

OPH LOT HABITAT

Cahors (46)



RAPPORT DE CONTRÔLE 2018

N° 2018-001

RAPPORT DE CONTRÔLE 2018
N° 2018-001
OPH LOT HABITAT

Cahors (46)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2018-001

OPH LOT HABITAT – (46)

N° SIREN : 274 600 014
Raison sociale (*qui se rapporte au N° SIREN*) : OPH LOT HABITAT
Président : Maxime VERDIER
Directeur général : Laurent MALIEN
Adresse : 23 avenue Alphonse Juin -46001 CAHORS Cedex 9
Collectivité de rattachement : Conseil départemental du LOT

AU 31 DÉCEMBRE 2017

Nombre de logements familiaux gérés : **3820**
Nombre de logements familiaux en propriété : **3820**
Nombre d'équivalents logements (logements foyers...) : **462**

Indicateurs	Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source
PATRIMOINE				(2)
Logements vacants (hors vacances technique)	3,4 %	3,1 %	3 %	
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacances technique)	1,6 %	1,6 %	1,5 %	
Taux de rotation annuel (hors mises en service)	12,9 %	9,3 %	8,5 %	
Evolution du parc géré depuis 6 ans 2012/2017 (% annuel)	1,1 %	2,72 %	1,38 %	
Âge moyen du parc (en années)	37	32	40	
POPULATIONS LOGÉES				(1)
Locataires dont les ressources sont :				
- <20 % des plafonds	31,5 %	28,7 %	21,2 %	
- <60 % des plafonds	73,9 %	69,1 %	59,4 %	
- > 100 % des plafonds	5,4 %	7,2 %	11,2 %	
Bénéficiaires d'aide au logement	62,1 %	60,2 %	47,4 %	
Familles monoparentales	22,8 %	22,4 %	20,8 %	
Personnes isolées	48,3 %	39,7 %	38,5 %	
GESTION LOCATIVE				
Médiane des loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	5,1	5,5	5,6	(2)
Taux de créances inscrit au bilan (% des loyers et charges)	13,2		14,2	(3)
STRUCTURE FINANCIERE ET RENTABILITE				
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	2			nc
Fonds de roulements net global (mois de dépenses)	2,4		4,4	(3)
Autofinancement net moyen/ chiffre d'affaires (ratio d'alerte)	11,36		12,32 %	(3)

(1) Enquête OPS 2016

(2) RPLS au 1/1/2017

(3) Boléro 2015 : ensemble des OPH de province

POINTS FORTS :

- ▶ Mission sociale assurée
- ▶ Effort de maintenance du patrimoine important
- ▶ Taux d'impayés maîtrisé
- ▶ Coût de gestion maîtrisé

POINTS FAIBLES :

- ▶ Manque de formalisme : pas d'objectifs fixés, pas de plan de formation, manque de transversalité entre les services.
- ▶ Marges de manœuvre contraintes dues à un montant d'annuités locatives élevé.

IRRÉGULARITÉS :

- ▶ Certaines annexes comptables de l'année 2016 sont erronées : capacité d'autofinancement, état récapitulatif des dettes financières, fiche de situation financière et comptable (état récapitulatif).
- ▶ Les clôtures d'opérations ne sont pas présentées au conseil d'administration.
- ▶ La PGE des foyers n'est appuyée sur aucun plan pluriannuel de maintenance.
- ▶ Les provisions de charges ne font pas l'objet de la régularisation réglementaire auprès des locataires partis.
- ▶ Le contrat de location comporte des clauses illégales et des documents obligatoires ne sont pas joints.
- ▶ Absence de mise en ligne du règlement de la CAL et d'une charte d'attribution des logements.
- ▶ La réglementation sur l'amiante n'est pas totalement respectée.
- ▶ Absence d'entretien de 85 appareils à gaz.
- ▶ Des irrégularités dans l'application de la réglementation sur l'accession sociale

Les anomalies réglées en cours de contrôle ne seront pas mentionnées dans la version définitive

Précédent rapport de contrôle : 2013-052
Contrôle effectué du 06 mars 2018 au 16 juillet 2018
Rapport de contrôle : janvier 2019

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2018-001

OPH LOT HABITAT – 46

Synthèse	6
1. Préambule	8
2. Présentation générale de l'organisme	8
2.1 Contexte socio-économique	8
2.2 Gouvernance et Management	9
2.2.1 Évaluation de la gouvernance	9
2.2.2 Évaluation de l'organisation et du management	10
2.2.3 La commande publique	12
2.3 conclusion	13
3. Patrimoine	14
3.1 Caractéristiques du patrimoine	14
3.1.1 Description et localisation du parc	14
3.1.2 Données sur la vacance et la rotation	14
3.2 Accessibilité économique du parc	15
3.2.3 Charges locatives	16
3.3 Conclusion	17
4. Politique sociale et gestion locative	18
4.1 Caractéristiques des populations logées	18
4.2 Accès au logement	18
4.2.1 Connaissance de la demande	18
4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme	18
4.2.3 Gestion des attributions	19
4.3 Qualité du service rendu aux locataires	20
4.4 Traitement des impayés	21
4.4.1 L'organisation	21
4.4.2 Les résultats	22
4.5 Conclusion	22
5. Stratégie patrimoniale	23
5.1 Analyse de la politique patrimoniale	23
5.2 Évolution du patrimoine	24

5.2.4	Achat de patrimoine	26
5.2.5	Les logements foyers.....	26
5.3	Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage	26
5.4	Maintenance du parc.....	27
5.4.1	Entretien du patrimoine	28
5.4.2	Sécurité dans le parc.....	28
5.5	Ventes de patrimoine à l'unité.....	30
5.7	conclusion	32
6.	Tenue de la comptabilité et analyse financière.....	33
6.1	Tenue de la comptabilité	33
6.2	Analyse financière	33
6.2.1	Analyse de l'exploitation	33
6.2.2	Autofinancement 2017	35
6.2.3	Gestion de la dette	35
6.2.4	Résultats comptables.....	37
6.2.5	Structure financière	38
6.3	Analyse prévisionnelle.....	40
6.3.1	Cycle d'exploitation.....	41
6.3.2	Impact sur la stratégie patrimoniale.....	41
6.3.3	Analyse retraitée par l'ANCOLS.....	42
6.4	Conclusion	43
7.	Annexes.....	44
7.1	Informations générales sur l'office.....	44
7.2	Cartographie du parc LOT HABITAT	45
7.3	Tableaux d'amortissement des prêts CDC et Caisse d'Epargne	46
7.4	Rachat du patrimoine de la SA des Chalets - étude prévisionnelle spécifique.....	47
7.5	Réaménagement de la dette	48
7.6	Hypothèses et résultats de l'analyse prévisionnelle du 25 octobre 2016.....	49
7.7	Hypothèses et résultats de l'analyse prévisionnelle du 12 juillet 2018	50
7.8	Sigles utilisés.....	51

SYNTHESE

L'OPH Lot Habitat est le principal bailleur social du Lot, avec 80 % du parc social. Au 31 décembre 2017, le patrimoine est composé de 3 820 logements locatifs et de 22 foyers représentant 414 équivalents-logements et près de la moitié se concentre dans les deux principales villes, Cahors et Figeac. Avec l'achat de 302 logements à la SA des Chalets, le parc passe à 4 122 logements locatifs au 1^{er} janvier 2018.

