

OPH de Lunéville

Lunéville (54)



RAPPORT DE CONTRÔLE 2019

N° 2019-061

**RAPPORT DE CONTRÔLE 2019
N° 2019-061**

OPH de Lunéville

Lunéville (54)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2019-061

OPH de Lunéville – (54)

Fiche récapitulative

N° SIREN : 275 400 042

Raison sociale : OPH de Lunéville

Président : Monsieur Frédéric BREGEARD

Directeur général : Monsieur Claude FAIVRE

Adresse : 22, rue Sainte-Anne - BP 00223 - 54300 LUNEVILLE

Collectivité de rattachement : Communauté de communes du territoire de Lunéville à Baccarat

AU 31 DÉCEMBRE 2018

Nombre de logements familiaux gérés	2 600	Nombre de logements familiaux en propriété:	2 600	Nombre d'équivalents logements (logements foyers...) :	155
-------------------------------------	--------------	---	--------------	--	------------

Indicateurs	Organisme	Référence Départementale	France métropolitaine	Source
PATRIMOINE (au 31 décembre 2018)				
Logements vacants	14,23%	6,80%	4,68%	
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacances technique)	5,50%	1,58%	1,45%	
Taux de rotation annuel (hors mises en service)	7,35%	11,33%	9,43%	
Evolution du parc géré depuis 5 ans (% moyen annuel)	0,40%			
Âge moyen du parc (en années)	44	41	38	
POPULATION LOGÉE (1)				
Locataires dont les ressources sont :				
- < 20 % des plafonds	26,05%	25,78%	22,73%	
- < 60 % des plafonds	66,33%	58,35%	61,06%	
- > 100 % des plafonds	7,56%	11,15%	10,60%	
Bénéficiaires d'aide au logement	57,98%	49,76%	46,08%	
Familles monoparentales	21,90%	22,55%	21,44%	
Personnes isolées	47,68%	41,47%	39,39%	
GESTION LOCATIVE				
Médiane des loyers mensuels (euros/m ² de surface habitable)	4,6	5,3	5,6	(2)
Taux de créances inscrit au bilan (% des loyers et charges)	11,7%		14,5 %	(3)
Taux de recouvrement (% des loyers et charges)	99,00%		98,6 %	
STRUCTURE FINANCIÈRE ET RENTABILITÉ				
Autofinancement net / chiffre d'affaires	14,4%		10,2%	
Fonds de roulements net global (en jours de charges courantes)	683		348	
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (en jours de charges courantes)	519		374	

(1) Enquête OPS 2018

(2) RPLS au 1/1/2018

(3) Diagfinols valeurs de référence métropole province

POINTS FORTS :

- ▶ Contrôle de gestion et interne pertinent
- ▶ Coopération et regroupement d'organismes réalisé au travers d'une société anonyme de coordination
- ▶ Mission de bailleur social assurée au regard du peuplement et de la politique des loyers
- ▶ Stratégie patrimoniale adaptée au parc de l'organisme et aux besoins du territoire d'intervention
- ▶ Ingénierie financière et comptabilité analytique pertinentes

POINTS FAIBLES :

- ▶ Niveau de la vacance locative élevé
- ▶ Effort de maintenance insuffisant sur certains programmes
- ▶ Traitement des demandes d'adaptation PMR des logements

IRRÉGULARITÉS :

- ▶ Sept attributions irrégulières dues à des dépassements des plafonds de ressources
- ▶ Non tenue d'assemblée générale de copropriété dans le cadre de l'activité de syndic de l'office
- ▶ Réalisation des diagnostics amiante dans les parties privatives accusant un retard conséquent
- ▶ Charges récupérées non récupérables ou partiellement récupérables

Précédent rapport de contrôle : 2013-078 de décembre 2013
Contrôle effectué du 14 Octobre 2019 au 10 janvier 2020
RAPPORT DE CONTRÔLE: juillet 2020

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2019-061

OPH de Lunéville – 54

Synthèse	6
1. Préambule	7
2. Présentation générale de l'organisme	8
2.1 Contexte socio-économique	8
2.2 Gouvernance et management	8
2.2.1 Évaluation de la gouvernance.....	8
2.2.2 Démarche de regroupement aboutie : la société anonyme de coordination Habitat Lorrain.....	9
2.2.3 Évaluation de l'organisation et du management	9
2.2.4 La commande publique.....	11
3. Tenue de la comptabilité et analyse financière.....	12
3.1 Tenue de la comptabilité	12
3.2 Analyse financière	12
3.2.1 L'excédent brut d'exploitation (EBE).....	12
3.2.2 Le chiffre d'affaires	13
3.2.3 Les coûts de gestion	13
3.2.4 Résultat, capacité d'autofinancement et l'autofinancement net HLM.....	15
3.2.5 CAF courante et CAF	16
3.2.6 La rentabilité économique.....	16
3.3 La structure financière.....	17
3.3.1 Le fonds de roulement net global.....	17
3.3.2 L'indépendance financière.....	18
3.3.3 Besoin en Fonds de Roulement et trésorerie.....	18
3.4 analyse de la dette.....	18
4. Patrimoine	20
4.1 Caractéristiques du patrimoine	20
4.1.1 Description et localisation du parc	20
4.1.2 Données sur la vacance et la rotation.....	20
4.2 Analyse de la politique patrimoniale.....	22
4.3 Analyse prévisionnelle.....	23
4.4 Évolution du patrimoine.....	26

4.5	Réhabilitations.....	26
4.6	Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage.....	27
4.7	Maintenance du parc.....	28
4.7.1	Entretien du patrimoine	28
4.7.2	Sécurité dans le parc.....	29
4.8	Ventes de patrimoine à l'unité.....	29
4.9	Activité de gestion de copropriétés.....	30
5.	Politique sociale et gestion locative	31
5.1	Caractéristiques des populations logées.....	31
5.2	Accessibilité économique du parc.....	31
5.2.1	Loyers.....	31
5.2.2	Supplément de loyer de solidarité.....	33
5.2.3	Charges locatives	33
5.3	Accès au logement	34
5.3.1	Connaissance de la demande	34
5.3.2	Gestion des attributions.....	35
5.4	Qualité du service rendu aux locataires.....	36
5.4.1	L'organisation de la gestion de proximité.....	36
5.4.2	La concertation locative.....	38
5.4.3	Animations des quartiers	38
5.4.4	Adaptations des logements pour les personnes à mobilité réduite	38
5.5	Traitement des impayés	39
6.	Diagnostic financier agrégé de la SAC « Habitat Lorrain ».....	42
7.	Annexes.....	44
7.1	Informations générales, capital et répartition de l'actionnariat de l'organisme.....	44
7.2	Irrégularités relevées sur attributions de 2016-2018.....	45
7.3	Annexe financière de la SAC Habitat Lorrain	46
7.4	Sigles utilisés.....	50

SYNTHESE

L'office Public de l'habitat (OPH) de Lunéville rattaché à la communauté de communes de Lunéville à Baccarat possède 2 600 logements familiaux dont plus de 83 % localisés sur le territoire de la ville de Lunéville. Il intervient sur un territoire en déprise : la population décroît et le marché immobilier est détendu.

Avec trois autres bailleurs sociaux¹, l'office a engagé une démarche de regroupement, qui s'est concrétisée par la création d'une société anonyme de coordination (SAC) dénommée *Habitat lorrain* (14 000 logements).

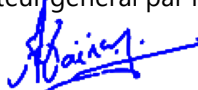
Le fonctionnement de l'office est satisfaisant, orienté vers la qualité de service qui structure son activité. La mise en œuvre du projet de réorganisation de la direction relation clientèle avec une démarche plus orientée « *client* » pourra concourir à encore améliorer le service apporté aux locataires notamment ceux résidant dans leur logement depuis plusieurs décennies. Les activités sont, pour l'essentiel, sous contrôle. L'Agence relève un contrôle de gestion et interne structuré, pertinent et cohérent. S'agissant des charges récupérables, l'office se doit de respecter *stricto sensu* la réglementation en vigueur. Le projet visant à élaborer un observatoire de charges sera un plus qu'il pourra mener seul ou en collaboration avec les autres membres de la SAC.

L'office connaît un fort taux de vacance locative malgré les actions menées pour la réduire. En dépit de quelques irrégularités dans la gestion des attributions, l'ensemble de l'activité de gestion locative est satisfaisante et conduite pour permettre des certifications qualité ou labellisation telle que *Quali'hlm* (admission au label jusqu'au 25 mars 2023). Au regard de son peuplement et de sa politique de loyers, l'office assure correctement sa mission de bailleur social.

La stratégie patrimoniale, au regard des enjeux du territoire d'intervention de l'office, est cohérente. Toutefois, l'Agence relève que malgré un programme de réhabilitation du parc ambitieux et globalement de qualité, l'office pourrait assurer un effort de maintenance plus soutenu, constat déjà relevé lors du dernier contrôle, et plus particulièrement sur des programmes, encore occupés, dont le choix stratégique est de ne plus les exploiter, en prévision pour certains d'une démolition.

Malgré une faible performance d'exploitation grevée par une vacance élevée, la situation financière peut être qualifiée de saine. Les coûts de gestion et les impayés sont très bien maîtrisés. Par ailleurs, l'office a su appréhender et relever le défi du passage en comptabilité de commerce au 1er janvier 2019. Enfin, si l'organisme reste sur la même trajectoire, notamment en termes de réduction de la vacance, son exploitation gagnera en rentabilité et il sera en mesure de réaliser l'intégralité de son plan d'investissement.

Le directeur général par intérim,



AKIM TAÏROU

¹ L'office métropolitain d'habitation de Nancy, l'office public de l'habitat Toul Habitat et la société anonyme d'HLM le Toit Vosgien.

1. PREAMBULE

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

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

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

et qui sont éventuellement relevés dans le présent rapport de contrôle sont passibles de sanctions. Le cas échéant, les sanctions sont prises par le ministre chargé du logement, sur proposition du conseil d'administration de l'ANCOLS, après examen du rapport par son comité 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.

Afin de rendre son patrimoine plus attractif, le rapport définitif de décembre 2013 du prédécent contrôle de la Mission interministérielle d'inspection du logement social (MILOS), encourageait l'organisme à poursuivre ses efforts de réhabilitation et de restructuration et préconisait également d'assainir son parc par des démolitions d'immeubles ne pouvant pas retrouver une attractivité suffisante. La MILOS a également relevé une organisation et un fonctionnement en progression mais a incité l'OPH à mettre en place des procédures de contrôle dans le but de mieux sécuriser son activité. Enfin, le rapport faisait état d'une bonne situation financière devant lui permettre de développer une politique de maintenance plus ambitieuse répondant aux besoins des locataires les plus anciens.

Le rapport définitif de décembre 2013 du prédécent contrôle de la MILOS relatif à la période 2008-juin 2013 a été remis à chaque administrateur, présenté et porté aux débats du Conseil d'Administration (CA) de l'OPH de Lunéville, le 28 février 2014.

Le contrôle de l'OPH porte sur la période 2014-2018/2019. Le présent rapport comporte notamment un diagnostic financier de la SAC, à partir des comptes agrégés des quatre bailleurs sociaux, membres de la société.

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME

L'OPH de Lunéville est rattaché à la communauté de communes du territoire de Lunéville à Baccarat. Au 1^{er} janvier 2019, l'office possède 2 600 logements familiaux dont 39 non conventionnés et 6 structures collectives gérées par des tiers correspondant à 155 équivalents logements. Plus de 83 % du patrimoine de l'organisme est localisé sur le territoire de la ville de Lunéville.

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

La communauté de communes du territoire de Lunéville à Baccarat, créée le 1^{er} janvier 2017, est le fruit de la fusion de deux structures intercommunales à savoir d'une part la communauté de communes du lunévillois et d'autre part la communauté de communes des vallées du cristal. Elle est composée de 43 communes et compte selon l'Insee² 41 927 habitants³.

Le territoire de l'EPCI⁴ connaît une déprise démographique avec une baisse moyenne annuelle de sa population de 0,5 % sur la période 2011-2016, baisse plus importante pour Lunéville, ville centre de la communauté de communes, avec un taux annuel moyen négatif de 1,4 %.

Comparée aux données du département de la Meurthe-et-Moselle, la situation sociale de la population du territoire de la communauté de communes est globalement plus dégradée. En effet, selon l'Insee, le taux de pauvreté⁵ du territoire d'intervention de l'OPH est de 16,2 % contre un ratio départemental à 14,5 %. Cette paupérisation de la population est plus prégnante sur la ville de Lunéville avec un taux de pauvreté de 23 %.

Enfin, toujours selon l'Insee, la tension sur le marché local immobilier est peu importante avec un taux de vacance élevé (12,2 %) et nettement supérieur à celui du département (9,4 %).

Concernant spécifiquement le logement social, le constat est identique. En effet, la vacance structurelle de l'EPCI est à un niveau beaucoup plus élevé que celui du département de la Meurthe-et-Moselle (4,36 % contre 1,58 %).

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Évaluation de la gouvernance

Le CA de l'office est composé de vingt-trois administrateurs dont quatre représentants élus par les locataires. Depuis 2008, la présidence du CA est assurée par M. Frédéric BREGEARD, adjoint au maire de Lunéville délégué à la sécurité et au logement. La vice-présidence est confiée à M. Jacques LAMBLIN, maire de la ville de Lunéville et conseiller communautaire.

Le CA se réunit six fois par an. Le fonctionnement du CA est régi par un règlement intérieur qui n'appelle pas d'observation. L'assiduité des administrateurs est correcte : sur la période 2014-2018, le taux de présence

² Insee : Institut national de la statistique et des études économiques.

³ Source : recensement 2016.

⁴ EPCI : Etablissement public de coopération intercommunale.

⁵ Part de la population dont le niveau de vie est inférieur à 60 % du niveau de vie médian.

global moyen s'élève à 66 % auquel s'ajoutent 27 % d'absents ayant donné procuration. Les informations présentées permettent aux administrateurs d'exercer correctement leurs prérogatives.

Le CA a formé un bureau avec une compétence très restreinte puisqu'il bénéficie seulement d'une délégation concernant l'autorisation donnée au directeur général d'ester en justice.

L'Agence relève une activité du bureau quasiment inexistante sur la période contrôlée. Jusqu'en 2017, la mission du bureau du CA se limitait à une revue des points abordés au CA suivant et d'ailleurs ne s'est pas réuni en 2018. L'Agence constate un léger regain d'activité du bureau en 2019 avec deux réunions où la nature des points abordés était conforme à sa délégation de compétence. Ce constat s'explique par la volonté du CA de débattre et de participer à toutes les décisions prises concernant les affaires de l'office.

2.2.2 Démarche de regroupement aboutie : la société anonyme de coordination Habitat Lorrain

Dès décembre 2018, l'OPH de Lunéville, l'office métropolitain de l'habitat de Nancy (OMH de Nancy), l'OPH Epinal habitat et la SA d'HLM le toit vosgien ont engagé un processus de regroupement avec la signature d'un protocole « *vers la création d'une société de coordination (SAC) Habitat lorrain* » mettant l'accent sur le partage de valeurs communes. L'office Toul Habitat a rejoint ce partenariat par la suite.

Sur un plan opérationnel, des groupes de travail inter bailleurs ont été mis en place concernant la gestion financière et prévisionnelle, le système d'information, les ressources humaines et un pôle d'excellence.

Courant 2019, l'office Epinal habitat a décidé de surseoir à sa participation à cette société de coordination et d'engager une étude sur le fait de continuer à s'inscrire dans une telle démarche de regroupement avec les organismes concernés par *Habitat lorrain*.

Le nombre de logements de la SAC s'élèvera à environ 14 000. Ses statuts prévoient un fonctionnement de sa gouvernance avec un conseil de surveillance (CS) et un directoire. Le pacte d'actionnaire prévoit une présidence du CS et du directoire assurée à tour de rôle pour 18 mois par chaque membre. De plus, un organisme de la SAC ne devra pas assurer à la fois la présidence du CS et celle du directoire. Enfin, les associés de la SAC souscrivent, 18 500 euros du capital social de la société par un apport en numéraire, chacun, de 4 625 euros.

Fin 2019, les quatre bailleurs finalisaient la création de la SAC. Le 1^{er} octobre 2019, le CA de l'office a approuvé la prise de participation de l'OPH dans la société de coordination *Habitat lorrain* ainsi que les statuts et le pacte d'actionnaires.

Le 18 novembre 2019, s'est tenue à Nancy, la première séance du CS. L'avis constitutif de la société a été établi. Il prévoit un directoire composé des quatre directeurs généraux des organismes membres de la société et un CS où chaque bailleur est représenté par deux membres permanents et chaque collectivité de rattachement ou actionnaire de référence par un seul membre. Au moment du contrôle, la procédure d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés est en cours. Le directoire a validé, le 18 décembre 2019, les différentes orientations en matière de mutualisation de services ou d'activités.

2.2.3 Évaluation de l'organisation et du management

2.2.3.1 Organisation et fonctionnement

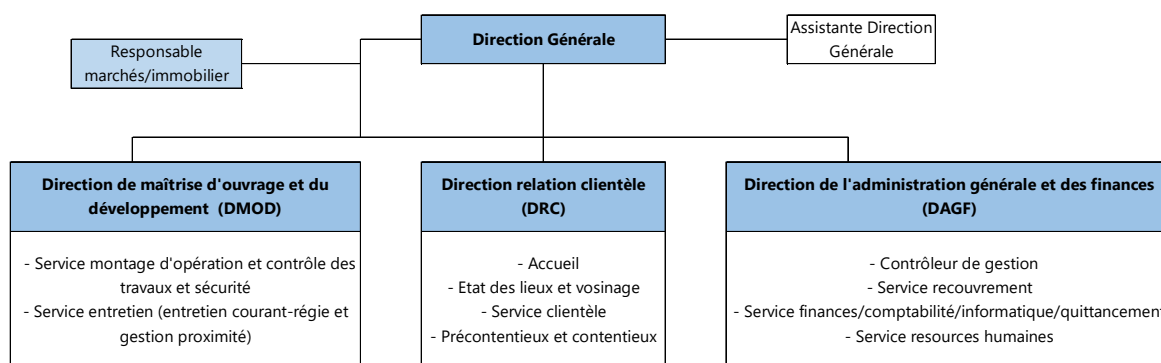
La direction générale de l'office est assurée par M. Claude FAIVRE depuis 2008. Les dispositions du contrat de travail et de ses avenants, le montant de la rémunération, les modalités de fixation et de versement de la prime annuelle variable sont conformes à la réglementation.

Au 1^{er} janvier 2019, l'office emploie 47 agents pour 44,86 équivalents temps-plein (ETP), soit 17,25 ETP pour 1 000 logements gérés, ratio en baisse continue sur les 5 derniers exercices (-2 ETP sur la période contrôlée), qui situe l'organisme sous la médiane des OPH ayant entre 1 501 et 3 000 logements (18,1 ETP pour

1 000 logements gérés)⁶. L'office a un absentéisme en baisse en 2018 de 1,6 points par rapport à l'année 2017 soit un taux de 7,56 % contre 9,12 % mais reste légèrement supérieur au ratio de branche 2018 (6,6 %).

Le plan de formation 2018 de l'organisme était principalement orienté vers les métiers de la direction clientèle et des personnels de proximité ainsi que sur le passage en comptabilité commerciale pour les personnels de la direction de l'administration générale et des finances.

