier, à proximité des services de soins et des activités de services. Chaque projet est porté par la commune et est défini en partenariat avec l'office et une association d'aide à domicile.

Dynacité a, à ce jour, mis en service deux bâtiments de ce type : le premier sur la commune de Viriat (*groupe 11584*) qui comprend 16 logements dont 6 « Haissor ». L'ensemble des logements est loué. Le second est implanté sur la commune de Chalamont (*groupe 11580*), il est composé de 11 logements dont 6 « Haissor ». Actuellement neuf locataires sont en place, un logement familial est vacant ainsi qu'un logement « Haissor ». Deux nouvelles opérations sont programmées : une résidence « Haissor » sera prochainement livrée à Trévoux (*14 appartements dont 5 « Haissor »*), une seconde est en phase d'études à Ambérieu-en-Bugey.

Dynacité ne refacture pas de prestations de services. Les services sont facturés aux locataires directement par l'association partenaire (*Association départementale d'aide aux personnes de l'Ain - ADAPA*) sur la base d'un contrat de prestations signé avec le locataire.

4.4 SUIVI DES CREANCES LOCATIVES

Le taux de recouvrement⁴¹ à 98,6 % en 2017 est correct. Fin 2017 l'ensemble des créances locatives représente 14,9 % des loyers et charges appelés, soit un niveau très proche de la médiane des OPH d'HLM de province (14,6 %⁴² en 2016). Sur la période sous revue, les créances douteuses (*compte 416*) diminuent sur les deux derniers exercices en raison d'une nouvelle présentation comptable. Les créances locatives connaissent une légère augmentation sur la période.

Créances locatives en k€	2013	2014	2015	2016	2017
Créances non douteuses (c/411)	8 487	8 007	8 071	12 102	12 601
<i>dont créances appelées non exigibles*</i>	7 394	7 374	7 418	7 459	7 715
+ Créances douteuses (c/416)	9 306	10 243	10 789	7 416	7 714
+ Créances passées en pertes (c/654)	847	852	900	900	960
+ Procédures de rétablissement personnel (c/671) ⁴³	374	319	335	438	520
= Total des créances locataires	19 014	19 421	20 095	20 856	21 795
<i>En % du quittance annuel</i>	13,8 %	14,2 %	14,5 %	14,9 %	14,9 %
<i>Médiane OPH de province</i>	13,6 %	13,8 %	14,0 %	14,6 %	nc

Source : états financiers Dynacité

*loyers à terme échu de décembre

Au sein de la direction clientèle, le service contentieux locatif comprend outre sa responsable et son assistante, douze chargés de recouvrement. L'organisation du service est calquée sur l'organisation territoriale de l'office, chaque pôle au siège étant en charge du suivi des dettes locatives par agence, avec par ailleurs depuis janvier 2018 un pôle chargé spécifiquement du suivi des locataires partis. Les quinze conseillères sociales situées dans les agences suivent d'une part, les ménages en situation sociale précaire dès l'attribution du logement, et d'autre part, les locataires en situation d'impayé en liaison avec le service contentieux (*information des plans d'apurement de la dette mis en place par les conseillères*).

Le suivi des locataires en situation d'impayé est assuré par le service contentieux dès la première échéance impayée. La deuxième semaine du mois après l'échéance, une lettre de relance spécifique est envoyée pour les locataires entrants, et à compter de la troisième semaine pour les locataires débiteurs pour la première fois en retard de paiement. Le tableau ci-après montre l'importance des plans de résorption de la dette mis en place par Dynacité.

Actions de recouvrement amiable	2015	2016	2017	2018*
Plans d'apurement amiables	1 732	1 465	1 322	1 378
Plans d'apurement judiciaires	101	130	154	152
Dossiers retenus par le FSL ⁴⁴ de l'Ain	178	169	128	158
<i>montant en k€ des aides FSL de l'Ain</i>	73	74	48	73

Source : service contentieux Dynacité

*situation à fin octobre 2018

⁴¹ Taux de recouvrement : B/A avec loyers et charges quittancées (A) + créances locatives n-1 – créances locatives n – pertes sur créances irrécouvrables = encaissements de l'année (B)

⁴² Ratios Bolero

⁴³ Les pertes sur créances irrécouvrables dans le cadre des plans de rétablissement personnel doivent depuis la dernière instruction comptable être enregistrées dans les comptes 6542, et non plus en charges exceptionnelles

⁴⁴ Fonds de solidarité logement.

Les données du tableau infra indiquent une forte baisse des procédures contentieuses (*à compter de la délivrance d'un commandement de payer*) témoignant de l'efficacité du traitement des incidents de paiement en amont. Les saisines des CCAPEX⁴⁵ diffèrent selon les quatre départements d'implantation du parc de l'office :

- dans l'Ain, les CCAPEX sont délocalisées dans les quatre sous-préfectures et sont saisies à compter du commandement de payer ;
- dans le Rhône et l'Isère compte tenu du nombre très important de dossiers, ne sont examinés que les dossiers au stade de l'expulsion ;
- en Saône-et-Loire, la CCAPEX est gérée par l'ADIL (*agence départementale pour l'information sur le logement*).

Actions contentieuses	2015	2016	2017	2018*
Mises en demeure	2 284	2 555	3 783	3 192
Délai de paiement accordé	1 527	1 652	1 903	1 769
Commandements de payer	1 188	1 018	1 120	990
Assignations	446	492	484	381
Jugements en résiliation de bail	405	472	500	340
Commandements de quitter les lieux	248	274	285	297
Demandes de concours de la force publique	129	107	157	147
Concours de la force publique accordés	79	86	86	99
Expulsions effectives	26	42	45	23

Source : service contentieux Dynacité

*situation à fin octobre 2018

Le suivi des locataires partis depuis début 2018 est assuré par l'un des pôles du service contentieux. Dès lors que l'arrêté du compte locataire (*dette locative, plus éventuellement la facturation de réparations locatives et déduction du dépôt de garantie*) n'est pas réglé par le locataire dans les 15 jours après réception de son décompte, la phase de recouvrement est déclenchée, sauf si un plan de régularisation a déjà été mis en place. Quand l'office dispose d'un titre exécutoire, le recouvrement est réalisé par un huissier de justice (*saisie attribution ou saisie sur salaire*). Dynacité recourt par ailleurs à quatre cabinets de recouvrement dont il évalue régulièrement la performance.

Les critères d'analyse des dettes à proposer en admission en non-valeurs tiennent compte du montant à recouvrer (*dettes inférieures à 300 €*) et des résultats obtenus par les huissiers et les sociétés de recouvrement (*constats d'insolvabilité*). Le coût global des impayés en 2017 correspondant aux admissions en non-valeurs et aux plans de rétablissement personnel pour 1 480 k€, ainsi qu'aux frais d'actes contentieux non récupérables (351 k€), représente 1,25 % du quittance annuel.

4.5 CONCLUSION

L'office s'implique correctement dans le logement des ménages prioritaires et des publics les plus fragiles économiquement. En termes de ressources, les populations logées présentent un profil social légèrement plus marqué que les autres bailleurs sociaux du département. Les procédures d'attribution de logements et de suivi des impayés sont bien formalisées, l'office a notamment mis en place un système de cotation de la demande facilitant la sélection des dossiers à présenter en CAL. Toutefois, de 2014 à 2017, cinq logements ont été attribués irrégulièrement à des ménages dont les ressources dépassent les plafonds applicables aux termes de l'article L. 441-1 du CCH. L'office a mis en place de nombreuses actions en faveur de la qualité du service rendu aux locataires qui se traduisent par un bon niveau de satisfaction. Le montant des créances locatives, très proche de la médiane des OPH connaît une légère augmentation.

⁴⁵ Commission de coordination des actions de prévention des expulsions, co-présidée par le Préfet et le Président du Conseil départemental

5. STRATEGIE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

Depuis 2005, l'office dispose d'un outil interne opérationnel, improprement qualifié de « *plan stratégique de patrimoine* » (*PSP*), qui est mis à jour chaque année par délibération du CA. A partir d'approches croisées sur le plan technique, social, environnemental et économique, il segmente le parc existant selon les actions de réhabilitation et/ou de gestion locative à engager sur les cinq prochaines années. Il ne contient aucun volet relatif au développement de l'offre, ni à la politique de vente qui font l'objet de débats spécifiques lors des CA.

Parallèlement à cet outil, l'office dispose d'un plan à moyen terme régulièrement actualisé par le CA. Ce dernier délibère donc sur un document global définissant la stratégie de l'organisme pour adapter son offre de logements à la demande et présentant les perspectives en matière d'évolution du parc existant, de production neuve, de renouvellement urbain et de vente. En 2015, le CA s'est prononcé sur la stratégie de développement à moyen terme. L'objectif alors affiché était d'atteindre 30 000 logements en 2035. Déduction faite des ventes (2 000 logements) et des démolitions envisagées (1 600 logements), l'office envisageait de mettre en service 7 900 logements jusqu'en 2035, soit 395 logements sociaux par an en moyenne. Un focus sur la période 2016-2020 montre que l'office envisageait de financer 2 170 logements locatifs durant la période (520 logements en 2016, 450 en 2017 et 400 de 2018 à 2020). Les résultats constatés sur les deux premières années apparaissent nettement en retrait, de 28 % par rapport aux prévisions (330 logements mis en service en 2016 et 368 en 2017).

L'actualisation du plan à moyen terme en février puis en décembre 2018 a revu les objectifs à la baisse pour la période 2018-2024, notamment en termes de développement : la production annuelle de logements sociaux est ramenée à 250 (hors logements intermédiaires, logements en accession sociale et logements en structure d'hébergement) par an à compter de 2020. Elle prévoit également la réhabilitation annuelle de 587 logements, la vente de 63 logements et la démolition de 109. Le détail est présenté au chapitre 6.5 Analyse prévisionnelle.

A moyen terme, la production annuelle de l'office s'établira à 250 logements sociaux (*PLUS, PLAI, PLS*), 80 logements intermédiaires (*PLI*), 120 logements en accession sociale (*PSLA ou accession sociale traditionnelle*) et 50 logements spécifiques (*résidences sociales, foyers, etc.*).

5.2 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

De 2013 à 2017, l'accroissement du parc de logements familiaux s'élève à 2 173 unités (*déduction faite des démolitions, cessions et autres transformations d'usage*), soit un taux de croissance annuel moyen de 1,8 %. Durant cette période, l'office a produit 1 830 logements neufs, tant par voie de construction (46,4 %), que par recours à la vente en l'état futur d'achèvement (53,6 %, contre 40 % au niveau national). Il a également acquis 1 211 logements (dont 926 logements par transfert de patrimoine à la suite de la fusion⁴⁶ avec l'OPH Ambérieu Habitat intervenue le 1^{er} janvier 2017). Parallèlement, Dynacité a procédé à la démolition de 466 logements et vendu 444 logements (cf. § 5.5).

⁴⁶ Arrêté préfectoral du 20 octobre 2016 portant fusion des OPH Dynacité et Ambérieu Habitat.

Evolution du parc de 2013 à 2017

	Parc au 1er janvier	Construction	VEFA	Acquisition (y.c AA)	Vente	Transformation d'usage (+/-)	Démolition	Parc au 31 décembre	Évolution
2013	23 308	253	114	204	97	-9	86	23 687	1,60%
2014	23 687	116	80	29	80	-14	239	23 579	-0,50%
2015	23 579	172	387	18	102	1	0	24 055	2,00%
2016	24 055	86	244	17	78	1	141	24 184	0,50%
2017	24 184	222	156	943	87	63	0	25 481	5,50%
Total		849	981	1211	444	42	466		1,80%

Source : base patrimoniale Dynacité

Montants des investissements locatifs de 2013 à 2017

En milliers d'euros	2013	2014	2015	2016	2017	Total	En %
Production neuve	58 638	66 769	70 817	59 778	65 659	321 661	74,2 %
+Acquisition amélioration	918	1 212	380	173	857	3 540	0,8 %
+Améliorations et composants	18 728	19 474	27 755	23 746	18 494	108 197	25,0 %
= Total des investissements locatifs	78 284	87 455	98 952	83 697	85 010	433 398	100 %

Source : service financier Dynacité

Ces investissements s'élèvent à 433,4 M€ sur la période, soit une moyenne annuelle de 86,7 M€.

La réorganisation des services consécutive à l'arrivée du nouveau DG a eu pour effet de réunir au sein d'une seule direction, la direction du patrimoine (DP), l'ensemble des problématiques concernant le bâtiment existant (*entretien, maintenance, réhabilitations, déconstructions*) et dans une autre, la direction des affaires immobilières (DAI), tout ce qui concerne la production neuve et l'aménagement (*offre nouvelle, accession, aménagement et renouvellement urbain*).

