

RAPPORT DEFINITIF DE CONTRÔLE

N° 2014-134 Mai 2016

**Office public de l'Habitat
du Chambon Feugerolles**

Le Chambon-Feugerolles (42)

Rapport définitif de contrôle n°2014-134 Mai 2016

Office public de l'Habitat du Chambon Feugerolles

Le Chambon-Feugerolles (42)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2014-134 OPH DU CHAMBON FEUGEROLLES – 42

Président : Jean-François Barnier
 Directeur général : Norbert Sirot
 Adresse : 3 rue Charles Baudelaire
 42501 Le Chambon-Feugerolles

Au 31 décembre 2013	nombre de logements familiaux gérés :	1 786
	nombre de logements familiaux en propriété :	1 786
	nombre de places en résidences spécialisées en propriété :	61

Indicateurs	Organisme	Référence métropole.	Référence région	Source références
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	-1,0	-	-	-
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	51,9	-	36,2	(1)
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vacance technique (%)	2,9	-	-	(2)
Médiane des loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	4,67	-	5,38	(2)
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	6,2	-	-	
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	5,2	-	-	
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	34,0	-	-	
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	5,2	-	-	

(1) Enquête OPS 2012

(2) RPLS au 1/1/2013

Présentation générale de l'organisme Rattaché à la Ville du Chambon-Feugerolles, collectivité de l'agglomération stéphanoise, l'OPH de l'Ondaine, qui applique les règles de la comptabilité publique, gère un parc globalement ancien de 1 786 logements familiaux (fin 2013) et possède une résidence pour personnes âgées de 20 équivalents logements. Son parc, majoritairement composé de logements collectifs, est implanté à 96 % dans la commune, qui compte 40 % de logements sociaux. L'OPH loge le tiers de sa population. Plus de 30 % de son patrimoine est situé en zone urbaine sensible. Le marché immobilier y est détendu. La précarité de la population, le taux de chômage et la proportion de personnes âgées y sont particulièrement marqués.

Points forts

- Loyers relativement bas, avec une couverture de bon niveau par l'APL
- Vacance en dehors de la Zus et impayés maîtrisés
- Charte de qualité facilitant la prise en compte des besoins des locataires
- Stratégie patrimoniale adaptée aux besoins locaux
- Endettement et masse salariale maîtrisés
- Excellente rentabilité et situation financière confortable

Points faibles

- Charges de chauffage très élevées sur quelques groupes
- Absence de politique de vente de logements à l'unité

Anomalies ou irrégularités

- Extension par avenants successifs du contrat de maintenance des ascenseurs qui en a substantiellement modifié l'économie initiale
- Absence de dispositif de gardiennage ou de surveillance dans la Zus

- particulières**
- Suivi insuffisant des contrats d'entretien des chaudières individuelles à gaz
 - Absence de réalisation des diagnostics techniques amiante des parties privatives des logements

Inspectrice-auditrice Ancols

Délégué territorial

Précédent rapport de contrôle : 2008-180 du 09/09/2009

Contrôle effectué du 4/12/2014 au 25/3/2015

Diffusion du rapport définitif :

RAPPORT DE CONTROLE N° 2014-134

OPH DU CHAMBON-FEUGEROLLES – 42

SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE.....	2
2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE.....	2
2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME	2
2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT.....	3
2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE.....	5
3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE	5
3.1 OCCUPATION DU PARC	5
3.2 ACCES AU LOGEMENT	6
3.3 LOYERS ET CHARGES.....	7
3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES	9
3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES	9
3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE	11
4. PATRIMOINE.....	11
4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE	11
4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE	11
4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE	12
4.4 MAINTENANCE DU PARC	13
4.5 RENOVATION URBAINE	13
4.6 VENTE DE PATRIMOINE	14
4.7 AUTRES ACTIVITES.....	14
4.8 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE.....	14
5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE.....	15
5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE.....	15
5.2 ANALYSE FINANCIERE.....	15
5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE.....	19
5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE.....	20
6. CONCLUSION	21
7. LISTE DES ANNEXES.....	22

1. PRÉAMBULE

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

Le dernier rapport de la Miilos (n°2008-180), diffusé en septembre 2009 et présenté au conseil d'administration le 20 octobre 2009, avait mis en évidence un rôle social affirmé, un effort de maintenance du patrimoine soutenu et une très bonne situation financière. L'OPH devait toutefois s'attacher à contenir le niveau de sa vacance et à améliorer sa gestion de proximité. Il devait également actualiser son plan stratégique de patrimoine et procéder de façon exhaustive aux diagnostics techniques d'exposition au plomb de ses logements. Quelques anomalies comptables et le surfinancement de certaines opérations d'investissement avaient également été relevés.

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

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME

Au 31 décembre 2013, l'OPH du Chambon-Feugerolles (dénomination commerciale : OPH de l'Ondaine) gère un patrimoine locatif de 1 847 logements majoritairement implantés sur la commune du Chambon-Feugerolles (96,0 %), sa collectivité territoriale de rattachement. Le reste de son parc (74 logements) se situe sur les communes de Saint-Étienne, Roche la Molière et Saint Romain les Atheux. Ce parc se décompose en 1 786 logements familiaux et 61 studios (20 équivalents-logements) en résidence pour personnes âgées. Il représente 80 % du parc locatif social du Chambon-Feugerolles. L'office loge plus du tiers de la population de cette commune. Seuls 17 logements anciens acquis à l'aide de financements PEX¹ ne sont pas conventionnés à l'APL.

La commune du Chambon-Feugerolles (12 496 habitants) fait partie des 45 communes de la communauté d'agglomération de Saint-Etienne Métropole qui compte 386 940 habitants. Elle comporte plus de 40 % de logements sociaux. Globalement, par rapport à l'agglomération stéphanoise, la commune du Chambon-Feugerolles comporte une plus forte proportion de personnes âgées, un revenu moyen nettement plus faible, et un taux de chômage plus important.

¹ Prêt expérimental acquisition de patrimoine de la Caisse des Dépôts

Territoire	Commune du Chambon-Feugerolles	CA de Saint Etienne Métropole	Département de la Loire
Population en 2011	12 496	386 940	749 053
Variation de la population : taux annuel moyen entre 2006 et 2011, en %	- 0,4	- 0,3	0,2
Revenu net déclaré moyen par foyer fiscal en 2011, en euros	17 820	21 899	22 647
Foyers fiscaux imposables en % de l'ensemble des foyers fiscaux en 2011	44,2	52,5	53,7
Pourcentage de logements vacants en 2011 (toutes catégories) en %	8,3	9,4	9,2
Nombre de ménages	5 099	172 857	326 414
Pourcentage de la population âgée de 75 ans ou +, en %	12,6	11,0	10,7
Taux de chômage en %	15,4	14,8	12,2

Le marché de l'immobilier est largement détendu et demeure atone avec une vacance en hausse des biens donnés en location. Selon la base d'observation des loyers « Clameur »², le coût des loyers dans le secteur privé sur la ville du Chambon-Feugerolles s'établit au premier semestre 2014, à 6,2 €/m² de surface habitable, soit un niveau proche des loyers du parc social. Concernant l'accession, les prix de l'immobilier restent modérés et varient de 817 €/m² à 1 950 €/m² dans l'ancien au Chambon-Feugerolles (de 740 € à 1 600 € à Saint-Étienne)

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Gouvernance

L'office est présidé depuis le 14 juin 1988 par Jean-François Barnier, maire du Chambon-Feugerolles. Norbert Sirot en est directeur général depuis le 1^{er} septembre 2002.

Le conseil d'administration (CA) comporte 17 membres et se réunit trois à six fois par an. Le bureau se réunit quatre fois par an en moyenne et exerce pleinement les compétences que lui délègue le CA en vertu des dispositions de l'article R 421-16 du CCH.

Outre les commissions d'appel public à la concurrence et d'attribution des logements obligatoires, trois autres commissions ont été constituées : bureau du CA, commission des marchés, conseil de concertation locative.

2.2.2 Situation du directeur général

Les fonctions de l'actuel directeur général sont régies par un contrat établi le 26 juillet 2002 (délibération du CA du 25 juillet 2002). Ce contrat a été modifié par un avenant intervenu en date du 14 septembre 2010 (délibérations du CA du 25 juin 2010 et du bureau du CA du 12 juillet 2010) visant à sa mise en conformité avec les dispositions du décret n°2009-1218 du 12 octobre 2009 relatif aux directeurs généraux des offices publics de l'habitat. Le contrat initial de droit privé qui liait Norbert Sirot au président de l'ex Opac de l'Ondaine a évolué de fait en un contrat de droit public dont les stipulations respectent désormais les dispositions d'ordre public relatives au statut des directeurs généraux des offices publics de l'habitat.

Les modalités de calcul et de versement de la rémunération du DG prévues par cet avenant n'appellent pas d'observation. Toutefois, les objectifs fixés par le CA au DG pour la détermination de la part variable ne lui ont pas été notifiés par écrit par le président, contrairement aux dispositions de l'article R 421-20 du CCH.

² Clameur : Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux

³ Au premier trimestre 2014, source Efficcity.com

2.2.3 Organisation et management

2.2.3.1 Organigramme et effectifs

L'office est structuré en trois directions : gestion locative, finances-comptabilité et habitat-développement (cf. annexe 1.3).

Au 31 décembre 2013, l'effectif de l'office s'élève à 34 agents (31,2 équivalents temps plein ou ETP). Le ratio pour 1 000 logements s'établit ainsi à 17,5 ETP, ce qui situe l'office en-deçà de la médiane des offices de province (20,1 ETP en 2013 – source DIS⁴). Sur les 34 agents, 8 sont titulaires de la fonction publique territoriale (essentiellement des agents de proximité).

Les instances représentatives du personnel ont été mises en place dans le respect des dispositions du décret n°2011-636 du 8 juin 2011. La contribution annuelle de l'OPH au financement des activités sociales et culturelles du comité d'entreprise s'élève à 1,2 % de la masse salariale comme l'exige la réglementation.

La régie de travaux, qui comptait jusqu'à huit personnes au début des années 2000, n'emploie plus qu'un seul agent depuis 2012. Ce salarié a pour mission d'assurer les petits travaux d'entretien et de dépannage rapide dans le cadre des réclamations émanant des locataires (serrurerie, menuiserie, peinture,...) (cf. § 3.5.4). L'office ne prévoit pas de modifier ce mode de fonctionnement à court terme.

2.2.3.2 Outils informatiques

Pour sa gestion locative, patrimoniale, technique et comptable, l'office a recours à un progiciel de gestion intégrée. La dette est gérée grâce à un outil adapté.

L'ensemble des agents travaille sur serveurs informatiques. Les données sont sauvegardées et échangées quotidiennement avec le comptable public.

L'organisation informatique et la sécurisation des données n'appellent pas d'observation particulière.

2.2.3.3 Commande publique

Par délibération du CA en date du 25 juin 2012, l'OPH a décidé de soumettre aux règles de passation et d'exécution du code des marchés publics (CMP) l'ensemble de ses marchés.

La commission d'appel d'offres (CAO) a été régulièrement constituée, conformément aux dispositions de l'article 22 du CMP. L'office s'est en outre doté d'une « commission marchés » chargée d'examiner les marchés qui, sans être au niveau des seuils de procédures formalisées, représentent des montants importants. Sa composition est identique à celle de la CAO.

Pour ses achats publics, l'office a mis en place un tableau de procédures conforme aux dispositions du code des marchés publics (cf. annexe 1.4).

L'examen des marchés de travaux de trois opérations livrées en 2013 n'appelle pas d'observation particulière.

Par ailleurs, l'office gère une vingtaine de contrats d'entretien et d'exploitation. L'équipe de contrôle a examiné trois de ces contrats : chauffage collectif, entretien des parties communes intérieures et extérieures et ascenseurs. Si les deux premiers n'appellent pas d'observation particulière, le contrat de maintenance des ascenseurs suscite quelques remarques.

L'extension par avenants successifs du contrat de maintenance des ascenseurs n'a pas donné lieu à une nouvelle consultation, bien qu'elle ait substantiellement modifié l'économie du contrat initial [Code des marchés publics]. Ce contrat qui lie l'office à la société XXX a été conclu le 1^{er} octobre 2012. Il porte sur une période de cinq ans (2012/2017) pour un montant total de 195 550 € HT et concerne 54 installations. Or, l'OPH mène une politique active

⁴ Dossier individuel de situation

d'ascensorisation de son parc, afin d'en renforcer l'attractivité et de favoriser le maintien à domicile des personnes âgées. De ce fait, chaque nouvel appareil mis en service a fait l'objet d'un avenant au marché initial. Ainsi, à la date du 16 octobre 2014, par voie d'avenants successifs (sept avenants au moment du contrôle), ce sont désormais 72 installations qui relèvent de ce prestataire pour un montant global du marché porté à 253 200 € HT (+29,5 %). En réponse, l'office déclare que le marché initial était très compétitif (écart de prix de 51 % avec la proposition de l'entreprise classée en second) et que la démarche adoptée (avenants successifs négociés au prix du marché initial) avait permis à la fois de garantir une homogénéité d'intervention sur un même site et de préserver l'intérêt financier des locataires. L'économie du contrat initial s'en trouvant substantiellement modifiée (dépassement du seuil de 20 % du marché initial pour le total des montants des avenants), cela n'exonérait pas pour autant l'office d'appliquer avec toute la rigueur nécessaire les principes du code des marchés publics.