L'office a mené à bien à la fois la remise à niveau d'une partie du parc ancien et un programme de renouvellement patrimonial. Le patrimoine est globalement bien tenu. Les réhabilitations produisent des logements de qualité mais font peu évoluer l'image des immeubles, en particulier en ne traitant pas les entrées. Par ailleurs les irrégularités constatées relevant de la sécurité dans le parc devront être corrigées sans délai.

Les objectifs de développement, modestes, sont cohérents avec les besoins du territoire, le marché étant détendu. L'office privilégie les opérations d'acquisition-amélioration et les constructions en secteur urbain. Par ailleurs, il devra être plus volontariste sur sa politique de vente s'il veut obtenir des résultats.

La mission sociale est affirmée et l'office loge une population modeste. Il doit se mettre en conformité avec la réglementation au sujet du bail et de la transparence de la politique d'attribution.

Face à une occupation et une demande très sociales, il préserve l'accessibilité de ses logements par une politique mesurée d'augmentation des loyers. Malgré les bons résultats obtenus, la lutte contre la vacance doit rester un point de vigilance essentiel dans un contexte de marché détendu. La procédure de régularisation des charges locatives est efficace, mais il doit être mis fin à l'irrégularité constatée sur la non prise en compte des locataires partis. Le niveau des impayés est correct, mais une augmentation régulière du taux des créances locataires est constatée qui doit amener l'office à améliorer sa procédure de précontentieux (raccourcissement des délais).

Bien que les résultats de l'office soient globalement bons, le fonctionnement interne gagnerait en efficacité avec un management par objectifs clairement affichés, ainsi que davantage de formalisation et de transversalité entre les services.

La projection financière réalisée sur la période 2018-2027, basée sur des hypothèses trop pessimistes est à reconsidérer. L'office devra revoir sa stratégie patrimoniale en réintégrant la politique de ventes actée par le CA et en assurant le niveau des réhabilitations prévues à l'origine, celles-ci constituant un enjeu majeur pour lui.

L'office affiche une bonne rentabilité du cycle d'exploitation, bonifié par les taux d'emprunts conjoncturellement bas et optimisé par les bons résultats sur la vacance et les impayés, et son faible coût de gestion. Le portage financier des opérations pour lesquelles les emprunts ne sont mobilisés qu'à la réception des travaux, génère des décalages de trésorerie et nécessite d'avoir recours à des concours bancaires.

Le directeur général


Pascal MARTIN-GOUSSET

1. PREAMBULE

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

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

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

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

Le précédent rapport d'inspection, datant de 2013, avait relevé que l'office remplissait sa mission sociale de manière satisfaisante avec des loyers modérés, une gestion de proximité adaptée et un patrimoine en bon état. Il constatait le niveau critique de la rentabilité d'exploitation, sous l'impact d'une vacance et d'un endettement élevés. Il pointait également une maîtrise insuffisante de l'organisation administrative et de la fonction comptable et financière. Il encourageait l'office à limiter le développement aux secteurs où la demande est avérée, à modérer le poids de la dette et à augmenter la vente de patrimoine.

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

L'office est le principal bailleur social du Lot où il détient 80 % du parc social. Jusqu'en 2017 deux sociétés anonymes d'HLM extérieures au département intervenaient également sur ce territoire. Le 29 décembre 2017, l'office a racheté les logements appartenant à la SA HLM des Chalets, dont le siège est à Toulouse et qui souhaitait recentrer son activité sur la Haute-Garonne. De ce fait, il ne reste plus que deux bailleurs sociaux présents dans le Lot, le second étant la « SA Polygone » basée à Aurillac qui compte environ 1 000 logements dans ce département.

Au 31 décembre 2017 le patrimoine, situé en zone de revitalisation rurale (ZRR) à l'exception de l'agglomération de Cahors, est composé de 3 820 logements locatifs et de 22 foyers représentant 463 équivalents-logements. Il est réparti sur l'ensemble du département, même si les deux villes principales, Cahors et Figeac, concentrent près de la moitié du parc. Avec l'achat des 302 logements de la SA des Chalets, le parc compte 4 122 logements locatifs au 1^{er} janvier 2018.

Situé au Nord-est de la nouvelle région « Occitanie », le Lot est un département majoritairement rural, peu peuplé avec 173 400 habitants au 1^{er} janvier 2015 (source INSEE –RP 2015) et une densité faible (33 hab/km²). Ces dernières années, il a perdu des habitants (-0,1 % par an de 2010 à 2015), le flux migratoire (+0,2 % par an) ne permettant pas de compenser un solde naturel déficitaire (-0,4 %). Le vieillissement de la population se poursuit avec 36 % de lotois âgés de 60 ans et plus, contre 33 % en 2010 (28 % en 2015 pour l'ensemble de la région Occitanie).

Le parc de logements se caractérise par une faible part des logements sociaux (6,2 % des résidences principales) et une part importante de résidences secondaires (19 %), liée à la vocation touristique du département. Le marché locatif est détendu avec une forte vacance en augmentation depuis cinq ans (10,4 % en 2015 contre 9,1 % en 2010).

Autour des deux principaux pôles urbains, deux intercommunalités structurent le département : la communauté d'agglomération du Grand Cahors (36 communes, 42 700 habitants) et la communauté de communes du grand Figeac (92 communes, 45 066 habitants), qui ne sont pas soumises à l'article 55 de la loi « solidarité et renouvellement urbains » (SRU). Le Grand Cahors a réalisé un nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH) portant sur la période 2018/2023 et le conseil communautaire du Grand Figeac a également lancé en janvier 2018 l'élaboration d'un PLH.

Depuis le 1^{er} janvier 2006, le Conseil départemental du Lot dispose de la délégation de compétences en matière d'aides à la pierre. Sa politique s'appuie sur un PDH portant sur la période 2016/2022 qui table sur un besoin d'environ 800 logements nouveaux par an, dont 270 issus d'une politique de résorption de la vacance et 530 de la construction neuve. Ces besoins sont à considérer avec réserve dans la mesure où ils s'appuient sur des hypothèses d'augmentation de la population découlant des évolutions démographiques observées sur la période 1999-2010 alors que les évolutions récentes montrent au contraire un léger déclin démographique. Les taux de vacance élevés, observés tant dans le parc privé que le parc social, plaident également pour un développement mesuré du parc de logements.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Évaluation de la gouvernance

L'office a pour collectivité de rattachement le conseil départemental du LOT avec 13 représentants (6 issus de son organe délibérant et 7 au titre des personnes qualifiées) sur les 23 membres que compte le conseil d'administration (CA).