5.2.1 Offre nouvelle

Dans sa convention d'utilité sociale (CUS) qui portait sur les années 2010-2015, l'office s'était engagé à mettre en service 2 411 logements sur la période, soit une moyenne de 402 par an. 2 036 logements ont effectivement été mis en service en six ans, soit une atteinte des objectifs à 85 %. L'office explique l'écart majoritairement par les décalages de programmation mais aussi par la durée des opérations qui tend à s'accroître. Dynacité a également relancé fortement la prospection foncière durant la CUS, ce qui s'est traduit par un rattrapage à partir de 2015.

Logements mis en service	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Engagements CUS	274	394	631	482	330	300	-	-
Réel	277	327	294	372	196	570	330	368
dont PLUS	237	266	241	291	146	402	214	244
dont PLAI	26	61	50	70	45	142	85	96
dont PLS	14	0	3	11	5	26	31	28
taux de réalisation annuel/objectifs CUS	101,1%	83,0%	46,6%	77,2%	59,4%	190,0%	-	-

Source : base patrimoniale Dynacité

Dans ses orientations stratégiques, Dynacité a décidé de développer son offre locative sociale prioritairement dans les secteurs Rhône, Val de Saône et Côtière Sud (*agglomération de Lyon*), dans le Pays de Gex et le Pays Bellegardien. La production de logements sociaux de ces cinq dernières années a donc essentiellement été réalisée sur ces secteurs, majoritairement en PLUS (71 %), 24 % en PLAI et 5 % en PLS.

Comme évoqué supra, l'office souhaite aussi élargir son offre en proposant des logements à loyer intermédiaire (PLI) dans les secteurs à forte tension (*métropole de Lyon, Pays de Gex et Val de Saône*). Une filiale dédiée

pourrait être créée en partenariat avec un établissement bancaire. A cet égard, lors de sa réunion du 25 octobre 2018, le CA de Dynacité a autorisé le directeur général à mener une réflexion en vue de définir les modalités de création d'une telle filiale et notamment la possibilité de s'adosser à des capitaux privés.

L'office souhaite poursuivre le développement de son offre de logements spécifiques : outre les logements « Haissor » (cf. § 4.3.1.6), l'office développe des structures d'accueil pour personnes âgées dépendantes (*MARPA⁴⁷ de 23 chambres à Saint Genis Pouilly, EHPAD⁴⁸ de 77 lits à Groissiat*) ou handicapées (*structure mixte à Bourg-en-Bresse : 6 logements pour une association accueillant des enfants trisomiques, 6 logements familiaux traditionnels*). Dynacité souhaite développer son offre d'accession sociale (cf. § 5.6) et atteindre un rythme de croisière de 120 logements en accession produits par an.

5.2.2 Réhabilitations

Les réhabilitations et la maintenance sont suivies par la direction du patrimoine (DP) laquelle est issue de la restructuration de l'ancienne direction de la maîtrise d'ouvrage et du service de la gestion patrimoniale. Elle est composée de trois services : le service réhabilitation et maintenance, le service des politiques techniques qui, outre le suivi des différents contrats d'entretien hors chauffage (*ascenseurs, espaces verts, robinetterie, éradication des nuisibles, aires de jeux, équipements de sécurité, etc.*), comporte également un bureau de la performance énergétique composé de deux ingénieurs thermiciens chargés des problématiques de chauffage, et enfin le pôle PSP/PPE chargé de l'actualisation du plan stratégique et de la définition du plan pluri annuel d'entretien des bâtiments.

Le service réhabilitation et maintenance est composé de 14 agents : les responsables d'opérations de maintenance (ROM) sont chargés du gros entretien, les responsables d'opérations (ROP) sont dédiés aux réhabilitations lourdes, un responsable de projet (RP) a une compétence plus étendue (*PNRU, montage et suivi d'opérations spécifiques*) enfin les assistantes techniques préparent les phases amont des marchés et effectuent le suivi administratif et financier.

Dans le PSP repris par le PMT, Dynacité a mis en place un plan d'actions de réhabilitation de son parc immobilier. L'objectif de ce plan est de maintenir dans la durée un produit logement conforme aux standards validés par le CA et répondant à quatre axes :

- Confort thermique ;
- Maîtrise des consommations d'énergie ;
- Qualité architecturale ;
- Plaisir d'habiter.

L'office catégorise ses réhabilitations en trois types d'interventions :

- les réhabilitations lourdes concernent l'enveloppe du bâtiment (*isolation et menuiseries extérieures, toitures*), la sécurité, la reprise des pièces humides et l'embellissement des communs, éventuellement dans le cadre d'une labélisation du bâtiment (*HPE Rénovation, BBC Rénovation, Rénovation 150 ou encore Effinergie rénovation*) ;
- les réhabilitations thermiques ciblent les groupes identifiés E, F et G dans l'audit thermique lancé en 2012 par l'office ; elles concernent la reprise de l'enveloppe du bâtiment, le mode de chauffage afin d'obtenir une étiquette énergétique minimale D voire C, ainsi que la mise en sécurité et

⁴⁷ Maison d'accueil et de résidence pour l'autonomie

⁴⁸ Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes

- l'embellissement des communs ; le programme porte sur 1 576 logements pour un coût de 25,7 millions d'euros TTC;
- les réhabilitations GEGR, financées exclusivement sur fonds propres, consistent en des interventions ponctuelles sur un élément ou plus du bâti (*fenêtres, terrasses, mise en sécurité électrique...*).

Chaque année, le programme des réhabilitations est présenté au CA dans le cadre de l'actualisation annuelle du PSP, il fait l'objet d'adaptation ou de report d'opérations en fonction des capacités financières de l'organisme et de la conjoncture liée à l'impact des mesures législatives nouvelles. En moyenne, de 2013 à 2017, l'office a lancé la réhabilitation lourde ou thermique de près de 600 logements par an pour un montant total de 9,5 millions d'euros et l'amélioration (*réhabilitations GEGR*) de 1 900 logements pour un montant de 6,4 millions d'euros. Au total, l'office a consacré près de 16 millions d'euros annuels pour ses opérations de réhabilitation et amélioration du bâti.

5.2.3 Rénovation urbaine

Dynacité est fortement impliqué dans les opérations de rénovation urbaine tant dans le département de l'Ain que dans le Rhône. En effet, la convention ANRU signée en 2005 concernant le grand projet de ville de l'agglomération lyonnaise intégrait les quartiers Semailles et Velette à Rillieux-la-Pape dont Dynacité est le principal bailleur social. En outre, l'office est également intervenu sur le quartier de La Forge à Oyonnax retenu au titre des opérations isolées ANRU en 2009 pour lequel il est le seul bailleur social. Outre ces opérations de restructuration urbaine, Dynacité a mené avec plusieurs communes de l'Ain des projets urbains globaux visant la recomposition urbaine et sociale de quartiers, notamment à Arbent (*Le Planet*), à Belley (*Clos Morcel*), à Bellegarde-sur-Valserine (*Beauséjour*), à Meximieux (*les Carronnières*), à Miribel (*le Trève*) et à Ferney-Voltaire (*les Tattes*). Ces sites ont fait l'objet de conventions partenariales avec l'État, la région, le conseil départemental et les villes concernées.

Depuis 2005, ces opérations ont permis la réhabilitation de 1 297 logements, la démolition de 429 logements et une reconstitution de l'offre à hauteur de 325 logements. Le coût global s'est élevé à 131 millions d'euros pour l'office. Le bilan par opération est présenté en annexe 7.4.

Pour le suivi de ces opérations, l'office s'est doté de procédures particulières. Deux chefs de projets ont en charge les projets pendant toutes leurs phases afin de pouvoir réaliser un véritable suivi opérationnel ainsi qu'un bilan global. Ils sont appuyés par des équipes internes dédiées au relogement et à l'accompagnement des familles concernées par les démolitions et les réhabilitations lourdes. Un comité de pilotage interne NPNRU⁴⁹ a été instauré, il se réunit trois fois par an, associant les deux chargés de mission aux membres du comité de pilotage de stratégie patrimoniale (cf. § 5.3.1).

En 2016, cinq protocoles de préfiguration du NPNRU ont été validés pour des opérations de renouvellement urbain au sein de quartiers dans lesquels Dynacité dispose d'un parc de 4 230 logements :

Au titre des programmes d'intérêt national :

- Oyonnax « *La Plaine* », 4 467 habitants et 1 719 logements sociaux⁵⁰ ;
- Rillieux-la-Pape « *Ville Nouvelle* », 15 721 habitants et 5 038 logements sociaux ;
- Vaulx-en-Velin « *Grand Ile* », 20 491 habitants et 6 000 logements sociaux (*dont 694 dans le quartier Vernay-Verchère dans lequel intervient Dynacité*).

⁴⁹ Nouveau programme national de renouvellement urbain

⁵⁰ Données chiffrées extraites de *l'Atlas des quartiers prioritaires de la politique de la ville*, ministère de la cohésion des territoires - CGET septembre 2017.

Au titre des programmes d'intérêt régional :

- Ambérieu-en-Bugey « *Les Courbes de l'Albarine* », 1 677 habitants et 497 logements sociaux ;
- Bellignat « *Le Pré des saules* », 1 034 habitants et 427 logements sociaux.

Les programmes de réhabilitation/résidentialisation et de démolitions sont présentés dans le tableau ci-après :

	Nombre de logements	Coût TTC en milliers d'euros	Subventions en milliers d'euros	Emprunts en milliers d'euros	Fonds propres en milliers d'euros
Réhabilitations et résidentialisations					
Oyonnax « La Plaine »	700	29 500	1 892,6	24 674,8	2 851,0
Rillieux-la-Pape « Ville Nouvelle »	1 104	49 700	5 589,1	38 259,6	5 894,7
Vaulx-en-Velin « Grand Ile »	410	18 700	1 605,1	9 796,3	7 257,7
Ambérieu-en-Bugey « Les Courbes de l'Albarine »	136	2 600	92,2	2 166,0	351,8
Bellignat « Le pré des saules »	281	15 900	1 895,9	12 396,0	1 587,8
Total réhabilitations/résidentialisations	2 631	116 400	11 074,9	87 292,7	17 943,0
Démolitions					
Ambérieu-en-Bugey « Les Courbes de l'Albarine »	40	2 100	1 850,0	0,0	223,6
Oyonnax « La Plaine »	101	4 900	3 600,0	0,0	1 263,6
Rillieux-la-Pape « Ville Nouvelle »	230	8 200	5 968,0	0,0	2 199,9
Total démolitions	371	15 200	11 418,0	0,0	3 687,1

Source : base patrimoniale Dynacité

Hors reconstitution de l'offre, les opérations recensées à ce stade dans les différents projets s'élèvent à 131,6 millions d'euros. Elles seront financées à hauteur de 67 % par recours à l'emprunt, 17 % par des subventions et 16 % par fonds propres. La reconstitution de l'offre ne fait pas à ce stade l'objet d'une programmation précise et sera affinée au vu des résultats des études urbaines lancées dans le cadre des différents protocoles de préfiguration.

5.2.4 La politique de développement durable

L'office vise un niveau de performance énergétique et de qualité environnementale élevées dans les programmes d'investissement tant en construction neuve (*RT 2012 +10 %*, *BBC*) qu'en réhabilitation. A Bellegarde-sur-Valserine, une opération répondant aux critères « *bâtiment passif* » de 40 logements sociaux rue Montval dans le quartier Beauséjour a été livrée en 2016. L'objectif est de concilier des bâtiments de qualité et économes en énergie. Les actions menées par l'office dans ce cadre font l'objet d'un développement spécifique dans le PSP. Le premier objectif consiste à traiter tous les logements du patrimoine de l'office classés en étiquette E, F, G. Près de 3 200 logements ont ainsi été traités entre 2014 et 2017. Pour l'avenir, 3 285 réhabilitations énergétiques sont programmées de 2018 à 2024 (*810 rénovations dans le cadre de l'ANRU et 2 475 rénovations thermiques y compris changements d'énergie pour 716 logements en chauffage collectif électrique*). L'office souhaite également apporter des améliorations énergétiques sur le patrimoine équipé en chauffage individuel électrique (cf. 3.1.1).

Par ailleurs, Dynacité a été retenu dans le cadre d'un projet d'expérimentation de pile à combustible sur trois ans (2018-2020). Cette expérimentation a pour objectif de valider les performances des piles à combustible en usage quotidien et réaliser une étude sociologique auprès des utilisateurs. Les objectifs pour Dynacité sont multiples, notamment pré visualiser l'avenir en matière d'équipement de chauffage mais aussi

accroître la notoriété de l'office qui contribue à valoriser une technologie émergente. L'expérience consiste en l'installation d'une chaudière classique additionnée d'une pile à combustible permettant à la fois la création de chaleur mais aussi d'électricité à partir du gaz naturel du réseau (*production d'environ 3 500 kWh/an destinés à la consommation du ménage occupant*). L'investissement s'élève à 17 500 euros TTC par pile. Une subvention de l'ADEME et GrDF de 12 000 euros par installation ainsi que la gratuité de l'entretien et la maintenance des équipements pendant trois ans permettent de maîtriser le coût global de l'opération. Cinq logements dans deux quartiers pavillonnaires d'Ambérieu-en-Bugey ont été sélectionnés pour être équipés. Ce choix a été validé par l'ADEME en octobre 2018.