2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

L'OPH de l'Ondaine exerce son activité de bailleur social sur le territoire de l'agglomération stéphanoise où le marché immobilier est largement détendu. Il gère un patrimoine de taille modeste (1 786 logements), quasi exclusivement implanté sur la commune du Chambon-Feugerolles, sa collectivité territoriale de rattachement. La précarité de la population, le taux de chômage et la proportion de personnes âgées y sont particulièrement marqués. Les effectifs de l'office sont bien maîtrisés. Une plus grande rigueur est nécessaire dans l'application du code des marchés publics auquel sa politique d'achat est soumise.

3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

3.1 OCCUPATION DU PARC

3.1.1 Vacance et mobilité

Au 31 décembre 2013, le taux de vacance de plus de trois mois (hors vacance technique) s'élève à 2,9 %, ce qui représente 51 logements, ratio proche de la médiane nationale des OPH (3,0 %, source DIS⁵).

La vacance se concentre majoritairement (plus de 80 %) sur le secteur de La Romière (Zus) où un programme de renouvellement urbain (PRU) est en cours de finalisation (cf. § 4.5). Elle concerne principalement deux ensembles collectifs R+5 (dont l'un sans ascenseur) de 78 logements chacun, peu attractifs, ne répondant plus à la demande des locataires et n'ayant pas été réhabilités dans le cadre de ce PRU. Conscient des difficultés inhérentes à la structure de ces deux bâtiments, l'OPH recherche actuellement les solutions financières les plus adaptées pour leur démolition à moyen terme (inscription au PNRU II notamment).

Le taux de rotation global (calculé hors vacance technique) s'élève à 9,83 % au 31 décembre 2013, il est inférieur à la médiane nationale (10,8 %, source DIS). La part des mutations internes représente 1,8 % du taux de rotation global.

3.1.2 Occupation sociale

Les résultats de l'enquête « Occupation du Parc Social » (OPS) réalisée en 2012, comparés à l'ensemble des bailleurs sociaux, figurent dans le tableau suivant :

⁵ Dispositif professionnel d'expertise de la fédération des OPH.

Part des ménages		disposant de ressources par rapport au plafond Plus ⁶			percevant une allocation logement
		< 20 %	< 60 %	> 100 %	
OPS 2012	OPH Ondaine	11,4 %	53,6 %	8,7 %	51,9 %
	Moyenne Loire autres bailleurs	25,1 %	64,2 %	7,6 %	40,5 %
	Moyenne Loire	24,7 %	63,9 %	7,6 %	41,0 %
	Moyenne Rhône-Alpes	19,1 %	62,4 %	10,8 %	36,2 %

Les locataires de l'OPH du Chambon-Feugerolles présentent un profil social atypique par rapport aux autres bailleurs ligériens. La part des ménages disposant de ressources inférieures à 20 % et à 60 % des plafonds Plus est en effet moins importante que chez les autres bailleurs du département. Les ménages dépassant 100 % des plafonds représentent 8,7 % des occupants, soit un taux supérieur de 1,1 point à celui des autres bailleurs de la Loire. La part des ménages bénéficiant d'une allocation logement est en revanche nettement plus élevée à l'OPH de l'Ondaine que chez les autres bailleurs ligériens.

Le profil social des occupants se caractérise par une proportion importante de ménages âgés : 48,1 % des ménages ont plus de 60 ans, contre 36,4 % en moyenne chez les autres bailleurs ligériens.

Parmi les emménagés récents, le niveau constaté des ressources des ménages entrants montre une paupérisation croissante de la population logée : plus de 20 % d'entre eux disposent de ressources inférieures à 20 % des plafonds Plus et seulement 3,6 % dépassent 100 % les plafonds. Un peu plus du quart des nouveaux arrivants sont des ménages de plus de 60 ans.

3.2 ACCES AU LOGEMENT

3.2.1 Connaissance de la demande

Dans le département de la Loire, le fichier partagé de la demande est géré par les services déconcentrés de l'Etat. Les bailleurs du département, la ville de Saint-Étienne et la DDCCS⁷ de la Loire sont lieux d'enregistrement. L'office a donc connaissance de l'ensemble des demandes déposées chez lui ou chez un autre bailleur, pour les communes où il dispose de logements.

En 2013, 477 demandes de logement ont été enregistrées dont 83 demandes de mutations internes (17 %). L'analyse de cette demande, effectuée en interne, montre que près de 40 % des demandeurs viennent de la ville du Chambon-Feugerolles et que 24 % d'entre eux ont moins de 30 ans. Au 31 décembre 2013, le stock de demandes s'élève à 599 dont 179 demandes de mutations internes (30 %). Avec une moyenne de 11 mois, le délai moyen d'attribution est relativement élevé, alors même que l'office intervient en zone détendue. Qui plus est, 20 % des attributions réalisées en 2013 dépassent le délai anormalement long fixé à 15 mois dans le département de la Loire. Cette situation paraît liée à l'exigence croissante des candidats dans la vallée de l'Ondaine qui souhaitent un produit spécifique et n'hésitent pas à refuser plusieurs propositions d'attribution successives.

3.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

Le patrimoine de l'OPH fait l'objet de réservations à hauteur de 29 % (plus de 500 logements). Par décision de l'Etat au plan local, l'ensemble des réservations est géré en flux. Le contingent le plus important est celui de l'Etat avec 20 % des réservations, soit 358 logements, au profit des publics prioritaires (y-compris DALO). Viennent ensuite les réservations au profit des collecteurs 1 % (5 % du patrimoine) et celles de l'Etat au profit des fonctionnaires (4 %). La Ville du Chambon-Feugerolles n'actionne pas son droit de réservation.

⁶ Prêt locatif à usage social

⁷ Direction départementale de la cohésion sociale

Compte tenu de l'efficacité du traitement des demandeurs prioritaires dans le cadre du PDALPD⁸, la demande en DALO est très faible dans le département de la Loire. Même si la procédure a bien été mise en place, l'office n'a pas eu à faire face à ce type de relogement.

3.2.3 Gestion des attributions

La commission d'attribution des logements (Cal) se réunit une fois par mois. Sa composition est conforme aux articles L 441-2 et R 441-9 du CCH. Ses modalités de fonctionnement sont fixées par un règlement intérieur récemment actualisé par délibération du CA du 26 juin 2014. Les critères d'attribution ont été arrêtés conformément aux dispositions de l'article L 441-1 du CCH. Ils comprennent notamment les priorités suivantes : personnes en situation de handicap, personnes mal logées et défavorisées, demandeurs identifiés « Dalo », victimes de violences conjugales, demandeurs présentés au titre de l'accord collectif départemental, personnes visées au PDALPD et candidats proposés par les réservataires du 1 % logement.

L'Agence a procédé au contrôle du fichier de la totalité des attributions de logements effectuées en 2013, soit 172 attributions représentant 10 % du patrimoine géré par l'OPH. Aucun dépassement des plafonds de ressources n'y a été constaté. L'analyse détaillée de chacun des dossiers de la Cal de décembre 2013, effectuée en complément, n'a révélé aucune anomalie.

3.3 LOYERS ET CHARGES

3.3.1 Niveau des loyers

La totalité du patrimoine de l'office est située en zone 2.

Les augmentations moyennes pratiquées au cours des cinq dernières années ont été les suivantes :

Augmentation annuelle moyenne	2009	2010	2011	2012	2013
OPH du Chambon-Feugerolles	1,94 %	1,65 %	0,96 %	1,45 %	1,47 %
Recommandation de l'Etat	2,38 %	1,00 %			
Maximum fixé par la loi de finances pour chaque logement			1,10 %	1,90 %	2,15 %

En dehors de l'exercice 2010, les augmentations annuelles de loyers décidées par l'office ont été inférieures aux recommandations gouvernementales ou aux dispositions de la loi n°2010-1657 du 29 décembre 2010 pour la période 2011-2013. L'augmentation exceptionnellement élevée de 2010 résultait de la nécessité pour l'OPH de financer les besoins en maintenance patrimoniale prévus dans son PSP.

Les loyers de l'OPH du Chambon-Feugerolles sont proches de la médiane des loyers pratiqués par les autres bailleurs sociaux de la communauté d'agglomération de Saint-Étienne et du département de la Loire. Ils sont en revanche nettement inférieurs à ceux observés pour l'ensemble des bailleurs sociaux de Rhône-Alpes et de France métropolitaine.

	Nombre de logements	Loyers mensuels en € par m ² de surface habitable			
		1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^e quartile	Moyenne
OPH du Chambon-Feugerolles	1 786 ⁹	4,31	4,67	5,06	4,71
Références CA de Saint-Etienne Métropole	37 172	4,23	4,71	5,36	4,85
Références Loire	51 136	4,20	4,69	5,35	4,82
Références Rhône-Alpes	403 463	4,62	5,38	6,17	5,50
Références France métropolitaine	3 917 782	4,62	5,36	6,20	5,56

La couverture des loyers par les aides à la personne est d'un bon niveau. Seuls 312 logements, soit 17 % du parc, ont un loyer supérieur au loyer plafond pris en compte pour le calcul de l'aide

⁸ Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées

⁹ Hors logements-foyers

personnalisée au logement (APL), contre 39 % pour l'ensemble des organismes HLM de France métropolitaine¹⁰.

Le contrôle du respect des plafonds de loyers conventionnels n'appelle pas de remarque. Les marges théoriques globales d'augmentation potentielle des loyers sont importantes, même si elles sont peu mobilisables au regard de la détente du marché immobilier local. Les opérations les moins attractives ont un niveau de loyer qui atteint à peine le tiers du loyer-plafond. L'office a en effet fait le choix d'une politique de loyers très bas, y compris sur les opérations nouvelles où le loyer pratiqué ne dépasse jamais 90 % du loyer plafond.

3.3.2 Supplément de loyer de solidarité

En janvier 2013, 16 locataires étaient assujettis au supplément de loyer de solidarité (SLS), soit 4,2 % des logements occupés entrant dans le champ d'application du SLS. Le produit mensuel correspondant s'est élevé à 899 €, soit un SLS moyen par locataire de 56,19 €. Le barème retenu par l'office est un barème modulé, tel que prévu par les dispositions de l'article R 441-21-1 du CCH. Parmi ces 16 locataires, 4 ont fait l'objet d'une liquidation provisoire du SLS en application de l'article L 441-9 du CCH (absence de réponse au questionnaire de l'enquête ressources).

3.3.3 Charges locatives

L'examen de la régularisation des charges 2013 intervenue en avril 2014 montre une insuffisance de récupération de 4,5 %. Celle-ci s'est toutefois nettement améliorée puisqu'elle s'élevait à 12,5 % en 2011 et 11,1 % en 2012, en raison notamment de la vacance technique liée aux opérations de démolition en cours durant cette période.

Les charges d'exploitation relatives au chauffage collectif qui concerne 965 logements, soit 54 % du parc, s'élèvent en moyenne à 10,96 €/an/m²SH¹ (moyenne pondérée). Ce montant est légèrement inférieur aux médianes habituellement constatées en zone climatique H1 (11,52 €/m² - source USH¹² – observatoire national des charges locatives – année 2012).

Au-delà du réel effort consenti par l'office en matière de réhabilitation thermique (568 logements traités depuis 2009), les charges de chauffage collectif de certaines opérations apparaissent encore beaucoup trop élevées. Leur réhabilitation doit être engagée en priorité.

Cinq groupes totalisant 164 logements présentent en effet un niveau de charges de chauffage particulièrement élevé (jusqu'à 22,71 €/an/m²SH). Il s'agit d'opérations n'ayant pas encore fait l'objet d'une réhabilitation thermique.

Code programme	Nom du programme	Nombre de logements	Coût au logement	Coût au m ²
22	2 à 20 Pasteur – 25 Platanes	70	850,51 €	14,80 €
25	1 St Clément	8	1 215,09 €	22,71 €
31	2 à 8 Libération – 44 Zola	50	870,28 €	14,81 €
57	28 JJ Rousseau	2	1 159,55 €	17,28 €
123	15 Bois d'Avaize	34	947,99 €	15,21 €

La réponse de l'office au rapport provisoire a permis de supprimer de cette liste une sixième opération qui a fait l'objet de l'installation d'une chaudière à condensation. L'office précise également que les réhabilitations thermiques depuis la période de contrôle ont permis de ramener ses charges moyennes de chauffage collectif à 8,45 € par m².

¹⁰ Chiffre établi par le Haut Comité pour le logement des personnes défavorisées (note d'avril 2012 établie sur la base du répertoire des logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2011).

¹¹ Surface habitable

¹² Union Sociale pour l'Habitat

3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

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

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Loyers et charges quittancés	7 841	8 168	7 997	8 276	8 580
Créances locataires (cpt 411)	231	210	224	224	242
Créances douteuses (cpt 416) – recouvrements sur ANV	152	170	155	179	173
Pertes sur créances irrécouvrables (cpt 654)	21	19	41	7	34
Total des créances locataires	404	399	420	410	449
Impayés / quittancement OPH du Chambon Feugerolles	5,2 %	4,9 %	5,3 %	5,0 %	5,2 %
Impayés / quittancement médiane OPH de province	13,2 %	12,9 %	13,0 %	13,3 %	nc

La gestion des impayés, conduite conjointement par l'office et le centre des finances publiques en vertu d'une charte de partenariat signée en 2003, permet de contenir leur volume à un niveau largement inférieur à la médiane des offices de province. Le volume total des créances locataires s'élève en effet à 5,2 % du quittancement en 2013, niveau bien inférieur à la médiane 2012 des offices de province (13,3 %). La grande stabilité de ce volume de créances sur la période étudiée témoigne de la performance de cette gestion conjointe.