Figure 1 : Organigramme au 31 décembre 2019



Cette organisation permet un fonctionnement correct de l'organisme. Le directeur est en prise directe avec les trois directions de l'OPH. La transversalité et la coordination des services est facilitée par les travaux effectués en CODIR (comité de direction). Toutefois, une gestion de la proximité rattachée à la DRC permettrait d'avoir une organisation plus orientée « *client* ». En effet, cette approche « *client* » nécessite une plus grande transversalité entre le service clientèle et celui de la proximité (ex : retour des gardiens ainsi que la gestion des sollicitations sur l'état des parties communes et des abords, visite commerciale avec les gardiens avec un retour sur ces visites...).

2.2.3.2 La démarche qualité et le contrôle de l'activité

Depuis le dernier contrôle, la réorganisation de la DAGF avec notamment le recrutement d'un contrôleur de gestion a permis à l'office de s'engager dans une démarche qualité (DRC et DGAF comme pilotes du processus) et de se doter d'un contrôle de gestion et interne de qualité.

Le système qualité de l'office repose sur une démarche qui a abouti à une certification « *Quali'Hlm* » (admission jusqu'au 25 mars 2023). Depuis le 11 juin 2019, l'OPH est admissible au label grâce à la mise en place de sept plans d'actions d'amélioration⁷, déclinés en différentes procédures, fruit d'un travail collectif (groupes de travail) de la part de l'ensemble des personnels de l'office.

Le contrôle de gestion mis en place au sein de l'organisme permet à la direction générale d'avoir une vision éclairée de la performance économique des principales activités de la structure. En effet, des tableaux de bords étayés sur la gestion locative (vacance et suivi du précontentieux et du contentieux), la maîtrise d'ouvrage (entretien et investissement), la gestion financière (quittancement, recouvrement, suivi et coût des impayés) et la gestion budgétaire (niveau des différents soldes intermédiaires de gestion) sont régulièrement présentés en

⁶ Source : rapport de branche des OPH 2017.

⁷ Plans d'action sur la politique qualité, l'organisation et le management de la qualité, la communication qualité, l'accueil et la communication avec les habitants, la propreté, la tranquillité, le traitement de la sollicitation.

CODIR. L'Agence relève également la mise en œuvre d'une comptabilité analytique par programme immobilier qui favorise et participe à rendre ce contrôle de gestion pertinent.

Enfin, le contrôle interne a identifié les risques auxquels l'office est confronté dans le cadre de son activité et a établi des fiches de contrôle permettant de les réduire. Une cartographie permettant de formaliser cette analyse de risques était en cours d'élaboration au moment du contrôle.

Toutefois, sur un plan opérationnel, l'Agence invite l'office à investir le contrôle interne sur le fonctionnement de la régie (cf. § 5.4.1), sur les délais de restitution des dépôts de garantie que l'Agence n'a pas été en mesure d'apprécier faute de suivi, et sur les demandes individuelles d'adaptation des logements pour les personnes à mobilité réduite (cf. §. 5.4.4).

2.2.4 La commande publique

L'OPH dispose d'un règlement intérieur des achats formalisant le processus de la commande publique définissant, pour les marchés à procédure adaptée, des modalités de publicité, de mise en concurrence et des seuils intermédiaires.

Ce règlement a été établi au regard des dispositions de l'ordonnance 2015-899 du 23 juillet 2015 et du décret 2016-360 du 25 mars 2016, deux textes qui ont été abrogés. L'office doit prendre en considération les nouvelles dispositions réglementaires à savoir l'ordonnance 2018-1074 du 26 novembre 2018, les décrets n°2018-1225 du 24 décembre 2018 et n° 2019-259 du 29 mars 2019 ainsi que le nouveau code de la commande publique 2018 applicable à compter du 1^{er} avril 2019. A titre d'exemple, le règlement intérieur des achats de l'OPH ne prend pas en considération les nouveaux seuils de procédures formalisées fixés par l'annexe 2 du code la commande publique, soit 221 000 euros hors taxes, pour les marchés de fournitures et services et 5 548 000 euros hors taxes, pour les marchés de travaux. Lorsque le nouveau CA sera installé, suite aux dernières élections municipales, le règlement intérieur des achats sera actualisé.

Le CA a mis en place une commission d'appel d'offres régulièrement composée. L'Agence relève qu'au regard des procédures de passation des marchés que la CAO n'est consultée que pour les marchés passés en procédure formalisée alors que des marchés à procédure adaptée, notamment concernant les marchés de travaux, peuvent présenter des enjeux techniques et financiers d'un niveau assez élevé pour que la CAO soit consultée et émette son avis.

Enfin, l'analyse de deux dossiers marchés travaux⁸ de deux marchés d'exploitation⁸ et du dossier du marché concernant le commissariat aux comptes n'appelle pas d'observations.

⁸ Marché de travaux et maîtrise d'œuvre construction de 38 logements rue Messier à Lunéville, marché de travaux de réhabilitation thermique quartier George de la Tour, marché multi travaux, marché multi travaux insertion et marché CAC.

3. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

3.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

L'office dispose d'une direction financière de 9 personnes, y compris son responsable et le contrôleur de gestion. Jusqu'au 31 décembre 2018, l'OPH de Lunéville était régi par l'instruction budgétaire et comptable M31. Le CA, lors de sa séance du 22 décembre 2017, a manifesté son intention de changer de régime comptable pour se soumettre aux règles de la comptabilité de commerce à compter du 1^{er} janvier 2019, soit deux ans avant l'obligation législative.

Le passage à la comptabilité commerciale a donc mis un terme à la séparation des fonctions d'ordonnateur et de comptable. L'Agence a constaté que l'office a bien appréhendé les principaux changements de comptabilité (modification du système d'information, gestion intégrale de la chaîne de la dépense, déploiement d'un contrôle interne, versement des fonds sur un compte bancaire de l'office...) et a su s'appuyer pleinement sur les compétences de ses agents.

Concernant la période de contrôle, les comptes de l'office sont globalement bien tenus. A partir de l'exercice 2019, ils seront certifiés par les commissaires aux comptes (cf. 2.2.3).

3.2 ANALYSE FINANCIERE

L'analyse financière développée par l'Agence a pour objet d'apprécier la performance d'exploitation et la rentabilité de l'organisme et ce en privilégiant certains indicateurs financiers : excédent brut d'exploitation (EBE) et capacité d'autofinancement (CAF), de présenter les modalités de ses investissements, d'apprécier sa structure financière à travers le fonds de roulement net global (FRNG) y compris à terminaison des opérations et enfin de porter un regard sur la faisabilité de la stratégie de développement à moyen terme.

3.2.1 L'excédent brut d'exploitation (EBE)

Tableau 1 : Soldes intermédiaires de gestion

Montants en milliers d'euros

Rubrique	Exercice 2014		Exercice 2015		Exercice 2016		Exercice 2017		Exercice 2018	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Loyers	9 185,51	102,06%	8 964,96	101,18%	9 025,44	99,84%	9 144,86	101,41%	8 855,18	101,24%
Écart de récupération de charges	- 189,56	2,11%	- 108,27	1,22%	13,17	0,15%	- 129,78	1,44%	- 224,93	2,57%
Produits des activités annexes	4,27	0,05%	3,95	0,04%	1,18	0,01%	2,90	0,03%	6,13	0,07%
Péréquation RLS									110,44	1,26%
Chiffre d'affaires	9 000,22	100,00%	8 860,65	100,00%	9 039,79	100,00%	9 017,98	100,00%	8 746,82	100,00%
Coût personnel (hors régie)	- 1 602,36	17,80%	- 1 630,70	18,40%	- 1 498,25	16,57%	- 1 535,68	17,03%	- 1 440,35	16,47%
Autres charges externes (hors CGLLS)	- 1 195,58	13,28%	- 1 222,70	13,80%	- 1 022,12	11,31%	- 729,90	8,09%	- 822,51	9,40%
Coût de gestion	- 2 797,93	31,09%	- 2 853,40	32,20%	- 2 520,37	27,88%	- 2 265,58	25,12%	- 2 262,86	25,87%
Charges de maintenance (y.c. régie)	- 1 055,67	11,73%	- 1 405,71	15,86%	- 1 993,24	22,05%	- 2 105,84	23,35%	- 1 522,26	17,40%
Cotisation CGLLS			- 169,77	1,92%	- 72,91	0,81%	- 59,23	0,66%	- 141,98	1,62%
Taxes foncières sur les propriétés bâties	- 1 313,87	14,60%	- 1 337,89	15,10%	- 1 299,13	14,37%	- 1 303,62	14,46%	- 1 320,69	15,10%
<i>Valeurs de référence</i>		11,94%		12,06%		11,95%		11,91%		12,32%
Créances irrécouvrables	- 315,33	3,50%	- 121,47	1,37%	- 113,45	1,26%	- 123,89	1,37%	- 139,02	1,59%
Excédent brut d'exploitation	3 517,41	39,08%	2 972,41	33,55%	3 040,69	33,64%	3 159,83	35,04%	3 360,02	38,41%
<i>Valeurs de référence</i>		44,97%		44,16%		43,41%		43,36%		42,36%

L'EBE, indicateur de mesure de la performance d'exploitation d'un organisme se calcule en retranchant des produits des activités les charges réelles d'exploitation⁹. Il ne prend pas en compte les flux financiers et les flux exceptionnels. Les charges d'exploitation sont constituées des coûts de gestion (charges de personnel et autres charges externes), des charges de maintenance en intégrant la régie, des cotisations CGLLS, de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) et des créances irrécouvrables.

D'un niveau déjà peu élevé en 2014, il diminue nettement entre 2015 et 2017 pour s'élever en 2018 à 3 360 milliers d'euros soit à 38,4 % du chiffre d'affaires. Au regard des valeurs de référence observées pour les offices, il se révèle plutôt faible.

La contribution des différents postes d'exploitation à la formation de l'EBE est présentée dans les paragraphes suivants et leurs analyses vont permettre l'identification des raisons de cette rentabilité modérée.

3.2.2 Le chiffre d'affaires

Sur la période de contrôle, oscillant entre 8 747 milliers et 9 040 milliers d'euros le chiffre d'affaires essentiellement constitué des produits des loyers a peu fluctué. En 2018, la part des logements conventionnés et non conventionnés représente 8 251 milliers d'euros soit 93,2 % du total des loyers. L'autre partie du compte 704 constituée des baux commerciaux, des garages et des redevances foyers représente 548 milliers d'euros.

Malgré la diminution de la vacance, l'accroissement des recettes locatives dû à la mise en service de nouveaux logements et l'augmentation des loyers après réhabilitation, les revenus locatifs ont peu progressé en 5 ans. Les écarts de récupération de charges annuels, l'impact de la réduction de loyer de solidarité (RLS) dès 2018 (308 milliers d'euros après dispositif de péréquation), le volume très marginal des produits d'activités annexes (6 milliers d'euros) concourt à cette situation.

Il est à noter sur la période de contrôle l'absence d'activités de promotion et de production immobilisée.

Par ailleurs, comme le montre le tableau ci-dessous, l'office se caractérise par un niveau de loyer faible. En 2018, il représentait seulement 3 214 euros au logement pour des valeurs de référence situées à 3 974 euros, soit une différence de 760 euros par an et par logement

Tableau 2 : Ratio loyer au logement

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Loyers	9 185,51	8 964,96	9 025,44	9 144,86	8 855,18
Loyers en euros au logement et équivalent logement gérés	3 596,52	3 289,89	3 273,65	3 318,17	3 214,22
Valeurs de référence	3 956,58	4 076,39	4 088,48	4 085,14	3 974,16

3.2.3 Les coûts de gestion

De 2014 à 2018, le coût de gestion normalisé constitué des coûts de personnel et des autres charges externes (les cotisations CGLLS et le principe de mutualisation sont retranchées de ces charges) baisse nettement sur la période (-19 %). En 2018, il est de 821 euros par logement géré.

En 2018, les charges de personnel non récupérables avant retraitement évoluent très peu sur la période pour se situer aux alentours des 1, 8 millions d'euros. Après déduction pour coût du personnel de maintenance, ces

⁹ A la différence de l'EBE HLM, l'EBE calculé par l'ANCOLS n'intègre pas les charges calculées (dotations aux amortissements locatifs et reprises de subventions) ni les charges financières (intérêts d'emprunts).

coûts pèsent 16 % des loyers quittancés en 2018, soit 1,5 point de moins qu'en 2014. Comparé aux offices de moins de 3 000 logements, l'organisme a toujours été bien en deçà de ces valeurs.

Tableau 3 : Evolution des coûts de gestion

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Charges de personnel	1 849,90	1 875,26	1 868,15	1 939,99	1 834,07
Personnel extérieur à l'organisme	0,00	4,66	0,00	0,00	0,08
Déduction pour coûts internes de la production immobilisée et stockée	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Déduction pour coût du personnel de maintenance en régie	- 247,55	- 249,21	- 369,91	- 404,32	- 393,80
Transferts de charges d'exploitation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Coûts de personnel (1)	1 602,36	1 630,70	1 498,25	1 535,68	1 440,35
Approvisionnements (stocks et variation)	109,16	212,90	97,45	89,75	35,81
Achats non stockés de matériel et fournitures	72,96	75,06	68,07	59,11	56,04
Déduction pour consommations pour maintenance en régie	- 217,99	- 118,84	- 115,63	- 112,35	- 97,35
Crédit baux et baux à long terme	6,11	6,11	6,12	6,12	0,03
Primes d'assurances	144,17	129,46	134,59	95,62	96,67
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	506,68	469,91	382,67	210,90	148,71
Publicité, publications, relations publiques	38,64	43,39	32,85	32,67	25,09
Déplacements, missions et réceptions	15,48	9,64	12,02	11,12	10,34
Redevances de sous-traitance générale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres services extérieurs	472,50	519,33	443,47	357,33	641,51
Déduction pour cotisations CGLLS		- 169,77	- 72,91	- 59,23	- 141,98
Déduction pour mutualisation FNAP-CGLLS			- 13,04	0,00	0,00
Impôts, taxes et versements assimilés (hors rémunérations)	32,70	33,01	32,12	32,56	33,11
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun - Charges	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun - Produits	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Redevances et charges diverses de gestion courante	15,16	12,49	14,34	6,30	14,54
Autres charges externes (2)	1 195,58	1 222,70	1 022,12	729,90	822,51
Coût de gestion normalisé (3) = (1) + (2)	2 797,93	2 853,40	2 520,37	2 265,58	2 262,86
Nombre de logements et équivalent logement gérés (4)	2 554	2 725	2 757	2 756	2 755
Coût de gestion normalisé au logement et équivalent logement gérés =	1 095,51	1 047,12	914,17	822,05	821,36
<i>Valeurs de référence des Offices de - de 3000 logts</i>	1 019,33	980,55	957,08	975,96	1 049,39
Loyers (5)	9 185,51	8 964,96	9 025,44	9 144,86	8 855,18
Coût de gestion normalisé / Loyers = (3)/(5)	30,46%	31,83%	27,93%	24,77%	25,24%
<i>Valeurs de référence des Offices de - de 3000 logts</i>	26,44%	25,33%	25,91%	24,85%	26,91%
Coût de personnel normalisé / Loyers = (1)/(5)	17,44%	18,19%	16,60%	16,79%	16,07%
<i>Valeurs de référence des Offices de - de 3000 logts</i>	16,31%	16,62%	16,60%	17,02%	17,50%
Coût des autres charges normalisé / Loyers = (2)/(5)	13,02%	13,64%	11,32%	7,98%	9,17%
<i>Valeurs de référence des Offices de - de 3000 logts</i>	9,88%	8,38%	8,60%	8,41%	9,17%

Retraitées des cotisations CGLLS, les autres charges externes ont connu une diminution encore plus marquée que les charges de personnel et font l'objet d'une attention particulière de la part de la direction générale avec un point de vigilance concernant les rémunérations d'intermédiaires et honoraires. L'absence d'accompagnement et la forte mobilisation de ses ressources internes pour le passage en comptabilité de commerce illustre parfaitement ce constat. Avec un pic à plus 1,2 millions d'euros en 2015, ces charges ont nettement baissé depuis 2017.

3.2.3.1 Maintenance

Largement traité au chapitre 4.2, le montant des charges de maintenance imputé en exploitation (entretien courant et gros entretien) n'est pas linéaire sur la période de contrôle et apparaît peu élevé au regard de l'âge du patrimoine (44 ans). Bien inférieur aux valeurs HLM observées pour les années 2014 et 2015 (entre 400 et 500 euros au logement) il progresse nettement ensuite pour atteindre plus de 750 euros au logement en 2017. En 2018, l'office a fait le choix d'une nouvelle baisse drastique de ces charges (-580 milliers par rapport à 2017) en l'utilisant comme principal levier consécutif à la RLS.

3.2.3.2 Les autres charges

La Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties :

La charge de TFPB se situe dans la fourchette des valeurs HLM, avec en 2018 un montant de 480 euros par logement pour une référence nationale à 485 euros. Cette charge ne tient pas compte des dégrèvements

obtenus pour les dépenses engagées pour l'accessibilité et l'adaptation des logements aux personnes en situation de handicap, ni ceux accordés en contrepartie de travaux d'économie d'énergie.

Les pertes sur créances irrécouvrables :

Le montant des créances passé en perte s'élève à 125 milliers d'euros en moyenne annuelle entre 2015 et 2018, soit 1,4 % du montant annuel des loyers. Rapporté au taux de recouvrement, ce pourcentage apparaît cohérent.

Cotisation CGLLS :

Les cotisations à la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) s'élèvent à 142 milliers d'euros en 2018 et représentent 1,6 % du chiffre d'affaires. La mutualisation des fonds propres, comptabilisée en charge d'exploitation est quasiment absente sur la période (13 milliers d'euros en 2015).