Pour sensibiliser ses locataires à l'économie des ressources naturelles et aux gestes éco-citoyens, Dynacité a ouvert plusieurs appartements pédagogiques « *Éco-logis* » notamment à Montluel, dans le quartier de la Maladière, à Oyonnax dans le quartier de la Plaine ou encore résidence Lesage à Bourg-en-Bresse. Ces appartements sont des lieux d'information et de rencontre, ouverts à tous. Ils sont équipés de supports ludiques pour apprendre à bien utiliser son logement et ses équipements (*par exemple, comprendre les factures de chauffage ou d'électricité, comment économiser l'eau*). Ils sont dotés d'outils pédagogiques et de sensibilisation aux écogestes permettant aux visiteurs d'avoir de plus amples informations sur leurs consommations énergétiques. Ces logements ont vocation à permettre aux locataires de faire des économies, à expliquer les gestes destinés à préserver l'environnement et à créer du lien social.

5.3 EXERCICE DE LA FONCTION MAITRISE D'OUVRAGE

La production d'offre nouvelle est assurée au sein de la direction des affaires immobilières (DAI) qui comprend cinq services : le service développement et aménagement, le service offre nouvelle, le service renouvellement urbain, le service accession et copropriété et le pôle mobilité résidentielle. Les acquisitions-améliorations (*peu nombreuses*) sont suivies par le service patrimoine.

5.3.1 Engagement et suivi des opérations

L'engagement et le suivi des opérations sont réalisés au sein de deux services : le service développement et aménagement en amont pour la recherche foncière et la conception globale du projet puis par le service offre nouvelle de la phase de consultation maîtrise d'œuvre à la garantie de parfait achèvement. La recherche foncière est assurée par un prospecteur foncier grâce à ses contacts avec les élus, les promoteurs privés et les différents intervenants institutionnels. Des sollicitations spontanées émanent également de communes souhaitant accroître et diversifier leur habitat. Ces demandes font l'objet d'une analyse d'opportunité en fonction de la localisation, de la demande et de l'offre existante. Tous les projets font l'objet d'une pré-étude foncière, puis d'une étude financière établie en concertation avec la direction financière et comptable.

Un comité d'engagement a été instauré : tous les projets d'investissements sont étudiés au sein du comité de pilotage de stratégie patrimoniale lors d'une réunion associant le directeur général, le directeur des affaires immobilières, la directrice du patrimoine, la directrice financière et comptable et le directeur territorial concerné. Les dossiers sont ensuite présentés au bureau du CA qui a reçu une délégation pour les valider.

Le service offre nouvelle est chargé du montage des opérations, du suivi des opérations de construction neuve, et des projets spécifiques (*VEFA, opérations expérimentales*), notamment la réalisation des dossiers de demande de financement et de conventionnement, le suivi administratif et technique des chantiers jusqu'à la réception des travaux, ainsi que le suivi financier avec contrôle de la facturation. L'organisation est structurée autour de binômes composés d'un responsable de projet (*conception et montage d'opérations*) et d'un responsable d'opération (*suivi de chantiers sur un territoire déterminé*).

5.3.2 Analyse d'opérations

Les coûts de construction sont suivis de manière précise au moyen de tableaux de bord mis à jour à chaque stade du projet et le bureau dispose d'une information détaillée lors de sa présentation pour décision de lancement, puis à la clôture de l'opération où le financement définitif est également présenté.

Une étude⁵¹ de la cellule économique régionale d'Auvergne (*CERC-DREAL Auvergne*) réalisée en 2015 à partir des plans de financement des opérations financées en maîtrise d'ouvrage directe (*MOD*) sur la période 2011-2015 a montré que les coûts de construction dans l'Ain figurent parmi les plus élevés de la région (2 143 euros HT/m² SU, 147,4 milliers d'euros HT par logement en 2015). L'analyse des logements livrés par Dynacité de 2013 à 2017 (*constructions neuves, en maîtrise d'ouvrage directe et VEFA*), conforte les résultats de cette étude et montre des coûts globalement élevés en début de période (1 942 euros HT/m² SU, 146,2 milliers d'euros HT par logement réalisé en MOD et 1 859 euros HT/m² SU, 139,2 milliers d'euros HT par logement réalisé en VEFA en 2013) qui se stabilisent cependant à partir de 2016 (1 986 euros HT/m² SU, 136,3 milliers d'euros HT par logement réalisé en MOD et 2 281 euros HT/m² SU, 136,3 milliers d'euros HT par logement réalisé en VEFA en 2017) et passent sous la moyenne des coûts régionaux⁵² (2 258 euros HT/m² SU, 157,3 milliers d'euros HT par logement réalisé en MOD et 2 242 euros HT/m² SU, 140,6 milliers d'euros HT par logement réalisé en VEFA en 2017) .

Opérations livrées l'année N	2013	2014	2015	2016	2017
Subventions	12,1 %	8,7 %	9,9 %	9,0 %	8,2 %
Emprunts	77,0 %	75,8 %	76,9 %	74,8 %	76,8 %
Fonds propres	10,9 %	15,5 %	13,3 %	16,2 %	15,0 %
Coût moyen au logement en milliers d'euros HT	144,1	156,0	142,4	145,9	135,4
Coût moyen au m ² SU en euros HT	1 917	2 073	2 028	2 054	2 052

Source : base patrimoniale Dynacité

De 2013 à 2017, la forte baisse du taux de subventionnement (de 12,1 % à 8,2 %) a été compensée par une hausse des fonds propres (10,9 % à 15 %), le recours à l'emprunt restant inchangé.

5.4 MAINTENANCE DU PARC

La politique de maintenance prend en compte un entretien régulier en fonction des besoins identifiés dans le PSP et programmés dans le plan pluriannuel d'entretien, qui définit les interventions prévisionnelles en maintenance et en travaux d'amélioration. Le suivi est effectué au moyen d'un outil intégré qui a vocation à intégrer le BIM (cf. § 2.2.1.1). Pour les besoins de maintenance et d'entretien des parties communes et des logements, des marchés à bons de commande par type de prestation (*papiers peints, sols souples, carrelage, plomberie sanitaire, etc.*) et par zone géographique ont été mis en place. 26 ouvriers affectés dans les agences de Ferney-Voltaire, Oyonnax et Rillieux-la-Pape interviennent pour des travaux d'entretien courant dans les parties communes et plus exceptionnellement dans les logements.

Durant la période sous revue, les dépenses de maintenance hors changement de composants s'élèvent en moyenne à 11,6 millions d'euros par an. Rapporté au logement, ce coût apparaît inférieur de 14,5 % à la médiane des OPH en 2016.

⁵¹ Etude CERC/Kurt Salmon avril 2015

⁵² Source : Bilan 2017 des logements aidés, DGALN - Infocentre SISAL - 8 janvier 2018

Pour autant la visite de patrimoine effectuée sur un échantillon de groupes résidentiels des agences de Bourg-en-Bresse, de Bellegarde et du Pays de Gex n'a pas montré de retard d'entretien manifeste. La qualité des opérations récemment mises en service (*qualité architecturale, traitement des abords et des espaces communs*), tant en construction neuve qu'en réhabilitation, est à noter.

Lors de la visite effectuée dans le Pays de Gex, la présence de véhicules abandonnés sur les parkings privatifs de l'office a été constatée. La problématique des véhicules épaves et véhicules ventouses en nombre conséquent sur les parkings extérieurs est bien identifiée par les services de l'office⁵³ qui l'expliquent par l'absence de fourrière dans le pays de Gex. Seuls les véhicules épaves font l'objet d'un enlèvement par les forces de police suite à la demande de l'agence concernée auprès des différentes polices municipales pour procéder à l'identification des propriétaires des dits véhicules. Un nombre important de véhicules ventouses est présent sur les parkings et ceux-ci ne peuvent faire l'objet d'un enlèvement, faute de fourrière et pour lesquels la convention « *épaves Ain* » établie par le Conseil départemental ne peut être actionnée par les forces de l'ordre.

5.4.1 Entretien et exploitation du patrimoine

5.4.1.1 Amiante

18 703 logements (73 % du parc total), essentiellement des logements collectifs répartis au sein de 1 035 groupes immobiliers, sont concernés par les obligations relatives au repérage d'amiante. Ces obligations ne sont que très partiellement respectées. Les dossiers techniques amiante (DTA) sur les parties communes ont été réalisés à partir de 2005 et font l'objet d'une mise à jour en fonction de leur durée de validité.

L'organisme est en retard pour l'établissement des dossiers amiante des parties privatives (DA-PP) mais il s'est doté des moyens pour satisfaire à ses obligations d'ici février 2021.

Le dossier amiante parties privatives, prévu à l'article R. 1334-29-4 du code de la santé publique, doit être mis en œuvre par les propriétaires d'immeubles collectifs d'habitation construits avant le 1^{er} juillet 1997. Au 1^{er} juin 2018, seuls 1 010 logements concernés ont fait l'objet du DA-PP soit à peine 4 % du parc sous législation amiante. Pour autant, l'office n'est pas resté inactif en la matière et a initié une démarche globale visant à traiter la problématique qui s'est concrétisée par la passation d'un marché en septembre 2017 pour une durée de six ans. Ce marché a pour objet la réalisation, sur l'ensemble du patrimoine antérieur au 1^{er} juillet 1997, soit environ 20 000 logements et locaux :

- des DA – PP sur l'ensemble des logements concernés, caves et locaux divers rattachés compris ;
- la mise à jour des DTA ;
- des repérages amiante avant travaux (RAAT) conformément à la norme NF X46-020 et à l'arrêté du 26 juin 2013 ;
- des repérages dit locatifs qui doivent être fournis avec le bail conformément à la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014 ;
- des repérages conformes à l'article R. 1334-18 du code de la santé publique pour les autres immeubles bâtis, les commerces notamment ;
- d'une synthèse « *amiante* » par bâtiment (*parties communes et privatives*) ;
- d'une maquette 3D et des plans associés de chacun des logements visités avec un état descriptif des installations, un code couleur permettant d'identifier la présence et l'absence d'amiante sur chacune des parois du logement et des parties communes, ainsi que l'identification et l'emplacement de chacun des sondages et prélèvements sous un format permettant l'exploitation des données par l'organisme.

⁵³ 272 véhicules (dont 147 véhicules ventouse et 36 véhicules accidentés ou gênants) ont été comptabilisés en 2018 sur le secteur.

Dans sa réponse au rapport provisoire, l'office précise qu'il dispose de l'ensemble des Diagnostics Techniques Amiante et que tous mentionnent l'absence de matériaux de la liste A dans les parties communes des immeubles soumis à la législation amiante et que sa stratégie en matière de repérage Amiante est d'avoir une vision globale du traitement au sens juridique du terme, et ainsi avoir en vue les problématiques non seulement de repérage, mais de gestion courante des prestations, de gestion de matériaux amiantés, et l'intégration du BIM exploitation. En conclusion, il estime qu'avec le présent marché, il disposera, au 1^{er} février 2021), d'une vision exhaustive, de présence ou d'absence d'amiante, sur son parc dont la date de dépôt du PC est antérieure à juillet 1999.

5.4.1.2 Plomb

En application des dispositions du décret n° 2006-474 du 25 avril 2006 modifié relatif à la lutte contre le saturnisme et des articles R. 1334-3 et suivants du code de la santé publique, un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) doit, depuis août 2008, être annexé à tout nouveau contrat de location d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation construit avant le 1^{er} janvier 1949. 423 logements du parc de Dynacité répartis dans 16 groupes immobiliers sont concernés par cette obligation de repérage. Fin juin 2018, les constats ont été réalisés pour l'ensemble des groupes concernés, le traitement du plomb accessible est, le cas échéant, réalisé dans le cadre des opérations de réhabilitation lourde.

5.4.1.3 Diagnostics électricité et gaz

En application des décrets n° 2016-1104 et n° 2016-1105 du 11 août 2016⁵⁴, l'office réalise désormais un diagnostic de l'état de l'installation intérieure de gaz et d'électricité à la relocation d'un logement. Ce diagnostic s'applique à tous les baux signés à partir du 1^{er} juillet 2017 pour les logements situés dans les immeubles collectifs dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} janvier 1975 et, depuis le 1^{er} janvier 2018, pour les autres habitations. Ce diagnostic est désormais annexé au contrat de location.

5.4.1.4 Ascenseurs

Fin 2017, 448 ascenseurs équipent le parc de logements collectifs. Le tableau de suivi et les dossiers produits par Dynacité attestent de l'effectivité du contrôle quinquennal, obligatoire au titre de l'article R. 125-2-4 du CCH. L'office a également justifié du respect des délais relatifs à la sécurisation des ascenseurs dans le cadre des échéances 2010 et 2014 arrêtées dans la loi modifiée « *Urbanisme et Habitat* » n° 2003-590 du 2 juillet 2003, dite loi SAE, qui fixe les modalités de mise en sécurité du parc d'appareils existants.