Le taux de recouvrement des loyers, tel que calculé par la direction générale des finances publiques, confirme l'efficacité de l'organisme en matière de suivi des impayés. Avec un taux de recouvrement net de 98,89 % au 30 juin 2011 (dernières données disponibles), l'office se classait en effet, à cette date, au cinquième rang national des OPH gérés par un comptable public.

3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

3.5.1 Charte de qualité

En avril 2004, l'OPH du Chambon-Feugerolles a décidé de mettre en place une charte destinée à garantir à ses clients un logement de qualité. Les interventions de l'office définies à travers ce document s'adressent aussi bien aux nouveaux clients qu'aux locataires en place :

- pour les locataires entrants, l'office participe à la décoration personnalisée du logement (fourniture de papiers peints et peinture) et contrôle le bon état de fonctionnement des équipements intérieurs et la propreté du logement ;
- pour les locataires les plus anciens (plus de 25 ans de présence), l'office participe à la réalisation de travaux d'amélioration ou d'embellissement dans le logement par la fourniture forfaitaire de prestations offrant au locataire le choix entre quatre « packs » de travaux (plomberie, faïence, sol, papiers peints - peinture) ;
- la charte prévoit également des dispositions en faveur du maintien à domicile des personnes âgées ou handicapées : prise en charge de la réalisation technique et financière des travaux d'adaptation.

3.5.2 Conseil de concertation locative

Le conseil de concertation locative (CCL) se réunit deux fois par an. Il évoque notamment le niveau des charges locatives, le cadre de vie des habitants, les travaux en cours ou en projet. Les comptes rendus établis à l'issue de chacune des réunions du CCL sont de qualité et détaillent suffisamment la teneur des débats. Le fonctionnement du CCL, qui constitue pour l'OPH un bon indicateur de vie dans son parc, n'appelle pas de remarque particulière.

3.5.3 Enquête de satisfaction des locataires

L'OPH du Chambon-Feugerolles est le coordonnateur du groupement de commande réunissant dix bailleurs sociaux de la Loire pour réaliser l'enquête de satisfaction triennale auprès des locataires de chaque organisme. Ce groupement a conçu un « baromètre » de satisfaction des

services de base de chaque organisme membre, lui permettant de se situer par rapport à une moyenne départementale.

En ce qui concerne l'OPH de l'Ondaine, l'enquête 2013 a été diligentée auprès de 1 000 locataires. Le taux de participation s'est avéré relativement faible, avec un retour de questionnaires de 40,6 %.

Le taux de satisfaction global s'élève à 89,3 % pour une moyenne de 85,1 % sur l'ensemble des bailleurs sociaux du département. Ce taux est en hausse de 6,1 points par rapport à la précédente enquête (2010). Certaines thématiques telles que la propreté des espaces extérieurs, le montant des charges ou encore la gestion des problèmes de voisinage affichent des taux de satisfaction assez faibles, compris entre 51,8 % et 66,3 %. La plupart des autres indicateurs de satisfaction évolue à la hausse, aucun n'apparaît en baisse significative par rapport à 2010.

3.5.4 Relations de proximité et gestion des réclamations

Sur l'ensemble du parc, la gestion de proximité est assurée par une unité « proximité » composée de sa responsable, de deux responsables commerciaux de secteur et de huit agents d'entretien chargés du nettoyage des parties communes et des abords immédiats des immeubles. Un plan de nettoyage et une action de formation visant à professionnaliser les agents d'entretien ont été mis en place au sein de l'OPH à partir de fin 2009. Chaque agent est désormais doté d'un planning d'intervention précis et minuté.

Les relations entre les locataires et l'OPH sont gérées par deux responsables commerciaux de secteur, l'un étant basé au cœur de la Zus de « La Romière », l'autre au siège de l'office. Pour la gestion des réclamations des locataires, une procédure a été mise en place en 2007. Chaque locataire souhaitant une intervention saisit son responsable commercial de secteur. La demande d'intervention est alors gérée via le logiciel Prem, visée par la responsable de proximité, puis transférée au service technique qui, selon le type d'intervention, fait intervenir la régie de l'OPH ou une entreprise (cf. annexe 1.6).

Le délai d'intervention prévu par l'OPH est fixé à 48 heures maximum. L'analyse des statistiques sur les 2 666 interventions réalisées en 2013 montre que ce délai est largement respecté et que plus de 94 % des locataires sont satisfaits du résultat de l'intervention. Les visites de patrimoine ont montré que la propreté des halls d'entrée et cages d'escaliers n'est pas homogène sur l'ensemble des sites. A titre d'exemple, l'opération située 18 rue Fleury Demeure en centre-ville du Chambon-Feugerolles présentait un état de malpropreté patent (détritus dans l'escalier et matériel d'entretien laissé en vrac dans le hall d'entrée). Par ailleurs, la propreté des espaces extérieurs au sein de la Zus, confiée à la Ville par convention, mériterait d'être améliorée, notamment en pied d'immeubles (« Les Cèdres » et « Square Louis Huguet »). Plus globalement, l'attention de l'office est appelée sur la nécessité de remédier aux insuffisances de son dispositif de propreté, dans certains secteurs. Ce point avait déjà été relevé dans le contrôle antérieur de la Miilos.

Il n'existe au sein de l'office, aucun gardien ou employé d'immeuble affecté à des tâches de gardiennage ou de surveillance, tel que l'exige la réglementation en zone urbaine sensible [articles R 271-1 et R 271-2 du code de la sécurité intérieure]. Il est rappelé à l'OPH qu'en vertu des dispositions du code de la sécurité intérieure, tout bailleur, dès lors qu'il gère cent logements locatifs ou plus dans un immeuble ou groupe d'immeubles collectifs formant un ensemble situé dans une zone urbaine sensible (Zus), doit assurer le gardiennage ou la surveillance des immeubles collectifs à usage locatif dont il a la gestion. Sur cette base, les logements situés dans la Zus de « La Romière » requièrent a minima la présence de quatre gardiens ou employés d'immeuble. Celle-ci pourrait par ailleurs contribuer à y limiter le niveau de vacance constaté (cf. § 3.1.1).

Dans sa réponse au rapport provisoire, l'office invoque la faiblesse des ressources de ses locataires en Zus pour expliquer l'absence de mise en place d'un dispositif de gardiennage qui augmenterait le montant des charges récupérables. Il fait également état de la présence quotidienne des agents d'entretien sur les secteurs concernés et de leur remontée systématique

de toutes informations relatives à la vie sociale des immeubles (propreté, incivilités...). Il indique avoir dégagé sa responsable proximité de ses autres missions pour accentuer sa présence en Zus et avoir mis en œuvre un dispositif élaboré de traitement des relations des locataires (numéro de téléphone accessible 24h/24 et suivi personnalisé des demandes jusqu'à leurs clôtures). Il se propose d'évoquer la question du gardiennage lors d'un prochain conseil de concertation locative.

L'Agence rappelle à l'organisme la nécessité de mettre en place un véritable dispositif adapté de gardiennage ou de surveillance, qui ne peut se résumer aux agents chargés de l'entretien et du traitement des réclamations.

3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE

L'OPH du Chambon-Feugerolles assure son rôle social de manière satisfaisante. Le volume de la vacance (hors Zus de « La Romière ») et des impayés est maîtrisé. Sa politique de bas loyers permet une couverture satisfaisante par les aides à la personne. La charte de qualité mise en place garantit aux locataires la prise en compte de leurs besoins.

L'organisme doit néanmoins veiller à accélérer la réhabilitation thermique des opérations présentant des coûts de chauffage élevés grevant la quittance du locataire. Il lui appartient également d'améliorer son dispositif de propreté et de mettre en place un véritable dispositif adapté de gardiennage ou de surveillance.

4. PATRIMOINE

4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2013, le patrimoine de l'office comprend 1 786 logements familiaux, majoritairement collectifs (7 % de logements individuels). Avec 53 % des logements construits avant 1970, il s'agit d'un parc assez ancien de 41 ans d'âge moyen. Près du tiers de ce parc est situé en Zus.

La répartition du patrimoine par type de financement est la suivante :

	Financements anciens	PLA / PLUS ¹³	PLAI ¹⁴	PLS ¹⁵	Non conventionnés	Total
Nombre de logements	1 237	470	49	13	17	1 786
%	69,3 %	26,3 %	2,7 %	0,7 %	1,0 %	100 %

La typologie des financements révèle une part de PLAI relativement faible. Cette situation résulte de l'intense activité de démolition menée par l'office durant ces 20 dernières années et, par voie de conséquence, de la très faible mobilisation de financement PLAI durant cette période.

4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE

L'actualisation du plan stratégique de patrimoine (PSP) de l'office, approuvée par délibération du CA en date du 31 mai 2011, a permis sa mise en cohérence avec la convention d'utilité sociale (Cus). Le PSP porte désormais, comme la Cus, sur la période 2011-2016.

¹³ Prêt Locatif Aidé (neuf ou acquisition-amélioration) ou Prêt Locatif à Usage Social

¹⁴ PLA à Loyer Inférieur : « Très social », « à Loyer Minoré » ou « d'Intégration »

¹⁵ Prêt Locatif Social

Le diagnostic dresse le constat d'un patrimoine à l'attractivité hétérogène selon sa localisation en Zus ou en centre ville, d'une paupérisation et d'un vieillissement croissants de la population logée.

Les orientations stratégiques du plan s'articulent autour de trois axes principaux :

- la politique patrimoniale : reconstitution d'une offre de logements plus qualitative à hauteur de 20 logements par an, accroissement de l'effort de maintenance en vue de renforcer l'attractivité du patrimoine, amélioration du parc en matière de performance thermique, d'accessibilité et d'adaptation des logements, poursuite de la politique de dédensification engagée dans le cadre de la convention Anru (2006-2011) ;
- la gestion sociale : augmentations raisonnées des loyers et respect des engagements pris au titre de la gestion du contingent préfectoral et de l'accord collectif départemental ;
- la qualité du service rendu aux locataires : mise à jour régulière de la charte de qualité existante tant pour les nouveaux clients que pour la fidélisation des locataires en place, mise en place d'un plan d'entretien du patrimoine, d'une procédure de suivi des réclamations et d'actions de gestion urbaine de proximité.

Le coût global du projet patrimonial est évalué à 47 M€, dont 76 % consacrés au développement de l'offre nouvelle, 15 % à la réhabilitation et 9 % à la démolition. Le recours à l'emprunt devrait couvrir 60 % de la dépense et les aides de l'Anru 21 %, . La part résiduelle serait couverte par les fonds propres de l'office.

En matière de développement durable, l'office prévoit les actions suivantes :

- amélioration thermique : remplacement des menuiseries extérieures, isolation par l'extérieur visant à passer l'ensemble du parc en étiquette C du classement énergétique ;
- installation de panneaux solaires pour la production d'eau chaude sanitaire (119 logements déjà équipés) et de ballons thermodynamiques ;
- installation d'un système de récupération des eaux pluviales sur une opération THPE¹⁶ de 12 logements individuels livrée en 2014.

4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

4.3.1 Rythme de construction depuis les 5 dernières années

Au cours des cinq dernières années (2009-2013), 190 logements ont été mis en service alors que, simultanément, 270 logements ont été retirés de la location (254 démolitions et 16 transformations d'usage). Le patrimoine total de l'office a en conséquence subi une importante diminution de - 5,2 % en cinq ans (période 2009-2013). Cette situation exceptionnelle résulte du programme de rénovation urbaine mené par l'office sur la Zus de « La Romière – Le Bouchet » (cf. § 4.5).

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

L'arrivée à son terme du programme Anru conduit l'office à réorienter les missions du pôle « Habitat et Développement » plus spécifiquement vers la réhabilitation thermique du patrimoine ancien et la production d'une offre nouvelle modérée (cf. § 4.2).

L'analyse de 11 opérations de construction neuve livrées au cours des cinq dernières années montre des coûts de construction relativement élevés avec une moyenne de 1 636 €/m² de SH, soit 143 k€ par logement (fourchette comprise entre 1 280 € et 1 849 €/m² de SH). Ce constat s'explique par le contexte local où le nombre d'entreprises prêtes à soumissionner est relativement restreint ainsi que par la taille modeste des opérations (13 logements en moyenne) qui ne permet guère d'optimiser les coûts. De plus, l'office développe son parc principalement

¹⁶ Très Haute Performance Energétique

en centre ville ce qui est de nature à renchérir les coûts de construction en raison notamment des difficultés d'accès à certains chantiers.

L'équilibre financier prévisionnel des opérations est étudié sous tableur excel. Les paramètres utilisés pour ces simulations apparaissent réalistes (coûts de gestion conformes au DIS). Dans la plupart des cas, les opérations s'avèrent être équilibrées année par année, sur toute la durée de l'amortissement.

4.4 MAINTENANCE DU PARC

L'office programme ses travaux sur la base d'un plan d'entretien pluriannuel portant actuellement sur la période 2013-2015. Cet outil permet par ailleurs au CA d'arrêter annuellement le montant de la provision pour gros entretien (PGE).

Depuis le dernier contrôle de la Miilos, les diagnostics techniques d'exposition au plomb dans les immeubles concernés par le décret n°2006-474 du 25 avril 2006 ont été effectués. Les diagnostics réalisés n'ont révélé aucun élément unitaire à traiter, ni de facteur de dégradation du bâti.

Un nombre trop important de chaudières individuelles à gaz échappe au contrôle annuel obligatoire [décret n°2009-649 du 9 juin 2009].