Suite aux dernières élections départementales, M. Maxime VERDIER, conseiller départemental du canton de Gramat, a été réélu le 24 avril 2015 à la présidence du CA.

Le CA se réunit généralement de trois à quatre fois par an.

Un bureau composé de 9 membres complète le dispositif de gouvernance et présente ses décisions au CA.

Au-delà des commissions réglementaires, l'office a mis en place en 2011 (avec l'arrivée d'un nouveau responsable du service technique) un comité d'engagement chargé d'étudier les projets de développement avant le lancement des programmes. Il est composé de 7 administrateurs, du DG, et des 3 directrices de service. Après passage devant ce comité les projets sont présentés en bureau, puis en CA.

Chaque année, un rapport annuel est produit sur les activités de la commission d'attribution, de la conseillère en économie sociale et familiale, de la conseillère en maîtrise des charges. Ce rapport aborde également le thème de l'occupation sociale, et brièvement l'activité du service technique. Il ne constitue pas un véritable "rapport d'activité et de gestion", car il ne mentionne, pour sa plus grande partie, que les activités du service de la gestion locative. La stratégie patrimoniale n'est pas présentée et la situation financière de l'office est abordée lors de la présentation annuelle des comptes, via le rapport de gestion.

L'affichage de la stratégie de l'office et de sa déclinaison annuelle, l'analyse des missions menées par les différents services, constitueraient une piste d'amélioration permettant au CA de jouer pleinement son rôle en matière de gouvernance.

En fin de contrôle, l'office s'est engagé à produire, dès le prochain rapport d'activité, un document amélioré en termes de rééquilibrage et d'exhaustivité.

Le CA n'a pas connaissance des clôtures d'opération et donc de leur plan de financement réel.

Ces dernières ont fait l'objet d'une délibération du bureau, pour la dernière fois, le 11 juillet 2013.

Ce fonctionnement prive le CA de ses prérogatives notamment en matière de définition de la politique d'utilisation des fonds propres.

La direction doit donc s'attacher à présenter régulièrement en CA les clôtures d'opération détaillant les financements mobilisés.

En fin de contrôle, l'office s'est engagé à régulariser la situation en soumettant aux prochaines séances du CA les clôtures d'opérations non présentées depuis 2013.

2.2.2 Évaluation de l'organisation et du management

M. Laurent Malien, recruté en juin 2007 en qualité de directeur, a été nommé Directeur général par décision du CA du 30 octobre 2009.

Son contrat de travail d'origine a fait l'objet d'un avenant le 30 octobre 2009. Ce contrat n'appelle pas d'observation. Aucune part variable ne lui est attribuée.

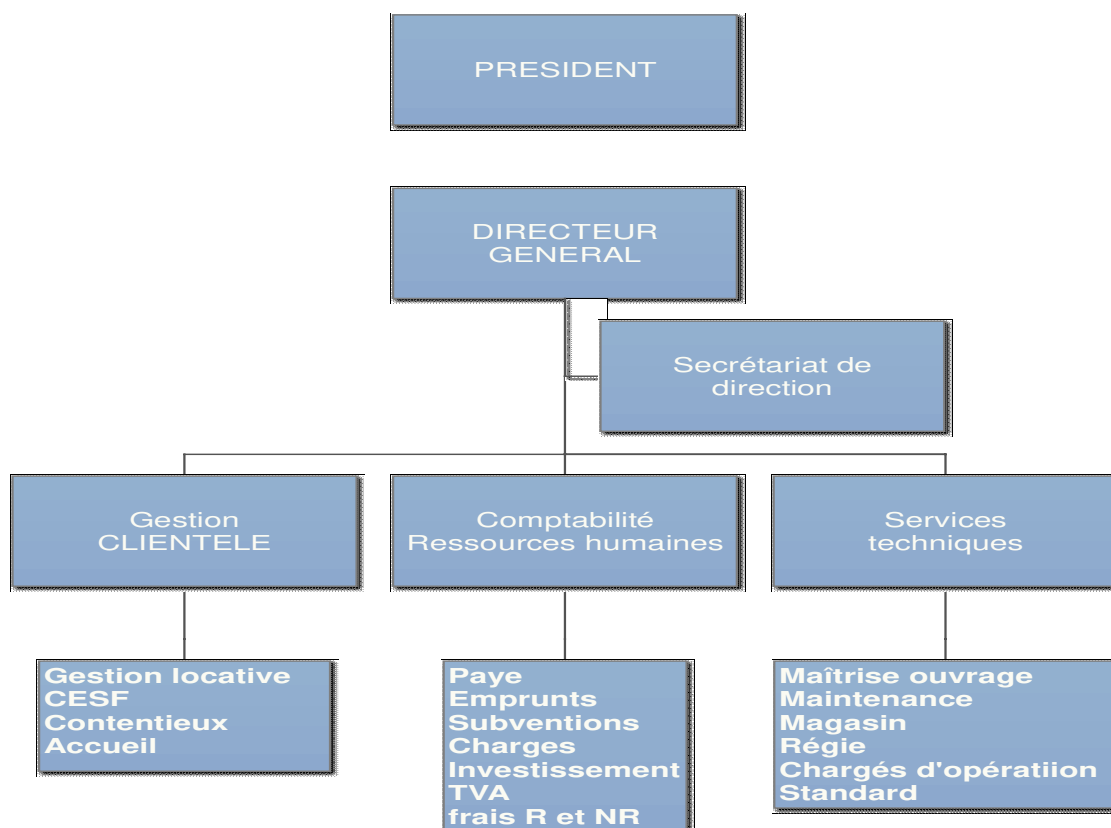
Un comité de direction (CODIR) se réunit tous les 15 jours. Il est composé du DG, et des trois directrices de service.

Au 31 décembre 2017, l'office compte 56 agents représentant 53,26 équivalents temps plein (ETP) soit 14 ETP¹ pour 1 000 logements –hors foyers– (ratio DIS RH 2016 = 19,8 ETP). Cet effectif se décompose en 20 agents de la fonction publique territoriale et 36 agents sous statut OPH, et comprend quatre gardiens, un employé d'immeubles, et treize ouvriers de régie.

Il n'existe pas de prime d'intéressement au sein de l'organisme, aucun objectif n'étant assigné aux agents.

¹ L'effectif des salariés est rapporté à 1 000 logements (hors foyers). Il est comparé aux normes données par la fédération des OPH dans le dossier individuel de situation (indicateur de gestion des ressources humaines 2016).

L'office est structuré suivant l'organigramme ci-dessous :



L'examen des entretiens d'évaluation de 3 directrices de service, et de quelques collaborateurs positionnés sur des postes clés (responsable de la maintenance, responsable de la gestion des foyers, gestionnaire des charges locatives, CESF...) montre qu'aucun objectif n'est fixé aux agents, et qu'aucune stratégie n'est affichée par la direction.