5.4.1.5 Chaudières individuelles au gaz

Le suivi de l'entretien des appareils individuels à gaz est perfectible. En effet, en application des dispositions des articles L. 224-1 et R. 224-41-4 à R. 224-41-9 du code de l'environnement, l'entretien annuel des chaudières individuelles est obligatoire. Cet entretien concerne toutes les chaudières dont la puissance est comprise entre 4 et 400 kW. L'ensemble des 3 346 appareils individuels à gaz installés dans le parc de l'office fait l'objet d'un contrat d'entretien auprès de neuf prestataires. Le suivi est réalisé par le service patrimoine. Le taux de pénétration global, de 81,6 %, en 2017 est passable. Selon les prestataires, il varie de 78,3 % à 88,5 %. Il en ressort qu'en 2017, près de 620 appareils n'ont pas fait l'objet de l'entretien annuel obligatoire. L'attention de l'organisme est attirée sur le risque de mise en cause de sa responsabilité en cas d'accident impliquant un appareil à gaz mal entretenu. Il doit impérativement faire en sorte qu'un appareil non vérifié une année le soit l'année suivante.

L'Agence a également constaté une disparité dans la présentation des justificatifs d'intervention : un prestataire intègre dans les états fournis les visites d'entretien des VMC, robinetterie, ballon d'eau chaude et extracteur,

⁵⁴ Décrets d'application de la loi Alur (Accès au Logement et Urbanisme Renové).

ce qui empêche toute lecture directe et oblige inutilement les services à effectuer un retraitement. La fourniture d'un état type par l'organisme à ses différents prestataires serait de nature à faciliter le suivi en standardisant le compte-rendu.

L'office partage ce constat, aussi a-t-il décidé de lancer un nouveau marché d'entretien des appareils à gaz qui prendra effet en 2020. Des mesures spécifiques pour assurer un meilleur taux de pénétration seront prises : les visites devront être programmées avant le 30 septembre de l'année n, les 3 derniers mois de l'année serviront pour agir sur les logements non visités ; un état d'avancement sera transmis trimestriellement afin de corriger au plus tôt les dérives, l'analyse de ces tableaux permettra aux territoires d'isoler les logements vacants (*pouvant être visités*) et de sensibiliser les locataires absents (*travail de proximité*) ; valorisation des dépannages pour réaliser les visites d'entretien (*ponctuellement*) ; les tableaux de synthèse suivront le modèle de Dynacité et pour les logements non accessibles deux années consécutives, des actions particulières seront engagées, et les derniers mois de l'année seront réservés aux actions contentieuses.

5.4.2 Sécurité dans le parc

Dynacité a satisfait à ses obligations de fourniture et d'installation d'un détecteur autonome avertisseur de fumées (DAAF) dans les logements de son parc.

En mars 2015 l'office a adressé un courrier aux 2 796 locataires absents lors des passages successifs des prestataires pour convenir d'un rendez-vous en vue de l'installation du DAAF. En juin 2016, un courrier de mise en demeure avant procédure contentieuse a été transmis aux locataires n'ayant pas donné suite. En mars 2017 205 DAAF ont été envoyés avec accusé de réception pour remplir l'obligation de fourniture. En juillet 2017, 61 logements demeuraient non équipés, les agences procèdent depuis lors à la pose des appareils lors des mutations ou d'une demande d'intervention du locataire.

La visite de patrimoine a permis de constater le bon fonctionnement et le suivi des équipements de sécurité (*blocs autonomes d'éclairage de sécurité, portes automatiques de garages, dispositifs de désenfumage*) dans les groupes visités. Dans les parkings souterrains ayant fait l'objet de la visite, la présence d'extincteurs et de seaux rouges à fond rond à proximité des bacs de sable est conforme aux dispositions de l'article 96 de l'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation. Dans un groupe toutefois (*Les Allées de la Fruitière Bat A, à Saint-Genis Pouilly rue de Gex*), la visite a permis de constater la panne de blocs autonomes d'éclairage de sécurité sur deux niveaux. L'Agence rappelle que les dispositifs d'alarme ou de lutte contre l'incendie installés dans les parties communes sont destinés à garantir la sécurité des personnes et des biens. Leur présence et leur état de fonctionnement doivent régulièrement être vérifiés, toute dégradation apparente devant faire l'objet d'une intervention immédiate.

5.5 VENTES DE PATRIMOINE A L'UNITE

L'organisme a mis en place une politique active de vente. Durant la période sous revue, il a vendu à l'unité en moyenne 89 logements par an pour un montant moyen de 110 milliers d'euros. L'office gère sa politique de vente en conformité avec les textes législatifs et réglementaires en vigueur : les avis des maires et du préfet sont requis ainsi que l'estimation du bien par la direction immobilière de l'État (*DIE, ex-France-Domaine*). Chaque année, le CA délibère sur la politique de vente, valide les compromis de vente de logements et établit le bilan de l'année écoulée.

En conformité avec les dispositions de l'article L. 443-12 du CCH, le CA a décidé d'appliquer des fourchettes de prix de vente qui diffèrent selon la qualité de l'acquéreur et de la typologie des logements, leur situation, l'état général du bâtiment et de l'environnement (*dans la limite de + ou - 35 % de l'estimation DIE*). L'information des locataires concernant les ventes est satisfaisante (*affichage réglementaire au siège, dans les*

halls d'immeubles, sur le site internet de l'office). Les logements mis en vente sont également présentés sur des sites internet spécialisés. Le bilan des ventes est présenté dans le tableau ci-après :

Ventes de logements	2013	2014	2015	2016	2017	total 5 ans	moyenne annuelle
Nombre de ventes	97	80	102	78	87	444	89
Prix de vente moyen en milliers d'euros	103,4	118,8	121,5	106,9	98,9		109,9
Produit des cessions afférentes en milliers d'euros	10 034	9 504	12 398	8 342	8 607	48 885	9 777
En % des investissements locatifs	14,10%	10,90%	12,50%	10,00%	10,10%	10,10%	
Plus-values de cessions en milliers d'euros	5 001	6 383	8 058	6 163	7 112	32 717	6 543
Plus-values de cessions moyenne au logt en milliers d'euros	51,6	79,8	79,0	79,0	81,0		74,1
En % du résultat net	25,70%	42,40%	38,50%	30,70%	41,20%	35,30%	
Nombre de logements susceptibles d'être vendus au 31/12/N	2 196	2 260	2 886	2 970	2 155		2 493
Logements mis en commercialisation	168	148	102	92	101	611	122

Source : base patrimoniale Dynacité, Etats réglementaires exploitation Ancols

5.6 ACCESSION SOCIALE

5.6.1 Développement de l'activité

En 2012, Dynacité a souhaité diversifier son offre de logements en élargissant son activité à l'accession sociale, en location-accession (*prêt social location-accession-PSLA*). L'office a engagé en 2013 une première opération de 14 pavillons en PSLA « *L'Orée du Bois* » sur la commune de La Boisse, en périphérie lyonnaise. Le programme a été livré en juin 2015. 13 logements ont été vendus, un logement reste en commercialisation. A la suite de cette opération, Dynacité a engagé trois autres opérations, également en périphérie lyonnaise : « *Rêves de Saône* » à Jassans-Riottier (7 logements collectifs en PSLA) ; « *Les Terrasses du Village* », à Rillieux-la-Pape (30 logements collectifs en PSLA) et « *Le Parc Massia* » à Massieux (10 logements collectifs). Ces trois programmes ont été intégralement commercialisés, tous les logements de l'opération « *Rêves de Saône* » ont fait l'objet d'une levée d'option entre 2015 et 2017 ; 16 levées d'options ont été effectuées pour l'opération de Rillieux-la-Pape et une pour le « *Parc Massia* ». Devant le succès des premières commercialisations, l'office a décidé de lancer cinq nouvelles opérations totalisant 134 logements, dont quatre en périphérie lyonnaise qui sont actuellement en phase de commercialisation.

La vérification des ressources des ménages accédants concernant les opérations livrées n'appelle pas de remarque : tous se situent en deçà des plafonds réglementaires. Il en est de même pour la fixation de la part locative de la redevance : toutes ont été fixées à un montant inférieur au plafond réglementaire. La sécurisation du parcours résidentiel est conforme aux dispositions du décret n° 2008-55 du 16 janvier 2008 relatif aux opérations d'accession à la propriété réalisées par les organismes d'HLM. A ce jour, ce dispositif de sécurisation n'a jamais été sollicité par un accédant. Les prix pratiqués par l'office apparaissent compétitifs vis à vis du marché local, ils se situent dans la fourchette des prix moyens constatés en zone A et B1 et B2 pour l'ensemble des opérations de location-accession bénéficiant de la garantie de la SGA⁵⁵. L'écart par rapport au prix plafond varie de 31 % à 12 % selon les opérations.

⁵⁵ Société de garantie de l'accession

Très limitée en début de période, l'activité promotion-accession connaît une forte croissance avec notamment les premières levées d'options des opérations PSLA à partir de 2016 (16 en 2016 et 18 en 2017).

5.6.2 Rentabilité de l'activité

En milliers d'euros	2013	2014	2015	2016	2017
Produits des ventes	198	2 516	1 289	3 416	4 235
Loyers des logements en location-accession,	0	0	25	55	130
Transfert de stocks en immobilisations	0	0	294	3 597	963
Total des produits (A)	198	2 516	1 608	7 058	5 328
Achats	-1 758	-3 359	-2 440	-5 698	-11 999
Variation des stocks	1 637	-1 786	1 239	-751	7 989
Total des charges (B)	121	1 574	1 201	6 449	4 010
Marge brute (A-B)	77	942	408	619	1 317

Source : états financiers Dynacité

La marge brute calculée dans les soldes intermédiaires de gestion peut paraître satisfaisante mais jusqu'à présent l'office n'identifie pas ses coûts internes, tant pour la cellule commercialisation qui assure aussi bien la vente des logements locatifs et les PSLA, que la maîtrise d'œuvre intervenant sur des programmes mixtes (*locatifs et accession*). Dès lors que cette activité se développe, avec un objectif d'une centaine de ventes par an en PSLA, l'office mettra en place fin 2019 un logiciel de suivi des temps passés pour chaque type d'opération.

5.7 AMENAGEMENT

Dynacité propose aux collectivités ses services en matière d'aménagement (*conduite d'opérations, maîtrise d'ouvrage déléguée*). Les services dédiés concernent l'aménagement et la gestion du foncier, la création de quartiers et de cœurs de village, ainsi que la maîtrise d'ouvrage déléguée (*construction de mairies, voiries, établissements recevant du public, commerces...*). Fin 2018, sept opérations d'aménagement⁵⁶ sont en cours. L'office développe également une activité de lotisseur dans diverses communes. Outre la vente de lots, cette activité présente l'intérêt de créer une mixité sociale à proximité des opérations locatives sociales. Deux lotissements sont en cours de commercialisation (*Le Domaine du Moulin à Journans et les Prés de Sonod à Belley*) pour un total de 13 lots restant à vendre fin décembre 2018.

5.8 CONCLUSION

La stratégie patrimoniale est complète et bien cadrée par un plan pluriannuel régulièrement actualisé et articulé au PSP. Elle prévoit, dans le cadre d'une maîtrise d'ouvrage très structurée, la production de 250 logements sociaux par an dans les secteurs où la demande est avérée, un programme complet de réhabilitations et de renouvellement patrimonial ainsi que des cessions de logements. Les coûts de revient des opérations, tant en construction neuve qu'en réhabilitation, élevés en début de période tendent à diminuer depuis deux ans et la conception des ouvrages est de qualité à l'instar de la réalisation. En particulier, les enjeux de développement durable sont bien pris en compte par l'office. Il s'est en outre fortement impliqué dans les programmes de

⁵⁶ A Belley – les Prés de Sonod, 117 logements en location et 44 lots libres sur 14,4 ha ; à Bourg-en-Bresse – Loèche, 200 logements en location et en accession sur 4,1 ha ; à Ferney-Voltaire – Le Levant, 290 logements en location et en accession sur 2,5 ha, à Gex – Charpak, 225 logements en location et en accession ; à Journans – Domaine du Moulin, 30 logements en location et en accession ; à Reyriex – Ecoquartier du Brêt – Prés Villard, 532 logements en location et en accession ; à Vonnas – Les Grands Varays, 31 logements et 14 lots libres sur 3 ha.

rénovation urbaine initiés dans le cadre de l'ANRU 1 tant dans le département du Rhône que dans le département de l'Ain où il développe une démarche similaire de renouvellement patrimonial dans de petits quartiers rencontrant des difficultés urbaines se traduisant par une désaffectation des demandeurs. Il est aussi fortement mobilisé par les projets retenus dans le cadre du NPNRU. L'effort de maintenance (*hors changement de composants*) de l'office apparaît moyen sur l'ensemble de la période et se situe en-dessous de la médiane des OPH. Pour autant, la visite de patrimoine n'a pas montré de retard d'entretien manifeste. L'office doit toutefois améliorer le suivi des appareils à gaz et achever les diagnostics amiante.