Plus de 960 chaudières individuelles et chauffe-bains gaz équipent le parc de logements de l'office. L'intégralité de ces dispositifs fait l'objet d'un contrat d'entretien conclu avec un prestataire pour une durée de cinq ans (2013/2017). Le cahier des clauses administratives et techniques particulières prévoit une procédure d'organisation des visites d'entretien permettant d'aboutir à un taux de pénétration des logements optimal (procédure de relance des locataires ne donnant pas suite aux avis de passage). Les statistiques réalisées par l'OPH montrent que le taux de pénétration 2013 ne s'élève qu'à 75 %. Le quart des appareils n'a donc pas fait l'objet de la visite annuelle obligatoire. L'office doit remédier à cette situation, qui fait courir un risque pour la sécurité des personnes et des biens et engage la responsabilité de ses dirigeants.

Au moment du contrôle, l'OPH de l'Ondaine ne s'était pas encore donné les moyens de procéder à la réalisation des dossiers amiante des parties privatives (DA-PP) de ses immeubles, pourtant obligatoires depuis le 1^{er} février 2012, pour tous les immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997 [décret n°2011-629 du 3 juin 2011 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis]. Ce sont 1 339 logements qui sont concernés, soit les trois quarts du patrimoine total de l'office. Dans sa réponse au rapport provisoire, l'office indique qu'après de nombreux échanges en inter bailleurs, une consultation a été lancée fin 2015 pour une finalisation courant 2016. Cela devrait permettre la mise en conformité de l'office avec la réglementation amiante.

4.5 RENOVATION URBAINE

L'OPH du Chambon-Feugerolles est fortement impliqué dans le programme de rénovation urbaine « La Romière-Le Bouchet » (1 060 logements avant travaux et 3 000 habitants, soit 21 % de la population de la commune), Zus présentant d'importants dysfonctionnements malgré les efforts entrepris depuis de nombreuses années au titre de la politique de la ville. Le budget de la convention pluriannuelle signée le 6 septembre 2006 avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (Anru) s'élève à 53 M€ dont 16 M€ de subventions de l'Anru (30 %). Le programme concerne deux quartiers de la commune du Chambon-Feugerolles, La Romière et Le Bouchet, et deux unités situées à l'écart, La Châtaigneraie et La Michalière. Il prévoit :

- la démolition de 544 logements locatifs sociaux, dont 487 de l'office ;
- la reconstruction de 265 logements, dont 249 pour l'office (92 sur le quartier et 157 sur le reste du territoire communal) ;
- la réhabilitation de 120 logements appartenant tous à l'office ;
- la résidentialisation de 16 logements propriété de l'office ;

- l'amélioration de la qualité de service et de la gestion urbaine et sociale de proximité concernant plus de 400 logements du parc de l'office.

Les opérations qui concernent l'OPH du Chambon-Feugerolles arrivent à leur terme avec, in fine, pour l'office, 517 logements démolis et 270 logements reconstruits (7 logements sont encore en cours de construction).

Le bilan financier du programme fait apparaître un investissement total de 46,7 M€, couvert par des subventions Anru à hauteur de 13,7 M€. L'OPH y a injecté 3,7 M€ de fonds propres.

Au terme de cette opération, seuls 400 logements sociaux subsistent sur la Zus de La Romière, avec l'OPH de l'Ondaine comme unique bailleur.

4.6 VENTE DE PATRIMOINE

Conformément aux dispositions de l'article L 443-7 du CCH, le conseil d'administration de l'office délibère chaque année sur sa politique de vente. Le parc étant majoritairement composé de logements collectifs, l'OPH ne souhaite pas s'engager dans une politique de cession de patrimoine qui le conduirait à gérer des copropriétés. Aucune mise en vente n'a été programmée dans la Cus 2011-2016.

4.7 AUTRES ACTIVITES

4.7.1 Accession sociale

En 2007, l'OPH avait initié une opération d'accession sociale à la propriété portant sur un ensemble de 24 logements collectifs et 8 logements individuels à Saint-Victor-sur-Loire. La commercialisation de cette opération s'est étalée sur 7 ans (2007 - 2013). Le dernier lot a été vendu en 2013 et a généré un produit de 150 k€.

En 2011, l'office avait acquis, pour un montant de 415 k€, l'ancienne gendarmerie du Chambon-Feugerolles en vue d'une commercialisation par plateaux aménageables. Ce projet n'ayant pu aboutir faute d'un marché local suffisant en accession, la revente au prix d'acquisition du bâtiment à un promoteur privé est actuellement en cours.

4.7.2 Maîtrise d'ouvrage déléguée

En 2009, une association avait confié à l'OPH un mandat de maîtrise d'ouvrage pour la construction d'un foyer d'accueil médicalisé de 40 lits. Cette mission, rémunérée à hauteur de 2,5 % du coût prévisionnel TTC de l'opération, a généré 269 k€ d'autofinancement sur la période 2009-2012.

4.8 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

Près du tiers du patrimoine de l'office, majoritairement composé de logements collectifs, est situé en Zus.

Au cours des dix dernières années, l'OPH a mené à bien, notamment dans le cadre de son plan de rénovation urbaine, la restructuration et l'amélioration en profondeur de son parc, tout en conservant un niveau de loyers adapté au marché local. Il n'a procédé à aucune vente de logement. Ses autres activités (promotion et aménagement) sont restées marginales.

Son plan stratégique de patrimoine prévoit désormais un rythme de développement modéré, adapté aux besoins d'un bassin d'habitat de faible attractivité. L'office s'engage simultanément à poursuivre son effort de maintenance, de modernisation et de dédensification de son parc.

L'OPH doit par ailleurs s'assurer de l'entretien annuel de ses chaudières à gaz.

5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

L'office du Chambon-Feugerolles applique les règles de la comptabilité publique. Le Centre des Finances Publiques dont l'office du Chambon-Feugerolles relève dispose de deux agents partiellement affectés à la gestion de l'office. Les relations entre le comptable public et l'ordonnateur ont été formalisées par une charte de partenariat signée en 2003. Cette charte porte principalement sur la gestion locative, les modalités de quittance et de recouvrement des loyers et charges, la tenue des comptes, la gestion de la trésorerie et des ressources humaines. L'étroite collaboration entretenue entre les deux partenaires est d'excellente qualité.

Le service comptable de l'office est composé de trois agents (2,5 ETP) : le responsable comptable, une assistante de gestion et un comptable à mi-temps. Pour sa gestion comptable et financière, l'office a recours à un logiciel. Un autre logiciel est en cours de déploiement pour ce qui concerne la gestion de la dette et des immobilisations aujourd'hui gérées sous Excel.

L'office a conservé à tort au passif des subventions d'investissement relatives au financement d'opérations locatives sorties de l'actif pour un montant global de 2,7 M€. Malgré la complexité que requiert la vérification de la concordance des fiches de situation financière et comptable avec la comptabilité, cette remise en ordre doit être entreprise. Dans sa réponse au rapport provisoire, l'office s'est engagé à remédier à cette situation dès la clôture des comptes 2015 pour les 2,4 M€ inscrits aux comptes 13. En revanche, le montant de 0,3 M€ inscrit en compte 10 ne peut désormais faire l'objet d'aucune reprise.

L'examen des fiches de situation financière et comptable fait apparaître des situations de surfinancement affectant sept opérations en cours, pour un montant global de 237 k€. Dans sa réponse au rapport provisoire, l'office s'est engagé à régulariser ces situations, déjà constatées lors du précédent contrôle, à la clôture de l'exercice 2015 par le remboursement anticipé des emprunts CDC concernés.

5.2 ANALYSE FINANCIERE

5.2.1 Evolution de l'autofinancement net de l'office

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Marge sur accession	-1	0	-62	0	-50
Marge sur prêts	0	0	0	0	0
Loyers	6 273	6 560	6 614	6 762	7 004
Coût de gestion hors entretien	-1 664	-1 850	-1 845	-1 897	-1 770
Entretien courant	-215	-240	-216	-221	-189
GE	-1 178	-1 015	-1 060	-1 190	-969
TFPB	-683	-707	-751	-709	-751
Flux financier	94	44	0	22	3
Flux exceptionnel	-249	176	196	864	1 027
Autres produits d'exploitation	85	99	176	189	105
Pertes créances irrécouvrables	-21	-19	-41	-7	-34
Intérêts opérations locatives	-804	-566	-681	-881	-881
Remboursements d'emprunts locatifs	-874	-953	-1 051	-905	-1 040
Autofinancement net¹⁷	765	1 530	1 283	2 028	2 457
P.M. Chiffre d'affaires (CA)	6 710	6 628	6 686	6 837	7 234
% du chiffre d'affaires	11,4 %	23,1 %	19,2 %	29,7 %	34,0 %

¹⁷ L'autofinancement net est la mesure pour un organisme des ressources tirées de son activité d'exploitation au cours d'un exercice (excédents des produits encaissables sur les charges décaissables) restant à sa disposition après remboursement des emprunts liés à l'activité locative (à l'exclusion des remboursements anticipés).

Le chiffre d'affaires de l'OPH, constitué à hauteur de 97 % de la masse des loyers perçus, a progressé de 7,8 % sur la période étudiée. Il atteint 7,2 M€ en 2013 contre 6,7 M€ en 2009.

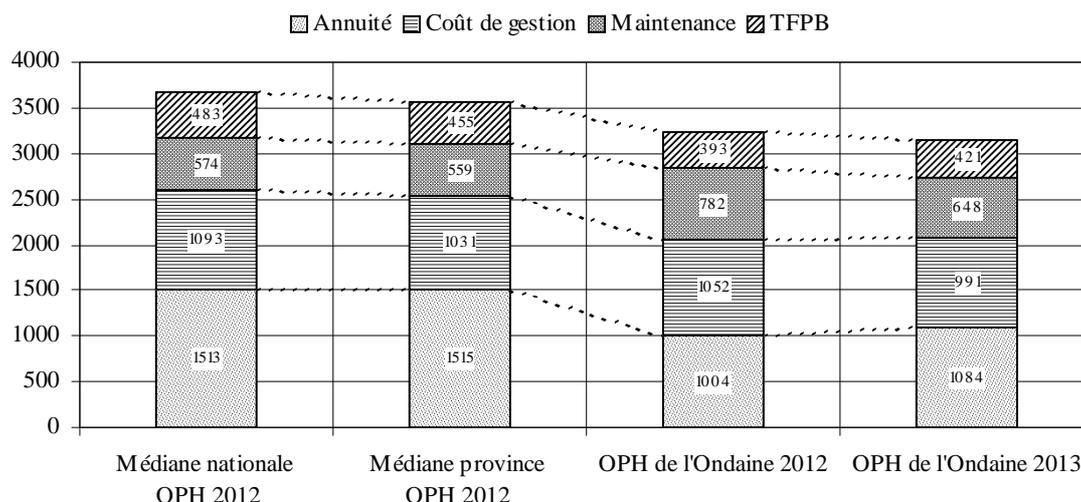
La rentabilité de l'office a progressé également de manière significative sur les cinq années pour atteindre le niveau très élevé de 34,0 % des loyers en 2013 (médiane des offices de province : 10,4 %). Ce niveau exceptionnel d'autofinancement est à mettre en lien avec l'importance du flux exceptionnel. Celui-ci atteint en effet plus d'1 M€ en 2013 et résulte pour l'essentiel de l'importance des subventions ANRU comptabilisées sur cet exercice (1,2 M€).

Avec 3 577 € par logement géré, le niveau général des loyers quittancés (hors résidences sociales) est équivalent à celui de la médiane qui s'établit à 3 525 € en 2012.

Les produits financiers, qui s'élèvent en moyenne à 37 k€ sur la période considérée, soit 0,6 % des loyers, ont un impact négligeable sur la rentabilité de l'office (médiane des OPH de province : 1,5 % des loyers).

Les autres produits d'exploitation représentent une moyenne de 131 k€ sur la période et proviennent, outre le produit des activités annexes (71 k€ en moyenne ; cf. supra), des autres produits de gestion courante (20 k€ en moyenne) essentiellement constitués de frais de poursuite refacturés.

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



5.2.1.1 Charges financières

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

Exercice	2009	2010	2011	2012	2013
Annuité locative / loyers OPH de l'Ondaine	26,9 %	23,3 %	26,7 %	26,8 %	27,6 %
Annuité locative / logement géré OPH de l'Ondaine	897 €	784 €	957 €	1 004 €	1 084 €
Annuité locative / logement géré médiane OPH province	1 423 €	1 360 €	1 470 €	1 515 €	nc

Sur la période analysée, le poids de la dette de l'office rapporté aux loyers est très réduit : il s'élève en moyenne à 26,3 % et représente 1 084 € par logement géré en 2013, alors que la médiane nationale s'établit à 1 515 € en 2012. Cette situation résulte de l'ancienneté globale de la dette liée à l'âge du patrimoine (cf. § 4.1). La charge d'intérêts seule représente 0,88 M€ en 2013, soit 12,6 % des loyers, niveau bien inférieur à la médiane qui s'établit à 16,3 % en 2012.

Au 31 décembre 2013, l'encours global de l'OPH représente 39 M€. La Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) est le principal partenaire bancaire de l'organisme avec plus de 88 % de

l'encours. Viennent ensuite le collecteur Entreprises-Habitat (8,5 %), le Crédit Foncier (1,4 %) et la CARSAT Rhône-Alpes (1,4 %). Aucun support exposé aux risques financiers n'a été contracté.