3.2.4 Résultat, capacité d'autofinancement et l'autofinancement net HLM

Tableau 4 : Solde intermédiaire de gestion 2

Rubriques		Exercice 2014		Exercice 2015		Exercice 2016		Exercice 2017		Exercice 2018	
		Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
X	Excédent brut d'exploitation	3 517,41		2 972,41		3 040,69		3 159,83		3 360,02	
X	Autres charges d'exploitation					- 13,04		0,00		0,00	
X	Autres produits d'exploitation	45,77		197,17		121,81		818,15		356,44	
	Dotations aux amortissements du parc locatif	- 2 311,55	25,68%	- 2 453,35	27,69%	- 2 436,10	26,95%	- 2 621,45	29,07%	- 2 694,43	30,80%
	Dotations aux amortissements (hors parc locatif)	- 117,09	1,30%	- 116,50	1,31%	- 109,27	1,21%	- 136,42	1,51%	- 123,46	1,41%
	Dotations aux provisions et dépréciations d'exploitation	- 783,58	8,71%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	- 304,05	3,48%
	Reprises provisions et dépréciations d'exploitation	251,82	2,80%	248,61	2,81%	453,67	5,02%	188,26	2,09%	2 994,05	34,23%
	Résultat d'exploitation	602,78	6,70%	848,35	9,57%	1 057,77	11,70%	1 408,37	15,62%	3 588,56	41,03%
	Valeurs de référence		17,10%		16,14%		14,31%		14,30%		11,40%
X	Produits financiers divers	527,38		350,89		354,69		360,92		193,77	
	Produits financiers	527,38	5,86%	350,89	3,96%	354,69	3,92%	360,92	4,00%	193,77	2,22%
X	Intérêts sur financements locatifs	- 1 211,42		- 1 193,62		- 945,26		- 856,80		- 725,23	
	Autres charges d'intérêt	- 65,91	0,73%	- 16,36	0,18%	- 24,05	0,27%	- 42,77	0,47%	- 10,58	0,12%
X	Charges d'intérêts	- 1 277,33		- 1 209,97		- 969,30		- 899,57		- 735,81	
X	Autres charges financières	0,00		- 2,14		- 2,45		- 1,23		- 3,40	
	Charges financières	- 1 277,33	14,19%	- 1 212,11	13,68%	- 971,75	10,75%	- 900,80	9,99%	- 739,20	8,45%
	Résultat financier	- 749,96	8,33%	- 861,22	9,72%	- 617,06	6,83%	- 539,88	5,99%	- 545,43	6,24%
	Valeurs de référence		11,28%		9,66%		8,66%		8,12%		8,13%
	Résultat courant	- 147,18	- 1,64%	- 12,87	- 0,15%	440,71	4,88%	868,49	9,63%	3 043,13	34,79%
	Valeurs de référence		6,06%		5,49%		5,61%		6,01%		3,62%
	Subventions d'investissement	275,50	3,06%	336,52	3,80%	372,15	4,12%	338,92	3,76%	306,71	3,51%
	Cessions d'actifs immobilisés	424,96	4,72%	372,30	4,20%	125,00	1,38%	136,17	1,51%	100,36	1,15%
	VNC des immobilisations sorties	- 164,91	1,83%	- 214,47	2,42%	- 180,34	1,99%	- 308,89	3,43%	- 212,33	2,43%
X	Autres produits et charges exceptionnels	44,30		428,99		645,91		256,46		1 104,47	
	Dotations et reprises exceptionnelles	0,00	0,00%	- 280,00	3,16%	- 34,38	0,38%	89,48	0,99%	66,48	0,76%
	Résultat exceptionnel	579,85	6,44%	643,34	7,26%	928,34	10,27%	512,15	5,68%	1 365,69	15,61%
	Valeurs de référence		6,52%		7,29%		7,98%		7,55%		8,72%
	Résultat net avant impôt	432,67	4,81%	630,47	7,12%	1 369,04	15,14%	1 380,64	15,31%	4 408,83	50,40%
X	Impôt sur les bénéfices					0,00		0,00		0,00	
	Résultat net comptable	432,67	4,81%	630,47	7,12%	1 369,04	15,14%	1 380,64	15,31%	4 408,83	50,40%
	Valeurs de référence		12,58%		13,17%		12,99%		14,08%		12,91%
	CAF courante	2 351,76	26,13%	1 975,97	22,30%	2 204,20	24,38%	3 121,18	34,61%	2 991,23	34,20%
	Valeurs de référence		34,32%		34,64%		35,53%		35,88%		35,44%
	CAF brute	2 857,52	31,75%	2 737,35	30,89%	3 178,31	35,16%	3 694,57	40,97%	4 275,49	48,88%
	Valeurs de référence		36,78%		36,98%		37,38%		38,22%		37,74%

Sur la période le résultat d'exploitation évolue significativement passant de 602 milliers d'euros en 2014 à 1 408 milliers d'euros en 2017. Le montant 2018 n'étant pas représentatif, la forte reprise de provisions de 2 994 milliers d'euros est venue l'abonder (en 2018, 4 408 milliers d'euros). En effet, non soumis au règlement ANC 2015-04 (article 111-2 champ d'application) avant le passage en comptabilité commerciale, l'office s'était doté au fil des années d'une provision pour gros entretien (PGE) mal calibrée. L'application du règlement notamment son article (122-4) relatif à la constitution de la PGE couplé à l'actualisation du plan pluriannuel d'entretien a également induit cette reprise.

Le résultat courant, composé du résultat d'exploitation et du résultat financier, devient positif à partir de 2016. La baisse notable des intérêts, dès 2016, participe pleinement à cette situation.

Le résultat net comptable, dernier indicateur des soldes intermédiaires de gestion (SIG) qui mesure la richesse créée au cours d'un exercice, suit également cette évolution. Le résultat exceptionnel de 2018 d'un montant de 1 366 milliers d'euros, découlant notamment d'une politique active en matière de dégrèvements de TFPB vient l'abonder substantiellement (4 409 milliers d'euros).

3.2.5 CAF courante et CAF

La CAF courante et CAF brute sont calculées à partir de l'EBE selon la méthode soustractive. Les croix des deux premières colonnes de gauche du tableau 4 permettent de retracer leur calcul.

Sur toute la période, la CAF courante fluctue passant de 1 976 milliers d'euros en 2015 à 3 121 milliers d'euros en 2017. Pour 2018, elle atteint presque 3 millions d'euros, soit 34,2 % du chiffre d'affaires, la baisse importante des intérêts d'emprunts engagée dès 2016 concourt en majorité à cette évolution.

Majorée des produits financiers et du flux exceptionnel, la CAF brute évolue nettement depuis trois ans pour atteindre 4 275 milliers à fin 2018, grâce aux produits exceptionnels issus principalement des dégrèvements de TFPB. Depuis 2017 elle se situe au-dessus des valeurs de référence.

Tableau 5 : Autofinancement net HLM

Montants en milliers d'euros

Montant	2014	2015	2016	2017	2018
CAF brute	2 857,52	2 737,35	3 178,31	3 694,57	4 275,49
Remboursement des emprunts locatifs	2 360,19	2 695,75	2 799,54	2 957,16	2 972,96
Autofinancement net HLM	497,34	41,60	378,77	737,41	1 302,53
Total des produits financiers (compte 76) (b)	527,38	350,89	354,69	360,92	193,77
Total des produits d'activité (comptes 70) (c)	11 358,50	11 061,42	11 254,47	11 452,76	11 058,81
Charges récupérées (comptes 703) (d)	2 168,71	2 092,51	2 227,85	2 305,00	2 197,50
Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM (e) : (b + c - d)	9 717,16	9 319,81	9 381,32	9 508,68	9 055,09
Ratio d'autofinancement net HLM (en %) : (a) / (e)	5,12%	0,45%	4,04%	7,76%	14,38%
Valeurs de référence	11,91%	11,79%	11,41%	11,38%	10,17%

Après 4 années où l'autofinancement net HLM était bien en dessous des valeurs de référence sans toutefois être négatif, il s'établit, fin 2018, à 1,3 millions d'euros, soit 14,4 % du chiffre d'affaires.

En conclusion, l'Agence constate que la rentabilité de l'office a évolué favorablement au cours de la période mais reste toutefois assez limitée. La très faible évolution des loyers, due à une vacance structurelle, en est la principale raison.

3.2.6 La rentabilité économique

La rentabilité économique est un indicateur qui permet d'apprécier la performance d'un organisme en retenant l'ensemble de ses valeurs économiques. Dans le tableau 6, elle se calcule en prenant l'EBE additionné des subventions d'investissement puis rapporté aux immobilisations d'exploitation brutes (actif locatif brut).

Tableau 6 : Rentabilité économique

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Immobilisations d'exploitation brutes	124 416,25	132 205,57	134 144,11	140 130,83	149 588,24
subventions d'investissement	275,50	336,52	372,15	338,92	306,71
Excédent Brut d'Exploitation (EBE)	3 517,41	2 972,41	3 040,69	3 159,83	3 360,02
Taux de rentabilité économique [(EBE+Subv Rt)/Actif brut]	3,05%	2,50%	2,54%	2,50%	2,45%
Valeurs de référence Office de moins de 3000 logts	4,03%	3,83%	3,74%	3,60%	3,28%

L'analyse de la rentabilité économique confirme la faible performance de l'organisme. Sur la période contrôlée, le taux de rentabilité est inférieur aux valeurs de référence des offices de moins de 3 000 logements pour se maintenir à 2,5 %.

3.3 LA STRUCTURE FINANCIERE

3.3.1 Le fonds de roulement net global

En 5 ans, les capitaux propres de l'office se sont renforcés de plus de 10,5 millions d'euros. Les PGE ont été actualisées et sont, depuis 2018, adossées à un plan pluriannuel d'entretien refondu, d'une durée de 5 ans (cf. 3.2.4). Les autres provisions pour risque et charges correspondent pour l'année 2018 aux diagnostics amiante (158 milliers d'euros), aux futures démolitions (272 milliers d'euros) et dans une moindre mesure aux droits au chômage (32 milliers d'euros).

Sur la période, le fonds de roulement net global est fluctuant et a connu son plus bas niveau en 2015. Au 31 décembre 2018, il s'élève à 11 millions d'euros et représente plus de 347 jours de charges courantes. Rapporté au nombre de logements, il est très nettement supérieur aux valeurs de référence (4 021 euros contre 2 486 euros pour 2018).

Tableau 7 : FRNG

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
	Montant	Montant	Montant	Montant	Montant
Capital et réserves nets des participations (a)	23 573,47	24 006,14	24 636,61	26 005,65	27 386,29
Résultat de d'exercice (b)	432,67	630,47	1 369,04	1 380,64	4 408,83
Subventions nettes d'investissement (d)	4 094,55	4 600,01	6 391,72	6 340,36	6 899,56
Capitaux propres (e)=(a)+(b)+(c)+(d)	28 100,69	29 236,62	32 397,37	33 726,65	38 694,68
Provisions pour gros entretien (f)	4 645,59	4 503,65	4 061,26	3 955,11	1 046,38
Autres provisions pour risques et charges (g)	0,00	280,00	314,38	224,90	462,47
Amortissements et dépréciations (h)	58 033,91	60 469,68	62 645,89	65 143,00	67 845,27
Ressources propres (i)=(e)+(f)+(g)+(h)	90 780,18	94 489,94	99 418,90	103 049,67	108 048,80
Dettes financières (j)	47 426,21	47 840,77	46 482,74	50 263,44	52 702,00
Ressources stables (k)=(i)+(j)	138 206,39	142 330,72	145 901,64	153 313,11	160 750,80
Immobilisations d'exploitation brutes (l)	124 416,25	132 205,57	134 144,11	140 130,83	149 588,24
Fonds de roulement économique (m) = (k)-(l)	13 790,14	10 125,15	11 757,53	13 182,27	11 162,56
Immobilisations financières (n)	614,79	438,28	274,23	181,22	85,02
Fonds de roulement net global (FRNG) = (m)-(n)	13 175,35	9 686,87	11 483,30	13 001,05	11 077,54

Tableau 8 : FRNG en jours de charges et au nombre de logements

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Fonds de roulement net global (FRNG)	13 175,35	9 686,87	11 483,30	13 001,05	11 077,54
Charges courantes hors dotation	6 594,42	6 929,13	6 825,40	6 668,96	5 921,60
Fonds de roulement net global (FRNG) en nombre de jours de charges courantes	729,25	510,27	614,08	711,56	682,81
Valeurs de référence	298,44	316,21	347,24	362,58	347,56
Nombre de logements et équivalent logement en propriété	2 709	2 725	2 757	2 756	2 755
Fonds de roulement net global (FRNG) au logement et équivalent logement en propriété	4 863,55	3 554,81	4 165,14	4 717,36	4 020,89
Valeurs de référence	2 253,63	2 390,30	2 536,02	2 596,56	2 486,14

Fonds de roulement net à terminaison des opérations

D'après les éléments transmis par l'office de Lunéville et la mise à jour au 31 décembre 2018 des fiches de situation comptable et financière (FSCF), en tenant compte des emprunts à encaisser (5 268 milliers d'euros), des subventions restant à notifier (1 264 milliers d'euros), des dépenses restant à comptabiliser (8 042 milliers

d'euros) et de la neutralisation des opérations préliminaires (-1 140 milliers d'euros), le fonds de roulement net global à terminaison des opérations en cours (FRNGT) est évalué à 8 428 milliers d'euros, soit 3 059 euros au logement (valeur de référence : 2 404 euros).

3.3.2 L'indépendance financière

Tableau 9 : Evolution du rapport entre ressources propres et stables

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Ressources propres	90 780,18	94 489,94	99 418,90	103 049,67	108 048,80
Ressources stables	138 206,39	142 330,72	135 249,64	153 313,11	160 750,80
Ressources propres / Ressources stables	65,68%	66,39%	73,51%	67,22%	67,22%
Valeurs de référence	60,41%	60,63%	60,84%	61,53%	61,83%

Le ratio financier ci-dessus consistant à rapporter les ressources propres (capitaux propres, provisions et amortissements) sur les ressources stables, c'est-à-dire les ressources propres et les dettes financières, montre que les ressources propres ont toujours représenté, sur la période de contrôle, plus de la moitié des ressources stables (73,5 % en 2016). Les dettes financières forment ainsi moins de la moitié des ressources stables et l'office peut ainsi largement les couvrir.

3.3.3 Besoin en Fonds de Roulement et trésorerie

Entre 2014 et 2017, le flux de bas de bilan génère une ressource en fonds de roulement en raison de dettes d'exploitation plus élevées, situation qui vient abonder la trésorerie. Pour 2018, à la différence des années précédentes, l'office a connu un léger besoin en fonds de roulement, de l'ordre de 106 milliers d'euros.

La trésorerie nette, minorée des dépôts de garantie des locataires et autres cautionnements, oscille sur la période de contrôle, sans toutefois être en dessous de des 10 millions d'euros. Suivant les éléments de présentation du tableau 10, en 2018, elle représente plus de 676 jours de charges courantes soit plus de deux fois les valeurs de référence¹⁰.

Tableau 10 : Ratios de trésorerie

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Trésorerie	13 570,22	10 507,99	11 626,43	13 012,92	10 971,08
Trésorerie en nombre de jours de charges courantes	751,11	553,52	621,74	712,21	676,24
Valeurs de référence	268,94	285,77	322,99	353,72	332,72
Trésorerie en nombre de logements et équivalent logement en propriété	5 009,31	3 856,14	4 217,06	4 721,67	3 982,24
Valeurs de référence	1 934,94	2 069,49	2 352,44	2 502,59	2 536,87

3.4 ANALYSE DE LA DETTE

Sur la période, l'office a eu recours à de nouveaux emprunts (+22,8 millions) et l'encours de dettes s'élève à 52,6 millions d'euros au 31 décembre 2018. La variation moyenne sur les cinq exercices représente 1,2 % des ressources stables, ce qui paraît élevé au regard des valeurs de référence (variation moyenne de 0.79 %). Cet encours a été contracté très majoritairement auprès de la caisse des dépôts et consignations (89 %). Pour une

¹⁰ Valeurs de référence : Tous les Office de la métropole ayant un nombre de logements compris entre 0 et 100 000.

très large part, elle est constituée avec des emprunts indexés sur le livret A (87 %). L'office ne détient aucun emprunt complexe ou financement structuré.

Tableau 11 : Variation du capital / ressources stables

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Endettement ouverture	43 564,74	46 831,23	47 417,01	46 217,48	50 088,16
Nouveaux emprunts	5 626,68	3 281,53	1 600,00	6 827,84	5 505,50
Remboursement en capital	2 360,19	2 695,75	2 799,54	2 957,16	2 972,96
Endettement clôture	46 831,23	47 417,01	46 217,48	50 088,16	52 620,70
Variation capital restant dû	3 266,49	585,78	- 1 199,54	3 870,68	2 532,54
Ressources Stables clôture	138 206,39	142 330,72	135 249,64	153 313,11	160 750,80
Variation capital restant dû / Ressources stables	2,36%	0,41%	- 0,89%	2,52%	1,58%
<i>Valeurs de référence</i>	1,29%	0,91%	0,82%	0,55%	0,38%

Le ratio endettement sur CAFC indiqué dans le tableau 12 permet de mesurer la capacité de désendettement de l'office. Supérieur à 15 ans de 2015 à 2016, il diminue nettement en 2017, pour se situer dans les valeurs de référence en 2018.

Tableau 12 : Evolution tableau endettement/ CAF

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Endettement (1)	46 831,23	47 417,01	46 217,48	50 088,16	52 620,70
CAFC	2 351,76	1 975,97	2 204,20	3 121,18	2 991,23
Endettement / CAFC	19,91	24,00	20,97	16,05	17,59
<i>Valeurs de référence</i>	15,02	15,27	14,93	14,72	15,91
Trésorerie (2)	13 570,22	10 507,99	11 626,43	13 012,92	10 971,08
Endettement net de trésorerie (3)=(1)-(2)	33 261,02	36 909,02	34 591,05	37 075,24	41 649,61
Endettement net de trésorerie / CAFC	14,14	18,68	15,69	11,88	13,92
<i>Valeurs de référence</i>	13,74	14,07	13,11	13,37	13,94

4. PATRIMOINE

4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

4.1.1 Description et localisation du parc

Tableau 13 : Nombre de logements en propriété / gérés

Rubriques	Logements familiaux	Logements - foyers		Total
		Unités autonomes *	Places et chambres **	
Nombre de logements en propriété gérés par l'organisme	2 600	0	0	2 600
Nombre de logements en propriété non gérés par l'organisme	0	155	0	155
Total	2 600	155	0	2 755

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

Sources : base de données / données transmises par l'organisme

Au 1^{er} janvier 2019, l'OPH est propriétaire de 2 600 logements familiaux dont 39 non conventionnés et de 6 structures collectives correspondant à 155 équivalents logements dont la gestion est déléguée à des tiers.

Le parc des logements familiaux de l'office se concentre essentiellement sur le territoire de la ville de Lunéville (83 % du patrimoine). La proportion de logements individuels (7,7 %) est moins importante comparé au ratio départemental¹¹ (10,6 %). L'organisme a également une proportion de logements de 4 pièces et plus (45,48 %) plus conséquente que celle des autres bailleurs sociaux meurthe-et-mosellans (40,97 %). Enfin, l'office a également une proportion élevée de logements situés en quartiers prioritaires de la ville – QPV (31,7 % du parc soit près de 825 logements), tous localisés sur le territoire de la ville de Lunéville.

Le parc de l'OPH est ancien ; son âge moyen est, au 1^{er} janvier 2019, de 44,3 ans contre une moyenne départementale à 40,7 ans.

Au regard des données transmises par l'organisme, l'analyse de la performance énergétique du parc conventionné de l'office, révèle, au 1^{er} janvier 2018, une part très importante (54,6 %) de logements énergivores (E-F-G), proportion en baisse continue sur ces dix dernières années (en 2010 : 98 %). Le plan stratégique de patrimoine (PSP) intègre dans sa programmation ces enjeux de performance énergétique.

Tableau 14 : Classement énergétique du patrimoine

Etiquette énergétique	A	B	C	D	E	F	G
Parc du parc au 1er janvier 2018* (en %)	0,2	2,2	22,3	20,7	44,3	3,9	6,4

Source : PSP 2018-2027

4.1.2 Données sur la vacance et la rotation

Selon les données du tableau 15, sur la période 2014-septembre 2019, la vacance locative globale est en diminution (-2,7 points) ainsi que la vacance technique (-4,29 points). Au regard des données transmises par l'organisme, la ville de Baccarat reste le territoire où la vacance globale est la plus importante (42 %).

¹¹ Source : RPLS 2018.