L'office a récemment diversifié ses missions en développant une activité d'accession sociale en PSLA mais également d'aménageur, de lotisseur et d'assistant à maîtrise d'ouvrage.

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

6.1.1 Organisation du service comptable et financier

La direction financière et comptable disposant de 28 agents comprend trois entités : le service comptable, structuré autour de trois pôles (*comptabilités clients, fournisseurs et investissements*) ; la cellule financière chargée du suivi des opérations d'investissement (*mobilisation des emprunts et des subventions, suivi des fiches de situation financières et comptables*) et le pôle trésorerie et contrôle de gestion. Le contrôle de gestion dont l'une des tâches est le reporting mensuel devrait selon l'Agence être rattaché à la direction générale compte tenu de ses missions transversales.

Les vérifications effectuées lors du contrôle ont porté principalement sur les écritures comptables liées à la fusion avec l'OPH Ambérieu Habitat (AH) qui n'appellent pas de remarques. L'intégration des comptes a été faite à partir de la balance générale d'AH au 31 décembre 2016, les bases d'AH présentant des écarts non justifiés. Dynacité a donc procédé au 1^{er} janvier 2017 à l'intégration :

- de l'actif immobilisé en valeur brute pour 50,6 M€,
- des emprunts et dettes diverses pour 22,8 M€,
- des subventions d'investissement brutes pour 4,8 M€.

L'application des règles d'amortissements des différents composants définis par Dynacité a été appliquée au patrimoine d'AH intégré et a conduit à une régularisation de la dotation aux amortissements de 712 k€. L'incidence des autres régularisations (*provisions pour GE et locataires*) n'est pas significative. Les fiches de situation financières et comptables d'AH n'étant pas fiables (*opérations surfinancées ou non équilibrées bien qu'apparaissant comme terminées et soldées*), Dynacité a procédé à leur reconstitution en 2018.

Lors du contrôle, il n'a pas été constaté des imputations non conformes à la dernière instruction comptable applicable aux OPH⁵⁷ à l'exception des dettes effacées (520 k€ en 2017) dans le cadre des procédures de rétablissement personnel (PRP) enregistrées en charges exceptionnelles alors qu'elles doivent être dorénavant comptabilisées au compte 6542 « *pertes sur créances irrécouvrables par décision du juge* ». La modification a été faite pour l'exercice 2018. L'analyse des créances locatives (cf. § 4.4) tient compte des PRP mais le compte de résultat n'a pas été retraité compte tenu de sa faible incidence sur le résultat net.

⁵⁷ Instruction comptable du 21 août 2015 homologuant l'avis n° 2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des OLS de l'Autorité des normes comptables

Les annexes ne sont pas toujours suffisamment documentées : ainsi pour les produits et charges exceptionnels en 2017, il est mentionné respectivement des montants pour 3 092 k€ et 3 935 k€ sans détailler les montants significatifs correspondant à des opérations de démolition (*cf. paragraphe 6.2.3.2*). Ceux-ci seront mieux documentés dès l'exercice 2018 et feront notamment apparaître le montant des charges de démolitions et le montant des subventions finançant ces opérations de démolitions. L'état récapitulatif de la dette ne présentait pas la classification des emprunts selon leur typologie, mais cette information sera également disponible dans les comptes 2018.

6.1.2 Contrôles externes et audit

Les comptes des exercices 2013 à 2017 ont été certifiés sans réserve par le commissaire aux comptes qui exerce son premier mandat depuis 2014.

Le dernier dossier individuel de situation (*DIS*) de la fédération des OPH portant sur l'analyse des comptes de 2013 à 2017 relève dans la synthèse des principaux indicateurs de gestion, une rentabilité de l'exploitation supérieure à la médiane des OPH en 2017 (*autofinancement net à 14,2 % pour une médiane à 11,4 %*). La dernière analyse de la Caisse des dépôts et consignations (*CDC*) portant sur la période 2014 à 2016, confirme également la qualité des différents ratios de l'office, tant au niveau de son exploitation que de sa structure financière. La Banque de France a attribué en 2018 à Dynacité une cote de crédit B 3+ correspondant à une « *capacité très forte à honorer ses engagements à trois ans* ».

6.2 PERFORMANCE D'EXPLOITATION

6.2.1 Produit total

Formation du chiffre d'affaires en milliers d'euros	2013	2014	2015	2016	2017
Loyers des logements familiaux	93 821	95 384	96 400	98 086	103 625
+ autres loyers	7 774	7 606	8 351	8 329	8 922
= total des loyers	101 595	102 990	104 725	106 359	112 416
+ Ventes d'immeubles et de terrains	198	2 516	1 289	3 416	4 235
+ Produits des activités annexes	621	383	431	333	284
= Chiffre d'affaires net	102 414	105 889	106 446	110 109	116 936
+ Subventions d'exploitation	11	51	61	47	83
+ Production immobilisée	706	385	537	610	527
- Prix de revient des lots vendus	121	1 573	907	2 851	3 048
= Produit total	103 010	104 752	106 137	107 915	114 498

Source : états financiers Dynacité

L'office a réalisé un chiffre d'affaires de 117 M€ en 2017. La forte progression sur le dernier exercice (+ 6,9 M€ soit une augmentation du chiffre d'affaires de 6,3 %) résulte principalement de l'intégration du patrimoine de l'OPH d'Ambérieu Habitat dont les loyers s'élevaient lors du dernier exercice avant fusion à 4,1 M€. L'ensemble des loyers participent à hauteur de 96,1 % du chiffre d'affaires sur le dernier exercice. L'activité de promotion et d'aménagement reste encore marginale (*cf. paragraphes 5.6 et 5.7*).

En 2017, le niveau moyen des loyers des logements appelés se situe à 4 067 € par logement soit un niveau supérieur à la médiane des OPH de province (3 727 € en 2016). Le total des loyers des logements non facturés s'élève à 5,6 M€ soit 5,2 % des loyers théoriques⁵⁸ des logements. Le défaut de récupération des charges lié à cette vacance s'élève à 1,7 M€, soit 4,8 % des charges récupérables.

⁵⁸ Loyers appelés + loyers des logements vacants non appelés quel que soit la cause de la vacance (technique ou commerciale)

Pertes pour vacance en milliers d'euros	2013	2014	2015	2016	2017
Pertes de loyers des logements	3 794	3 954	4 448	4 954	5 652
<i>dont vacance technique</i>	1 008	802	756	1 019	1 143
+ Pertes de charges locatives	1 574	1 542	1 682	1 824	1 720
<i>dont vacance technique</i>	526	470	400	492	446
= Pertes totales	5 367	5 536	6 130	6 778	7 372
<i>en % des loyers théoriques</i>	5,3 %	5,4 %	5,9 %	6,4 %	6,7 %

Source : tableau de bord Dynacité au 31 décembre de l'année N

Les produits annexes sont également peu importants (284 k€ en 2017). Ils sont constitués principalement d'honoraires de gestion d'immeubles appartenant à l'association Foncière Logement pour 98 k€ (*activité abandonnée en 2018*), d'opérations d'aménagement (30 k€) et de divers produits pour 118 k€.

6.2.2 Autofinancement par les flux

En milliers d'euros	2013	2014	2015	2016	2017
Marge brute sur accession	77	942	408	619	1 317
Loyers	101 595	102 930	104 726	106 360	112 417
Autres produits d'exploitation	1 258	1 366	1 795	1 049	1 080
- Coûts de gestion	26 790	29 414	29 266	31 062	32 217
- Charges de maintenance du patrimoine	11 711	12 991	15 278	12 571	13 242
- TFPB	9 358	9 018	9 569	9 522	9 510
- Pertes sur créances irrécouvrables	847	852	900	900	960
+ Flux financier	3 408	1 081	2 028	1 382	1 315
- Intérêts des opérations locatives	15 031	11 251	11 098	10 394	10 558
- Remboursements d'emprunts locatifs	22 429	28 061	31 515	32 419	32 417
= Autofinancement courant	20 171	14 732	11 330	12 542	17 225
<i>En % du chiffre d'affaires</i>	19,7 %	13,9 %	10,6 %	11,4 %	14,7%
+ Résultat exceptionnel (<i>hors cessions de logements</i>)	-2 219	-261	-1 170	-1 544	-577
= Autofinancement net	17 952	14 529	10 160	10 998	16 648
<i>En % du chiffre d'affaires</i>	17,5 %	13,7 %	11,3 %	10,0 %	14,2 %
<i>Médiane des OPH de province</i>	11,9 %	12,5 %	12,2 %	12,2 %	nc

Source : états financiers Dynacité

Sur la période sous revue, Dynacité dégage chaque année un autofinancement net satisfaisant, représentant en moyenne 11,8 % de son chiffre d'affaires sur les trois derniers exercices. Ce résultat provient principalement de la stabilité de l'annuité locative et de la bonne maîtrise de ses coûts de gestion analysés ci-après.

6.2.2.1 Coûts de gestion

En milliers d'euros	2013	2014	2015	2016	2017
Frais généraux	8 898	11 731	11 607	11 496	12 386
<i>dont pertes sur récupération des charges locatives</i>	<i>1 731</i>	<i>1 094</i>	<i>959</i>	<i>347</i>	<i>1 886</i>
<i>dont cotisations CGLLS et mutualisation HLM</i>	<i>140</i>	<i>1 852</i>	<i>2 338</i>	<i>2 819</i>	<i>2 231</i>
-Impôts et taxes	410	397	369	393	445
+ Charges de personnel directes (cf. § 6.2.3.1.2)	17 483	17 286	18 291	19 173	19 386
= Coûts de gestion	26 791	29 415	29 266	31 061	32 217
<i>En % des loyers</i>	<i>26,4 %</i>	<i>28,6 %</i>	<i>24,6 %</i>	<i>24,8 %</i>	<i>25,5 %</i>
<i>En € par logement géré</i>	<i>1 131</i>	<i>1 247</i>	<i>1 216</i>	<i>1 284</i>	<i>1 264</i>
<i>Médiane des OPH d'HLM de province en % des loyers</i>	<i>25,9 %</i>	<i>26,8 %</i>	<i>27,8 %</i>	<i>28,5 %</i>	<i>nc</i>
<i>Médiane en € par logement géré</i>	<i>1 020</i>	<i>1 075</i>	<i>1 112</i>	<i>1 155</i>	<i>nc</i>

Source : états financiers Dynacité et ratios Bolero

De 2013 à 2017, les coûts de gestion globaux (intégrant les écarts sur récupération de charges locatives ; des cotisations GLLS et la mutualisation HLM) sont maîtrisés, même s'ils restent supérieurs d'environ 10 % à la médiane des OPH. Ils progressent en moyenne de 3,0 % annuellement, hors cotisations CGLLS et frais de mutualisation HLM.

6.2.2.1.1 Frais généraux

Les frais généraux s'élèvent à 12,4 M€ en 2017 soit 38,5 % des coûts de gestion. Nets des cotisations CGLLS et des charges de mutualisation HLM, et des écarts sur récupération des charges locatives, ils s'établissent à 8,3 M€, en hausse de 3,5 M€ par rapport à 2013 (soit 4 % annuellement). Les principaux postes des frais généraux sont les achats de matières et fournitures non récupérables (1 149 k€), les charges de fonctionnement de la structure (3 137 k€ dont 599 k€ au titre des redevances informatiques), les primes d'assurances (1 407 k€) et 2 590 k€ pour les honoraires (honoraires techniques pour 857 k€ dont diagnostics pour 482 k€, contentieux locataires pour 351 k€ ; syndic immobilier pour 269 k€, ventes et accession pour 83 k€). Les cotisations CGLLS et la contribution nette au titre de la mutualisation HLM augmentent fortement sur les trois derniers exercices. En 2017, le total de ces cotisations (2 231 k€) représente 2,0 % du montant des loyers soit 88 € par logement géré.

6.2.2.1.2 Charges de personnel

En milliers d'euros	2013	2014	2015	2016	2017
Charges de personnel non récupérables	16 459	17 438	18 507	18 955	19 040
+ Personnel extérieur	293	309	183	265	294
-Charges de personnel de la régie	0	1 033	1 050	989	941
+ Intéressement	730	588	651	950	993
= Charges de personnel directes	17 483	17 286	18 291	19 173	19 386
<i>En € par logement géré</i>	<i>738</i>	<i>733</i>	<i>760</i>	<i>793</i>	<i>761</i>
<i>Médiane en euro par logement géré</i>	<i>743</i>	<i>761</i>	<i>770</i>	<i>774</i>	<i>nc</i>

Source : états financiers Dynacité et ratios Bolero

Les charges de personnel de Dynacité sont maîtrisées sur la période sous revue. Elles s'élèvent à 19,4 M€ en 2017, soit 761 € par logement géré (inférieur à la médiane à 774 €) et représentent 17,2 % des loyers (médiane à 18,9 %). Cette diminution par rapport à l'exercice 2016 résulte de la stabilité des effectifs sur les trois derniers exercices alors que le parc géré augmente de 1 297 logements sur le dernier exercice (dont les 926 logements d'Ambérieu Habitat).