5.2.1.2 Coût de gestion

L'évolution synthétique du coût de gestion hors entretien courant est présentée dans le tableau ci-dessous et détaillée en annexe 1.7.

Exercice	2009	2010	2011	2012	2013
Coût de gestion hors entretien / nb de logements gérés	884 €	948 €	1 002 €	1 052 €	991 €
Coût de gestion / loyers	26,5 %	28,2 %	27,9 %	28,1 %	25,3 %
Médiane OPH province	24,9 %	25,0 %	27,4 %	26,8 %	Nc

Sur l'ensemble de la période étudiée, le coût de gestion rapporté aux loyers se situe à un niveau légèrement supérieur à la médiane des offices de province. Cette situation résulte notamment d'une insuffisance moyenne annuelle de récupération de charges de 180 k€ due à la vacance technique liée aux démolitions programmées dans le cadre du PRU. En 2012, outre l'incidence de l'insuffisance de récupération de charges précitée, le coût de gestion subit l'impact ponctuel de 79 k€ de cotisations CGLLS (contre 31 k€ en 2011).

- Frais généraux

Les frais généraux représentent en moyenne sur cinq ans 56,8 % du coût de gestion. Leur niveau a été particulièrement élevé en 2010 (750 k€, soit 68,8 % du coût de gestion), année où l'office a eu recours à un cabinet pour l'établissement d'une partie de ses annexes réglementaires et à un autre cabinet pour la réalisation d'un audit sur la TFPB. C'est également sur ce même exercice que l'insuffisance de récupération de charges (cf. supra) a été la plus importante avec un manque à gagner de plus de 259 k€.

- Charges de personnel

Les charges de personnel sont contenues. En 2013, elles représentent 17,5 % du produit des loyers, soit 685 € par logement géré, alors que les médianes des OPH de province s'élèvent respectivement à 19,0 % et 739 € par logement. Cette situation est à rapporter au dimensionnement de l'effectif de l'organisme (cf. § 2.2.3.1).

5.2.1.3 Maintenance

Avec une moyenne de 701 € par logement sur l'ensemble de la période étudiée, l'effort de maintenance déployé par l'office se situe à un niveau nettement supérieur au volume généralement constaté. Cet effort, qui avoisine 20 % des loyers, a été particulièrement marqué en 2012 (1,3 M€). Les demandes d'intervention des locataires se sont en effet avérées particulièrement importantes sur cet exercice (3 665 demandes contre 3 189 en 2011, soit une augmentation de 15 %), de même que les travaux de gros entretien, conséquence de la politique patrimoniale engagée par l'office sur l'amélioration thermique de son parc (cf. § 4.2).

5.2.1.4 Taxe foncière sur les propriétés bâties

En 2013, la TFPB s'est élevée à 751 k€, ce qui représente une moyenne de 421 € par logement géré, inférieure à la médiane des OPH de province qui s'élève à 455 € par logement en 2012. Cette charge incompressible a absorbé 10,7 % des loyers contre 11,9 % au niveau national. Bien que contenue, cette charge a augmenté régulièrement en valeur absolue sur la période, passant de 653 k€ en 2009 à 751 k€ en 2013 (+9,9 %), alors que le nombre de logements assujettis n'a pas évolué (1 540 en moyenne sur cinq ans).

5.2.2 Structure financière

Le bilan fonctionnel ci-après fait apparaître le fonds de roulement constaté à la fin de chaque exercice et permet d'apprécier le niveau et l'évolution de la situation financière de l'organisme. Il est détaillé en annexe 1.8.

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Capitaux propres	17 871	21 391	23 662	26 063	29 332
Provisions pour risques et charges	2 216	1 560	1 281	1 104	1 640
<i>Dont PGE</i>	<i>1 657</i>	<i>1 340</i>	<i>951</i>	<i>773</i>	<i>705</i>
Amortissements et provisions (actifs immobilisés)	29 211	30 687	29 236	29 570	30 063
Dettes financières	26 054	30 529	31 307	36 039	39 308
Actif immobilisé brut	66 213	73 599	78 152	86 365	93 272
Fonds de Roulement Net Global	9 139	10 569	7 333	6 410	7 072
FRNG à terminaison des opérations¹⁸					8 386
Stocks (toutes natures)	228	313	703	724	560
Autres actifs d'exploitation	6 231	7 111	6 843	6 084	5 906
Provisions d'actif circulant	113	144	124	143	148
Dettes d'exploitation	778	749	1 203	1 295	1 380
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	5 568	6 531	6 219	5 369	4 939
Créances diverses (+)	1 105	323	115	14	71
Dettes diverses (-)	1 062	397	612	861	693
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	43	- 73	- 497	- 846	- 623
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	5 611	6 457	5 722	4 523	4 316
Trésorerie nette	3 528	4 112	1 611	1 888	2 756

5.2.2.1 Evolution du fonds de roulement net global

Très élevé en début de période, le fonds de roulement net global (FRNG) de l'office, exprimé en mois de dépenses moyennes, a subi une forte inflexion à partir de 2011. Il est passé en effet de 8,6 mois de dépenses en 2009 à 5,2 mois en 2013. Il reste néanmoins d'un très bon niveau par rapport à la médiane des OPH de province qui s'établit à 3,9 mois en 2012.

La diminution constatée en fin de période résulte de la hausse de l'actif immobilisé brut qui atteint 93,3 M€ en 2013 contre 66,2 M€ en 2009 (+41 %), traduisant la forte activité de construction de l'office, alors que, simultanément, les ressources de haut de bilan n'ont progressé que de 33 %.

Les capitaux propres se sont substantiellement renforcés sur toute la période grâce à un résultat net toujours positif (1,3 M€ en moyenne annuelle sur cinq ans) et à l'importance des subventions d'investissement dont a bénéficié l'OPH dans le cadre de son PRU.

La part des ressources internes, qui représente plus de 44 % des capitaux permanents, témoigne de la bonne situation financière de l'OPH (médiane 2012 des OPH de province : 36,5 %).

Compte tenu des dépenses prévues et des recettes attendues telles que ressortant des fiches de situation financière et comptable établies par l'office, le FRNG à terminaison des opérations est estimé à 8,4 M€, soit 6,2 mois de dépenses moyennes, ce qui confirme la situation financière confortable de l'office.

5.2.2.2 Besoin en fonds de roulement

Sur l'ensemble de la période, le cycle d'exploitation génère un besoin en financement significatif (5,7 M€ en moyenne) résultant quasi exclusivement de l'importance des subventions d'investissement à recevoir dans le cadre du PRU.

Hors exploitation, le cycle génère au contraire des ressources croissantes sur la période étudiée, principalement liées à l'évolution des intérêts courus non échus et aux dettes fournisseurs d'immobilisations. Cette ressource de court terme représente une moyenne de 400 k€ sur la période.

¹⁸ Fonds de roulement net global à terminaison : mesure de l'excédent en fin d'exercice des ressources stables de l'organisme (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts...) sur ses emplois stables (immobilisations corporelles et financières essentiellement) en se plaçant comme si les opérations engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant réglées et toutes les recettes étant encaissées.

5.2.2.3 Trésorerie

Compte tenu des investissements soutenus de l'office sur la période analysée, sa trésorerie nette a subi une importante diminution à compter de 2011. Avec 2,8 M€, elle s'améliore légèrement en 2013 où elle représente 2,0 mois de dépenses moyennes contre 1,3 en 2012. L'OPH qui a été contraint de puiser largement dans sa trésorerie pour faire face à un volume de travaux conséquent, ne dispose plus d'aucun placement financier en dehors du livret A.

5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

L'office procède régulièrement à la mise à jour de son analyse prospective via l'outil Visial. La dernière simulation en date porte sur la période 2014-2023. Les prévisions font l'objet de débats réguliers au CA, notamment à l'occasion de la présentation des orientations budgétaires pour l'exercice n+1.

L'office a retenu les hypothèses et orientations stratégiques suivantes, volontairement prudentielles :

- investissement : intégration de six opérations nouvelles d'ores et déjà identifiées sur la période 2014-2016, puis livraison de 15 logements en moyenne annuelle (contre 20 logements prévus dans le PSP et la Cus) sur toute la période avec 35 % d'injection de fonds propres dans chaque opération ;
- réhabilitation, gros entretien et maintenance : effort évalué à 1,1 M€ par an en moyenne avec la poursuite de la politique d'ascensorisation du parc ;
- démolition identifiée des deux immeubles « Les Cèdres » et « Square Louis Huguet » en 2018 et 2020 ;
- risques locatifs : coût annuel des impayés estimé à 2 % des loyers et taux de vacance à 3 % hors patrimoine destiné à la démolition dont le taux de vacance identifié a été intégré ;
- loyers pratiqués sur les opérations nouvelles : limitation à 90 % des plafonds conventionnels pour les opérations financées en Plus ;
- annuité : en hausse constante sur la période pour atteindre 37,1 % des loyers en 2023 ;
- hypothèses économiques : taux d'inflation, IRL et ICC à 2 % sur toute la période, taux de rémunération du livret A à 1 % en 2015 et 2016 puis à 1,25 % jusqu'en 2023.

Le tableau ci-dessous détaille les résultats ainsi obtenus :

En k€	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Produits courants	7 400	7 711	7 792	7 851	7 891	7 983	8 114	8 273	8 436	8 600
Annuités emprunts	- 2 156	- 2 439	- 2 551	- 2 623	- 2 682	- 2 769	- 2 798	- 2 886	- 3 012	- 3 144
TFPB	- 751	- 766	- 781	- 797	- 813	- 797	- 813	- 790	- 806	- 822
Maintenance	- 1 211	- 1 238	- 1 263	- 1 289	- 1 315	- 1 328	- 1 361	- 1 333	- 1 367	- 1 403
Autres charges	- 2 005	- 2 101	- 2 150	- 2 204	- 2 236	- 2 269	- 2 284	- 2 303	- 2 347	- 2 393
Autofi. courant	1 277	1 167	1 047	938	845	820	858	961	904	838
% des loyers	17,6 %	15,4 %	13,6 %	12,1 %	10,9 %	10,4 %	10,7 %	11,8 %	10,9 %	9,9 %
Potentiel financier	3 030	3 826	4 415	4 142	2 650	2 418	575	125	- 394	- 974

La simulation effectuée conduit à la formation d'un autofinancement courant qui s'infléchit régulièrement en début de période avant de se stabiliser autour de 10,0 % des loyers jusqu'en 2023.

Le potentiel financier, quant à lui, accuse une première chute en 2018 puis une seconde en 2020, sous l'effet de la mobilisation de fonds propres dans les opérations de démolition prévues à ces dates.

Cette simulation, qui tient compte de perspectives de développement modérées, apparaît cohérente avec les besoins du territoire d'intervention de l'office.

5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

Grâce à un endettement contenu, des impayés et des charges de personnel bien maîtrisés, l'OPH de l'Ondaine dégage une très forte rentabilité. Sa situation financière reste confortable malgré le volume des investissements engagés en matière de renouvellement urbain et d'amélioration du parc.

Sur le plan prospectif, les objectifs poursuivis devraient permettre la stabilisation de l'autofinancement courant autour de 10 % du produit des loyers. Le potentiel financier pourrait en revanche subir une érosion liée aux prévisions de démolition.

6. CONCLUSION

Rattaché à la Ville du Chambon-Feugerolles, collectivité de l'agglomération stéphanoise, l'OPH de l'Ondaine gère un parc plutôt ancien de 1 786 logements familiaux (fin 2013). Son parc, majoritairement composé de logements collectifs, est implanté à 96 % sur le territoire de cette commune qui compte 40 % de logements sociaux. L'OPH loge le tiers de sa population. Plus de 30 % de son patrimoine est situé en zone urbaine sensible. Le marché immobilier y est largement détendu. La précarité de la population, le taux de chômage et la proportion de personnes âgées y sont particulièrement marqués. Une plus grande rigueur est nécessaire dans l'application par l'office du code des marchés publics auquel sa politique d'achat est soumise.

L'OPH assure son rôle social de manière satisfaisante avec une politique des loyers relativement bas. La vacance hors Zus et le volume des impayés sont maîtrisés. La charte de qualité mise en place facilite la prise en compte des besoins des locataires. La mise en place d'un véritable dispositif adapté de gardiennage ou de surveillance dans la Zus est nécessaire. L'office doit également engager rapidement la réhabilitation thermique des opérations dont les coûts de chauffage sont trop élevés et améliorer la propreté des parties communes de certains ensembles.

Au cours des dix dernières années, l'office a restructuré et réhabilité en profondeur son parc, notamment dans le cadre d'un ambitieux plan de rénovation urbaine qui est en voie d'achèvement. Il n'a procédé à aucune vente de logement. Ses activités de promotion et d'aménagement ont été marginales. Son plan stratégique de patrimoine prévoit à bon escient la poursuite d'un développement modéré, d'un effort important de maintenance et de modernisation ciblé sur la performance énergétique, l'accessibilité des logements, et la dédensification du parc. L'office doit s'assurer de l'entretien annuel de ses chaudières à gaz.

La maîtrise de son endettement, de ses impayés et de sa masse salariale lui permet de dégager une rentabilité très élevée. Sa situation financière est confortable. L'analyse prospective, effectuée sur la base de la poursuite des investissements nécessaires au maintien de l'attractivité du parc, laisse présager une stabilisation de l'autofinancement net à un niveau correct. En l'absence de financements externes spécifiquement adaptés, les opérations de démolitions prévues conduisent néanmoins à une dégradation de sa situation financière.