Tableau 15 : La vacance locative

Rubriques	au 31 décembre 2014	au 31 décembre 2018	au 30 septembre 2019
Nombre de logements	2 554	2 600	2 643
Nombre de logements vacants	382	370	319
Taux de vacance locative globale (en %)	14,96	14,23	12,07
Ratio vacance locative globale département Meurthe-et Moselle (en %)		6,83	
Nombre de logements en travaux	356	249	251
Taux de vacance locative technique (en %)	13,94	9,58	9,65
Ratio vacance locative technique département Meurthe-et Moselle (en %)		4,02	

Le niveau de la vacance locative élevé est fortement impacté par la vacance technique (labellisée par l'office « en travaux ».

Au 31 décembre 2018, elle concernait 370 logements, soit un taux de 14,23 %, supérieur de 7,4 points au ratio meurthe-et-mosellan¹¹.

Cette vacance locative globale de l'office est fortement impactée par la vacance liée au nombre de logements à remettre en état à la relocation (logements en travaux). En effet, le nombre de ces logements était au 31 décembre 2018 de 249. Par conséquent, cette vacance représente 67,3 % de la vacance globale avec un taux de 9,58 %, contre un ratio départemental de la vacance technique à 4,02 %¹².

Au 30 septembre 2019, l'Agence relève une dégradation de la situation avec une augmentation de la part des logements en travaux par rapport à décembre 2018 (78,7 % de la vacance globale + 11,4 points). De plus, toujours au 30 septembre 2019, l'office a remis en état avant relocation 192 logements soit une projection au 31 décembre 2019 de 256 logements. Même si ce nombre projeté est en augmentation par rapport au réalisé de l'année 2018 (237 logements), ce chiffre reste inférieur à l'objectif annuel fixé par le PSP de 300 logements remis en état.

Pour expliquer en partie ce constat, l'office met en avant des problèmes rencontrés avec un prestataire de diagnostic amiante. Toutefois, l'Agence invite l'organisme à revoir sa politique en la matière afin de réduire drastiquement la vacance technique.

Par ailleurs, la vacance commerciale structurelle¹³ reste également à un niveau élevé. En effet, au 31 décembre 2018, elle représente 74 % de la vacance commerciale avec un ratio de 5,5 % et qui est supérieur d'environ 3,9 points du ratio départemental.

La vacance locative constitue la principale préoccupation de l'office. En effet, son évolution fait l'objet d'une observation constante et le sujet est évoqué au sein des différentes instances (CA – CODIR). L'office met en œuvre différentes mesures afin de la réduire. Ces mesures ciblent à la fois l'attractivité du logement¹⁴ et le locataire par l'augmentation de la fréquence des réunions de la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (cf. § 5.3.2.1), des remises de loyers de 50 € par pièces à rafraîchir à

¹² Globalement, la vacance technique comprend tous les logements en travaux en vue d'une relocation et quel que soit le type de travaux.

¹³ Vacance commerciale structurelle : vacance commerciale à plus de 3 mois.

¹⁴ Rénovation des parties communes dans le cadre des réhabilitations réalisées et programmées, des réhabilitations lourdes comprenant des travaux au sein des logements afin de réduire la facture énergétique du logement (changement portes palières, changement de mode de chauffage ...).

partir de la 3^{ème} pièce, d'un système de parrainage des nouveaux locataires incluant une remise de loyer pour le filleul, et des actions de communication externe (journées portes ouvertes).

Globalement, ces plans d'action depuis leur mise en place ont participé à la baisse de la vacance locative (cf. supra) sur la période contrôlée. Cependant, son niveau reste encore élevé.

4.2 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

Sur un territoire d'intervention où la tension immobilière est faible et, compte tenu des enjeux et des besoins patrimoniaux, la stratégie développée par l'OPH est globalement cohérente.

Toutefois, lors des visites de patrimoine, l'Agence a relevé quelques programmes où l'effort de maintenance aurait dû être plus soutenu (cf. § 4.7.1).

En outre, l'office devra également prévoir une enveloppe budgétaire plus importante pour les diagnostics amiante en raison du rattrapage à effectuer concernant les diagnostics dans les parties privatives (cf. § 4.7.2).

La stratégie patrimoniale de l'OPH, décrite dans le PSP 2019-2028 et le document relatif au débat d'orientation budgétaire 2020, validée le 19 novembre 2019, est déclinée en trois thématiques à savoir :

- La maintenance du patrimoine :

L'office prévoit un montant de dépenses de maintenance locative de 17,5 millions d'euros qui sont affectés :

- pour 4,9 millions d'euros à des dépenses de gros entretien consacrés à la remise en état des parties communes, des espaces extérieurs et des travaux d'accessibilité pour environ 20 logements par an,
- pour 7,9 millions d'euros à la remise en état des logements vacants avec un objectif annuel de 300 logements remis en état (coût au logement de 2 600 euros),
- pour 3,9 millions d'euros aux achats réalisés par la régie, les dépenses d'entretien courant des espaces extérieurs, des parties communes, des systèmes de chauffage, les achats de papier peints pour les locataires lors de l'attribution du logement et les prestations réalisées dans le cadre de demandes d'intervention technique ponctuelles dans les logements,
- pour 800 milliers d'euros de frais de diagnostics amiante réalisés pour les logements vacants avant remise en état.

- L'investissement destiné à l'amélioration du parc existant :

Sur la période 2019-2018, l'office prévoit un programme de réhabilitation ambitieux qui représente 39,3 milliers d'euros. En effet, il a prévu la réhabilitation de 16 programmes immobiliers (1 072 logements soit près de 39 % du parc) pour un budget total de 32,372 millions d'euros, le remplacement de composants standards pour 3,356 millions d'euros et le remplacement de composants visant à l'amélioration de la performance énergétique de 180 logements pour 3,6 millions d'euros.

Les travaux de réhabilitation portent essentiellement sur les aspects thermiques des bâtiments (isolation de la structure, changement des portes palières voire changement de mode de chauffage ...) et sur les éléments de confort et d'embellissement (intervention dans les salles de bains, réfections des parties communes...). Le coût des travaux¹⁵ reste conséquent et varie entre 25 milliers d'euros et 35 milliers d'euros au logement avec une injection prévisionnelle de fonds propres oscillant entre 15 et 25 % du coût total des opérations de travaux.

¹⁵ Hors coût réhabilitation du patrimoine ex CDC Habitat situé en centre-ville.

L'Agence relève également dans la programmation, une grosse réhabilitation d'un programme immobilier, fortement dégradé et vide, de 30 logements situés en centre-ville de Lunéville à un coût estimé à 80 milliers d'euros au logement.

Ce programme a fait objet d'un portage financier de l'établissement public foncier de Lorraine (EPFL) pour son acquisition auprès du bailleur social CDC Habitat, l'aménagement et l'exploitation de ce bâtiment étant assurés par l'OPH. La convention conclue entre l'EPFL et l'office prévoit le rachat du programme par l'OPH au plus tard pour le 30 juin 2023 voire le 30 juin 2028 « *si la phase de définition du projet d'aménagement n'est pas terminée et/ou si l'ensemble des biens nécessaires à la réalisation de l'opération n'est pas maîtrisé* » (article 5.2 de la convention). L'EPFL, n'étant pas autorisé à acquérir des logements sociaux, ce programme a donc dû faire l'objet d'un déconventionnement avant son acquisition. Au moment du contrôle, le projet (re conventionnement, financement...) était en cours d'instruction par les services de l'Etat et le conseil départemental de Meurthe-et-Moselle, délégataire des aides à la pierre, en lien avec l'organisme.

- Les opérations de renouvellement :

L'office prévoit la construction de 136 logements dont une importante proportion de logements individuels (environ 75 % de l'offre nouvelle prévisionnelle). La quasi-totalité des projets de construction sont identifiés. Cette nouvelle offre en volume et en type de logements est adaptée au territoire d'intervention de l'office. Deux opérations de rachat de patrimoine à Lunéville (60 logements au total) sont intégrées dans le PSP. Il s'agit du rachat auprès de l'EPFL des 30 logements rue de Metz (cf. supra) et de l'acquisition de 30 logements, rue Clarenthal.

Enfin, l'office envisage la démolition de deux tours (cf. § 4.7.1) au sein du QPV « *Niederbronn-Zola* » dont le financement prévisionnel comprend 73 % de subventions¹⁶ et 27 % de fonds propres. Il est prévu la reconstruction sur site. L'Agence attire l'attention de l'office sur le fait que la reconstruction de logements doit faire l'objet d'une dérogation étant donné qu'elle est localisée en QPV.

4.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

L'office établit une projection financière sur une période de 20 ans à l'aide d'un outil conçu par l'organisme et a fait le choix d'intégrer la date de remboursement des prêts de haut de bilan. Toutefois, afin de respecter son engagement lors du dernier contrôle, l'office retranscrit toutes les données dans l'outil VISIAL.

Compte tenu de la taille de cet OPH, l'Agence tient à souligner la grande précision de cette analyse financière prévisionnelle et constate l'effort pédagogique fourni par le service financier auprès des administrateurs. Le document « *débat d'orientation budgétaire* » en est la parfaite illustration.

Les hypothèses d'évolution macro-économiques retenues sont celles recommandées par la fédération nationale et la CGLLS¹⁷. Elles ont été soumises et approuvées lors de travaux spécifiques de la future société de coordination. Les risques locatifs retenus (impayés et vacance) reflètent bien la situation actuelle.

Par ailleurs, l'office devra respecter une ligne de conduite en matière budgétaire validée par la société de coordination et qui revêt trois ratios financiers :

¹⁶ Subvention Action logement dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt à la démolition et du Fond national des aides à la pierre.

¹⁷ Caisse de garantie du logement locatif social.

- un ratio d'autofinancement net HLM annuel impérativement positif et supérieur à 3 % des produits en moyenne sur 3 ans ;
- un ratio d'annuité inférieur à 50 % du montant des loyers ;
- un ratio de trésorerie au logement supérieur à 1 500 euros.

En parallèle à ce dispositif, l'office s'est imposé des ratios nettement plus restrictifs (ratio d'annuité inférieur à 45 %, une trésorerie au logement supérieure à 2 100 euros). Le programme d'investissement retenu est cohérent avec le PSP actualisé.

L'analyse de l'exploitation :

Tableau 16 : EBE

Rubriques	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Loyers quittancés logements	9 223	9 401	9 717	9 971	10 581	10 936	11 250	11 430	11 813	12 015
Impact de la RLS	-492	-604	-614	-624	-633	-643	-653	-662	-672	-682
péréquation RLS	76	162	165	168						
Loyers quittancés logements nets de la RLS	8 807	8 959	9 268	9 515	9 948	10 293	10 597	10 768	11 141	11 333
Charges non récupérées / logements vacants	-137	-131	-111	-90	-92	-95	-96	-98	-101	-102
Redevances foyers (avec interventions foyers)	205	205	227	227	227	227	228	228	228	228
Autres loyers (hors lots annex. op. nouv.)	360	366	371	377	382	388	394	400	405	412
Total des loyers	9 235	9 399	9 755	10 029	10 465	10 813	11 123	11 298	11 673	11 871
Autres produits et marges sur autres activités	597	674	607	1 171	657	165	158	253	23	153
Total produits des activités	9 832	10 073	10 362	11 200	11 122	10 978	11 281	11 551	11 696	12 024
Frais de personnel	-1 361	-1 426	-1 454	-1 484	-1 513	-1 544	-1 574	-1 606	-1 638	-1 671
Frais de gestion	-1 002	-936	-978	-962	-970	-1 022	-1 039	-1 050	-1 081	-1 096
Coûts de gestion	-2 363	-2 362	-2 432	-2 446	-2 483	-2 566	-2 613	-2 656	-2 719	-2 767
Maintenance totale (y compris régie)	-1 725	-2 175	-2 018	-1 975	-2 060	-2 089	-2 116	-2 168	-2 204	-2 309
Cotisation CGLLS	-199	-202	-204	-207	-210	-212	-215	-218	-221	-224
Taxe foncière	-1 371	-1 403	-1 435	-1 468	-1 493	-1 528	-1 563	-1 598	-1 635	-1 673
Coût des impayés	-161	-217	-225	-232	-246	-254	-261	-267	-276	-279
Excédent Brut d'Exploitation	4 013	3 714	4 048	4 872	4 630	4 329	4 513	4 644	4 641	4 772
<i>ratio EBE / Loyers</i>	<i>43%</i>	<i>40%</i>	<i>41%</i>	<i>49%</i>	<i>44%</i>	<i>40%</i>	<i>41%</i>	<i>41%</i>	<i>40%</i>	<i>40%</i>

De façon générale, cette projection, comparée à la période de contrôle, fait apparaître, dès 2019, une nette amélioration de l'EBE. En effet, le ratio EBE rapporté aux loyers est pour chaque exercice supérieur ou égal à 40 % (avec une forte hausse pour 2022). Cette progression peut s'expliquer par différentes raisons :

- une augmentation des produits des activités.

A la différence de la période de contrôle et malgré le dispositif RLS, l'office prévoit une évolution notable de ses produits des activités et notamment des revenus locatifs (+29 % entre 2019 et 2028). La forte diminution de la vacance initiée dès 2019, l'augmentation des loyers après réhabilitations et la mise en service de nouvelles opérations en seront les leviers. Parallèlement aux futurs travaux de réhabilitation thermique, l'organisme projette également d'intensifier les ventes de certificats d'économie d'énergie. Entre 2019 et 2023, ces produits pourraient représenter plus de 3 millions d'euros avec un pic de vente en 2022.

L'Agence constate que ce scénario « optimiste » élaboré par l'organisme semble plausible mais reste toutefois conditionné par le strict respect de la feuille de route des diverses réhabilitations et constructions neuves et par une diminution notable de la vacance.

- une maîtrise de certaines charges.

Au vu des différents éléments financiers transmis par l'organisme, s'agissant de la projection des dépenses de maintenance d'exploitation, elles progressent nettement entre 2019 et 2020 pour se stabiliser ensuite. Le ratio au logement passe ainsi en 10 ans de 617 euros à 798 euros. Toutefois, au vu de l'état de certains immeubles constaté lors de la visite de patrimoine, l'Agence interpelle l'office sur le caractère suffisant de cette progression.

Tableau 17 : Maintenance

En milliers d'euros

Rubriques	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
	Montant	Montant	Montant	Montant	Montant	Montant	Montant	Montant	Montant	Montant
Maintenance courante	1 322	1 437	1 435	1 450	1 479	1 502	1 524	1 546	1 568	1 595
Gros entretien	403	738	583	525	581	587	592	622	636	714
Total dépenses maintenance exploitation	1 725	2 175	2 018	1 975	2 060	2 089	2 116	2 168	2 204	2 309
Nombre pondéré de logts et équiv logts	2797	2801	2832	2780	2800	2854	2854	2874	2894	2894
atio au logt	617	777	712	710	736	732	741	755	762	798

Les coûts de gestion apparaissent maîtrisés et évoluent peu. Les frais de personnels enregistrent un accroissement relatif (augmentation de 22 % sur 10 années, soit 2,2 % annuel).

Concernant les autres charges d'exploitation (CGLLS/TFPB/impayés), l'office a suivi les recommandations prudentielles de la fédération. Entre 2019 et 2028 la TFPB progresse de 2,3 % par an et représente, comme pour la période de contrôle, moins de 15 % du total des loyers. L'exonération des productions neuves et les démolitions prévues expliquent principalement cette faible progression.

Pour finir, les hypothèses retenues en matière de dépenses de fonctionnement restent prudentes.

Tableau 18 : Autofinancement HLM

Rubriques	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Excédent Brut d'Exploitation	3 937	3 552	3 883	4 704	4 630	4 329	4 513	4 644	4 641	4 772
Produits financiers	140	152	140	126	117	117	117	108	108	108
Charges financières locatives	-647	-674	-708	-704	-768	-927	-1 036	-1 030	-1 103	-1 093
Résultat financier	-507	-522	-568	-578	-651	-810	-919	-922	-995	-985
Eléments exceptionnels	467	630	789	300	583	845	706	512	784	442
Capacité d'autofinancement	3 897	3 660	4 104	4 426	4 562	4 364	4 300	4 234	4 430	4 229
Remboursement emprunts locatifs	-2 850	-2 824	-2 843	-3 056	-3 174	-3 274	-3 361	-3 466	-3 282	-3 152
Autofinancement HLM	1 047	836	1 261	1 370	1 388	1 090	939	768	1 148	1 077
En % des produits	11,1%	8,8%	12,8%	13,6%	13,0%	9,9%	8,3%	6,7%	9,7%	8,9%

Compte tenu des hypothèses d'évolution de l'EBE, des éléments exceptionnels conséquents dus majoritairement aux dégrèvements de TFPB et malgré une annuité de la dette en forte augmentation (intérêts + capital), l'autofinancement net HLM prévu est en hausse, comparé à la période précédente avec un montant moyen annuel de 1,1 millions d'euros (contre 590 milliers d'euros annuel entre 2014 et 2018).

Analyse de la structure financière

Tableau 19 : Structure financière

Rubriques	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Fonds de roulement net global debut	10 140	8 512	6 501	7 088	7 175	7 537	7 173	6 868	6 722	6 973
Autofinancement net HLM	1047	836	1261	1370	1388	1090	939	768	1148	1077
Fonds propres opérations nouvelles	-1 302	-337	-265	-578	0	-602	0	-495	0	0
fonds propres investis sur patrimoine	-1 373	-2 510	-409	-705	-1 026	-852	-1 244	-419	-897	-622
Fonds de roulement net global fin	8 512	6 501	7 088	7 175	7 537	7 173	6 868	6 722	6 973	7 428
Dette fin de période	-56 338	-59 783	-66 513	-70 418	-69 644	-72 329	-72 246	-73 361	-72 821	-71 216
Dette/caf	14	16	16	16	15	17	17	17	16	17
Annuité/loyers	40%	40%	39%	40%	40%	41%	41%	42%	39%	37%

Comme l'indique le tableau 19, la mobilisation des fonds propres pour concourir au financement des investissements (+ de 13,5 millions) a comme conséquence une fluctuation du fonds de roulement générant parfois de fortes variations. Globalement sur la période, le FRNG baisse modérément.

Compte tenu du plan d'investissement soutenu, l'encours de la dette évolue de 26 % en 10 ans. La capacité de désendettement théorique (dette/caf) comprise entre 14 et 17 ans reste toutefois très convenable. Enfin l'annuité locative ne représente pas plus de 41 % du volume des loyers.

Conclusion sur la soutenabilité financière de cette analyse prévisionnelle

Cette analyse prévisionnelle indique que l'effort d'investissement envisagé va impacter la situation financière de l'office. Cet effort, du fait des hypothèses optimistes de progression de recettes conditionnées par une forte réduction de la vacance et une maîtrise des charges, apparaît défendable. Dans le cas contraire, l'office de Lunéville devra de fait adapter ses investissements aux capacités financières effectives.

4.4 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Sur la période 2014-2018, la taille du parc de l'office est restée stable avec un taux moyen annuel de progression de 0,4 %.

Tableau 20 : Évolution du patrimoine de logements familiaux réceptionnés période 2014-2018 (conventionnés et non conventionnés)

Parc au 1er janvier		Construction	VEFA	Acquisition amélioration	Vente	Restructuration de logements (en + ou en -)	Démolition	Parc au 31 décembre	Évolution annuelle
2014	2 553		7		6			2 554	0,0%
2015	2 554	20			4			2 570	0,6%
2016	2 570	38			2	1	5	2 602	1,2%
2017	2 602				1			2 601	0,0%
2018	2 601				1			2 600	0,0%
Total		58	7	0	14	1	5		

Sources : données transmises par l'organisme

L'Agence a constaté lors des visites de patrimoine un niveau de prestations satisfaisant des programmes récents.