Les entretiens d'évaluation se déroulent entre le DG, le directeur de service concerné et l'agent. Ce format particulier n'est pas propice à des échanges constructifs entre l'évaluateur et l'évalué, ce qui se traduit par un compte-rendu d'entretien qui consiste en une appréciation succincte du travail fourni par l'agent au cours de l'année passée.

Il est donc indispensable que le DG mette en place un management par objectifs déclinés par domaine (notamment pour la lutte contre la vacance et contre les impayés dont les taux augmentent régulièrement) afin que ses collaborateurs disposent d'un cadre pour l'exercice de leurs activités et qu'ils puissent être évalués sur la réalisation des objectifs fixés.

Le DG de l'office s'est engagé à revoir l'organisation de ces entretiens dès la prochaine campagne.

De plus, aucun plan de formation n'est mis en place par l'office. Les besoins exprimés par certains agents sont recensés et des formations sont organisées en interne ou inter-offices.

Le budget annuel moyen consacré à la formation, de 2012 à 2017, est d'environ 42 k€, soit 755 € par agent et par an.

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Coût	44 162 €	52 514 €	40 650 €	40 732 €	53 314 €	22 212 €
Nombre agents	30	14	39	29	41	46
Nombre jours formation	49	25	72	53	71	98

Les formations suivies par chaque agent font l'objet d'un recensement sur un tableur Excel, et déterminent ainsi la liste des formations suivies, cependant aucun plan pluriannuel de formation n'est formalisé. Un tel outil de management construit à partir d'une part des orientations stratégiques (restant à définir par la direction) et d'autre part des besoins exprimés par les agents reste à élaborer afin de permettre d'augmenter les compétences et de répondre aux objectifs fixés.

En fin de contrôle, l'office s'engage à améliorer l'élaboration et le suivi de ses plans de formation.

L'examen de l'organisation montre que l'échange entre les services n'est pas suffisamment développé.

Le traitement des opérations d'investissement, et notamment la tenue des fiches de situation financières et comptables (FSFC) est assuré par la direction de la comptabilité sans relation avec la direction technique, alors que des fichiers de suivi des opérations sont disponibles sur le réseau interne. La consultation de ces informations n'est cependant pas automatique et donne lieu à des incohérences dans les documents produits (opérations déclarées en cours sans ordre de service, opérations déclarées terminées soldées avec des dépenses restant à comptabiliser...).

Les montants des impayés fournis par la gestion de la clientèle diffèrent de ceux mentionnés dans les états réglementaires comptables. Dans ce domaine, également, la transversalité entre les services n'est pas assurée de manière satisfaisante.

Différentes procédures sont mises en place comme la procédure achat, la procédure pour les impayés, et des outils de pilotage existent pour chaque service et sont mis à disposition sur le réseau informatique interne à l'office.

Cependant, pour certains domaines sensibles qui requièrent de la rigueur dans la gestion de dossiers des approximations sont constatées, ce qui nuit à la fiabilité des informations (tenue de certains états comptables...).

Cette remarque s'applique aussi aux différents documents contractuels signés avec des tiers : les baux sont incomplets et non mis à jour, des accédants en PSLA signent un bail de location classique au lieu du contrat de location-accession à leur entrée dans le logement... Il en va de même pour la politique d'attribution qui n'a pas été formalisée selon les prescriptions légales.

Ce problème avait déjà été relevé lors du précédent contrôle et n'est toujours pas résolu.

L'office s'engage à revoir son organisation en créant une mission de contrôle de gestion destinée à mettre en place des indicateurs et des tableaux de bord. Cette action devrait permettre d'améliorer le travail en transversalité entre les différents services.

2.2.3 La commande publique

Les règles internes en matière de commande publique sont établies conformément aux dispositions de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 et de ses décrets d'application du 25 mars 2016, et du 10 avril 2017.

Suite à la publication de ce dernier décret, le CA a validé, par délibération du 30 juin 2017, la nouvelle composition de la commission d'appel d'offres (CAO), réduite à 3 membres, ainsi que la mise à jour du règlement intérieur d'achats. Une commission d'ouverture des plis a également été mise en place pour les

marchés de travaux en procédure librement définie dont le seuil est supérieur à 209 k€ HT et inférieur à 5 225 k€ HT.

La fonction « marché » est structurée autour de 2 agents positionnés au sein de la direction technique (un agent pour la partie administrative, et l'autre pour la partie financière) qui s'appuient, dans l'exercice de leur fonction, sur le règlement intérieur d'achats. Ce document décrit les modalités de mise en concurrence mais également le circuit de mise en œuvre des achats. Des fiches récapitulatives viennent le compléter et indiquent les modes opératoires.

L'examen des principaux contrats d'exploitation et marchés à bons de commandes n'a pas révélé d'irrégularités.

2.3 CONCLUSION

Même si l'office est globalement bien géré, il conviendrait de compléter l'information du CA avec un rapport d'activité et de gestion plus complet, et par la présentation des montages financiers des opérations terminées. En matière de management, des objectifs annuels devraient être fixés aux agents, et la transversalité entre les différents services doit être développée.

Enfin, l'office doit être plus rigoureux dans son fonctionnement pour éviter les dysfonctionnements et approximations qui ont pu être relevés au cours du contrôle.

La création à l'office d'une mission de contrôle de gestion devrait amener plus de formalisme et développer la transversalité entre les services.

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

3.1.1 Description et localisation du parc

Au 31 décembre 2017, l'office est propriétaire de 3 820 logements familiaux, collectifs à 71 %, tous conventionnés, à l'exception de 20 logements (ancienne gendarmerie dédiée à l'accueil de migrants). L'âge moyen du parc est de 37 ans, ce qui est inférieur à la moyenne nationale des bailleurs sociaux (39 ans source RPLS au 1^{er} janvier 2016).

L'implantation du patrimoine est très diffuse (sur 105 communes) même si les deux villes principales concentrent un peu plus de la moitié du parc et les ensembles les plus importants (1 417 logements à Cahors et 509 à Figeac). Le classement en QPV (quartiers prioritaires de la politique de la ville) concerne les 309 logements du quartier « Terre rouge » à Cahors (8 % du parc).

Le 29 décembre 2017, l'office a racheté 302 logements appartenant à la SA HLM des Chalets, dont le siège est à Toulouse et qui souhaite recentrer son activité sur la Haute-Garonne, ce qui porte le parc à 4 122 logements (cf. § 5.2.4). Ce patrimoine, « dont l'office a la jouissance à compter du 1^{er} janvier 2018 par la perception de loyers »², hormis pour l'examen de la rentabilité financière globale de l'opération de rachat, n'a pas été pris en compte dans les analyses réalisées au cours du contrôle, du fait de son intégration trop récente. L'office prendra également en charge la gestion de deux résidences neuves (58 logements) appartenant à la SA des Chalets, dans le cadre d'une convention de gestion, dans la perspective d'un rachat à terme quand les conditions réglementaires seront réunies (un logement HLM doit être achevé depuis plus de 5 ans pour pouvoir être vendu).