Le directeur général,


Pascal MARTIN-GOUSSET

RAPPORT DE CONTROLE N° 2014-134 OPH DU CHAMBON-FEUGEROLLES – 42

7. LISTE DES ANNEXES

1. ANNEXES AU RAPPORT

- 1.1 Informations générales
- 1.2 Gestion locative et patrimoine
- 1.3 Organigramme général de l'organisme
- 1.4 Procédure relative à la commande publique
- 1.5 Structure des loyers
- 1.6 Procédure relative aux demandes d'intervention des locataires
- 1.7 Coûts de fonctionnement
- 1.8 Bilan fonctionnel
- 1.9 Analyse prévisionnelle
- 1.10 Sigles utilisés

**RAPPORT DE CONTROLE N° 2014-134
OPH DU CHAMBON-FEUGEROLLES – 42**

1. ANNEXES AU RAPPORT

INFORMATIONS GENERALES SUR L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT

RAISON SOCIALE : OPH DU CHAMBON-FEUGEROLLES

SIÈGE SOCIAL :		
Adresse du siège :	3 rue Charles Baudelaire	Téléphone : 04 77 40 55 77
Code postal, Ville :	42501 LE CHAMBON-FEUGEROLLES Cedex	Télécopie : 04 77 56 46 38

PRÉSIDENT : Jean-François BARNIER

DIRECTEUR GÉNÉRAL : Norbert SIROT

COLLECTIVITÉ DE RATTACHEMENT : Ville du CHAMBON-FEUGEROLLES

CONSEIL D'ADMINISTRATION au 23/05/2014			
<i>En application de l'article *R. 421-4 du CCH : 17, 23 ou 27 membres</i>			
	Membres	Désignés par :	Représentant
Président	Jean-François BARNIER	Collectivité	Collectivité
Vice - président	Henri BOUTHEON	Collectivité	Collectivité
	David FARA	Collectivité	Collectivité
	André GAWEL	Collectivité	Collectivité
	Henri PINEL	Collectivité	Collectivité
	Michel ROCHETTE	Collectivité	Collectivité
	Maurice JOUVE	Collectivité	Personne qualifiée
	Joël MAURIN	Collectivité	Personne qualifiée
	André SAUVIGNET	Collectivité	Personne qualifiée
	Jean-Loup LEMIRE	Association insertion	Cal Pact
	Jacques CHANAL	Caf	Caf
	Maurice PIASEKA	Udaf	Udaf
	René BONNEVILLE	Organismes Collecteurs	Entreprises Habitat
	Robert SAPEY	Organisations syndicales	CGT
Représentants des locataires	Linda ARIOUA	Élu	CLCV
	Michèle NICOLAS	Élu	CNL
	Gilles SERVY	Élu	Défense et droits des locataires de l'OPH de l'Ondaine
Commissaire du Gouvernement : Préfet			

EFFECTIFS DU PERSONNEL au : 31/12/2013	Cadres :	3	Total administratif et technique : 23
	Maîtrise :	0	
	Employés :	20	
	Gardiens :	0	Effectif total : 33
	Employés d'immeuble :	9	
	Ouvriers régie :	1	

GESTION LOCATIVE ET PATRIMOINE

Gestion locative et politique sociale

Occupation du parc au 31/12/2013 (part des ménages en %)

	ressources inférieures à 20% des plafonds	ressources comprises entre 20 et 60%	ressources supérieures à 100%	bénéficiaires d'une aide au logement	bénéficiaires des minima sociaux	familles mono-parentales	familles de 3 enfants et +
organisme	11.4	42.2	8.7	51.9	15.9	14.2	8.9
moyenne nationale	20.4	46	6.2	46.7	14.3	19.2	10.4
moyenne régionale	19.2	45.3	7.3	48	12.4	18.3	11.4

Contingent de réservation (logements familiaux gérés)

% de logements réservés par le préfet	% de logements réservés par les collectivités	% de logements réservés par le 1% Logement
24.19	0	5.21

Vacance et mobilité (en %)	moyenne nationale	moyenne régionale	2013	2012	2011
taux de rotation externe	-	-	8.1	6.8	6.3
taux de vacance global	4.4	4.4	5.9	8.0	10.4
taux de vacance >3 mois hors vacance technique	nc	nc	2.9	2.5	2.1

Loyers	moyenne nationale	moyenne régionale	2013	2012	2011
taux d'augmentation (logements sociaux) (%)	-	-	1.47	1.45	0.96
taux d'augmentation recommandé (HLM) (%)	-	-	nc	1.9	1.1
loyer mensuel moyen à la surface corrigée (€/m ² SC)	3.2	3.13	nc	nc	nc

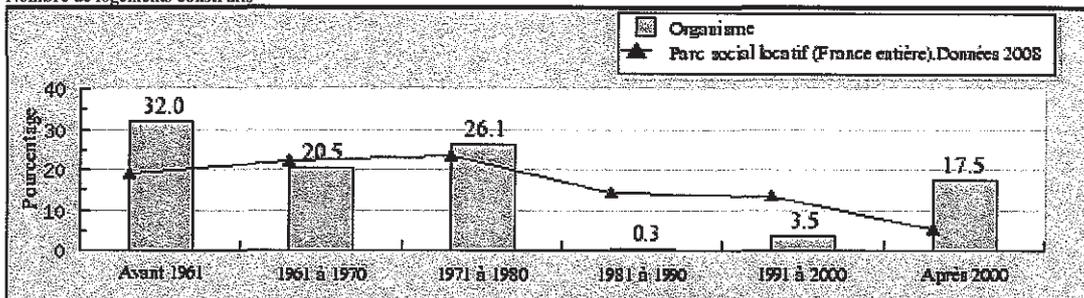
Impayés	médiane nationale	2013	2012	2011
Taux d'impayés inscrit au bilan en % des loyers et charges	13.42	5.2	5.0	5.3
Evolution des impayés (%)	0.85	0.5	0.4	0.5

Patrimoine

Caractéristiques du parc au 31/12/2013 (Logements familiaux et équivalents-logements en propriété)

nombre de logements familiaux	nombre de places en foyers (en équivalents logements)	% logements collectifs	% logements conventionnés	zone prépondérante	% grands logements (4p. et +)	% logements en ZUS	Age moyen du parc
1786	20	92.95	99.05	zone II	31.30	30.12	41 ans

Nombre de logements construits



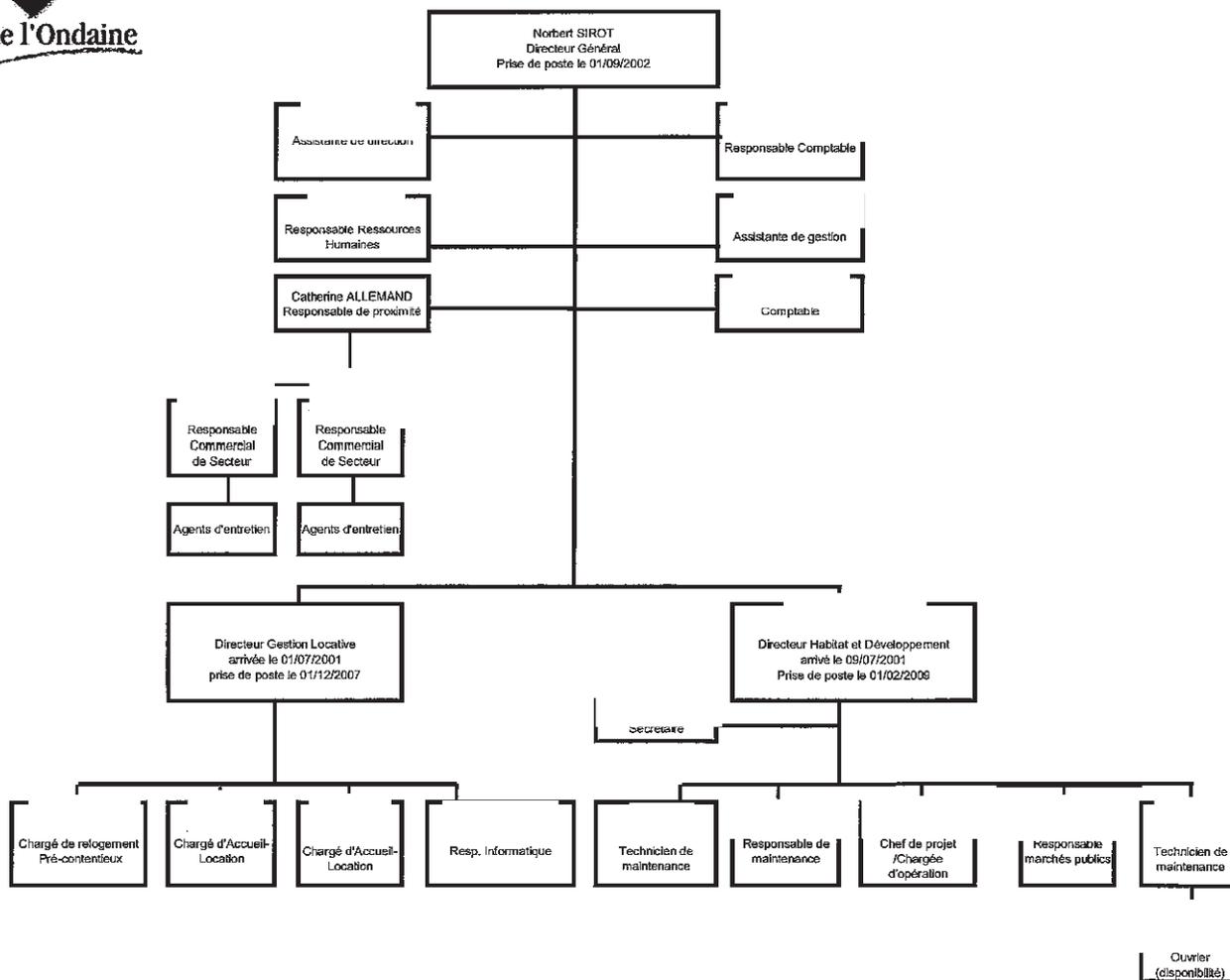
Stratégie patrimoniale (activités au cours des 5 dernières années)

date approbation PSP par le CA	Durée du PSP	constructions nouvelles	achats	réhabilitations	ventes à l'unité	ventes en bloc	démolitions	changement d'usage
31/05/2011	6 ans	190	12	1381	1	0	254	16

Maintenance du parc	médiane nationale	2013	2012
Coût de maintenance au logement (€/logement)	530	648	782

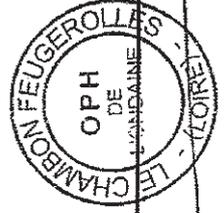


OPH DE L'ONDAINE
Organigramme au 31 octobre 2014



Obligation de publicité, de concurrence et documents de consultation travaux

Délais de consultation	Montant HT	Publicité, Article 39 et 40	Concurrence	Documents liés à la consultation	Commission réunie	Avis d'attribution
Article 28	0 à 3 999	Aucune obligation	Libre choix de l'agent de l'OPH soit demandé à une entreprise, soit demande de plusieurs devis	Au libre choix de l'acheteur		
	4 000 à 19999	Publicité sur le site internet de l'OPH	L'acheteur envoi une consultation écrite (fax, courrier...) à au moins 3 entreprises	Consultation écrite obligatoire avec la demande de devis jointe (demande de prix) Pas besoin de Cahier des Charges ni d'Acte d'engagement si règlement en 1 fois (si acomptes faire un acte d'engagement)	Signature du bon de commande ou RAO par Direction Général	
	20 000 à 89 999	Publicité sur le site internet de l'OPH Publicité dans la presse spécialisée ou locale à l'initiative de l'acheteur	Consultation d'au moins 3 entreprises, si possible 5 entreprises (recommandation européenne)	Demande de prix écrite avec Cahier des Charges minimum Acte d'engagement si paiement par acomptes		
	90 000 à 206 999	Publicité sur le site internet de l'OPH Dans la presse spécialisée à l'initiative de l'acheteur marchés sécurisés	Faite par la presse Libre choix à l'acheteur d'effectuer une consultation de fournisseurs et site OPH de l'Ondaine	AAPC sur BOAMP/JAL Cahier des Charges minimum		
	207 000 à 5 185 999	Publicité sur le site internet de l'OPH Dans la presse spécialisée à l'initiative de l'acheteur marchés sécurisés Publicité obligatoire au BOAMP ou JAL	Faite par la presse et site OPH de l'Ondaine	AAPC sur BOAMP/JAL Cahier des Charges Reprendre le formalisme de la procédure adaptée	commission marché et dossier préfecture	
Article 52	52 j entre l'AAPC et la remise des plis	Publicité sur le site internet de l'OPH Dans la presse spécialisée à l'initiative de l'acheteur marchés sécurisés Publicité obligatoire au BOAMP ou JAL	Faite par la presse	AAPC sur BOAMP/JAL et JOUE Cahier des Charges Reprendre le formalisme de l'appel d'offres	comité technique (examen candidatures) commission d'appel d'offre (examen des offres)	Oui, BOAMP et JOUE et sur site de l'OPH de l'Ondaine
	01/01/2014	Publicité obligatoire au JOUE				