6.2.2.1.3 Taxes foncières sur les propriétés bâties (TFPB)

En milliers d'euros	2013	2014	2015	2016	2017
TFPB	9 358	9 018	9 569	9 522	9 510
En % des Loyers	9,2 %	8,8 %	9,1 %	8,9 %	8,4 %
En euro par logement géré	395	382	397	394	373
Médiane des OPH en % des loyers	11,9 %	11,9 %	12,0 %	11,8 %	nc
Médiane des OPH par logement géré	469	475	483	477	nc

Source : états financiers Dynacité et ratios Bolero

En 2017, les taxes foncières sur les propriétés bâties s'élèvent à 9 510 k€. Elles représentent 8,4 % des loyers appelés, soit un niveau inférieur à la médiane (11,9 %) bien que la proportion de logements assujettis soit supérieure⁵⁹. Ce ratio ne tient pas compte des dégrèvements obtenus au titre des travaux d'accessibilité PMR et des travaux d'économie d'énergie qui sont imputés en produits exceptionnels (703 k€ en 2017).

6.2.2.1.4 Charges de maintenance du patrimoine

Les charges de maintenance évoquées au paragraphe 5.4 se situent à un niveau inférieur sur la période au regard des ratios des OPH, mais il n'est pas tenu compte des changements de composants.

En milliers d'euros	2013	2014	2015	2016	2017
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers	7 341	8 288	9 871	9 561	9 123
+ Dépenses assimilables à l'entretien courant (c/611 partiel)	1 149	1 956	1 652	1 528	1 585
+ Coût de la régie	0*	1 111	1 113	1 042	992
+ Gros entretien	3 221	1 635	2 642	439	1 541
= Charges totales de maintenance	11 711	12 991	15 278	12 571	13 243
En € par logement géré	494	551	635	520	519
Médiane des OPH	557	581	598	608	nc

Source : états financiers Dynacité et ratios Bolero

*annexe non renseignée

6.2.2.2 Charges et produits exceptionnels réels

En milliers d'euros	2013	2014	2015	2016	2017
+ Produits exceptionnels	1 809	2 012	3 522	3 123	5 396
dont dégrèvements TFPB	413	526	332	1 134	703
dont remboursements assurances sur sinistres	575	752	1 173	1 249	1 226
dont autres produits de gestion	148	480	189	276	377
dont divers	673	254	1 779	464	3 092
- Charges exceptionnelles	4 028	2 272	4 693	4 667	5 973
dont créances effacées suite à surendettement	374	319	335	438	520
dont autres charges de gestion	610	582	515	637	566
dont sinistres	716	699	1 512	1 330	952
dont divers	2 328	672	2 281	2 262	3 935
= Résultat exceptionnel réel	-2 219	-261	-1 170	-1 544	-577

Source : états financiers Dynacité

Le résultat exceptionnel réel déterminé dans la formation de l'autofinancement net (*ne prenant pas en compte les cessions d'actifs et reprises sur subventions d'investissement*) est négatif sur l'ensemble de la période. Les

⁵⁹ DIS des OPH 2016 : 90,5 % des logements soumis pour Dynacité pour une médiane à 83,7 %

montants importants des charges et produits exceptionnels en « *divers* » correspondant à des charges et produits sur les opérations de démolitions. Ainsi, en 2017, les principaux montants enregistrés en « *divers* » correspondent aux charges et produits sur des opérations de démolitions dont principalement l'opération « *La Forge* » à Oyonnax.

6.3 FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS

6.3.1 Capacité d'autofinancement brute

En milliers d'euros	2013	2014	2015	2016	2017
= Autofinancement net	17 952	14 529	10 160	10 998	16 648
+ remboursements d'emprunts locatifs	22 429	28 061	31 515	32 419	32 417
= Capacité d'autofinancement brute	40 382	42 591	41 675	43 417	49 066
<i>En % du produit total</i>	<i>39,2 %</i>	<i>40,7 %</i>	<i>39,2 %</i>	<i>40,2 %</i>	<i>42,3 %</i>

Source : états financiers Dynacité

La capacité d'autofinancement (CAF) ressort à 49,1 M€ en 2017, soit 42,3 % du produit total, niveau supérieur à la médiane⁶⁰ 2016 des OPH à 36 %.

6.3.2 Annuité locative

En milliers d'euros	2013	2014	2015	2016	2017
Annuité locative	37 460	39 312	42 613	42 813	42 975
- dont intérêts	15 031	11 251	11 098	10 394	10 558
- dont remboursement du capital	22 429	28 061	31 515	32 419	32 417
Annuité locative par logement	1,581	1,667	1,770	1,770	1,687
Annuité locative en % des loyers	36,9 %	38,2 %	40,7 %	40,2 %	38,2 %
Médiane des OPH par logement	1,466	1,473	1,481	1,487	nc
Médiane des OPH en % des loyers	37,3	37,0	36,9	36,2	nc

Source : états financiers Dynacité et ratios Bolero

L'annuité locative bien que progressant en valeur brute demeure stable rapportée aux loyers quittancés sur la période. Elle se situe cependant au-dessus de la médiane des OPH en raison du rythme d'investissement soutenu. Le coût de la dette locative s'élève à 1,6 % en 2017, en léger recul par rapport aux deux exercices précédents (*respectivement 1,7 % et 1,8 %*).

⁶⁰ Source Ancols : calcul réalisé à partir des états réglementaires 2016 de l'ensemble des OPH en rapportant la CAF au produit total

6.3.3 Tableau des flux

En milliers d'euros	2014	2015	2016	2017	Cumul
Capacité d'autofinancement PCG	42 591	41 675	43 417	49 066	176 749
- Remboursements du capital de la dette	28 061	31 515	32 419	32 417	124 414
= CAF nette	14 529	10 160	10 998	16 648	52 335
+ Cessions d'actifs	9 522	12 113	4 746	8 118	34 499
= Financement propre disponible (A)	24 052	22 273	15 744	24 767	86 836
+ Subventions d'investissement	9 564	8 553	6 278	11 945	36 340
+ Nouveaux emprunts	64 504	64 397	69 446	67 120	265 467
- Dépenses d'investissements (y c administratifs)	88 256	99 595	80 988	136 328	405 167
= Flux liés aux investissements (B)	-14 188	- 26 645	-5 264	-57 263	-103 360
Autres variations de haut de bilan (C)	11 790	- 2 770	788	20 596	30 404
dont augmentation des dotations*	0	0	0	25 441*	(25 441)
= Variation du FRNG (A+B+C)	21 654	-7 142	11 268	-11 900	13 880
- Variation du BFR (D)	7 541	148	-3 141	4 783	9 331
= Variation de la trésorerie nette (A-B-C+D))	14 113	- 7 291	14 410	-16 684	4 548

Source : états financiers Dynacité

*intégration des dotations et réserves de l'OPH d'Ambérieu

De 2014 à 2017, Dynacité a dégagé un autofinancement net de 52,3 M€ qui, majoré des produits de cession d'actifs (34,5 M€), lui permet de dégager un bon niveau de financement propre disponible (86,8 M€), représentant sur cette période 24,5 % de l'effort d'investissement hors fusion avec Ambérieu Habitat. Le fonds de roulement net global (FRNG) en ressort conforté (+13,9 M€). La trésorerie s'améliore également (+4,5 M€) en dépit de la hausse du besoin en fonds de roulement (+9,3 M€).

Les investissements réalisés sur les quatre derniers exercices (354,5 M€ - hors intégration pour une valeur brute de 50,6 M€ du patrimoine d'AH) portent majoritairement sur la production de l'offre nouvelle (acquisitions-améliorations incluses) dont le montant (265,6 M€) représente 75 % des investissements de l'office. Les travaux de réhabilitations et d'amélioration s'élèvent à 89,4 M€, soit 25 % des investissements.

6.4 STRUCTURE BILANCIELLE

6.4.1 Fonds de roulement net global (FRNG)

En milliers d'euros	2013	2014	2015	2016	2017
Capitaux propres	326 443	348 076	374 589	398 512	428 890
+ Provisions pour risques et charges	13 918	17 389	17 821	17 032	21 955
+ Emprunts et dettes assimilées ⁶¹	545 879	580 912	611 083	636 472	668 659
- Actifs immobilisés net	781 082	819 564	883 822	921 079	1 000 477
= Fonds de Roulement Net Global	105 158	126 812	119 670	130 938	119 038
Equivalent en mois de dépenses moyennes	6,0	6,5	5,8	7,0	4,9
Médiane OPH	3,9	4,3	4,4	4,7	nc

Source : états financiers Dynacité

Fin 2017, le fonds de roulement net global s'élève à 119 M€ représentant près de 4,9 mois de dépenses moyennes, niveau très proche de la médiane des OPH à 4,7 mois. A terminaison des opérations⁶², compte tenu des dépenses à comptabiliser sur les opérations terminées non soldées ou les opérations en cours (43,3 M€)

⁶¹ Emprunts locatifs, emprunts divers, dépôts et cautionnements divers

⁶² Le Fonds de roulement net global à terminaison des opérations mesure l'excédent 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 d'investissement engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant payées et toutes les recettes étant encaissées.

et les financements à mobiliser (42,2 M€), le FRNG se situe toujours à un niveau satisfaisant (117,9 M€ représentant 4,8 mois de dépenses moyennes).

6.4.2 Encours de dette

En k€	2013	2014	2015	2016	2017
Endettement net de la trésorerie	449 655	470 575	508 036	519 016	567 886
(+endettement)	545 879	580 912	611 083	636 472	668 659
(-trésorerie)	96 224	110 337	103 047	117 456	100 773
Capitaux propres	326 443	348 076	374 589	398 512	428 890
Capacité d'autofinancement	40 382	42 591	41 675	43 417	49 066
Endettement net / capitaux propres	137,7 %	135,2 %	135,6 %	130,2 %	132,4 %
Endettement net / CAF (en nombre d'années)	11,1	11,1	12,2	11,9	11,6

Source : états financiers Dynacité

Les différents ratios de solvabilité de Dynacité sont très satisfaisants. A fin 2017, l'encours de la dette, net de la trésorerie disponible s'élève à 567,8 M€ représentant 1,3 fois les capitaux propres de l'office. Ce ratio résulte principalement du renforcement de la situation nette de la société grâce à ses bons résultats (92,7 M€ sur les cinq derniers exercices). Le ratio de désendettement qui rapporte l'endettement net à la CAF annuelle, est également très satisfaisant sur la période sous revue : il ne représente que 11,6 années en 2017.

6.4.3 Typologie de la dette

	Encours	Indexés livret A	Taux variable	Taux fixe	Structurés
En M€	668,4	522,3	29,4	103,1	13,5
En %	100 %	78,1 %	4,4 %	15,4 %	2,0 %

Source : états financiers Dynacité

La structure de la dette de l'office est proche de celle des OPH avec une prépondérance des emprunts indexés sur le taux du livret A (80,9 % selon le DIS des OPH 2017). L'office procède régulièrement au réaménagement de sa dette auprès de la caisse des dépôts et consignations (CDC). Le dernier réaménagement prenant effet au 1^{er} juillet 2018 porte sur l'allongement de la dette de cinq ans sur un encours de 50 M€ (soit 8,2 % de l'encours CDC à fin 2017).

Dynacité dispose dans son encours de trois emprunts structurés contractés entre 2007 et 2011. Le capital restant dû fin 2017 sur ces trois emprunts s'élève à 13,4 M€ soit 2,0% de l'endettement de Dynacité. Les risques sont peu importants malgré les classements :

- classement 3 E selon la charte de Gissler⁶³ pour un emprunt auprès de la Caisse d'épargne Rhône-Alpes venant à échéance fin 2021 (*capital restant dû pour 2,6 M€*) ;
- classement 2 E pour un emprunt auprès de DEXIA, géré depuis par la Caisse Française de Financement Local (CFFL) venant à échéance en 2032 (*capital restant dû pour 8,0 M€ fin 2017*) ;
- un emprunt auprès de la CFFL pour un CRD de 2,8 M€ qui a été transformé en taux fixe à 2,35 points.

⁶³ Destinée à favoriser une meilleure compréhension des produits proposés aux collectivités locales, la classification Gissler permet de les ranger selon une matrice à double entrée : le chiffre (de 1 à 5 – risque faible à élevé) traduit la complexité de l'indice servant au calcul des intérêts de l'emprunt, et la lettre (de A à E – risque faible à élevé) exprime le degré de complexité de la formule de calcul des intérêts.