L'office est également propriétaire de 22 foyers et résidences gérés par des tiers qui représentent 463 équivalents-logements au 31 décembre 2017.

3.1.2 Données sur la vacance et la rotation

Vacance au 31 décembre (en % du parc)	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2017 Occitanie*
Vacance commerciale	4,5	3,8	3,4	3,2	2,8	3,4	3,1
Dont vacance commerciale >3 mois	1,7	2,0	1,7	1,7	1,1	1,6	1,6
Vacance technique	4,0	5,4	5,0	4,7	4,2	4,0	
Dont vacance pour démolition	nc	4,3	4,3	3,7	2,8	2,9	
Vacance globale	8,5	9,2	8,4	7,9	7,0	7,4	

* ensemble du parc social de la région Occitanie (source RPLS au 1^{er} janvier 2017)

L'observation de l'évolution de la vacance sur les six dernières années montre l'impact positif de la politique de renouvellement patrimonial menée par l'office (cf. § 5.2). Le taux de vacance global, très élevé jusqu'en 2014 (8,7 % en moyenne sur trois ans de 2012 à 2014) est depuis en nette décroissance même s'il reste relativement élevé (7,4 en moyenne de 2015 à 2017). La vacance commerciale est proche des normes régionales, voire identique pour la vacance de plus de trois mois. Néanmoins la croissance constatée en 2017 montre que la lutte contre

² Extrait de l'acte de vente du 29 décembre 2017

la vacance doit rester une priorité pour l'office. Et ce d'autant qu'une certaine volatilité des locataires est aussi constatée, avec un taux de rotation (12,9 % en 2017) supérieur à la moyenne régionale (9,3 %, source RPLS *au 1/1/2017*).

La forte proportion de vacance technique, s'explique essentiellement par le « gel » d'un nombre substantiel de logements, non remis sur le marché locatif, dans le cadre d'un programme de démolitions important (cf. § 5.1.2). Ce qui a pour effet de réduire progressivement la part de la vacance commerciale, le gel de logements puis leur démolition concernant principalement des immeubles fortement touchés par la vacance commerciale.

Outre le renouvellement du parc, un plan d'action de lutte contre la vacance est mis en œuvre pour renforcer l'attractivité des logements par des travaux d'amélioration, des baisses ciblées de loyers (sur les logements subissant une vacance de plus de trois mois), un effort de publicité (diffusion sur le site « Le bon coin », dans les mairies, le site internet de l'office). Par ailleurs un plan de vente a été lancé sur des logements individuels dont la localisation rend la relocation difficile. Toutes ces mesures conjuguées devraient permettre de contenir la vacance, mais ces efforts sont à poursuivre, le contexte local restant peu favorable, en dehors des agglomérations de Cahors et Figeac. Une approche plus commerciale à la fois dans la location (visite plus systématique des logements) et dans la vente, semble être la principale marge de progrès. La fixation d'objectif aux équipes, est aussi une piste, dans la mesure où le management incitatif est peu développé à tous les niveaux (cf. § 2.2.2).

3.2 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

3.2.1 Loyers

Années	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Augmentation annuelle	1,90 %	0,90 %	0,47 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Taux légal ³	2,15 %	0,90 %	0,47 %	0,02 %	0,00 %	0,00 %

En 2013, l'office a pratiqué une augmentation annuelle légèrement inférieure au taux maximum légal. A partir de 2014, il a appliqué le taux légal à l'ensemble des résidences, à l'exception de celles qui souffrent d'une forte vacance (à partir de 20 %) pour lesquelles il n'a pas pratiqué d'augmentation, dans la continuité d'une politique en vigueur depuis 2008. En 2016, le CA a décidé de ne pas augmenter les loyers, le taux légal étant très faible. Enfin en 2017 (stagnation de l'indice de référence) et 2018 (gel des loyers) les loyers n'ont pas non plus été augmentés. Depuis 3 ans, à l'instar de beaucoup de bailleurs HLM, l'office n'a donc pas augmenté ses loyers. L'office n'augmente pas les loyers à la relocation, sauf à la suite de travaux de réhabilitation. Dans le cas de réhabilitations lourdes (cf. § 5.2.2), il pratique en principe une hausse de 5 % des loyers, ce que permet la modicité des loyers et l'existence de marges importantes par rapport aux loyers maximum des conventions APL (18,5 % en moyenne).

³ À compter de 2011 taux légal basé sur l'évolution de l'IRL du 3^{ème} trimestre de l'année N-1 (cf. article L 353-9-3 du CCH) puis 2^{ème} trimestre à compter de 2017

Loyer mensuel 2018 au m² de SH en € :

<i>Comparaison des loyers 2018 au m² de SH avec les valeurs de référence*</i>	<i>Nombre de logement</i>	<i>1^{er} quartile</i>	<i>Médiane</i>	<i>3^{ème} quartile</i>	<i>Moyenne</i>
OPH Lot Habitat	5 145	4,2	5,1	5,6	5,0
OHLM Midi Pyrénées	128 166	4,8	5,6	6,4	5,8
OHLM France Métropolitaine	4 232 803	4,8	5,6	6,4	5,8

*Référence : SOeS, RPLS au 01/01/2017

Loyer mensuel en euro par type de financement :

Type Financement	Nombre de Logements*	SH Médiane	1 ^{er} Quartile	Médiane	3 ^{ème} Quartile
Anciens financements	1 336	68,0	250	272	304
PLA	1 069	70,4	327	389	438
PLUS	813	77,5	288	412	466
PLAI/TS	324	65,0	239	294	357
Ensemble	3 542	69,0	261	317	410

*logements conventionnés livrés au 1^{er} janvier 2018 et loués.

Avec 47 % de loyers bas (anciens financements et PLAI), l'office dispose d'un parc accessible aux ménages les plus modestes. La politique de modération des hausses de loyer permet également de maintenir le loyer moyen (5,1 €/m² de SH) en dessous de la moyenne régionale (5,6 €/m² de SH).

Le contrôle des conventions APL a fait apparaître deux dépassements des taux maxima de loyers autorisés. Les dépassements constatés concernent les deux logements PLAI d'un programme récent de 7 logements, mis en service en 2014, et restent modérés (3 %, soit un sur-quittancement mensuel de 6,83 € par logement). Ils sont dus à l'application par erreur, dès la mise en service, d'un loyer légèrement supérieur au loyer maximum inscrit dans la convention. L'office a rectifié le montant des loyers au cours du contrôle et procédé au remboursement des locataires concernés sur trois ans.