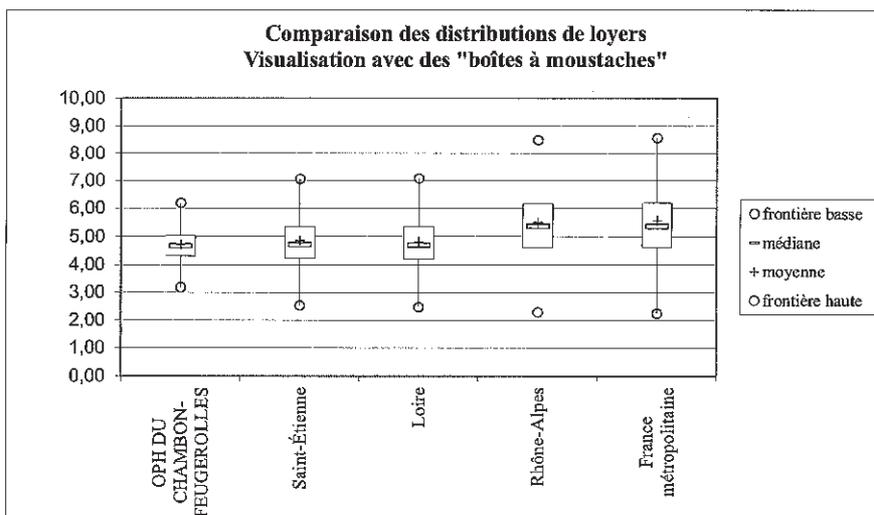


N.SIROT

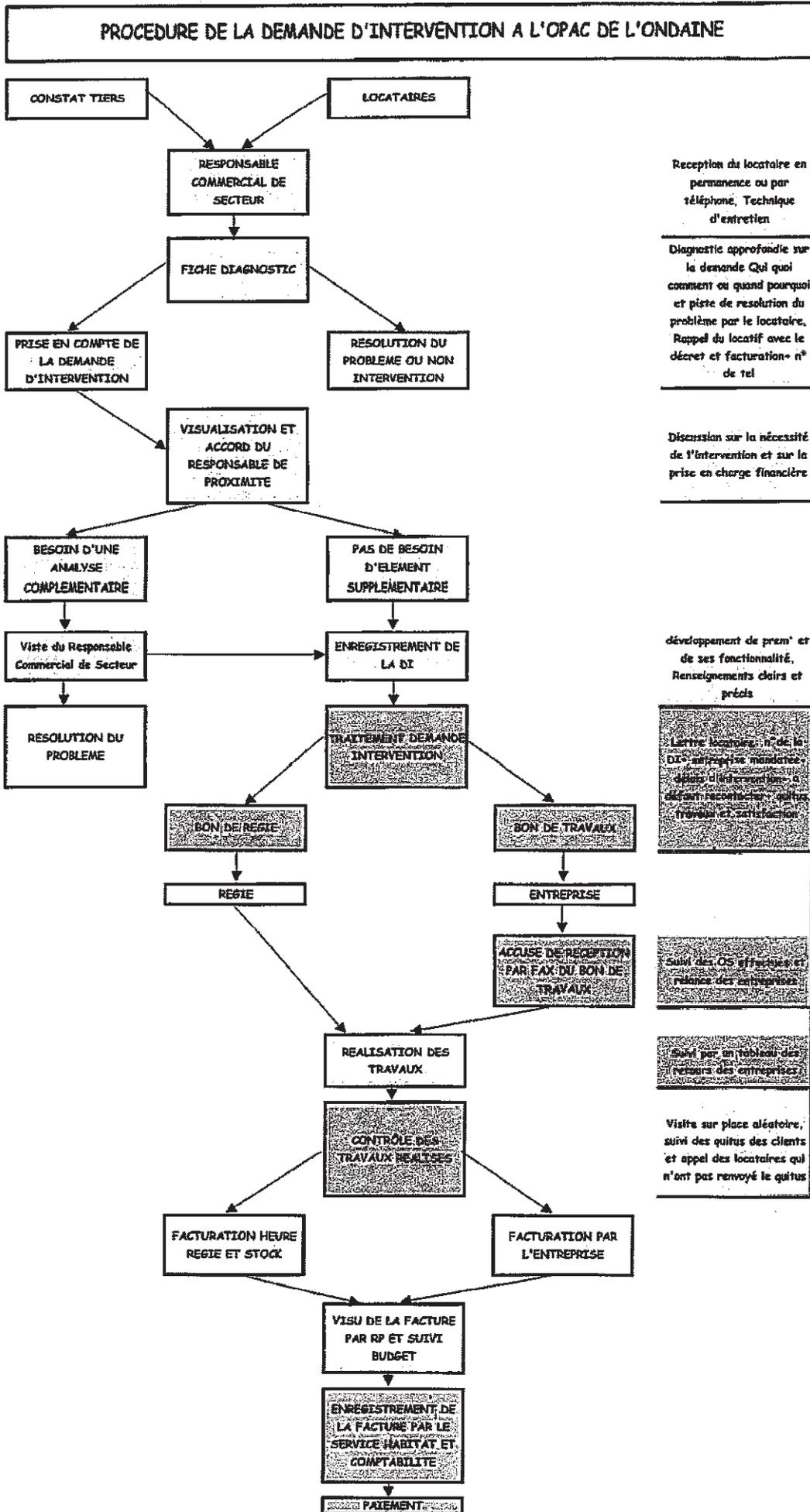
Comparaison loyers avec RPLS

Comparaison des loyers 2013 (au m ² de surface habitable) avec les valeurs de référence *		minimum	1 ^{er} quartile	médiane	3 ^e quartile	maximum	moyenne	nombre de logements concernés
Organisme ou patrimoine étudié :	OPH DU CHAMBON-FEUGEROLLES	0,0	4,31	4,67	5,06	7,8	4,71	1 786
Agglomération ou territoire :	Saint-Étienne		4,23	4,71	5,36		4,85	37 172
Département :	Loire		4,20	4,69	5,35		4,82	51 136
Région :	Rhône-Alpes		4,62	5,38	6,17		5,50	403 463
France métropolitaine			4,62	5,36	6,20		5,56	3 917 782

* Référence : SOeS, RPLS au 01/01/2013	Champ : Logements conventionnés en propriété des bailleurs concernés par RPLS (OPH, ESH, SEM, etc. cf. art. L.411-10 du CCH)
--	---



Les "boîtes" représentent les 50% des effectifs situés entre le 1er et le 3ème quartile.
La longueur des "moustaches" est basée sur 1,5 fois la hauteur de la "boîte".
Seules les valeurs "atypiques" sont censées être à l'extérieur des "moustaches".



Reception du locataire en permanence ou par téléphone, Technique d'entretien

Diagnostic approfondie sur la demande Qui quoi comment ou quand pourquoi et piste de resolution du problème par le locataire. Rappel du locatif avec le décret et facturation n° de tel

Discussion sur la nécessité de l'intervention et sur la prise en charge financière

développement de prem' et de ses fonctionnalité, Renseignements clairs et précis

Lettre locataire n° de la DI+ entreprise mandater... décrets d'urbanisme... décrets... quittus travaux et satisfaction

Suivi des OS effectués et relance des entreprises

Suivi par un tableau des retours des entreprises

Viste sur place aléatoire, suivi des quittus des clients et appel des locataires qui n'ont pas renvoyé le quittus

DEFINITION DES OUTILS EN GROUPE DE TRAVAIL HD ET GL

COUT DE FONCTIONNEMENT DE 2009 à 2013						
OPH DE L'ONDAINE						
RATIOS AU LOGEMENT						
		2009	2010	2011	2012	2013
	P.M. NOMBRE DE LOGEMENTS GERES (hors Foyers)	1 383	1 952	1 841	1 804	1 796
	FRAIS GENERAUX (SANS CHARGES PERSONNEL)	317	387	383	380	324
	CHARGES DE PERSONNEL NR (hors personnel régie)	566	558	636	666	684
(A)	COUT DE GESTION HORS ENTRETIEN ET HORS IFFPB (FC + IMPOTS + PERSONNEL)	883	946	989	1 046	988
(B)	ENTRETIEN COURANT (NR) COMPRIS REGIE	115	125	121	128	108
(A+B)	COUT DE GESTION AVEC ENTRETIEN (LOLA) (FC + IMPOTS + PERSONNEL + ENTRETIEN COURANT)	998	1 070	1 110	1 174	1 097
(C)	GROS ENTRETIEN ET GROSSES REPARATIONS COMPRI REGIE	642	536	587	679	553
(D)	TAXES FONCIERE 91 NR	363	382	408	393	421
	COUT DE FONCTIONNEMENT TOTAL AVEC IFFPB	2 003	1 969	2 124	2 247	2 070
P.M.	Total charges personnel comptabilisées (R+NR) par Lgt	766	748	838	872	849
P.M.	Coût total maintenance NR (EC + GE + GR + Régie) par Lgt	758	661	718	807	662
P.M.	Coût Total Régie (NR) par Lgt	53	50	66	54	47
P.M.	Coût Total Personnel Régie (NR) par Lgt	31	29	34	32	23
COMPTES POSTES DE CHARGES NON RECUPERABLES						
FRAIS GENERAUX						
602	Achats stockés approvisionnements	44 692	48 733	67 628	43 183	37 754
6032	Variation de stocks approvisionnements	-5 585	2 707	-11 361	6 374	6 217
606	Achats non stockés de matières et fournitures	59 338	58 123	59 570	53 949	59 631
F.Maintenance	Moins consommations de la Régie	-36 233	-34 256	-52 381	-34 180	-37 027
	Moins amort. et frais généraux Régie	-6 301	-7 211	-6 753	-6 430	-6 948
611-628	Travaux relatifs à l'exploitation	32 438	33 010	44 607	37 641	19 866
612	Crédit bail mobilier et immobilier	154	156	164	171	168
616/616/61	Autres travaux d'entretien (biens mobiliers, Informatiques)	40 353	66 792	73 787	54 479	70 517
616	Primes d'assurances	44 148	45 740	46 874	60 299	101 882
622	Rémunération d'intermédiaires et honoraires	125 646	175 707	124 558	113 948	119 908
623	Publicité, publications, relations publiques	12 079	8 649	11 981	11 319	10 970
625	Déplacements missions et réceptions	17 474	13 360	12 020	10 517	11 890
626	Redevances (SA)	23 536	19 188	21 788	18 097	24 625
Autre à 61-62	Autres services extérieurs	102 609	103 052	126 504	181 089	129 747
651-658	Redevances et charges de gestion courante	1 921	2 058	2 127	1 990	1 852
Autres 722	Moins Autres productions immobilisées	-44 995	-45 362	-68 060	-73 985	-66 257
Ecart de récup.	Ecart de Récupération des Charges récupérables (+/-)	177 117	258 349	196 977	188 929	74 013
	Corrections éventuelles à saisir avec son signe	0	0	0	0	0
	TOTAL FRAIS GENERAUX	588 392	749 796	650 025	676 391	558 808
IMPOTS ET TAXES						
Autres 625/638	Impôts (hors TFPB et hors taxes sur salaires)	8 806	6 324	18 143	9 297	19 420
	TOTAL IMPOTS TAXES (Hors TFPB et Taxes sur salaires)	8 806	6 324	18 143	9 297	19 420
CHARGES DE PERSONNEL						
621	Personnel extérieur à la société	12 715	997	933	0	19 468
7085	Moins Récup. de charges imput. à d'autres organ. HLM (SA)	0	0	0	0	0
641-649-6481	Rémunérations	697 695	720 441	770 105	784 708	762 102
646-647-6485	Charges sociales	300 648	315 484	341 057	359 152	334 340
631-633	Sur rémunérations	108 653	108 699	107 275	110 710	107 496
69	Participation des salariés	0	0	0	0	0
F.Maintenance	Moins total charges de personnel de la Régie	-58 025	-56 070	-61 803	-57 223	-40 286
	Corrections éventuelles à saisir avec son signe	0	0	0	0	0
	TOTAL DES CHARGES DE PERSONNEL	1 061 686	1 089 551	1 157 567	1 197 348	1 183 120
	Ajouter charges régie amélioration et divers non affectables	3 452	0	12 786	4 593	2 587
A	COUT DE GESTION HORS ENTRETIEN	1 662 346	1 845 671	1 838 522	1 887 628	1 763 935
ENTRETIEN COURANT						
6161	Entretien et réparations courants sur biens Immobiliers	138 881	168 677	139 396	157 947	127 554
F.Maintenance	Dépenses assimilables à l'entretien courant	1 811	4 113	6 184	9 759	5 867
F.Maintenance	Plus charges de la régie affectables à l'entretien courant	84 072	71 133	76 542	63 288	61 815
B	TOTAL ENTRETIEN COURANT	216 744	243 923	222 132	230 995	195 237
A + B	COUT DE GESTION AVEC ENTRETIEN (LOLA) (FG + IMPOTS + PERSONNEL + ENTRETIEN COURANT)	1 879 090	2 089 594	2 060 654	2 118 623	1 959 172
EFFORT DE MAINTENANCE GE + GR						
6162	Gros entretien sur biens Immobiliers	1 164 936	988 151	1 025 359	1 159 709	948 990
F.Maintenance	Plus charges de la régie affectables au GE	13 024	26 404	31 609	29 852	19 859
F. Maintenance	Dépenses assimilables au GE	31 816	32 507	42 388	35 493	18 473
6163	Grosses réparations sur biens Immobiliers	0	0	0	0	0
F.Maintenance	Plus charges de la régie affectables aux GR	0	0	0	0	0
C	TOTAL GE + GR	1 209 776	1 047 062	1 099 356	1 225 154	987 322
A + B + C	COUT DE FONCTIONNEMENT hors TFPB (FG + IMPOTS + PERSONNEL + EC + GE + GR + Régie)	3 088 866	3 136 656	3 160 009	3 343 777	2 946 494
TAXES FONCIERES						
63612	Taxes Foncières sur les Propriétés Bâties	683 267	707 402	750 626	709 065	751 180
	Corrections éventuelles à saisir avec son signe	0	0	0	0	0
D	TOTAL TFPB	683 267	707 402	750 626	709 065	751 180
A + B + C + D	COUT DE FONCTIONNEMENT TOTAL avec TFPB	3 772 133	3 844 058	3 910 635	4 052 842	3 697 674