Sur la période contrôlée, l'office a mis en service 65 logements conventionnés soit une moyenne annuelle de 13 logements. Près de 11 % de ces logements ont été produits en VEFA¹⁸. L'office n'a produit aucun logement sur la période 2017-2018 en raison du lancement d'une opération de construction de 31 logements en maîtrise d'ouvrage directe, rue de la libération à Lunéville, dont la réception est prévue courant 2021. De même, en 2019, l'OPH a réceptionné 15 logements à Blainville-sur-l'Eau. Le nombre moyen annuel de logements vendus (3) est à un faible niveau (cf. §. 4.8).

4.5 REHABILITATIONS

L'OPH de Lunéville mène une politique satisfaisante de réhabilitation du patrimoine en termes de volume. Sur la période contrôlée, l'office a réhabilité 5 programmes soit 844 logements correspondant à 32,5 % du patrimoine.

L'Agence relève une gestion budgétaire des opérations de rénovation globalement satisfaisante. L'écart entre le prix de revient final et le prix de revient prévisionnel est de 0,3 %.

Le coût moyen de réhabilitation au logement (environ 26 500 euros) est satisfaisant comparé à ce que l'on observe habituellement chez les bailleurs sociaux, ce qui témoigne d'un bon niveau de prestations.

¹⁸ Vente en état de futur achèvement.

L'amélioration de la performance énergétique des logements constituant pour l'office un enjeu majeur, les rénovations portent également sur les aspects thermiques des bâtiments et des logements mais aussi selon les programmes réhabilités, sur leur mise en sécurité (électrique...).

4.6 EXERCICE DE LA FONCTION MAÎTRISE D'OUVRAGE

La direction de la maîtrise d'ouvrage et du développement, qui comprend 25 salariés, est chargée des constructions neuves, des réhabilitations, de la maintenance du parc (service entretien) ainsi que de la gestion de proximité (gardiens...). Afin de mieux s'inscrire dans une démarche « *clients* », l'Agence relève qu'un rattachement des 12 personnels de proximité à la direction de la relation clientèle serait plus opportun (cf. § 2.2.3.1). Ce rattachement est prévu pour courant 2020. Au travers de la réalisation des différentes opérations de construction neuves, des réhabilitations et des restructurations effectuées lors du premier programme de renouvellement urbain¹⁹, l'office bénéficie d'un bon niveau de compétences dans le domaine de la gestion immobilière et patrimoniale.

Les coûts et les plans de financement des opérations de développement du parc sur la période contrôlée sont décrits dans le tableau ci-dessous :

Tableau 21 : Analyse coûts et financement des opérations d'offre nouvelle de logements familiaux conventionnés (livraisons période 2014-2018)

	Nombre de logements	Surface utile moyenne des logements (m²)	Coût au logement hors taxes (en euros)	Prix final/Prix de revient	Coût total hors taxes au m² de surface utile (en euros)	Plan de financement (en%)		
						Prêts	Subventions	Fonds propres
Constructions neuves*	319	74,4	138 029	0,99	1 856	81,9	4,2	13,9
Ratios** région Grand Est construction neuves		68,0	145 129		2 133			
VEFA***	172	68,9	141 570	1	2 056	81,8	2,7	15,5
Ratios** région Grand Est VEFA		58,2	127 865		2 197			
Plan de financement moyen tous logement locatifs sociaux confondus en France métropolitaine zone B1**						79,5	7,5	13
Acquisitions Améliorations*	15	103,1	231 759	1,08	2 247	70,6	2,4	27

* Calculs effectués sur la base de données fournies par l'OPHLB

** Source : info centre SISAL 2017

*** Vente en état de futur achèvement

Les coûts totaux hors taxes au m² de surface utile pour les constructions neuves en maîtrise d'ouvrage directe sont globalement maîtrisés. Ils se situent sous les ratios de référence de la région Grand-Est. Néanmoins, l'Agence relève des surfaces utiles moyennes des constructions neuves en maîtrise d'ouvrage directe supérieures aux ratios régionaux, ce qui favorise potentiellement des loyers au logements plus élevés.

Une opération VEFA (7 logements) présente des coûts au logement ainsi qu'une surface utile moyenne largement supérieure aux ratios régionaux. Cette situation s'explique par le fait que ce programme ne comprend que des logements individuels.

La part des fonds propres dans les plans de financements sont légèrement inférieurs à ce qui est observé chez les autres bailleurs, compensé par un recours à l'emprunt légèrement plus important.

Enfin, globalement, au regard du ratio Prix final/Prix de revient prévisionnel, l'office maîtrise les budgets alloués aux opérations.

¹⁹ Démolition de 126 logements, construction de 130 logements, réhabilitations façades de 24 immeubles correspondants à 433 logements et des opérations de résidentialisations.

4.7 MAINTENANCE DU PARC

4.7.1 Entretien du patrimoine

L'entretien courant est assuré par la régie et par les titulaires des marchés multi travaux et multi travaux insertion.

L'Agence relève une forte baisse des dépenses d'entretien en 2018 avec une diminution des coûts de maintenance par rapport à 2017 de 27 %. Le coût au logement est largement inférieur aux valeurs de référence 2018 (552 euros contre une médiane à 622 euros) alors que sur la période 2014-2017, ces dépenses avaient progressé de 84 % (413 euros au logement en 2014 contre 764 euros en 2017). Le précédent rapport faisait déjà état d'un faible niveau de maintenance et, en conséquence, d'un niveau d'entretien de certains sites non satisfaisant, par exemple le programme HAXO à Baccarat (cf. infra).

Cette baisse en 2018 s'illustre notamment par une contraction de 52,5 % du budget consacré à la remise en état des logements avant relocation par rapport à l'année 2017. L'office, dans son rapport d'activité 2018, justifie cette diminution par la mise en place de la RLS²⁰.

L'office n'assure pas le minimum d'entretien courant aux locataires résidant dans des programmes sur lesquels il a fait le choix stratégique de ne plus les exploiter.

L'office a décidé de ne plus exploiter deux résidences :

1. Les tours Neptune et Uranus situées à Lunéville (seuls bâtiments du quartier « *Niederbronn Zola* » non traités par le programme national de rénovation urbaine (ANRU 1) et non retenus par le nouveau programme national de renouvellement urbain), dont leur démolition est prévue en 2021.

Le taux d'occupation au 1^{er} janvier 2019 est d'environ 50 %. L'Agence a relevé, lors de sa visite sur site, un état fortement dégradé des cages d'escaliers (tags, sonnettes brûlées, vitres vandalisées, boîtes aux lettres dégradées, rampes d'accès aux tours détériorées ...). Certaines dégradations posent même des problèmes de sécurité (vitres de la cage d'escalier d'une tour brisées sur tous les étages). Même si le PSP prévoit la démolition de ces tours, il n'en demeure pas moins que les locataires encore présents doivent bénéficier de conditions d'habitabilité acceptables, ce qui n'est pas le cas au regard des constats effectués sur les parties communes. L'Agence relève toutefois que suite à la visite de patrimoine, l'OPH a effectué des travaux de peinture au sein des cages d'escaliers afin d'effacer les tags et, a déjà engagé une réflexion sur le relogement des locataires. Cette procédure de relogement reste toutefois soumise à l'obtention des financements d'aide à la démolition des programmes (cf. § 4.2). A l'issue du contrôle, l'office a conclu avec Action logement une convention validant le projet de démolition des deux tours et obtenu un financement de l'opération (496 000 euros).

2. La résidence située rue Humbepaire à Baccarat, compte tenu de la forte vacance sur ce territoire. Sur 13 logements, un seul est occupé par un ménage qui ne souhaite pas déménager. L'Agence a relevé des besoins de travaux de mise en sécurité des parties condamnées par l'OPH (pour éviter les intrusions, mise en sécurité incendie et électrique...) et la nécessité d'une vigilance sur l'état du logement occupé. L'Agence observe également que l'office n'a aucun projet sur le devenir de ce bâtiment une fois qu'il sera entièrement vidé.

Par ailleurs, la visite de patrimoine a permis de constater des besoins de rénovations des cages d'escaliers (marches en mauvais état) sur le programme Saintonge Gascogne situé à Blainville-sur-l'Eau. À la suite de la

²⁰ Réduction du loyer de solidarité avant la clause de revoyure.

visite de patrimoine sur site de l'Agence, l'office a traité le problème fin 2019. Toutefois, selon l'information transmise oralement par l'organisme²¹, le problème a été traité fin 2019.

Conformément au PSP, l'office a entrepris, fin 2019, une réhabilitation lourde sur le programme HAXO à Baccarat. Cette opération comprend notamment des travaux de gros entretien sur les parties communes. Le traitement de la vacance restant un axe prioritaire sur ce programme, l'OPH souhaite bénéficier d'un effet d'aubaine du fait de la démolition, dans le même quartier, d'un bâtiment d'habitation sociale, propriété de l'OPH Meurthe-et-Moselle habitat. L'ensemble de ces interventions devrait rendre les logements du quartier plus attractifs. Toutefois, l'Agence rappelle qu'une demande d'intervention sur les parties communes avait déjà fait l'objet d'une observation lors du précédent rapport de contrôle et interpelle l'office sur la pertinence de cette attente.

4.7.2 Sécurité dans le parc

L'ensemble des équipements techniques font l'objet de contrats d'exploitation et d'entretien.

Concernant l'entretien des chaudières individuelles, le taux de pénétration dans les logements est de 98,5 % en 2018. Toutefois, l'office ne dispose que d'un suivi annuel des visites d'entretien mais non pluri annuel permettant d'identifier les chaudières n'ayant pas fait l'objet de visite plusieurs années de suite.

Au regard des pièces transmises par l'organisme, les ascenseurs font l'objet d'un contrôle régulier conforme à la réglementation et d'un suivi rigoureux.

La réalisation des dossiers techniques amiante parties privatives (DA-PP) liste A, au regard de l'article R. 1334-16 du code de la santé publique, accuse un retard conséquent.

L'office ne réalise les DA-PP que pour les logements faisant l'objet d'une relocation. Au 1^{er} octobre 2019, le taux de réalisation de DA-PP liste A est d'environ 57 %, ce qui est insuffisant au regard de l'obligation de réalisation des diagnostics, en vigueur depuis février 2012. Dans ses réponses, l'OPH précise qu'il réalisera une campagne de DAPP globale dès que le législateur aura validé l'extension de la liste A.

4.8 VENTES DE PATRIMOINE A L'UNITE

Le bilan annuel des ventes réalisées ainsi que les orientations de la politique de vente sont présentés au CA. L'instruction des dossiers ventes HLM est assurée par la responsable marchés/immobilier qui est également en charge la gestion des copropriétés (cf. § 4.9).

Sur la période contrôlée, l'office indique avoir vendu 14 logements soit une moyenne annuelle d'environ 3 logements. La proportion de parcours résidentiels est correcte. En effet, près de 64 % des acquéreurs d'un logement du parc géré sont locataires d'un logement social.

Le contenu des dossiers et le statut des acquéreurs n'appellent pas d'observation particulière.

²¹ Information reçue par mail de la part du directeur du patrimoine.

4.9 ACTIVITE DE GESTION DE COPROPRIETES

Au 1^{er} janvier 2019, l'office possède, à la suite de ventes de locaux commerciaux, 38 logements répartis au sein de 4 copropriétés. L'office assure la fonction de syndic pour ces copropriétés. Dans le cadre de la SAC nouvellement constituée, l'OPH envisage de déléguer cette activité à l'OMh de Nancy qui dispose d'un salarié spécifiquement affecté à l'activité de syndic.

L'office, en tant que syndic, ne respecte pas les dispositions de l'article 14-1 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 relatif à la tenue régulière d'une assemblée générale pour chaque copropriété.

Les échanges avec la responsable marchés/immobilier de l'office et les pièces transmises, ont permis à l'Agence de relever l'absence de tenue des assemblées générales depuis 2016. La délégation de l'activité de syndic à l'OMh de Nancy qui possède en interne toutes les ressources et compétences sur le sujet devra permettre à l'OPH de se mettre en conformité vis-à-vis de la réglementation.

5. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

5.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

Le tableau 22 présente les principales caractéristiques socio-économiques des locataires de l'office, comparées à celles des bailleurs des territoires de la Meurthe-et-Moselle et de la région Grand-Est.

Tableau 22 : Analyse sociale de l'occupation du parc

En %	Nombre de LLS* dans le champ OPS	Taux de réponse enquête OPS 2018	Part des locataires ayant un revenu < 20 % des plafonds PLUS	Part des locataires ayant un revenu < 60 % des plafonds PLUS	Part des locataires ayant un revenu > 100 % des plafonds PLUS	Bénéficiaires d'APL + AL	Pers. Isolées	Familles mono-parentales	Ménages 3 enfants et +	Personnes de + de 65 ans occupant un logement social
OPH Lunéville	2 516	88,02	26,05	66,33	7,56	57,98	47,68	21,90	8,52	17,00
Département de Meurthe et Moselle	50 568	71,71	25,78	58,35	11,15	49,76	41,47	22,55	9,70	15,00
Région Grand Est	393 202	81,11	23,28	60,62	10,76	49,72	41,32	19,79	9,69	14,00

*Logements locatifs sociaux
Sources : enquête OPS 2018

L'Agence observe une surreprésentation des personnes seules (ratio 47,68 % pour l'office contre un ratio départemental et régional autour de 41 %) alors que la part des petits logements (T1-T2) dans le parc n'est que de 21 %, ce qui suppose un nombre important de locataires en situation de sous-occupation (cf. § 5.3.2.1).

La population logée par l'office présente un profil de revenus très modeste. En effet, les locataires ayant des revenus inférieurs à 60 % des plafonds PLUS représentent 66 % de la population logée alors que le ratio départemental est à 58 %. La part des bénéficiaires d'une allocation logement (APL ou AL) est de 8 points supérieurs au ratio départemental.

Enfin, l'Agence relève également un peuplement plus vieillissant que l'ensemble des bailleurs Meurthe et mosellans et de la région Grand-Est (17 % contre un ratio départemental à 15 % et régional à 14 %).

5.2 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

5.2.1 Loyers

La politique annuelle des loyers pratiqués est validée par le CA. Globalement, l'office procède à des variations annuelles de loyers uniformes pour l'ensemble du parc. Les loyers des résidences ayant fait l'objet d'une réhabilitation sont augmentés de 5 %. Cependant, l'office est amené à mettre en œuvre des augmentations supérieures à 5 % pour quelques programmes réhabilités. Ces augmentations sont validées au préalable par le conseil de concertation locative (CCL).

L'analyse des augmentations annuelles des loyers pratiqués ainsi que leur niveau au regard des loyers maximaux conventionnels pour les logements occupés n'appellent pas d'observations.

L'office pratique une politique de loyers différenciée à la relocation selon les résidences : baisses de loyers (5 et 10 %), augmentations (2 à 2,5 %), mises au loyer maximum conventionnel ou aucun mouvement.

Tableau 23 : Analyse de la distribution des loyers au 31 décembre 2018

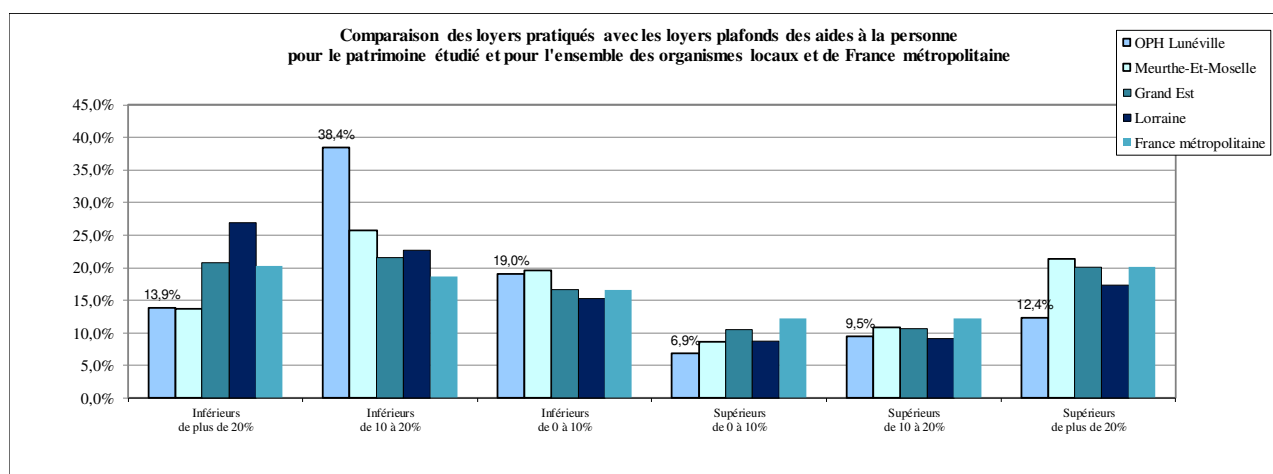
Rubriques	Nombre de logements concernés	Loyer mensuel en euros par m ² de surface habitable		
		1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^e quartile
OPH Lunéville	2 590	4,2	4,6	5,2
Département de Meurthe-et-Moselle (54)	45 191	4,7	5,3	6,1

Sources : données transmises par l'organisme et RPLS 2018

L'Agence observe une politique de loyers pratiqués très modérés avec un niveau médian inférieur de 70 centimes au m² de surface habitable (SH) comparé à celui du département de Meurthe et Moselle. La marge disponible entre les loyers pratiqués et les maximums autorisés par les conventions APL²² est à un niveau de 38 %, niveau très supérieur, à ce qui est généralement observé chez les bailleurs sociaux.

La comparaison des loyers pratiqués avec les plafonds des aides à la personne calculées à partir d'une occupation théorique (T1 occupé par une personne, T2 occupé par deux personnes...) corrobore ce constat de loyer bas avec 71 % des logements dont le loyer peut être intégralement couvert par l'APL contre un ratio départemental de 40,9 %.

Figure 2 : Comparaison des loyers pratiqués avec les loyers plafonds des aides à la personne pour le patrimoine étudié et pour l'ensemble des organismes locaux et de France métropolitaine



²² APL : aide personnalisée au logement.

Tableau 24 : Analyse des loyers quittancés et surface habitable

Rubriques	Moyenne (euros)	Médiane (euros)
Loyer quittancé OPH Lunéville	321,3	305
Références loyer quittancé département de Meurthe-et-Moselle	347,0	367,2
Surface habitable OPH Lunéville	69,7	70
Références surface habitable département de Meurthe-et-Moselle	68,4	68

Sources : RPLS 2018

Enfin, le tableau 24 accrédite également ce constat d'une politique de loyers pratiqués très modestes²³ avec un loyer médian et moyen quittancés largement inférieurs aux valeurs départementales pour une taille médiane et moyenne de logement légèrement supérieures à celles constatées sur le département de Meurthe-et-Moselle.

5.2.2 Supplément de loyer de solidarité

L'OPH réalise chaque année l'enquête prévue par la réglementation afin de déterminer quels sont les locataires assujettis au supplément de loyer de solidarité (SLS). L'office applique les barèmes conformément à l'article L 441-9 du CCH.