3.2.2 Supplément de loyer de solidarité

L'ensemble du parc étant situé en zone de revitalisation rurale (ZRR), l'office était exempté de l'application du supplément de loyer de solidarité. Depuis juillet 2017 les communes de l'agglomération de Cahors sont sorties du dispositif ZRR, mais néanmoins l'article 27 de la loi de finances pour 2018 entrée en vigueur le 1^{er} janvier dernier prévoit que les communes sorties de la liste du classement en zone de revitalisation rurale le 1^{er} juillet 2017 continuent de bénéficier des effets du dispositif pendant une période transitoire jusqu'au 30 juin 2020. L'exemption du SLS continue donc de s'appliquer à l'ensemble du parc.

3.2.3 Charges locatives

Le contrôle a été réalisé sur la régularisation des charges récupérables de l'exercice 2017. La faible part de logements dotés d'un chauffage collectif (3 % des logements) ou d'eau chaude collective (4 % des logements), facilite la gestion des charges. Ainsi ne comprenant ni l'eau ni le chauffage, payés directement par le locataire, le montant des charges mensuelles ne représente que 28 € en moyenne par locataire.

Le niveau des provisions est globalement bien ajusté puisqu'il représente 105 % des dépenses réelles. L'office les réajuste systématiquement pour l'année suivante en cas d'écart significatif. Les décomptes suffisamment détaillés permettent une bonne information des locataires. Pour les locataires présents, la régularisation des charges intervient dans un délai correct, en principe en avril de l'année suivante.

Les provisions de charges ne font pas l'objet de la régularisation réglementaire auprès des locataires partis. Des excédents sont indûment conservés par l'office.

Pour les locataires partis, les décomptes de charges font l'objet d'un solde de tout compte, effectué sur la base des éléments connus au moment du départ. Même si l'effort d'ajustement des acomptes et l'individualisation des charges permettent de limiter le préjudice pour l'office ou pour le locataire, ce solde ne peut se substituer à la régularisation des charges sur la base des dépenses effectives. La conservation de sommes dues aux locataires est irrégulière.

A la demande de l'Ancols, l'office a fourni un fichier des 522 locataires partis avant la régularisation des charges de 2017 (effectuée exceptionnellement en mai 2018). L'absence de mise en œuvre de la régularisation due pour leur période de présence a généré un total de sous-facturation de 83 €, ce qui confirme la modicité de l'impact financier pour l'office. L'analyse montre que pour la plupart des locataires, l'impact est également limité (- de 20 euros pour 93 % des locataires, en débit ou crédit). Néanmoins les conséquences financières sont loin d'être négligeables pour certains : les sommes indûment conservées dépassent 20 € pour 34 locataires, 70 € pour 11 locataires et 100 € pour 4. Le montant maximum relevé atteint 190 €.

En fin de contrôle, l'office s'est engagé à régulariser les situations des locataires partis en 2017, en procédant aux remboursements pour les soldes créditeurs de plus de 20 euros. Pour la suite, il annonce qu'il envisage la mise en place d'une clause dans le contrat de location lui *permettant de revenir* à un solde de tout compte, effectué sur la base des éléments connus au moment du départ. *Or l'office ne peut* se soustraire à l'obligation de mettre en place chaque année la régularisation des charges pour tous les locataires et de faire toutes les diligences pour rechercher les locataires lésés afin de rembourser les trop perçus.

3.3 CONCLUSION

L'office préserve l'accessibilité de ses logements par une politique mesurée d'augmentation des loyers. La procédure de régularisation des charges locatives est efficace, mais il doit être mis fin à l'irrégularité constatée sur la non prise en compte des locataires partis. Malgré les bons résultats obtenus, la lutte contre la vacance doit rester un point de vigilance essentiel dans un contexte de marché détendu.

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

En %	Nbre locataires	Pers. isolés	Ménages 3 enfants et +	Familles mono-parentales	Revenu <20 %	Revenu <40 %	Revenu <60 %	Revenu >100 %	Bénéficiaires d'APL + AL
Enquête OPS 2016	3 882	48,3	7,0	22,8	31,5	54,0	73,9	5,4	62,1
Attributions office 2016-2017	1 036	51,3	8,6	25,5	46,8	65,7	81,8	0,0	nc
Département du Lot *	5 341	46,6	6,8	23,6	29,9	51,5	72,3	5,7	61,3
Région Occitanie *	271 408	39,7	8,8	22,4	28,7	49,0	69,1	7,2	60,2

* Source OPS 2016 : ensemble des ménages du parc HLM/SEM

L'enquête OPS 2016 (réalisée auprès de l'ensemble des locataires avec un taux de réponse de 81 %) révèle une occupation plus sociale que celle constatée pour l'ensemble des bailleurs sociaux d'Occitanie : 54,0 % des locataires disposent de ressources inférieures à 40 % du plafond PLUS et 73,9 % de ressources inférieures à 60 %, contre respectivement 49,0 % et 69,1 % au niveau régional.

Le caractère social est encore plus affirmé dans les attributions les plus récentes (§ 4.2.3), qui montrent une paupérisation préoccupante de la population accueillie.

Le 31 décembre 2017, 59,5 % de locataires perçoivent l'APL d'un montant mensuel moyen de 224 €, soit 69 % du loyer moyen des bénéficiaires.

4.2 ACCES AU LOGEMENT

4.2.1 Connaissance de la demande

L'office saisit les demandes sur le système national d'enregistrement (SNE) mais continue à travailler avec son propre fichier, en assurant une interface quotidienne avec le SNE. L'enregistrement des demandes et leur renouvellement respectent les dispositions réglementaires.

Au 31 décembre 2017, le fichier compte 1 371 demandes en attente dont 16 % sont des demandes de mutation interne. L'ancienneté moyenne est peu élevée (9 mois) et 80 % des demandes ont moins d'un an.

La demande de grands logements est faible (19 % pour les T4 et T5) alors que la demande de petits logements est toujours aussi forte (46 % pour les T1 et T2) 28 % des demandeurs ne souhaitent qu'un logement individuel.

La population des demandeurs est caractérisée par la faiblesse de ses revenus : la majorité se situe en deçà des 60 % du plafond PLUS (69 %) leur permettant de prétendre à un logement très social (PLAI) et près d'un tiers (34 %) ne dépassent pas 20 %.

4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

L'office n'a pas procédé à l'identification des locataires en sous-occupation de leur logement [art. L. 442-3-1 du CCH] et n'a pas informé les locataires concernés. Même si la sous-occupation est un enjeu mineur en l'absence de tension du marché sur les grands logements, l'office doit identifier et évaluer la situation de l'ensemble des locataires concernés. Il a en effet l'obligation de les informer de la possibilité d'une meilleure

adaptation du logement à leur situation, dans le cadre d'un dispositif dérogatoire, notamment en matière de plafond de ressources et d'aide à la mobilité.

L'office n'a pas produit de charte d'attribution conformément à l'article R. 441-9 du CCH modifié par le décret n° 2015-522 du 12 mai 2015. Certes, il a actualisé régulièrement le règlement de la CAL et défini dans ce cadre les grandes lignes de sa politique d'attribution, ainsi que des objectifs de mixité sociale. Cependant, les orientations données devraient être précisées et inscrites dans une charte. De plus ces documents (charte d'orientation, règlement intérieur de la CAL) doivent être publiés sur le site internet de l'office conformément aux nouvelles règles de transparence prévues par le décret n° 2015-522 du 12 mai 2015.