1 - BILAN FONCTIONNEL					
OPH DE L'ONDAINE	2009	2010	2011	2012	2013
Capital et réserves (SA)	0	0	0	0	0
Dotations et réserves (OP)	6 237 244	6 837 182	8 386 574	9 653 719	11 293 798
Report à nouveau	599 938	549 692	766 845	640 079	696 464
Résultat de l'exercice	549 682	1 766 845	1 140 079	1 686 464	1 501 867
Situation nette	7 386 874	9 153 719	10 293 798	11 990 262	13 492 128
Subventions d'investissement	10 484 397	12 237 733	13 368 005	14 073 575	15 840 019
Provisions réglementaires	0	0	0	0	0
Titres participatifs (SA)	0	0	0	0	0
Capitaux propres	17 871 271	21 391 451	23 661 806	26 063 837	29 332 148
Provisions pour risques et charges	2 215 944	1 559 997	1 281 019	1 103 701	1 840 453
Amort. et Provisions pour dépréciation de l'actif immobilisé	29 210 605	30 687 074	28 235 674	29 569 648	30 062 844
Emprunts et dettes financières (hors I.C.N.E, Intérêts compensateurs et dépôts) compris emprunts accession	25 628 932	30 087 121	30 885 011	35 586 291	38 278 088
Dépôts et cautionnements reçus	412 310	438 865	440 060	451 821	475 296
Droits sur immobilisations	0	0	0	0	0
Emprunts et dettes financières diverses (Hors ICNE)	0	0	0	0	554 826
Intérêts compensateurs	12 776	5 470	1 858	619	0
Re ressources stables	75 362 038	84 167 969	85 485 428	92 775 916	100 343 453
Immobilisations incorporelles (VB)	201 187	195 901	199 294	202 850	203 045
Immobilisations corporelles (VB)	61 638 297	69 229 126	67 392 151	73 338 672	80 044 553
Immobilisations en Location-Vente	0	0	0	0	0
Immobilisations corporelles en cours (VB)	4 253 640	4 059 141	10 468 991	12 738 316	12 847 016
Immobilisations d'exploitation	66 094 124	73 494 167	78 058 437	86 279 838	93 194 615
Immobilisations financières	0	0	0	0	0
Prêts accession	166 212	89 091	91 770	84 550	77 329
Autres prêts, dépôts et caution. versés (sans ICNE Actif)	0	0	0	0	0
Immobilisations financières	166 212	89 091	91 770	84 550	77 329
Autres actifs immobilisés (Charges à répartir hors intérêts compensateurs, primes de remboursement, indexations)	0	0	0	0	0
Charges différées: Intérêts compensateurs	12 776	5 470	1 858	619	0
Fonds de roulement net global (FRNG)	9 138 926	10 569 340	7 333 363	6 410 910	7 071 509
Stocks d'approvisionnement et autres stocks	228 242	312 714	703 043	723 653	560 260
Fournisseurs débiteurs	0	0	0	0	0
Créances clients et locataires	395 097	382 340	379 846	404 373	415 799
Autres créances d'exploitation (avec ICNE Actif)	5 785 883	6 667 258	6 405 241	5 679 373	5 432 425
Charges constatées d'avance d'exploitation	0	0	0	0	400
Dépenses à classer ou à régulariser d'exploitation	59 527	61 011	58 341	0	57 729
Provisions d'actif circulant (Hors provisions financières)	-412 849	-443 602	-124 364	-143 251	-147 707
Actifs d'exploitation nets	6 345 800	7 279 722	7 422 108	6 684 149	6 318 906
Avances et comptes reçus sur commandes	177 806	73 570	300 723	167 185	161 035
Dettes sur achats d'exploitation	463 883	461 507	653 398	312 501	282 858
Dettes fiscales et sociales	135 928	213 838	246 051	614 741	835 558
Produits constatés d'avance d'exploitation	0	0	0	0	0
Recettes à classer ou à régulariser d'exploitation	0	0	1 919	543	738
Emprunts accession rattachés et préfinancement, opérations d'aménagement	0	0	0	0	0
Dettes d'exploitation	777 816	748 916	1 202 992	1 294 981	1 380 190
Besoin de Fonds de Roulement d'Exploitation	5 568 185	6 530 806	6 219 116	6 369 168	4 938 717
Créances diverses	1 105 246	323 402	115 161	14 444	70 570
Charges constatées d'avance hors exploitation	0	0	0	0	0
Dépenses à classer ou à régulariser hors exploitation	0	0	0	0	0
Créances diverses Hors Exploitation	1 105 246	323 402	115 161	14 444	70 570
Dettes diverses sur immobilisations	683 434	75 552	203 793	268 895	155 016
Autres dettes diverses	0	0	0	73 125	83 862
Intérêts courus non échus (sauf compensateurs)	389 348	321 685	408 507	518 553	444 594
Produits constatés d'avance hors exploitation	0	0	0	0	0
Recettes à classer ou à régulariser hors exploitation	0	0	0	0	0
Différences d'indexation Passif	0	0	0	0	0
Dettes diverses Hors Exploitation	1 062 482	397 237	612 300	860 563	693 382
Besoin de Fonds de Roulement Hors Exploitation	42 764	373 835	-487 139	-946 119	-622 812
Besoin en Fonds de Roulement	5 610 949	6 456 971	5 721 977	4 523 049	4 315 905
Valeurs mobilières de placement (Nettes des prov. financières)	3 173 992	3 101 253	1 785 768	0	0
Disponibilités (Valeur nette)	353 984	1 011 110	597 686	1 887 861	2 755 605
Trésorerie active	3 527 977	4 112 369	2 383 386	1 887 861	2 755 605
Concours bancaires et soldes créditeurs de banque	0	0	772 900	0	0
Trésorerie passive	0	0	772 900	0	0
Trésorerie nette	3 527 977	4 112 369	1 611 386	1 887 861	2 755 605

SYNTHESE DES RESULTATS PREVISIONNELS- Visial 2014 à 2023

En k€	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Loyers patrimoine de référence	6 670	6 849	6 925	7 001	7 078	7 156	7 234	7 314	7 395	7 476	7 558
Effets des cessions et démolitions		0	0	0	0	-142	-246	-394	-504	-509	-515
Impact des travaux immobilisés identifiés		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impact des travaux immobilisés non identifiés		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Loyers des opérations nouvelles		125	275	323	370	444	519	597	677	759	843
Loyers théoriques logements	6 670	6 974	7 200	7 324	7 448	7 458	7 507	7 517	7 568	7 726	7 886
Pertes de loyers / vacants		-326	-339	-362	-419	-493	-471	-439	-326	-227	-232
Loyers quittancés logements	6 344	6 635	6 838	6 905	6 955	6 987	7 068	7 191	7 341	7 494	7 649
Redevances Foyers	122	131	214	217	220	222	226	228	231	235	237
Autres loyers	501	514	534	545	551	557	564	570	576	582	589
Total loyers	6 967	7 280	7 586	7 667	7 726	7 766	7 858	7 989	8 148	8 311	8 475
Production immobilisée	66	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33
Autres produits	88	85	90	90	90	90	90	90	90	90	90
Marges sur autres activités	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Produits financiers	6	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Produits courants	7 127	7 400	7 711	7 792	7 851	7 891	7 983	8 114	8 273	8 436	8 600
Annuités patrimoine de référence	-2 007	-1 997	-2 018	-2 013	-2 002	-1 961	-1 944	-1 881	-1 861	-1 845	-1 808
Effet des cessions et démolitions logts et foyers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Annuités des travaux immobilisés identifiés logts et foyers		-84	-152	-221	-272	-321	-372	-410	-410	-443	-500
Annuités des tx immobilisés non identifiés logts		0	0	0	0	0	0	0	-53	-106	-161
Annuités des opérations nouvelles logts et foyers		-75	-247	-278	-310	-361	-414	-468	-523	-579	-636
Annuités des renouvellements de composants		0	-22	-39	-39	-39	-39	-39	-39	-39	-39
<i>Total annuités emprunts locatifs</i>	<i>-2 007</i>	<i>-2 156</i>	<i>-2 439</i>	<i>-2 551</i>	<i>-2 623</i>	<i>-2 682</i>	<i>-2 769</i>	<i>-2 798</i>	<i>-2 886</i>	<i>-3 012</i>	<i>-3 144</i>
Solde après annuités	5 120	5 244	5 272	5 241	5 228	5 209	5 214	5 316	5 387	5 424	5 456
TFPB	-751	-751	-766	-781	-797	-813	-797	-813	-790	-806	-822
Solde après annuités et TFPB	4 369	4 493	4 506	4 460	4 431	4 396	4 417	4 503	4 597	4 618	4 634
Maintenance courante	-229	-230	-237	-242	-248	-253	-254	-260	-254	-260	-266
Gros entretien	-942	-981	-1 001	-1 021	-1 041	-1 062	-1 074	-1 101	-1 079	-1 107	-1 137
<i>Maintenance du parc (y compris régie)</i>	<i>-1 171</i>	<i>-1 211</i>	<i>-1 238</i>	<i>-1 263</i>	<i>-1 289</i>	<i>-1 315</i>	<i>-1 328</i>	<i>-1 361</i>	<i>-1 333</i>	<i>-1 367</i>	<i>-1 403</i>
Solde après annuités TFPB et maintenance	3 198	3 282	3 268	3 197	3 142	3 081	3 089	3 142	3 264	3 251	3 231
Frais de personnel	-1 204	-1 228	-1 253	-1 278	-1 303	-1 329	-1 356	-1 383	-1 411	-1 439	-1 468
Correction régie d'entretien	44	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53
Frais de gestion	-536	-547	-558	-569	-580	-592	-604	-616	-628	-641	-654
Charges non récupérées	-81	-78	-83	-96	-113	-108	-101	-75	-52	-53	-54
Intérêts des autres emprunts	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres charges	-28	-50	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100
Coût des impayés	-135	-146	-152	-153	-155	-155	-157	-160	-163	-166	-170
AUTOFINANCEMENT COURANT	1 258	1 277	1 167	1 047	938	845	820	858	961	904	838
<i>en % des loyers</i>	<i>18,1</i>	<i>17,6</i>	<i>15,4</i>	<i>13,6</i>	<i>12,1</i>	<i>10,9</i>	<i>10,4</i>	<i>10,7</i>	<i>11,8</i>	<i>10,9</i>	<i>9,9</i>
<i>Taux moyen de vacance</i>	<i>4,9</i>	<i>4,9</i>	<i>5</i>	<i>5,7</i>	<i>6,6</i>	<i>6,3</i>	<i>5,9</i>	<i>4,3</i>	<i>3</i>	<i>3</i>	<i>3</i>

POTENTIEL FINANCIER début d'exercice à la livraison		2 833	3 030	3 826	4 415	4 142	2 650	2 418	575	125	-394
Autofinancement exploitation courante		1 277	1 167	1 047	938	845	820	858	961	904	838
Eléments exceptionnels d'autofinancement		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Affectation à la PGE		-145	-17	-17	-18	-18	-18	-19	-19	-20	-20
Produits nets de cession des actifs		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fonds propres investis en locatifs		-935	-769	-441	-1 193	-2 319	-1 034	-2 682	-1 392	-1 403	-1 398
Remboursements en capital emprunts non locatifs		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres variations du potentiel financier		0	415	0	0	0	0	0	0	0	0
POTENTIEL FINANCIER fin d'exercice à la livraison	2 833	3 030	3 826	4 415	4 142	2 650	2 418	575	125	-394	-974
Provision pour gros entretien	705	850	867	884	902	920	938	957	976	996	1 016
Dépôts de garantie	475	495	500	502	508	493	499	485	491	497	503
FONDS DE ROULEMENT LONG TERME à la livraison	4 013	4 375	5 193	5 801	5 552	4 063	3 855	2 017	1 592	1 099	545

	2013	2014	2015	2016 à 2023
Rappel des taux d'évolution en %	2 013	2014	2015	2023
Taux d'inflation		2,00	2,00	2,00
Taux d'évolution d'ICC		2,00	2,00	2,00
JRL		2,00	2,00	2,00
Taux livret A	1,25	1,00	1,00	1,25

AVEC l'option pour plafonnement des hausses de loyer

	2014 à 2023
Evolution taux de loyer	1,10
CRL (autres charges : contribution calculée sur le Total des loyers N-1)	2,00

POTENTIEL FINANCIER en fin d'exercice	2 833	3 030	3 826	4 415	4 142	2 650	2 418	575	125	-394	-974
FONDS DE ROULEMENT LONG TERME	4 013	4 375	5 193	5 801	5 552	4 063	3 855	2 017	1 592	1 099	545
<i>en % des loyers</i>	<i>18,1</i>	<i>17,6</i>	<i>15,4</i>	<i>13,6</i>	<i>12,1</i>	<i>10,9</i>	<i>10,4</i>	<i>10,7</i>	<i>11,8</i>	<i>10,9</i>	<i>9,9</i>

SIGLES UTILISES

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