Sur la période 2016-2018, la proportion de locataires s'acquittant d'un SLS²⁴ au sein de l'office reste marginale. En baisse constante sur la période, en 2018, elle atteint 2,87 % des locataires occupant un logement assujetti au SLS.

Au 1^{er} janvier 2018, 38 ménages réglaient un SLS pour un montant total appelé en janvier 2018 de 6 900 euros (montant moyen par ménage de 181,58 euros).

5.2.3 Charges locatives

Au sein de la direction de l'administration générale et des finances, la gestion des charges locatives est assurée par deux collaborateurs. La régularisation de charges locatives intervient chaque année avant le mois de mai. Les décomptes individuels de charges sont adressés aux locataires un mois avant la procédure de régularisation et mentionnent précisément les différents postes de dépenses et leur mode de répartition.

Le contrôle a porté sur les régularisations de charges de l'année 2018. Au vu des éléments fournis, l'examen de la régularisation des charges de l'ensemble du parc (112 résidences) montre un excédent de provision global de 11 %. Une analyse plus fine fait toutefois ressortir des écarts très significatifs pour 36 résidences entre les provisions calculées et les charges constatées ; 9 résidences soit 263 logements affichent un sur provisionnement supérieur ou égal à 200 euros par logement et par an. Même si l'organisme a intégralement justifié ces écarts, il conviendra toutefois d'opérer un meilleur ajustement de l'appel à provisions dès la prochaine campagne de charges.

Les charges constatées en 2018 s'élèvent à un peu plus de 2 millions euros. Elles concernent principalement, l'eau (38 %), l'entretien des espaces communs et les contrats (32%) et le chauffage (14 %). Au vu des éléments transmis, les charges s'élèvent en moyenne à 775 euros par logement et par an. Hors fluides, elles représentent

²³ Il est également relevé que le niveau de loyer pratiqué par l'office reste inférieur à celui du marché locatif privé : 7 euros au m² de SH (source : Clameur).

²⁴ Proportion calculée sur le nombre de logements concernés par le SLS.

en moyenne 5,2 euros du m² de SH, soit bien en deçà des valeurs HLM observées. Concernant les logements du parc équipés de chauffage collectif (865 logements), l'examen spécifique du poste chauffage a montré un coût moyen annuel au m² de SH se situant autour des 5 euros. A noter qu'une résidence (n° 116 : 33 logements situés à Blainville-sur-l'Eau) présente un coût de chauffage supérieur à ce montant. L'OPH a inscrit dans son PSP la réhabilitation thermique de cet ensemble immobilier en vue d'obtenir une étiquette énergétique équivalent à C.

L'office refacture aux locataires des dépenses non ou partiellement récupérables.

Malgré un guide des procédures sur la régularisation des charges, le contrôle de la régularité des dépenses mises à la charge des locataires a montré que l'office, en dépit de la réglementation en vigueur, refacture intégralement les prestations de désinsectisation et de désinfection. Or, l'annexe « *liste des charges récupérables* » du décret n° 82-955 du 9 novembre 1982 précise, dans son chapitre VI Hygiène, que seuls les produits relatifs à la désinsectisation et à désinfection sont récupérables.

Par ailleurs, les primes d'intéressement versées aux personnels de proximité (gardiens, employés d'immeuble) et des cotisations à une mutuelle sont refacturées à tort aux locataires. L'Agence informe l'office que conformément au décret n° 2008-1411 du 19 décembre 2008 (article 1) ces dépenses ne peuvent pas être récupérées au titre de la masse salariale. Pour 2018, cette charge s'élève à 13 340 euros.

Dans sa réponse, l'organisme indique ne plus procéder à la récupération de ces charges et s'engage à rembourser, au titre de l'année 2018, tous les locataires lésés par l'interprétation erronée de la réglementation en vigueur.

Par ailleurs, l'office informe l'Agence de la création d'un observatoire des charges qui devra permettre un suivi analytique des charges plus rigoureux et indique mettre en place une veille juridique active relative à la réglementation en matière de charges récupérables.

Les taux de récupération pratiqués par l'office sont par ailleurs conformes à la réglementation en vigueur (à savoir 10 %, 40 % et 75 %).

5.3 ACCES AU LOGEMENT

Les demandes de logements sociaux font l'objet d'un enregistrement sous le numéro unique départemental et d'une radiation lors de l'attribution d'un logement conformément aux dispositions des articles R. 441-2-1 et suivants du CCH. Aucune analyse qualitative de la demande, qui pourrait alimenter objectivement toute réflexion relative à la politique d'attribution, n'est formalisée par l'office.

5.3.1 Connaissance de la demande

Au 31 décembre 2018, au regard des données du système national d'enregistrement (SNE), 9 915 dossiers de demandes de logements sociaux sur le département de la Meurthe-et-Moselle sont enregistrés dans le fichier. Le territoire de la métropole du Grand Nancy est la localisation la plus demandée du département. En effet, 60 % des demandeurs, inscrits dans le SNE au 31 décembre 2018, ont positionné le Grand Nancy en premier choix. Enfin, la ville de Nancy concentre 43 % de la demande de logement social du territoire de la métropole. Concernant les localisations classées en premier choix, la communauté de communes du territoire de Lunéville à Baccarat (CCLB), collectivité de rattachement de l'OPH, ne représente que 2,56 % de la demande départementale, ce qui témoigne du caractère détendu du marché local. Près de 83 % de ces demandes concernent la seule ville de Lunéville et 9,5 % la ville de Baccarat.

Sur le stock de demande de logement social pour le territoire de la CCLB, 37 demandes soit une proportion de 14,5 % ont été déposées il y a plus de seize mois, délai anormalement long fixé par le Préfet de département. Près de 86,5 % de ces demandes ont classé la ville de Lunéville en premier choix.

5.3.2 Gestion des attributions

5.3.2.1 Analyse de la gestion des attributions

Le 25 juin 2019, le CA a validé la mise en place d'une CALEOL, remplaçant la CAL. Elle se réunit à un rythme mensuel. Au 1^{er} janvier 2020, la fréquence des réunions passe à une toutes les trois semaines. Un bilan annuel de l'activité de la commission est présenté au CA.

La composition de la CALEOL est régulière au regard de la réglementation. À la suite d'échanges avec la directrice de la DRC, il est prévu d'effectuer, en janvier 2020, une étude de l'occupation des logements sous l'angle de la sur occupation et de la sous occupation, thématiques au moment du contrôle qui ne sont pas traitées alors que l'analyse sociale de l'occupation du parc (cf. §. 5.1) met en lumière une possible inadéquation entre la composition familiale des ménages et la structure du parc de logements.

En complément d'un règlement intérieur de la CALEOL, qui n'appelle pas d'observations, le CA a validé le 30 septembre 2016 un règlement d'attribution des logements qui fixe les critères de priorité en matière d'attribution de logements. Outre les publics prioritaires prévus par la réglementation (art L. 411-1 du CCH), par le plan départemental pour l'accès au logement des personnes défavorisées (PDALHPD) et les ménages éligibles au droit au logement opposable (DALO), l'OPH a fixé, en complément, des critères concernant la composition du ménage, l'adéquation du loyer au niveau des ressources, l'urgence et l'ancienneté de la demande.

L'OPH suit en collaboration avec les services de l'Etat (DDCS²⁵), au titre des dispositions de la loi Egalité et Citoyenneté 2017-86 du 27 janvier 2017 (loi LEC), les objectifs assignés à l'EPCI pour les attributions de logements et notamment le seuil minimal de 25 % des baux signés hors QPV pour des ménages appartenant au 1^{er} quartile (soit les 25 % des demandeurs ayant des ressources les plus faibles).

La conférence intercommunale d'attribution de la CCLB n'a pas encore fixé d'objectif à l'organisme concernant le respect de ces dispositions en matière d'attribution. Néanmoins, selon les données fournies par l'office, l'Agence relève sur la période 2017-2018 une proportion des baux signés hors QPV à des ménages du 1^{er} quartile à un taux proche de 25 % (24,12 % en 2017 et 22,15 % en 2018).

En phase d'attribution, l'office doit prendre des mesures afin de réduire le nombre de refus des propositions de logements.

L'OPH dispose de tableaux de bords concernant les taux de réservation de logements à la suite de la décision d'attribution de la CAL. Ces derniers relèvent une proportion élevée de refus. En effet, sur la période 2015-2018, la proportion de refus varie entre 40 % (2016) et 51 % (2015), qui s'accroît en 2018 (44 %). Les principaux motifs de refus que fait ressortir l'analyse établie par l'office sont la surface du logement, le secteur et les « dossiers clôturés²⁶ ». L'Agence invite l'OPH à mettre en œuvre des dispositions afin de réduire le nombre de refus (ex : visite avant CALEOL...) et de limiter ainsi la vacance locative par une diminution du délai moyen d'entrée dans le logement (2016 : 56 jours entre la date de la CAL et la date de la signature du bail, 2017 :

²⁵ DDCS : Direction départementale de la cohésion sociale.

²⁶ Le demandeur a trouvé un logement chez un autre bailleur social ou sur le marché privé.

42 jours et 2018 : 29 jours). Dans ses réponses, afin de faire baisser le taux de refus, l'office a mis en œuvre tout un ensemble de mesures (analyse complémentaire menée avec le demandeur, information faite au demandeur sur le positionnement de son dossier en CALEOL) et expérimentera la mise en place de visite commerciale avant la CAL.

Le contrôle a identifié sept attributions irrégulières au regard du respect des plafonds de ressources (article R. 441-1 du CCH).

L'analyse de 794 attributions sur la période 2016-2018 révèle sept attributions à des demandeurs dépassant les plafonds de ressources (cf. annexes n°7.2). Pour expliquer ces irrégularités, l'organisme met en avant pour cinq de ces attributions, une localisation du logement en QPV (l'office ne dispose pas de dérogation préfectorale permettant cette pratique), la durée prolongée de la vacance pour un logement, et enfin une baisse de ressources en année n-1 (cette baisse reste inférieure à 10 % et ne peut donc pas être prise en considération - cf. article 4 de l'arrêté du 29 juillet 1987 relatif aux plafonds de ressources pris en compte pour l'attribution de logements sociaux). A l'issue du contrôle, l'organisme a obtenu de la part du délégataire des aides à la pierre (Conseil départemental de Meurthe-et-Moselle) une dérogation pour l'attribution de logements situés sur les QPV de Lunéville et sur la commune de Baccarat. Toutefois, la dérogation, ne produisant pas d'effets juridique rétro actif, ne s'applique pas pour les sept attributions irrégulières relevées par l'Agence.

5.3.2.2 Gestion des contingents

Outre les conventions de réservations Etat et Action logement, l'OPH dispose de deux autres conventions de réservation, conclues avec la ville de Blainville sur l'Eau et le ministère de la défense.

Les réservations Etat et celles de la ville de Blainville-sur-l'Eau sont gérées en flux. Les droits à réservation de l'Etat sur le parc de l'OPH concernent 73 logements pour l'année 2019. Concernant les réservations de la commune de Blainville-sur-l'Eau, l'OPH met à disposition de la ville 20 % de son parc blainvillois. Les droits de l'année en cours sont calculés sur la base de 20 % des attributions de l'année précédente. Les réservations d'Action logement et celles du ministère de la défense sont gérées en stock.

Les logements réservés sont identifiés dans le système d'information de l'organisme.

5.4 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

5.4.1 L'organisation de la gestion de proximité

Au regard de l'ensemble des données transmises par l'office, la qualité de service est une préoccupation de l'office. L'accueil des locataires est réalisé au siège de l'OPH. La gestion de proximité repose sur les chargées de clientèle, les chargés d'état des lieux et des relations de voisinage, sur le service gardiennage et propreté et sur le service entretien.

Les chargées de clientèle assurent la commercialisation des logements et veillent à la qualité de service rendu. Elles travaillent en étroite collaboration avec les chargés d'état des lieux et des relations de voisinage.

La directrice de la DRC, recrutée récemment, a établi un projet de réorganisation pertinent de sa direction qui devra se mettre en place progressivement en 2020 (démarche de gestion « *d'aller vers* »). Il est prévu de différencier les commerciaux (2 personnes), en charge de la commercialisation du logement, des chargés de clientèle (2 personnes) en charge de la gestion du client une fois le bail signé.

La démarche permettra notamment la mise en place de visites et d'appels de courtoisie par le ou la chargé(e) de clientèle afin de relever des besoins non exprimés par les locataires, notamment ceux qui résident dans leur

logement depuis plusieurs décennies ou ceux nécessitant des adaptations « *personne à mobilité réduite* », au regard de la proportion relativement importante d'occupant de plus de 65 ans (cf. § 5.1).

Ainsi, il a été relevé, lors des visites de patrimoine à Blainville-sur-l'Eau, qu'une locataire, résidant depuis plus de 50 ans dans son logement et n'ayant jamais fait remonter à l'office de demande, souhaiterait un changement du revêtement de sol d'origine. Il en est de même pour le seul locataire de la résidence à Baccarat (cf. § 4.7.1) envers qui l'organisme n'a jamais eu de démarche volontariste sur les aspects locatifs.

Le précédent contrôle avait d'ailleurs recommandé à l'office de porter une attention particulière sur l'état des logements occupés depuis longue date. Dans ses réponses, l'office a précisé qu'il a programmé dès le 2nd semestre de l'année 2020 la visite ou « l'appel de courtoisie » afin de garder un lien permanent avec tous les locataires du parc.

Le périmètre d'intervention du service gardiennage et propreté se limite aux programmes lunévillois hors diffus. Seule une employée intervient hors Lunéville à savoir à Blamont pour 8 heures hebdomadaires. Concernant les autres programmes, l'OPH fait intervenir une régie de quartier pour les prestations de nettoyage.

Le service entretien (régie), très anciennement implanté dans l'OPH, est composée, de 4 ouvriers regroupant plusieurs corps d'état (menuiserie, électricité...), de 2 chargés de contrôle et de suivi des travaux, d'un magasinier et de l'assistante du chef de service. Les effectifs de la régie sont en baisse constante. Cette dernière intervient sur l'ensemble du patrimoine de l'office pour l'entretien courant. La régie fait appel aux prestataires des marchés multi travaux et multi travaux insertion lorsque le plan de charge de celle-ci ne permet pas de répondre à la demande.

Concernant la remise en état des logements avant relocation, le chef du service entretien participe aux réunions mensuelles avec la DRC et la DAGF afin de cibler les logements à traiter.

L'Agence relève des anomalies dans le fonctionnement du service entretien.

En effet, lors de la visite du service, l'Agence a relevé les dysfonctionnements suivants :

- En l'absence du magasinier (il réalise également des travaux de plomberie), les ouvriers prennent le matériel nécessaire et renseignent les biens sortis sur un imprimé pour saisie ultérieure dans le système d'information par le magasinier. Même si, au 31 décembre 2019, aucune anomalie n'a été constatée, il n'en demeure pas moins que cette pratique ne sécurise pas la gestion du matériel et son inventaire. A l'issue du contrôle, l'OPH a mis en place une procédure permettant de répondre à ce dysfonctionnement. Par ailleurs, l'Agence relève la mise en œuvre prochaine d'une codification des rayonnages, mesure qui participera à une meilleure sécurisation de l'inventaire.
- Les véhicules de l'OPH (régie et autres) ne disposent pas de carnets de bords. Dans ses réponses, l'office précise qu'à compter du 1^{er} juillet 2020, il a été mis en place pour chaque véhicule un carnet de bord.
- L'organisme n'a mis aucun dispositif de contrôle du service fait des travaux réalisés par sa régie (appels locataires, échantillonnage, contrôle des travaux dans les parties communes ...). A l'issue du contrôle, l'office, dans le cadre du label Quali'Hlm, a mis en œuvre un process permettant de contrôler le service fait des travaux effectués par la régie.

La prise en charge des réclamations techniques des locataires est formalisée par une procédure identifiée au sein du système qualité. L'office dispose de tableaux de bords annuels de suivi des réclamations. En 2018,

L'OPH a enregistré 876 demandes d'interventions techniques correspondant à 78,64 % des réclamations contre 1 177 (74,54 % des réclamations) en 2017. Une importante proportion des interventions techniques concerne des travaux de voirie (47,15 % des interventions techniques) suivi de loin par les travaux de peinture-sol-vitre (17,01 % des interventions techniques).

Selon les données transmises par l'organisme, la proportion de réclamations traitées en moins de 30 jours est nettement supérieure (sur la période contrôlée, entre 85 % et 90% des réclamations) à l'objectif assigné par la convention d'utilité sociale (75 %).

Cette organisation de la gestion de proximité permet à l'office d'atteindre un niveau de qualité de service satisfaisant ; cependant, une attention particulière devra être portée sur les résidences pour lesquels l'office a décidé de ne plus procéder à leur entretien (cf. § 4.7.1).

5.4.2 La concertation locative

L'OPH de Lunéville dispose d'un plan de concertation locative (PCL). Le CCL se réunit régulièrement pour aborder les sujets concernant la gestion des immeubles, les projets de renouvellement urbain, les évolutions réglementaires et plus globalement tous les domaines se rapportant aux conditions d'habitat des locataires. Toutefois, au regard du PCL et des comptes-rendus des réunions du CCL, l'Agence relève, contrairement à ce qui est observé chez les autres bailleurs sociaux, que la thématique « charges locatives » ne fait pas l'objet de débat.

5.4.3 Animations des quartiers

L'OPH accorde une importance non négligeable à l'animation des quartiers en organisant ou participant à des actions qui ont pour but de contribuer à l'amélioration du cadre de vie des locataires (fête des voisins, concours des balcons fleuris, événements culturels, expositions photos en partenariat avec une association locale).

5.4.4 Adaptations des logements pour les personnes à mobilité réduite

La mise en œuvre de la politique d'adaptation des logements de l'office est perfectible.

L'OPH n'a pas formalisé de procédure pour les demandes individuelles d'adaptation de logements éligibles à l'exonération de TFPB.

L'office assure un suivi des demandes d'installation de cabines de douches. Sur 58 demandes actives, 13 datent de 2013 pour lesquelles aucune suite n'a été donnée faute de relance du locataire. Au regard des données transmises par l'organisme, quasiment toutes les demandes d'installation de douches, faisant l'objet d'une programmation en 2018 et 2019, sont des demandes qui ont fait l'objet de relances. Afin de palier à ce dysfonctionnement, l'office a revu sa prise en charge de la demande d'adaptabilité du logement. En 2020, une consultation a été lancée pour la prise en charge des demandes d'adaptabilité, notamment les douches, en prenant en considération l'antériorité de la demande.

Lors des réunions mensuelles concernant la remise en état des logements vacants, les services de l'office ciblent les logements adaptables. Enfin, les bilans annuels des réclamations relèvent également des interventions techniques au titre des adaptations des logements (121 interventions sur la période 2015-2018).

Sur la période 2015-2018, le tableau 25 donne les montants des travaux d'adaptation réalisés sur le parc de l'organisme ; en 2017, plus de 700 milliers d'euros ont été engagés en raison d'une politique de l'organisme intégrant, dans le cadre de la remise en état des logements avant relocation, l'adaptation PMR des logements comme un fort enjeu (10 logements concernés en 2017). La forte chute en 2018 est à corroborer avec la forte diminution des coûts de maintenance et du budget alloué à la remise en état des logements (cf. § 4.7.1).