La mutation des locataires est favorisée sans qu'il ait été défini d'objectifs précis. Ainsi l'attribution des logements individuels est proposée en priorité aux locataires dans le cadre du parcours résidentiel. Le règlement de la CAL précise toutefois les conditions d'éligibilité pour une mutation interne (2 ans d'ancienneté, loyers à jours, absence d'incivilités...) Sur les deux dernières années, 13 % des attributions ont été réalisées au profit des locataires.

En fin de contrôle, l'office s'est engagé à rédiger une charte d'attribution dans les meilleurs délais et de la faire approuver par un prochain Conseil d'Administration. Il annonce qu'il actualisera également le règlement intérieur de la CAL et publiera ces deux documents sur son site internet.

4.2.3 Gestion des attributions

4.2.3.1 Analyse de la gestion des attributions

Le contrôle sur fichier des 1 036 attributions réalisées en 2016 et 2017, avec un contrôle approfondi d'un échantillon ciblé de 60 dossiers, n'a révélé ni attribution hors CAL ni dépassement des plafonds de ressources.

La commission d'attribution des logements (CAL), composée réglementairement, se réunit une fois par mois et a attribué 459 logements par an en moyenne sur les trois dernières années. L'office est confronté à un nombre de refus après attribution très élevé (51 % en 2017). La règle de présentation de trois candidats pour chaque logement est appliquée quand la demande est suffisante et permet d'en limiter partiellement l'impact. Une partie de ces refus pourrait certainement être évitée en adoptant une logique plus « commerciale », l'office faisant rarement visiter les logements avant l'attribution alors que cette pratique est devenue de plus en plus courante.

Néanmoins les principales difficultés de l'office en matière d'attribution sont d'ordre structurel : outre la localisation d'une partie des logements dans des secteurs ruraux peu porteurs, il existe un net décalage entre les logements dont dispose l'office (45 % de grands logements, T4 et plus) et l'évolution des besoins des demandeurs vers des petites typologies (19 % de demandes de T4 et plus).

Les attributions ont un caractère très social puisqu'elles ont été prononcées à 46,8 % au bénéfice de ménages dont les ressources sont inférieures à 20 % des plafonds et à 65,7 % au bénéfice de ménages dont les ressources sont inférieures à 40 % des plafonds. Leur examen révèle la faible ancienneté moyenne de la demande des attributaires au moment de l'entrée dans les lieux (5 mois) et la part élevée des attributions à des demandeurs de moins d'un an (80 %).

Une résidence de 9 logements est gérée de fait par le service départemental d'incendie et de secours du Lot (SDIS 46) pour loger des pompiers sans convention de gestion avec l'office.

Dès l'origine la résidence « Les Redouillats » à Cahors a été acquise et réhabilitée par l'office afin de loger des salariés du SDIS. Or la convention établie avec l'Etat en 1991 mentionne un financement Palulos, pour des logements familiaux HLM classiques avec en outre « 1/8^{ème} des logements » réservés à des ménages à

ressources faibles. En réalité, les attributions sont réalisées par le SDIS sans passage en CAL et sans vérification du respect des plafonds de ressources. La convention APL a expiré en 2007 et est reconduite depuis par tacite reconduction.

En fin de contrôle, l'office déclare avoir missionné un huissier de justice afin qu'il dénonce cette convention auprès des services de l'Etat avant le 31 décembre 2018, la convention APL de cette résidence expirant le 30 juin 2019. Ensuite Il prendra contact avec le SDIS afin de signer une convention de gestion.

4.2.3.2 Gestion des contingents

Seuls les logements réservés par « Action logement » (735 logements au 31 décembre 2017) sont identifiés et font l'objet d'un suivi spécifique.

Dans le Lot, le contingent préfectoral destiné au public prioritaire est géré en flux et la gestion est déléguée à chaque bailleur sans objectifs assignés ni suivi formalisé. Cependant, une commission partenariale, mise en place en 2013, statue sur le relogement des ménages les plus en difficulté et sollicite les bailleurs à travers l'outil Syplo. Dans ce cadre, l'office a réalisé 44 relogements sur la période 2013/2017. Le dispositif DALO est rarement mobilisé (aucun dossier n'a abouti depuis 2013), ce qui reflète à la fois l'absence de véritable problématique d'accès au logement et également l'efficacité du dispositif partenarial de droit commun.

4.3 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

La dernière enquête de satisfaction réalisée en 2016 est globalement favorable avec 86 % de taux de satisfaction générale et 84 % sur le logement. Le principal point faible réside dans la propreté des parties communes (64 % de locataires satisfaits) et des espaces extérieurs (62 %). La visite du patrimoine a permis de corroborer ce constat pour certaines résidences. L'office, qui a recours à des entreprises de nettoyage, doit intensifier le contrôle de ses prestataires dans les immeubles concernés.

L'office dispose d'un bon maillage territorial avec 2 agences situées dans les territoires les plus éloignés du siège (Figeac et Bétailie pour le Nord du département). Par ailleurs, trois autres secteurs de gestion sont gérés depuis le siège, mais avec une organisation similaire aux agences. Le dispositif de gestion de proximité repose sur des chargés de patrimoine (un par agence et secteur) assistés d'agents de la régie d'entretien, délocalisés dans chaque agence. La régie (cf. § 5.4.1.1) traite les petites interventions techniques ce qui permet à l'office d'avoir une bonne réactivité sur les réclamations techniques, d'autant qu'avec la proximité géographique les interventions sont plus rapides. L'office obtient d'ailleurs un bon score sur le traitement des interventions techniques dans la dernière enquête de satisfaction avec 77 % de satisfaits. Les situations urgentes sont traitées dans les 24 heures. Pour les autres interventions, des marges de progrès existent sur la traçabilité des délais et leur contrôle à posteriori.

L'office ne dispose pas de gardiens, mais trois « correspondants de résidence » sont affectés sur les trois ensembles les plus sensibles (Terre-rouge, Sainte-Valérie et Rivière de Labéraudie). La visite de patrimoine a permis de constater la présence affirmée de l'office sur place (chargés de patrimoine et correspondants).

La concertation avec les locataires est développée, dans le cadre d'un conseil de concertation locative qui se réunit tous les trimestres sur la base d'un plan de concertation locative signé en 2013.

4.3.1 Contrat de location

Le contrat de location est complet et présente un bon équilibre des obligations de chacune des parties. Cependant un certain nombre d'évolutions réglementaires récentes n'ont pas été intégrées. Ainsi la clause prévue dans les « obligations générales du locataire » interdisant la sous-location n'a pas été mise à jour des dispositions de la loi du 25 mars 2009 sur la mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion qui

autorise les locataires HLM à sous-louer, après information du bailleur, une partie de leur logement à certaines catégories : personnes de plus de 60 ans, adultes handicapés ou jeunes de moins de 30 ans.