6.4.4 Besoin en fonds de roulement net (BFR)

En milliers d'euros	2013	2014	2015	2016	2017
Stocks accession	6 776	10 562	11 800	11 050	19 038
+ Actifs d'exploitation	50 155	48 704	50 016	47 941	51 921
<i>dont créances locatives</i>	17 784	18 250	18 860	19 518	20 316
<i>dont subventions à recevoir</i>	21 614	20 613	21 166	19 670	20 157
- Dépréciations d'actif circulant	7 156	8 882	9 748	9 667	10 093
- Dettes d'exploitation	31 278	27 170	25 101	27 933	32 079
<i>dont emprunts accession</i>	0	0	0	0	7 234
= Besoin (+) ou Ressources (-) en FR d'exploitation	20 496	23 214	26 968	21 390	28 789
Créances diverses	8 323	8 622	6 494	6 469	6 414
- Dettes nettes diverses	19 886	15 361	16 838	14 376	16 935
+ Besoin (+) ou Ressources (-) en FR hors exploitation	-11 563	-6 739	-10 345	-7 908	-10 521
= Besoin (+) ou Ressources (-) en Fonds de Roulement	8 934	16 475	16 623	13 482	18 265

Source : états financiers Dynacité

Le cycle d'exploitation nécessite un besoin de financement important sur la période. Outre le portage des stocks d'accession qui ne fait l'objet que d'un préfinancement partiel, les principales créances à fin 2017 sont constituées par les subventions d'investissement à recevoir (20,1 M€), dont le montant est stable sur la période, et les créances sur les locataires (20,3 M€). Les dettes à court terme (49,0 M€) sont constituées principalement des dettes sur les fournisseurs d'immobilisations (10,4 M€), les fournisseurs d'exploitation (11,7 M€), les dettes fiscales et sociales (8,6 M€) et les intérêts courus non échus (ICNE) pour 4,3 M€.

6.4.5 Trésorerie

En milliers d'euros	2013	2014	2015	2016	2017
Fonds de Roulement net Global	105 158	126 812	119 670	130 938	119 038
- Besoin (+) ou Ressource (-) en Fonds de Roulement	8 934	16 475	16 623	13 482	18 265
= Trésorerie nette	96 224	110 337	103 046	117 456	100 772
<i>En mois de dépenses moyennes</i>	5,5	5,7	5,0	6,2	4,2

Source : états financiers Dynacité et ratios Bolero

La trésorerie se situe à un niveau satisfaisant sur l'ensemble de la période. A fin 2017, elle représente 4,2 mois de dépenses moyennes, soit un ratio très proche de la médiane des OPH (4,3 mois).

6.5 ANALYSE PREVISIONNELLE

Dynacité procède chaque année à l'actualisation de son plan à moyen terme (PMT). La dernière étude réalisée dans le cadre de la présentation du budget 2019 a été validée par la « commission finances » de décembre 2018. Elle tient compte du dernier réaménagement de la dette au 1^{er} juillet 2018 auprès de la CDC portant sur l'allongement du remboursement de la dette.

6.5.1 Hypothèses retenues dans le PMT

a) Développement patrimonial de 2018 à 2024

Programmation 2018-2024	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Total
Logements livrés	404	318	330	330	330	330	330	2 372
Logements démolis	16	98	102	122	65	52	215	670
Nombre de logements vendus	80	70	65	60	60	60	60	455
Nombre de logements réhabilités	1 183	965	506	651	850	275	272	4 702

Source : PMT décembre 2018

Sur la période 2018 à 2024, l'office prévoit de mettre en service 2 372 logements dont 440 PLI. Compte tenu des démolitions prévues et des cessions (1 125 logements), le patrimoine de Dynacité devrait s'accroître de 1 247 logements, soit une progression de 4,9 % du parc par rapport à fin 2017.

b) Montants des investissements programmés

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Total
En milliers d'euros	109 189	120 852	97 067	95 612	96 540	89 308	608 568
Neuf et acquisitions améliorations	76 500	74 000	54 780	55 770	56 760	57 750	375 560
En % des investissements	70,0 %	61,2 %	56,4 %	58,3 %	58,8 %	64,7 %	61,7 %
Réhabilitations	22 167	31 185	27 985	26 930	28 660	21 100	158 027
En % des investissements	20,3 %	25,8 %	28,8 %	28,2 %	29,7 %	23,6 %	26 %
Changements de composants	5 704	6 543	3 919	4 655	4 588	3 514	28 923
En % des investissements	5,2 %	5,5 %	4,1 %	4,9 %	4,8 %	3,9 %	4,7 %
Autres travaux	4 819	9 124	10 382	8 257	6 532	6 944	46 058
dont travaux sur foyers	0	3 670	5 382	2 857	1 632	1 444	14 985
En % des investissements	4,5 %	7,5 %	10,7 %	8,6 %	6,7 %	7,8 %	7,6 %

Source : PMT décembre 2018

Le total des investissements sur la période s'élève à 608,6 M€, soit une moyenne annuelle de 101 M€ supérieure à celle constatée sur la période 2013 à 2017. Sur cette enveloppe globale, l'office prévoit de consacrer 375 M€ au titre de la production nouvelle, soit 62 % de ses investissements, et 233 M€ soit 38 % pour les interventions sur le patrimoine (*travaux de réhabilitations lourdes, y compris les réhabilitations en NPNRU sur les sites d'Ambérieu-en-Bugey, d'Oyonnax, de Rillieux-la-Pape et de Vaulx-en-Velin*) pour un montant moyen de 53 k€ par logement (*réhabilitations thermiques pour un coût moyen de 19 k€ par logement, et changement de composants*).

c) Modalités de financement des investissements

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Total
En milliers d'euros	109 169	120 852	97 067	95 612	96 540	89 308	608 568
Emprunts	83 306	88 588	72 778	71 966	74 102	68 000	458 740
En % des investissements	76,3 %	73,4 %	75,0 %	75,3 %	76,8 %	76,1 %	75,4 %
Subventions	6 684	7 161	5 840	5 951	5 086	4 959	35 681
En % des investissements	6,1 %	5,9 %	6,0 %	6,2 %	5,3 %	5,5 %	5,9 %
Fonds propres	19 199	25 103	18 448	17 695	17 352	16 348	114 145
En % des investissements	17,6 %	20,7 %	19,0 %	18,5 %	17,9 %	18,4 %	18,7 %

Source : PMT décembre 2018

La structure de financements des investissements n'est pas modifiée, avec un apport en fonds propres conséquent (19 % du montant des investissements), ce montant variant selon la nature des investissements : de 13 % pour les opérations neuves et les travaux de réhabilitations lourdes, à 100 % pour les changements de composants.

d) hypothèses économiques : les données macroéconomiques retenues pour l'étude sont les suivantes :

- réduction des loyers compte tenu de l'application de la RLS (de -4,3 M€ en 2018 à -9,7 M€ en 2023) ; évolution progressive de l'IRL estimée entre 0,8 % et 1,2 % ;
- le taux du livret A se situe à 0,75 % en 2018 et 2019, puis 1,50 % sur le reste de la période ;
- l'évolution des coûts de gestion est maîtrisée avec une augmentation annuelle de 1,5 %.

6.5.2 Synthèse des résultats

6.5.2.1 Evolution de l'autofinancement

En milliers d'euros	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Loyers	114 571	117 163	123 959	126 468	129 336	132 417	134 934
- RLS	4 290	5 006	9 387	-9 464	-9 549	-9 645	-9 752
=Loyers nets	110 281	112 157	114 572	117 004	119 787	122 772	125 182
Autres produits	2 642	2 679	2 996	3 840	2 985	2 151	2 108
Produits financiers	1 540	1 052	1 052	1 052	1 052	1 052	1 052
Total des produits (A)	114 464	115 888	118 621	121 897	123 824	125 975	128 342
Annuités d'emprunts	43 670	43 163	46 684	48 139	48 345	49 083	50 172
En % des loyers	39,6 %	38,5 %	40,7 %	41,1 %	40,3 %	39,9 %	40,1 %
Autres charges financières	351	288	292	296	300	304	309
Maintenance	9 893	10 235	10 606	10 791	11 010	11 251	11 441
Frais de personnel	20 817	21 351	21 671	21 997	22 326	22 661	23 001
Autres frais de gestion	14 174	13 245	13 418	13 597	13 788	13 996	14 221
CGLLS et mutualisation	4 817	4 223	3 786	3 836	3 889	3 948	4 012
Pertes sur créances irrécouvrables	1 000	1 720	1 742	1 765	1 790	1 817	1 846
Autres charges	2 049	2 035	2 077	2 119	2 157	2 189	2 215
Total des charges (B)	107 537	106 854	110 974	113 370	114 570	116 346	118 446
Autofinancement courant (A-B=C)	6 928	9 034	7 647	8 527	9 255	9 629	9 895
En % des loyers	6,3 %	8,1 %	6,7 %	7,3 %	7,7 %	7,8 %	7,9 %
Charges et produits exceptionnels (D)	- 1 698	- 74	-410	- 1 879	- 1 382	301	5 654
Participation des salariés (D)	-60	-550	-61	-62	-560	-569	-577
Autofinancement net (C+D)	5 170	8 409	7 176	6 586	7 313	9 360	14 912
En % des loyers	4,7 %	7,5 %	6,3 %	5,6 %	6,1 %	7,6 %	11,9 %

Source : PMT décembre 2018

Dynacité va subir une baisse de sa performance d'exploitation compte tenu de l'impact de la RLS. L'autofinancement net moyen à 7,1 % de 2018 à 2024, bien qu'en sensible diminution, demeure cependant correct. Cette performance résulte principalement de son annuité d'emprunt qui devrait demeurer stable, proche de 40 % des loyers appelés en moyenne.

6.5.2.2 Evolution du résultat comptable

En milliers d'euros	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Autofinancement net	5 170	8 409	7 176	6 586	7 313	9 360	14 912
Ecart amortissement technique/amortissement financier	-446	-2 272	-2 230	-2 467	-3 833	-4 428	-4 554
Dotations aux autres amortissements	-1 075	-862	-862	-862	-862	-862	-862
Reprise nette aux provisions	1 272	1 658	1 657	1 657	1 656	1 656	1 655
Produits des cessions	4 300	4 310	3 931	3 553	3 553	3 553	3 553
Total résultat comptable	9 221	11 243	9 573	8 466	7 827	9 279	14 704
En % des loyers	8,4 %	10,0 %	8,4 %	7,2 %	6,5 %	7,6 %	11,7 %

Source : PMT décembre 2018

Parallèlement à la dégradation de l'autofinancement net, le résultat comptable devrait également s'éroder sur la période. Les produits des ventes de logements sont indispensables pour garantir un niveau de résultat correct ; ils devraient s'élever à 26,7 M€ soit 38 % du total des résultats (70,3 M€).

6.6 CONCLUSION

Dynacité présente, sur la période sous revue, une performance d'exploitation satisfaisante. Cette situation favorable résulte principalement d'une annuité locative modérée, de risques locatifs (*vacance et impayés*) maîtrisés et d'une évolution contenue des charges de gestion. L'office dispose d'une structure financière également satisfaisante tout en poursuivant de façon soutenue son développement patrimonial et la

réhabilitation de son parc. Son autofinancement net et ses ratios bilanciers sont proches des médianes correspondantes des OPH. Selon la dernière étude prévisionnelle réalisée par l'OPH fin 2018, la performance d'exploitation diminuera mais devrait rester à un niveau correct. La poursuite de la maîtrise de ses coûts de gestion déjà engagée et l'allongement du remboursement de sa dette auprès de la CDC, son principal prêteur, finalisée courant en 2018, doivent permettre de maintenir le développement patrimonial à un niveau comparable à la période 2013-2017, mais également de poursuivre la requalification du parc notamment dans le cadre des opérations du NPNRU.