Tableau 25 : Montants des travaux d'adaptation période 2015-2018

Année	Montant des travaux en euros TTC
2015	122 200
2016	174 442
2017	707 326
2018	61 375

Sources : données transmises par l'organisme

5.5 TRAITEMENT DES IMPAYES

Le précédent rapport réalisé en 2013 portant sur les exercices 2008 à 2012 avait pointé un taux de créances locatives bien supérieur au standard national avec toutefois une baisse sur le dernier exercice. Comme le montre le tableau ci-dessous, sur la période 2014 à 2018, le total des créances à recouvrer, rapporté aux loyers et charges, indique que la baisse amorcée en 2012 s'est poursuivie. Pour 2018, ce ratio est de 11,7 %, bien en deçà des valeurs de références.

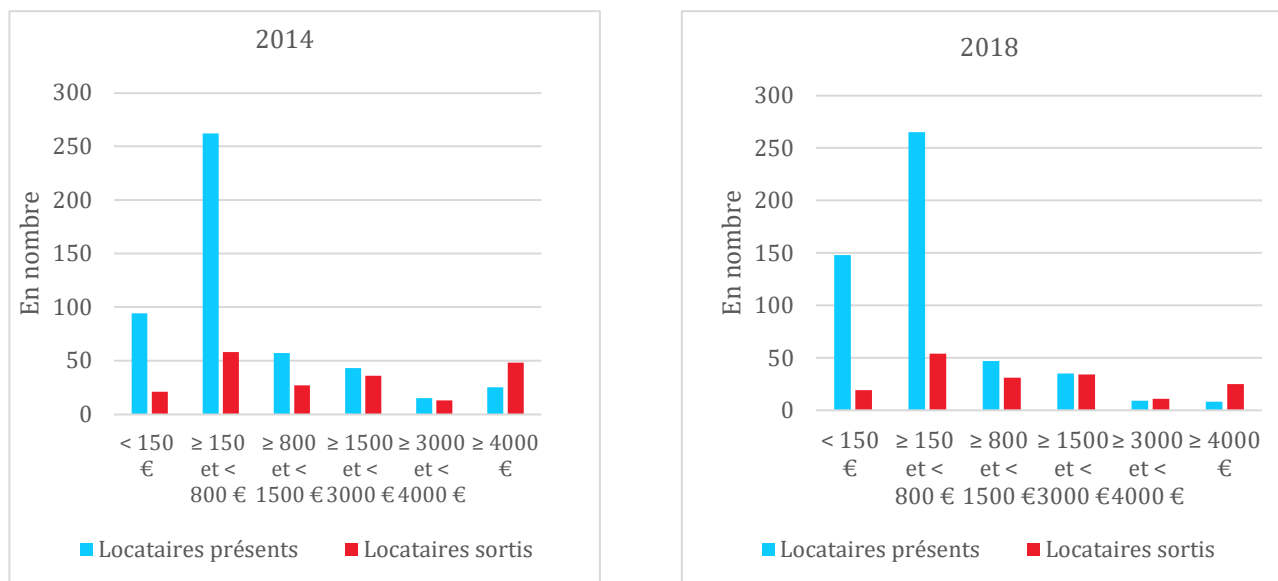
Tableau 26 : Créances locatives

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Produits des loyers (1)	9 185,51	8 964,96	9 025,44	9 144,86	8 855,18
Récupération de charges locatives (2)	2 168,71	2 092,51	2 227,85	2 305,00	2 197,50
Quittancement (3)=(1)+(2)	11 354,23	11 057,47	11 253,29	11 449,86	11 052,68
Total locataires présents créances douteuses (6)	145,47	317,58	275,74	234,79	327,35
Locataires partis créances douteuses (7)	553,13	521,68	531,38	483,93	391,37
Total compte 4161 Locataires douteux ou litigieux (8)=(6)+(7)	698,61	839,26	807,12	718,73	718,73
Total compte 416 Locataires, acquéreurs et clients douteux ou litigieux (11)	799,93	839,26	807,12	718,73	718,73
Total compte 411 Locataires et organismes payeurs d'APL (12)	759,68	579,94	600,47	608,33	572,07
Total comptes 411 et 416 Créances locataires et acquéreurs (13) = (11) + (12)	1 559,61	1 419,20	1 407,58	1 327,06	1 290,80
Créances totales comptes 411 et 416 / Loyers et charges (14) = (13) / (3)	13,74%	12,83%	12,51%	11,59%	11,68%
Valeurs de référence	13,59%	13,60%	13,46%	13,40%	14,45%
Montant loyers et charges par jour comptes 703 et 704 (15) = (3) / 365	31,11	30,29	30,83	31,37	30,28
Délai moyen des créances comptes 411 et 416 / Montant loyers et charges en nombre de jours	50,14	46,85	45,65	42,30	42,63
Valeurs de référence	49,61	49,65	49,12	48,92	52,75
Créances locataires partis / Créances totales	35,47%	36,76%	37,75%	36,47%	30,32%
Valeurs de référence	30,44%	32,64%	33,58%	34,17%	35,13%

Concernant la structure de la dette des locataires, le nombre de locataires partis en situation d'impayés tend à diminuer sur la période de contrôle et représente moins du tiers des créances totales.

Figure 3 : Evolution du nombre de dossiers locataires répartis en fonction du montant de la dette



L'analyse de ces histogrammes fait apparaître deux éléments à savoir que les dossiers des locataires ayant une dette supérieure ou égale à 4 000 euros ont diminué entre 2014 et 2018 et notamment pour les locataires sortis, que le nombre de dossiers de locataires présents avec un montant d'une dette inférieure à 150 euros a fortement augmenté.

Tableau 27 : Le taux de recouvrement

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Créances clients (N-1)	1 847,19	1 559,61	1 419,20	1 407,58	1 327,06
Produits des loyers (1)	9 185,51	8 964,96	9 025,44	9 144,86	8 855,18
Récupération de charges locatives (2)	2 168,71	2 092,51	2 227,85	2 305,00	2 197,50
Quittancement (3)=(1)+(2)	11 354,23	11 057,47	11 253,29	11 449,86	11 052,68
Créances clients (N)	1 559,61	1 419,20	1 407,58	1 327,06	1 290,80
Pertes sur créances irrécouvrables	- 315,33	- 121,47	- 113,45	- 123,89	- 139,02
Total encaissement (N) (4)	11 326,47	11 076,40	11 151,46	11 406,50	10 949,93
Taux de recouvrement (5)=(4) / (3)	99,76%	100,17%	99,10%	99,62%	99,07%
Valeurs de référence	98,63%	99,01%	98,89%	98,77%	98,58%

Comme le montre le tableau 27, le taux de recouvrement²⁷ des loyers et des charges récupérés s'établit chaque année à plus de 99 % du quittancement. Ce ratio qui peut être qualifié de très satisfaisant au regard des valeurs de référence observées montre que les encaissements tendent à se rapprocher des montants quittancés de l'année (à l'exception de l'année 2015).

Le suivi des impayés est bien identifié au sein de l'office. La phase précontentieuse n'appelle pas de remarques particulières (deux relances effectuées, proposition systématique de plans d'apurement sans montant minimum, liens avec les travailleurs sociaux de secteur). En outre, les critères retenus pour le passage en contentieux apparaissent pertinents (plus de 700 euros ou 3 termes consécutifs d'impayés).

²⁷ Mode de calcul : créances locatives n-1 + quittancement (loyers+ charges) annuel – créances locatives n – pertes sur créances irrécouvrables = encaissement de l'année.

Le recouvrement forcé : l'opposition à tiers détenteur

Avant le passage en comptabilité de commerce, dans le cadre d'une gestion des actions contentieuses de recouvrement commune, l'office a choisi de mettre à disposition au sein de la Trésorerie de Lunéville deux agents. Ce dispositif a permis une meilleure traçabilité de la phase contentieuse. Comptabilité publique le permettant, l'opposition à tiers détenteur (OTD) est une procédure de recouvrement forcée relevant exclusivement du comptable public qui a permis à l'office de Lunéville de réclamer des créances locatives à un tiers détenteur (employeur, banque) sans recours préalable (huissier/juge). Ces saisines étaient systématiquement actionnées pour une dette supérieure à 30 euros et un mois après la lettre de relance. Entre 2016 et 2018, plus de 850 OTD sur rémunération ont été émis dont 81 % envers les employeurs.

En l'absence d'employeur, une mise en demeure prononcée par huissier des finances publiques pouvant aboutir à une saisie vente était lancée auprès des locataires ayant une dette supérieure à 130 euros. Entre 2016 et 2018, plus de 1 100 mises en demeure ont été prononcées.

La mise en place d'une nouvelle organisation :

Le passage en comptabilité commerciale effectif au 1er janvier 2019 a nécessité un remaniement de la gestion des créances locatives qui s'est principalement traduit par :

- une nouvelle organisation par la mise en place d'un espace spécifique dédié aux règlements, mais également avec la réintégration au sein de l'office des deux agents mis à disposition pour effectuer la mission de recouvrement auprès du comptable public ;
- de nouvelles procédures notamment la gestion des encaissements avec la suppression de la régie de recettes, la mise en place de nouvelles dates de prélèvements (3 dates) et l'évolution de moyens de paiement tel que l'encaissement des loyers avec la carte LogisCash²⁸ ;
- de nouvelles actions contentieuses avec l'injonction de payer par l'huissier de justice, déclaration au greffe, la gestion des locataires partis ;
- la création d'une commission mensuelle sur le suivi des impayés. Cette instance qui s'est réunie pour la 1^{er} fois en janvier 2019, travaille entre autres sur l'analyse du taux de recouvrement, la mise à jour des actions contentieuses pour les locataires partis et la gestion de la base de données des locataires présents.

Au vu de ces éléments, l'Agence constate que l'office de Lunéville a déployé un arsenal lui permettant de poursuivre dans des conditions sereines ses actions de recouvrement. Par ailleurs, l'Agence souligne l'extrême rigueur fournie par la direction financière en vue du passage en comptabilité commerciale.

²⁸ Logiscash permet aux locataires des organismes de logement social ou de Société d'Economie Mixte Immobilières de payer leurs loyers en espèces. La carte de dépôt Logiscash est personnalisée au nom du locataire et lui permet de payer son loyer dans les automates de dépôt de l'organisme bancaire.

6. DIAGNOSTIC FINANCIER AGREGÉ DE LA SAC « HABITAT LORRAIN »

L'analyse financière agrégée de la SAC « Habitat Lorrain » a été établie sur les 3 derniers exercices, avec une présentation de la situation individuelle des membres pour l'exercice 2018.

Les OPH de Toul, de Lunéville, du Grand Nancy (OMh) et la SA d'Hlm le Toit Vosgien, sur la base des données financières de 2018, sont des organismes dont les caractéristiques sont assez similaires, hors situation d'endettement. L'ensemble serait constitué d'un parc de 13 839 logements et équivalents-logements gérés, soit respectivement 2 179, 2 755, 6 567 et 2 338 logements.

L'analyse de la création de valeur sur la base du ratio EBE sur chiffres d'affaires (41,85 %) situe l'ensemble légèrement en dessous de la médiane des OPH (43,21 %) hors Île-de-France et DROM, avec un pourcentage respectif de 40 %, 38 %, 44 % et 41 % pour chacun des bailleurs. Toutefois, ce résultat est la conséquence de caractéristiques propres à chaque bailleur sur le niveau des loyers, les coûts gestion ou les coûts de maintenance.

Ce niveau peu élevé d'EBE conduit à un résultat d'exploitation faible pour l'ensemble, sachant que pour l'OPH de Lunéville une reprise sur provision d'exploitation, non récurrente, explique le niveau plus élevé du résultat. Il convient de noter, hors OPH de Lunéville, le volume des dotations aux amortissements en lien avec un niveau important de travaux de réhabilitation. Le ratio résultat d'exploitation sur chiffre d'affaires ressort à 8,48 % pour une médiane à 12,63 %. Corrigé de la reprise sur provision, probablement exceptionnelle de l'OPH de Lunéville, il aurait été plus proche de 7 %. Ainsi, le résultat net comptable pour 2018 (15,43 % du CA) est nettement au-dessus des médianes (12,91 %) ce qui ne l'était pas sur les 2 exercices précédents (2017 : 9,33 % / 14,22 % - 2016 : 6,59 % / 13,41 %). Les résultats comptables de l'ensemble sont marqués par des produits exceptionnels significatifs issus des dégrèvements de TFPB et des cessions de patrimoine.

Logiquement, la capacité d'autofinancement (CAF) courante est donc sensiblement plus dégradée que la CAF brute qui intègre les éléments exceptionnels. Cette dernière atteint près de 42 % pour une médiane de 39 %. Après remboursement des emprunts, l'autofinancement est de 10,26 % (médiane 11,13 %).

La rentabilité économique de l'ensemble est plutôt basse, notamment en raison d'une rentabilité faible, elle se situe à 2,89 % pour 2018 (valeur de référence 3,38 %). Toutefois, il convient de noter un coût de financement plutôt faible (1,39 % en moyenne pour une médiane à 1,53 %) qui permet de compenser partiellement le faible niveau de rentabilité.

Le fonds de roulement net global représente 2 635 euros au logement fin 2018, il est proche de la valeur de référence (2 466 euros au logement). Le dégagement en fonds de roulement est peu élevé, l'absence d'activités d'aménagement et d'accession ne l'impacte pas. En conséquence, le niveau de trésorerie est quasiment identique à celui du FRNG.

En neutralisant la situation de l'OPH de Toul, dont les FSFC ne permettent pas d'avoir une vision objective de la situation, le Fonds de roulement net global à terminaison 2018 des autres bailleurs est d'un très bon niveau, sous réserve de fiabilité de leurs FSFC : il atteint 2 383 euros pour une valeur de référence à 2 512 euros. La bonne situation financière de la SAC dans un contexte de rentabilité peu élevée s'explique par l'apport de produit de cessions (surtout par OMh) et par un niveau d'investissement relativement peu élevé, principalement consacré aux réhabilitations sur les derniers exercices.

Contrairement aux autres indicateurs financiers, la situation individuelle d'endettement des bailleurs est contrastée.

L'ensemble présente un niveau d'endettement plutôt important au regard de la durée de vie résiduelle du parc dans un contexte de faible rentabilité et de territoires détendus. L'analyse de la dette agrégée des organismes montre un niveau d'indépendance financière quasi stable et légèrement inférieur à la médiane (58,3 % pour une médian de 61,5 %). Ce niveau résulte d'une certaine hétérogénéité avec un taux aux environs de 66 % pour les OPH de Toul et de Lunéville et de 54 % pour OMh et le Toit Vosgien.

La rentabilité plutôt modérée couplée à un niveau de dette un peu plus important pour 2 bailleurs explique une capacité de désendettement plutôt longue (21 ans pour une médiane à 16 ans). Si pour les OPH de Toul et de Lunéville le ratio est un peu meilleur en s'établissant à 17 ans, pour la SA d'Hlm le Toit Vosgien, cette capacité est faible avec une durée de désendettement de presque 30 ans. OMh, quant à lui, se situe au même niveau que l'ensemble des membres de la SAC. La durée de vie résiduelle des actifs est à peine plus élevée, elle se situe à près de 22 ans (médiane à 23) et varie de 15 à 24 ans (24 ans pour la SA d'Hlm du Toit Vosgien) selon les membres de la SAC.

Ainsi, en l'état actuel, le modèle financier des bailleurs n'est pas assez créateur de valeur pour apporter les ressources internes permettant d'accroître fortement les investissements tout en consolidant la structure financière.

Un projet d'entreprise élaboré par les membres et présenté en novembre 2019 propose trois axes de mutualisation à savoir, l'optimisation des moyens humains au sein de la nouvelle société, le partage de bonnes pratiques professionnelles par le biais de pôles de compétences et la mutualisation de certaines familles d'achat dans le but de générer des économies. Dans cette perspective, l'OPH de Lunéville pourra également bénéficier des expertises des autres membres de la SAC concernant la lutte contre la vacance locative et partager son ingénierie financière.

7. ANNEXES

7.1 INFORMATIONS GENERALES, CAPITAL ET REPARTITION DE L'ACTIONNARIAT DE L'ORGANISME

RAISON SOCIALE : OPH DE LUNEVILLE			
SIEGE SOCIAL :			
Adresse du siège : 22 Rue Saint-Anne – BP 00223			Téléphone : 03 83 73 34 07
Code postal : 54300			
Ville : LUNEVILLE			
DIRECTEUR GENERAL : M. Claude FAIVRE			
COLLECTIVITE DE RATTACHEMENT :			
Communauté de communes du territoire de Lunéville à Baccarat			
CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 01/01/2019 :			
	Membres (personnes morales ou physiques)	Représentants permanents ou nommés pour/par les personnes morales	Collège d'actionnaire d'appartenance
Président	Communauté de communes du territoire de Lunéville à Baccarat	Frédéric BREGEARD	Sans objet
	Communauté de communes du territoire de Lunéville à Baccarat	Jacques LAMBLIN	Sans objet
	Communauté de communes du territoire de Lunéville à Baccarat	Laurent DE GOUVION SAINT CYR	Sans objet
	Communauté de communes du territoire de Lunéville à Baccarat	Dominique BERNARD	Sans objet
	Communauté de communes du territoire de Lunéville à Baccarat	Carole BOURGUIGNON	Sans objet
	Communauté de communes du territoire de Lunéville à Baccarat	Yvette COUDRAY	Sans objet
	Communauté de communes du territoire de Lunéville à Baccarat	Véronique DEL FABRO	Sans objet
	Communauté de communes du territoire de Lunéville à Baccarat	Martine DELATTE	Sans objet
	Communauté de communes du territoire de Lunéville à Baccarat	Jacques DEWAELE	Sans objet
	Communauté de communes du territoire de Lunéville à Baccarat	Claude LESCARCELLE	Sans objet
	Communauté de communes du territoire de Lunéville à Baccarat	Colette MANSUY	Sans objet
	Communauté de communes du territoire de Lunéville à Baccarat	Olivier MARTET	Sans objet
	Communauté de communes du territoire de Lunéville à Baccarat	Jean-Louis MEYER	Sans objet
	UDAF	Evelyne GUTEHRLE	Sans objet
	Caisse d'allocation familiale	Patricia MALGRAS	Sans objet
	Action logement	Ghislaine STEPHANN	Sans objet
	Association réinsertion	Jean-Marie SCHLERET	Sans objet
	CFDT	Béatrice MATTON	Sans objet
	CGT	Christine GENTIL	Sans objet
Représentants des locataires :		Chan DAG	Sans objet
		Régis HARBERER	Sans objet
		Andrée KARTNER	Sans objet
		Gilberte PARODI	Sans objet
COMMISSAIRE AUX COMPTES : KPMG			
EFFECTIFS AU 01/01/2019 :	Cadre :	9	Total personnels administratifs : 25
	Maîtrise :	4	
	Employés :	12	
	Personnels de proximité :	22	Effectif total : 47

7.2 IRREGULARITES RELEVES SUR ATTRIBUTIONS DE 2016-2018

TABLEAU RECAPITULATIF DES IRREGULARITES RELEVES CONCERNANT LES ATTRIBUTIONS DE L'OPH DE LUNEVILLE A BACCARAT SUR LA PERIODE 2016-2018

N° interne du logement	Numéro du programme	Nom du programme	Financement d'origine	Date de la CAL	Date de signature du bail de location	N° unique départemental	Nature de l'irrégularité	% de dépassement du plafond de ressources	Loyer mensuel (€)
0101192673	119	RES. ALPHONSE LAMARTINE	PLAI	11/12/2015	03/02/2016	054051505522710695	Dépassement de plafonds de ressources	27,06	366,51
0101192674	119	RES. ALPHONSE LAMARTINE	PLUS	08/01/2016	24/02/2016	054121506372010695	Dépassement de plafonds de ressources	20,69	477,86
0100181787	18	QUARTIER HAXO	HLMO	09/12/2016	14/12/2016	054121607982110695	Dépassement de plafonds de ressources	5,20	282,20
0100101102	10	EMILE ZOLA	HLMO	13/05/2016	05/07/2016	054091101220510690	Dépassement de plafonds de ressources	18,85	297,70
0105175329	517	RUE DE LA TOUR BLANCHE	PLA	06/01/2017	19/01/2017	054011708072710695	Dépassement de plafonds de ressources	40,03	354,66
0101192689	119	RES. ALPHONSE LAMARTINE	PLUS	02/02/2018	05/03/2018	054091709129110695	Dépassement de plafonds de ressources	2,38	472,53
0100181787	18	QUARTIER HAXO	HLMO	02/02/2018	15/02/2018	0540217082903CDPUB	Dépassement de plafonds de ressources	55,83	282,20

7.3 ANNEXE FINANCIERE DE LA SAC HABITAT LORRAIN

Tableau 1 : soldes intermédiaires de gestion 1

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2016		Exercice 2017		Exercice 2018					
	Montant	%	Montant	%	Toul	Lunéville	Grand Nancy	Tot Vosgien	Total	%
Loyers	52 179	99,70%	52 712	100,14%	8 894	8 853	24 415	8 803	50 967	99,45%
Écart de récupération de charges	979	1,87%	994	1,89%	172	225	699	146	1 242	2,42%
Produits des activités annexes	1 138	2,17%	918	1,74%	86	6	760	59	911	1,78%
Péréquation RLS					76	110	382	44	612	1,19%
Chiffre d'affaires	52 337	100,00%	52 637	100,00%	8 884	8 747	24 857	8 761	51 248	100,00%
Ventes d'immobilisables	0		0		0	0	2 540	0	2 540	
Production stockée	0		0		0	0	0	0	0	
Production immobilisée (stocks transférés à l'actif)	90		46		0	0	0	0	0	
Coûts promotion immobilière	0		0		0	0	2 217	0	2 217	
Marge sur activité de promotion	90		46		0	0	423	0	423	
Production immobilisée	0		0		0	0	0	0	0	
Produit des activités	52 427		52 683		8 884	8 747	25 280	8 761	51 671	
Coût personnel (hors régie)	9 573	18,29%	9 749	18,52%	1 344	1 440	5 376	1 521	9 681	18,89%
Autres charges externes (hors CGULS)	6 141	11,71%	5 068	9,63%	6 92	823	3 010	890	5 414	10,56%
Coût de gestion	-15 703	30,00%	-14 817	28,15%	-2 036	-2 263	-8 386	-2 411	-15 096	29,46%
Charges de maintenance (y.c régie)	8 139	15,55%	8 493	16,14%	1 924	1 522	1 972	1 471	6 890	13,44%
Collation CGULS	703	1,34%	410	0,78%	176	142	360	147	825	1,61%
Taxes foncières sur les propriétés bâties	6 144	11,74%	6 294	11,96%	1 156	1 321	3 035	961	6 473	12,62%
Valeurs de référence		11,79%		11,81%						12,21%
Charges incompressibles	796	1,52%	937	1,78%	3 8	135	598	167	942	1,84%
Excédent brut d'exploitation	20 943	40,02%	21 731	41,28%	3 555	3 360	10 929	3 603	21 447	41,85%
Valeurs de référence					40,01%	38,41%	43,97%	41,12%		
Valeurs de référence		45,02%		44,09%						43,21%

Tableau 21: soldes intermédiaires de gestion 21

Montants en millions d'euros

Rubrique	Exercice 2016		Exercice 2017		Exercice 2018					
	Montant	%	Montant	%	Total	Lunéville	Grand Nancy	Fort voyageur	Total	%
Excédent brut d'exploitation	20 945		21 731		33 555	3 900	10 529	3 883	21 447	
Autres charges d'exploitation	-545		-350		0	0	0	0	0	
Autres produits d'exploitation	519		1 671		25	35,8	387	114	263	
Dotations aux amortissements du parc locatif	-19 023	86,35%	-19 627	87,28%	-35,03	-269,4	-1 056	-3 600	-19 743	88,52%
Dotations aux amortissements (hors parc locatif)	-486	0,93%	-524	1,03%	-32	-52,3	-247	-23	-454	0,96%
Dotations aux provisions et dépréciations d'exploitation	-3 074	5,78%	-3 342	5,97%	-147	-30,4	-1 538	-290	-2 251	4,39%
Reprise provisions et dépréciations d'exploitation	2 249	4,30%	2 343	4,45%	151	299,4	1 079	329	4 503	8,72%
Résultat d'exploitation	962	1,72%	2 097	3,96%	48	3 519	733	-26	4 345	8,48%
valeurs de référence		14,50%		14,78%						13,63%
Produits financiers	650	3,24%	873	3,28%	76	19,4	105	135	520	0,99%
Reprise financiers	0	0,00%	0	0,00%	0	0	0	0	0	0,00%
Charges financières	-5 468	-10,62%	-5 135	-10,34%	-603	-739	-2 446	-1 132	-4 970	-9,72%
Intérêts sur financements totaux	-5 468	-10,62%	-5 135	-10,34%	-603	-739	-2 446	-1 132	-4 970	-9,72%
Autres charges d'intérêts	-86	0,16%	-133	0,27%	0	-1,1	-30	-23	-73	0,14%
Charges d'intérêts	-5 554	-10,88%	-5 268	-10,62%	-603	-739	-2 446	-1 132	-4 970	-9,72%
Autres charges financières	-2	0,00%	-81	0,18%	0	-3	0	0	-83	0,00%
Dotations financières	0	0,00%	0	0,00%	0	0	0	0	0	0,00%
Résultat financier	-4 907	-9,38%	-4 603	-9,80%	-526	-549	-2 341	-1 057	-4 470	-8,72%
valeurs de référence		8,70%		8,37%						8,25%
Résultat courant	-4 005	-7,65%	-2 566	-4,86%	-478	3 043	-1 006	-1 083	-1 125	-2,24%
valeurs de référence		5,56%		5,57%						3,89%
Subventions d'investissement	2 414	5,75%	4 340	10,62%	433	30,7	1 330	297	2 356	5,32%
Cessions d'actifs immobilisés	4 011	7,02%	10 349	29,47%	1 101	10,0	2 133	358	2 583	5,04%
VNC des immobilisations cédées	-1 580	3,05%	-8 237	17,14%	-3	-20,2	-404	-100	-739	1,44%
Autres produits et charges exceptionnels	2 473		1 955		648	1 10,4	867	1 804	3 503	
Dotations et reprises exceptionnelles	-20	0,05%	39	0,17%	0	0,0	0	0	39	0,19%
Résultat exceptionnel	7 843	14,67%	7 497	14,24%	1 170	1 365	3 966	1 439	8 040	15,89%
valeurs de référence		7,67%		7,26%						15,66%
Résultat net avant impôt	3 644	6,96%	4 931	9,37%	792	4 409	2 359	356	7 976	15,45%
Impôt sur les bénéfices	-195		-19		0	0	-9	0	-9	
Résultat net comptable	3 449	6,59%	4 912	9,33%	792	4 409	2 350	356	7 967	15,43%
valeurs de référence		13,47%		14,23%						15,97%
État bilan résultat	0	0,00%	0	0,00%	0	0	0	0	0	0,00%
CAF courante	15 709	30,01%	17 857	33,93%	2 977	2 993	8 908	2 548	17 425	34,00%
valeurs de référence		36,46%		36,77%						35,24%
CAF brute	18 540	35,44%	20 318	38,90%	3 702	4 275	9 634	3 743	21 354	41,67%
valeurs de référence		38,39%		39,07%						39,58%

Tableau 22: autofinancement net-HLMi

Montants en millions d'euros

CAF brute	18 540	35,44%	20 318	38,90%	3 702	4 275	9 634	3 743	21 354	41,67%
Remboursement des emprunts locatifs	15 093	26,04%	15 077	31,16%	2 160	2 973	7 387	2 970	16 090	31,47%
variation des intérêts compensatoires (si non diffusés)	0	0,00%	0	0,00%	0	0	0	0	0	0,00%
Autofinancement net-HLM	3 447	6,40%	4 433	8,43%	933	1 303	2 246	773	5 256	10,20%
valeurs de référence		11,54%		11,75%						11,33%
Total des produits financiers (compte 70/05)	650		873		76	19,4	105	135	520	
Total des produits d'actifs (comptes 70/02)	65 436		65 937		110 265	11 059	34 145	10 557	66 703	
Charges récupérées (comptes 70/01 et 70/02)	12 120		12 307		210 465	3 193	8 137	1 689	12 264	
Décompteur du ratio d'autofinancement net HLM (a) : (b + c - d)	53 986		54 303		90 586	9 055	27 119	9 997	55 027	
Ratio d'autofinancement net HLM (en %) : (a) / (b)	6,40%		8,37%		10,31%	14,38%	10,59%	8,60%	8,25%	
valeurs de référence		11,39%		11,38%						11,14%

Tableau 23^{er} : structure financière†

Montants en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2016		Exercice 2017		Exercice 2018					
	Montant	%	Montant	%	Total	Lunéville	Grand Nancy	Toit-vasgien	Total	%
Capital et réserves nets des participations (a)	336 994	13,04%	310 442	13,19%	55 609	27 588	51 277	21 030	155 353	13,22%
Résultat de l'exercice (b)	3 448	0,42%	4 912	0,59%	792	4 409	2 350	35	7 907	0,66%
Autres capitaux (c)	0	0,00%	0	0,00%	0	0	0	0	0	0,00%
Au bilan net des investissements (d)	67 333	0,38%	62 838	0,37%	6 843	6 900	39 657	9 760	63 160	0,24%
Capitaux propres (a)+(b)+(c)+(d)	1 777 554	23,64%	1 688 192	23,28%	23 293	38 895	93 285	31 755	186 427	23,36%
valeurs de référence		0,00%		0,00%						0,00%
Provisions pour risques et pertes (e)	6 238	0,17%	5 710	0,09%	758	1 048	810	803	2 849	0,33%
Autres provisions pour risques et charges (f)	3 029	0,38%	4 803	0,56%	30	492	4 983	0	5 505	0,64%
Amortissements et dépréciations (g)	281 052	34,21%	294 800	35,20%	64 049	67 845	326 313	9 570	463 977	35,38%
Immobilisations nettes (h)=(a)+(b)+(c)+(d)-(e)-(f)-(g)	467 370	57,03%	462 480	57,73%	87 580	300 040	225 390	87 729	593 740	58,23%
Dettes financières (i)	253 554	42,31%	254 008	42,27%	46 029	52 702	789 397	1 600	894 545	47,72%
Immobilisations nettes (j)=(h)-(i)	213 816	100,00%	208 472	100,00%	41 551	247 338	146 003	86 729	399 195	100,00%
Fonds de roulement économique (m)=(k)-(l)	27 334	3,33%	33 033	3,46%	6 456	11 303	12 462	10 231	40 352	46,2%
Immobilisations financières (n)	3 007	0,37%	2 844	0,34%	29	85	378	2 415	2 907	0,37%
Fonds de roulement net global (RNG)=(m)-(n)	24 327	2,96%	30 189	3,60%	6 427	11 218	12 084	7 816	37 445	45,8%
valeurs de référence		0,00%		0,00%						0,00%
Stands et emplacements liés à l'opération immobilière (o)	239	0,03%	219	0,03%	0	364	0	333	288	0,07%
Emprunts promissifs immobilières (p)	0	0,00%	0	0,00%	0	0	0	0	0	0,00%
SC, SC-CV et SCC-C - produits constatés d'années antérieures (q)	0	0,00%	0	0,00%	0	0	0	0	0	0,00%
Portage accesseur et opérations d'aménagement (r)=(o)-(p)-(q)	239	0,03%	219	0,03%	0	364	0	333	288	0,07%
Créances locataires et acquéreurs (s)	2 767	0,34%	2 532	0,31%	955	1 052	786	543	3 336	0,38%
Au bilan net des investissements (t)	3 470	0,43%	3 625	0,45%	0	0	2 028	1 961	3 239	0,37%
Autres actifs réalisables (u)	819	0,10%	5 586	0,69%	482	948	2 046	1 038	5 614	0,42%
Dettes sur immobilisations (v)	2 074	0,26%	4 010	0,49%	540	67	755	793	3 557	0,38%
Dettes d'exploitation et autres (w)	10 061	1,23%	9 325	1,11%	1 210	1 389	5 770	1 543	9 718	1,11%
Excédent de Fonds de Roulement (EFR)=(s)+(t)+(u)-(v)-(w)	-4 840	-0,59%	-3 380	-0,40%	-423	706	-1 625	1 137	-805	-0,09%
valeurs de référence		0,00%		0,00%						0,00%
Values mobilières de placement et disponibles (x)	44 486	5,42%	41 835	5,02%	12 944	17 305	20 483	7 073	57 785	6,62%
Concours bancaires courants et découverts (y)	13 052	1,61%	4 889	0,59%	5 469	5 714	4 500	0	16 103	1,64%
Dépôts et cautions versés (z)	3 289	0,40%	3 377	0,41%	625	633	3 813	393	5 564	0,47%
Tresorerie nette (A)=(x)-(y)-(z)	28 145	3,53%	33 569	4,01%	8 850	10 977	13 730	6 680	39 237	4,38%
valeurs de référence		0,00%		0,00%						0,00%
Report immobilisations financières (B)	3 007	0,37%	2 844	0,34%	29	85	378	2 415	2 907	0,37%
Tresorerie potentielle (A)+(B)	32 152	3,92%	36 413	4,35%	8 879	11 062	14 108	9 095	42 144	4,75%
valeurs de référence		0,00%		0,00%						0,00%
Contrôle de la trésorerie (RNG-EFR)	29 147	3,53%	33 569	4,01%	8 850	10 977	13 730	6 680	39 237	4,38%
Écart Trésorerie nette - (RNG-EFR)	0	0,00%	0	0,00%	0	0	0	0	0	0,00%

Tableau 24^{er} : fonds de roulement à terminaison des opérations en cours (Lunéville, Grand Nancy et Toit-vasgien)†

Montants en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018				
			Total	Lunéville	Grand Nancy	Toit-vasgien	Total
Fonds de roulement net global (FRNG)	11 049	13 734	ND	11 078	12 104	7 386	30 568
Subventions restant à réaliser	1 848	3 176	ND	1 264	325	246	1 735
Emprunts restant à réaliser	2 110	36 708	ND	5 268	4 496	0	9 764
Dépenses restant à comptabiliser	-25 117	-30 211	ND	-8 042	-5 179	-2 430	-15 651
Revalorisation opérations préliminaires	734	-445	ND	-1 140	-2 480	-131	930
Fonds de roulement à terminaison des opérations en cours	17 504	12 592	ND	8 420	14 107	5 330	27 857
Nombre de logements et équivalent logement en propriété	11 660	11 633	ND	2 755	6 567	2 311	11 633
Fonds de roulement à terminaison en nombre de logements et équivalent en propriété	1 517	2 833	ND	3 059	2 148	2 247	2 383
valeurs de référence	2 345	2 492	ND	2 512	2 532	2 532	2 532

Tableau 25 : encours de la dette financière et de la capacité de désendettement

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018				
			Total	Lunéville	Grand Nancy	Trois Viois	Total
Endettement (1)	352 554	354 036	51 490	52 621	181 391	75 388	381 513
CAEC	75 709	77 357	2 977	2 993	8 908	2 548	17 426
Endettement / CAEC	2,244	20,82	17,30	17,59	2,128	2,982	21,21
valeurs de référence	15,03	14,28					15,83
Valeur nette comptable du parc locatif	444 863	431 853	54 190	63 026	222 541	88 158	428 714
Dotations, Amortissements du parc locatif	19 023	19 622	3 503	2 694	9 356	3 690	19 743
VNC / Amortissement du parc locatif	2,339	22,01	15,47	22,85	2,258	2,411	21,81
valeurs de référence	32,53	22,01					23,07
Ressources propres	-467 870	-433 480	87 580	101 049	225 390	87 729	501 748
Ressources stables	831 424	837 414	113 609	187 751	474 707	161 747	852 864
Ressources propres / Ressources stables	57,09%	57,71%	65,55%	67,22%	54,54%	53,58%	58,28%
valeurs de référence	91,73%	83,75%					87,45%
Actif locatif brut	193 110	184 382	127 152	149 589	-82 314	153 518	352 561
Immobilier subventionné au compte de résultat	2 604	4 540	433	387	1 590	297	2 826
Excédent Brut d'Exploitation (EBE)	20 943	21 731	3 555	3 360	10 929	1 013	21 447
Taux de rentabilité économique ((EBE+Subv R)/Actif brut)	2,98%	3,27%	3,14%	2,45%	3,11%	2,54%	2,89%
valeurs de référence	3,82%	3,87%					3,32%
Actif locatif brut	193 110	184 382	127 152	149 589	-82 314	153 518	352 561
Endettement	352 554	354 036	51 490	52 621	181 391	75 388	381 513
Résultat net comptable	3 448	4 912	762	4 409	3 350	398	7 937
Taux de rentabilité SROG (Résultat Net)/(Actif brut-endettement)	0,78%	1,09%	1,05%	4,55%	1,30%	0,46%	1,71%
valeurs de référence	1,14%	1,87%					1,53%
Taux moyen de lta (Charges Intérêt q)/(Endettement aux entrées + Endettement clôture) (2)	1,54%	1,51%	1,36%	1,45%	1,31%	1,57%	1,39%
valeurs de référence	1,75%	1,82%					1,53%
Remboursement des emprunts locatifs (3)	15 093	15 877	2 768	2 973	7 397	2 970	16 198
Charges d'intérêts (2)	5 554	5 286	803	736	2 446	1 192	4 916
Revenus emprunts locatifs (3)+(2)	20 647	21 163	3 571	3 709	9 843	4 162	21 114
Loyers de location	52 179	52 752	8 284	8 255	24 415	8 883	50 967
Annuités emprunts locatifs / Loyers	39,57%	40,77%	37,90%	41,68%	40,27%	47,27%	43,35%
valeurs de référence	36,43%	36,05%					36,76%

7.4 SIGLES UTILISES

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

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

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

www.ancols.fr

 Liberté • Égalité • Fraternité RÉPUBLIQUE FRANÇAISE	 Liberté • Égalité • Fraternité RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
MINISTÈRE DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES ET DES RELATIONS AVEC LES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES	MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE ET DES FINANCES
MINISTÈRE CHARGÉ DE LA VILLE ET DU LOGEMENT	MINISTÈRE DE L'ACTION ET DES COMPTES PUBLICS