7. ANNEXES

7.1 INFORMATIONS GENERALES

RAISON SOCIALE : DYNACITE – OPH de l'Ain	
SIÈGE SOCIAL :	
Adresse du siège :	390 Boulevard du 8 Mai 1945 CS 10266 - Téléphone : 04 74 45 89 89
Code postal, Ville :	01000 Bourg-en-Bresse Télécopie :
PRÉSIDENT : M. Michel Perraud	
DIRECTEUR GÉNÉRAL : M. Marc Gomez	
COLLECTIVITÉ DE RATTACHEMENT : Conseil départemental de l'Ain	

CONSEIL D'ADMINISTRATION au 1^{er} janvier 2018
En application de l'article R. 421-4 du CCH : 17, 23 ou 27 membres

Nom	Fonction	Date d'entrée au CA	Date d'expiration du mandat	Désigné par
PERRAUD Michel	Président du CA	27/05/2015	27/05/2018	
FABRE Daniel	Vice-président du CA	02/02/2017	02/02/2020	
BOULAND Jean		02/12/2014	02/12/2018	
DESVIGNES Christophe		02/02/2017	02/02/2020	
BOURGET Daniel		02/12/2014	02/12/2018	
CONVERT Jean		02/02/2017	02/02/2020	
FAIDUTTI Mireille		02/02/2017	02/02/2020	
DEBAT Jean-François		02/02/2017	02/02/2020	
FELIU Jacques		02/02/2017	02/02/2020	
GATEAU Alain		02/12/2014	02/12/2018	
GOUTORBE Simone		02/12/2014	02/12/2018	
GROS Alain		27/06/2014	27/06/2017	
MULLER-HUGON Maryse		02/02/2017	02/02/2020	
JAILLET Michèle		02/02/2017	02/02/2020	
MOREL Danielle		02/02/2017	02/02/2020	
PERON Jean-Claude		02/12/2014	02/12/2018	
RABELLE Robert		02/02/2017	02/02/2020	
HARDANT Pierre		14/12/2017	14/12/2020	
VINCENDET Alexandre		02/02/2017	02/02/2020	
ABADIE Pierre		27/05/2015	27/05/2018	
ARNAUD Catherine		27/05/2015	27/05/2018	
BARDE Nathalie		27/05/2015	27/05/2018	
CANET Fabrice		27/05/2015	27/05/2018	
CASTELLANO Sandrine		27/05/2015	27/05/2018	
FOURNIER Clotilde		27/05/2015	27/05/2018	
MEURIAU Annie		27/05/2015	27/05/2018	
RAPHOZ Daniel		15/12/2016	15/12/2019	

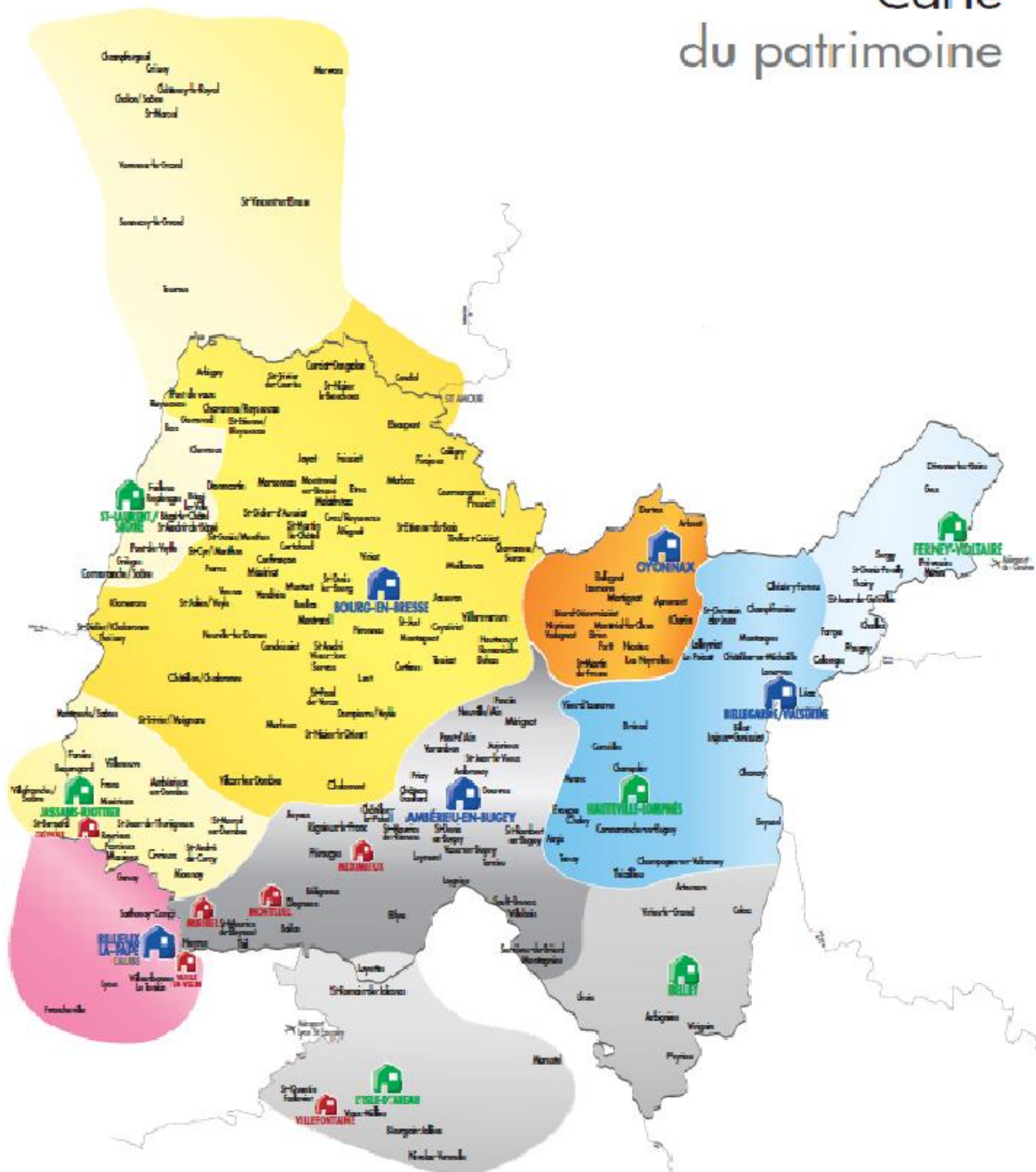
EFFECTIFS DU PERSONNEL au : ETP au 31/12/2017	Cadres :	94,0	Total administratif et technique : 354,4
	Maîtrise/Employés:	260,4	
	Agents d'entretien et d'immeubles :	222,4	Effectif total : 576,8

7.2 ORGANIGRAMME GENERAL DE L'ORGANISME



7.3 CARTE DU PATRIMOINE

Carte du patrimoine



7.4 DEPASSEMENTS DE PLAFONDS DE RESSOURCES

TABLEAU RECAPITULATIF DES INFRACTIONS AUX REGLES D'ATTRIBUTION

N° logement	Nom du programme	Financement	Date CAL	Date de signature du bail de location	N° unique départemental	Nature de l'infraction	% de dépassement du plafond de ressources	Loyer mensuel (euros)
00715-00001-00001-00023	715 BELLIGNAT PLA 21	PLUS	21/05/2015	28/07/2015	001-0415-050895-16214	Dépassement plafond de ressources	19%	412,53
00008-00001-00001-00011	8 RILLIEUX LA PAPE HLM 32	PLUS	18/05/2016	20/05/2016	069-0416-008400-FCR69	Dépassement plafond de ressources	17%	305,44
00397-00001-00001-00021	397 ST GENIS POUILLY ILM 70	PLUS	24/03/2016	25/04/2016	001-0316-062921-11126	Dépassement plafond de ressources	30%	328,39
01381-00001-00001-00024	1381 ST MARCEL EN DOMBES VEFA T8892	PLUS	23/12/2015	28/02/2016	001-0415-050837-11126	Dépassement plafond de ressources	124%	329,71
01598-00001-00001-00001	1598 ST ANDRE SUR VIEUX JONC 9 PAV	PLUS	24/03/2016	22/06/2016	001-1015-057547-GDPUB	Dépassement plafond de ressources	14%	426,40

7.5 BILAN DES OPERATIONS DE RENOVATION URBAINE 2005-2015

Par site :

	Arbent - Le Planet (définitif)	Bellegarde sur Valserine - Beauséjour	Belley - Clos Morcel	Meximieux- Les Caronnières	Miribel- Le Trêve	Ferney Voltaire - Tattes Ouest	Oyonnax - La Forge	Rillieux la Pape- Ville nouvelle	Total
TOTAL GENERAL	7 757 846,00 €	17 770 299,19 €	9 155 878,74 €	10 022 033,54 €	10 586 459,65 €	11 756 700,18 €	27 082 199,09 €	36 701 766,80 €	130 833 183,19 €
TOTAL DYNACITE	7 504 576,48 €	16 883 129,32 €	8 405 878,74 €	9 550 651,36 €	9 416 168,74 €	11 620 097,01 €	27 082 199,09 €	36 701 766,80 €	127 164 467,54 €

ENGAGEMENTS DYNACITE									
Emprunts Dynacité	4 842 008,91 €	10 866 600,00 €	6 322 600,00 €	5 823 200,00 €	5 222 200,00 €	6 391 500,00 €	15 549 581,92 €	19 386 475,95 €	74 404 166,78 €
Fonds propres Dynacité	1 066 347,08 €	2 300 427,95 €	1 149 061,43 €	1 794 489,84 €	1 371 704,24 €	1 919 409,63 €	5 656 405,89 €	4 791 765,70 €	20 049 611,76 €
Total engagements	5 908 355,99 €	3 167 027,95 €	7 471 661,43 €	7 617 689,84 €	6 593 904,24 €	8 310 909,63 €	21 205 987,81 €	24 178 241,65 €	94 453 778,54 €

SUBVENTIONS									
ANRU							1 426 934,23 €	5 738 167,24 €	7165101,47 €
Etat	671 830,67 €	800 578,85 €	9 360,00 €	188 511,00 €	40 000,00 €		238 467,00 €	1 179 254,27 €	3 128 001,79 €
Région Rhône Alpes	127 836,13 €	930 630,00 €	403 790,00 €	441 698,00 €	1 166 587,00 €	822 500,00 €	1 537 902,00 €	1 252 720,95 €	6 683 664,08 €
Département	409 964,00 €	1 849 335,00 €	515 585,00 €	957 943,40 €	1 604 701,50 €	1 067 500,00 €	2 366 000,00 €		8 771 028,90 €
Commune		12 660,42 €		174 400,00 €			50 000,00 €	283 878,00 €	520 938,42 €
Autres collectivités publiques							232 000,00 €	3 985 821,08 €	4217821,08 €
Autres	386 589,69 €	122 897,10 €	5 482,31 €	170 409,12 €	10 976,00 €	1 419 187,38 €	24 908,05 €	83 683,61 €	2 224 133,26 €
Total subventions	1 596 220,49 €	3 716 101,37 €	934 217,31 €	1 932 961,52 €	2 822 264,50 €	3 309 187,38 €	5 876 211,28 €	12 523 525,15 €	32 710 689,00 €

Participation des communes	253 269,52 €	887 169,87 €	750 000,00 €	471 382,18 €	1 170 290,91 €	136 603,17 €			3 668 715,65 €
-------------------------------	--------------	--------------	--------------	--------------	----------------	--------------	--	--	----------------

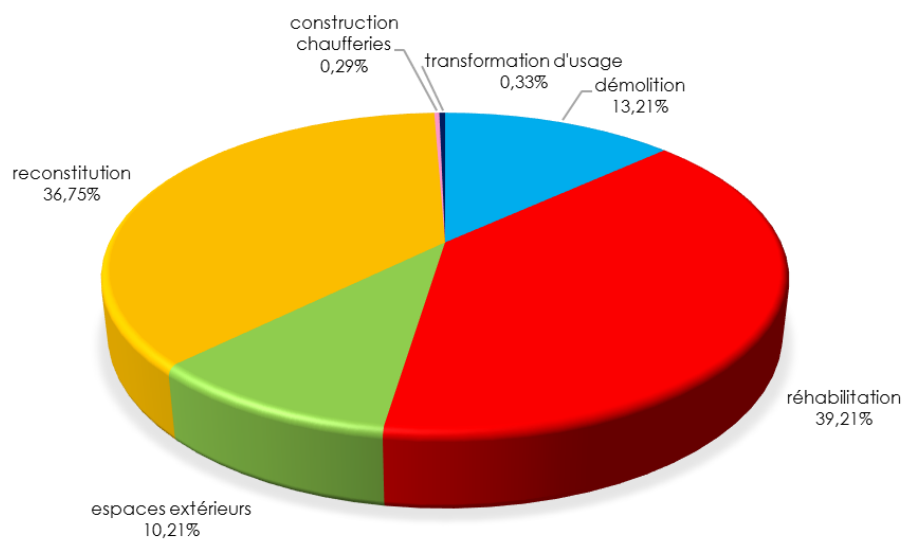
Source : Dynacité Bilan ANRU Présentation Codir RU du 7 Juillet 2015

Par type d'opérations :

Type d'opération	Prix de revient	Part de l'opération	Nombre de logements
Démolitions	17 284 693,30 €	13,0 %	700
Réhabilitations	51 296 575,49 €	39,0 %	1730
Espaces extérieurs	13 359 658,10 €	10,0 %	
Reconstitution de l'offre	48 085 023,78 €	37,0 %	325
Construction chaufferies	378 554,63 €	0,3 %	
Transformations d'usage	428 677,93 €	0,3 %	

Source : Dynacité Bilan ANRU Présentation Codir RU du 7 Juillet 2015

Répartition des dépenses



7.6 SIGLES UTILISES

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

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

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