Il incombe à l'office d'inclure dans ce contrat les dispositions d'application immédiate de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR). Alors même qu'il en respecte globalement les dispositions, la réduction du délai de restitution du dépôt de garantie n'est pas indiquée, et l'élargissement de tous les cas de réduction du délai de préavis à un mois n'est pas mentionné.

De plus, malgré l'observation réitérée dans les précédents rapports de la Miilos, le décompte de la surface corrigée ou de la surface utile qui sert de base au calcul du loyer n'est toujours pas jointe en annexe au bail, contrairement aux dispositions de l'article R. 353-19 du CCH. De même, alors qu'une part importante de son patrimoine est située dans le périmètre des divers plans de prévention des risques naturels ou technologiques, l'état de ces risques n'est ni annexé, ni remis au locataire à la signature du bail. Les constats de risque d'exposition au plomb (CREP) ont été réalisés (cf. § 5.4.3), mais ne sont pas non plus remis au locataire à la signature du bail. L'absence de ces documents prive le locataire d'une information suffisante. Enfin, le montant du loyer maximum autorisé n'est pas indiqué sur les quittances contrairement aux dispositions de l'article R. 445-13 du CCH.

En fin de contrôle, l'office a déclaré avoir mis à jour le contrat de location conformément aux dispositions légales. Par ailleurs, il explique ne plus fournir les décomptes de surfaces quittancées en annexe aux contrats de location, les décomptes en surface corrigée étant pour la plupart erronés. Il s'engage à les communiquer à nouveau une fois qu'il aura réalisé la conversion de l'ensemble du parc à la surface utile lors du renouvellement des CUS en 2019. Enfin il explique qu'à compter de décembre 2018, les plans de prévention des risques naturels et technologiques et les CREP seront mis à disposition des locataires sur leur espace privatif via le site web de l'office.

Le suivi des attestations d'assurance est devenu plus rigoureux par rapport aux critiques énoncées dans le dernier rapport Miilos avec notamment l'envoi de courriers de relance en recommandés avec accusés de réception. L'office envisage de prendre une assurance dans le cadre de la possibilité de substitution offerte par la loi Alur (négociation en cours au niveau de l'association « Habitat Social en Occitanie » pour une commande groupée).

4.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

4.4.1 L'organisation

L'organisation du service en charge du traitement des impayés repose sur 1,5 agent pour le précontentieux, 1 agent pour le contentieux, 0,5 agent pour les locataires partis, et 2 conseillères en éducation sociale et familiale (CESF).

Une procédure est suivie dès le 1^{er} impayé en phase précontentieuse et fait l'objet de différents courriers et prise de contact afin d'éviter l'aggravation des situations et le passage en phase contentieuse, suivie d'une éventuelle expulsion.

Une première lettre de relance est effectuée 20 jours après la naissance de l'impayé. Le délai total avant « commandement de payer », et passage en contentieux, est de 110 jours alors que cette injonction peut être éditée à partir de 2 mois d'impayés, soit 60 jours. Une réflexion sur l'éventuelle révision de la procédure mise en place en vue de raccourcir les délais de relance pourrait constituer une piste d'amélioration.

Le taux de prélèvement automatique, basé sur 4 dates (les 5, 10, 15, et 20 du mois) reste faible puisqu'il ne concerne que 55 % des locataires en 2017.

4.4.2 Les résultats

Le taux de recouvrement des loyers et des charges a baissé de 0,6 points depuis que l'office est passé en comptabilité commerciale en 2013. Le niveau des impayés, après avoir connu une hausse sur les années 2013 et 2014, se stabilise autour de 460 k€ par an sur la période 2015-2017 (voir tableau ci-après).

en k€	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Moyenne
Impayés de l'année "N" ⁴	305	458	657	415	489	475	467
loyers et charges quittancés de l'année	17 085	17 752	18 083	18 882	19 644	18 058	18 251
% de recouvrement	98,2	97,3	96,3	97,7	97,4	97,6	97,4

Le stock des créances locataires (douteuses et autres) inscrites au bilan, et le montant des créances irrécouvrables portées au compte de résultat sont détaillés dans le tableau ci-dessous.

en k€	2013	2014	2015	2016	2017
Montant des créances locataires au 31/12	2 394	2 483	2 571	2 767	3 011
<i>dont créances douteuses pour locataires présents ou partis</i>	<i>1 311</i>	<i>1 313</i>	<i>1 585</i>	<i>2 496</i>	<i>2 458</i>
<i>dont créances pour locataires présents</i>	<i>916</i>	<i>1 067</i>	<i>861</i>	<i>103</i>	<i>276</i>
<i>dont créances irrécouvrables :</i>	<i>167</i>	<i>103</i>	<i>125</i>	<i>168</i>	<i>277</i>
<i>Admissions en Non-Valeur (ANV)</i>	<i>60</i>	<i>39</i>	<i>56</i>	<i>101</i>	<i>147</i>
<i>Procédures de Redressement Personnel (PRP)</i>	<i>107</i>	<i>64</i>	<i>69</i>	<i>67</i>	<i>130</i>
Montant des créances en % des loyers et charges quittancés	13,50 %	13,70 %	13,60 %	14,10 %	15,40 %
<i>Médiane BOLERO des OPH de province</i>	<i>13,70 %</i>	<i>13,80 %</i>	<i>14,20 %</i>		

Même si le taux des créances constaté en 2016 (14,1 %) reste légèrement inférieur à la médiane nationale (14,2 %), il est en constante augmentation depuis 2013, et le montant annoncé pour 2017 dépasse cette médiane de 8,5 % pour représenter 15,4 % des loyers et charges quittancés.

Le montant des créances douteuses des locataires présents et partis a fortement augmenté à compter de 2016 (+911 k€) du fait de la mise en application, à partir de cette année, des nouvelles normes comptables (voir § 6.1) qui induisent notamment un changement dans les critères d'inscription en "locataires douteux".

Les admissions en non-valeur (ANV) ont fait l'objet d'un apurement annuel depuis 2016, ce qui explique les montants élevés sur 2016 et 2017.

Le montant des créances locataires de l'année 2017 est supérieur de 9 % à celui de 2016. Cette variation est principalement la conséquence de l'augmentation importante (+65 %) des créances irrécouvrables : ANV (+ 46 %), PRP (+94 %).

4.5 CONCLUSION

La mission sociale est affirmée et l'office loge une population modeste. La gestion locative fonctionne bien, même si l'office doit se mettre en conformité avec la réglementation au sujet du bail et de la transparence de la politique d'attribution. Le niveau des impayés est maîtrisé, mais une augmentation régulière du taux des créances locataires est constatée qui doit amener l'office à améliorer sa procédure de précontentieux (raccourcissement des délais).

⁴ Les impayés de l'année "N" sont constatés au 31 juin de l'année "N+1"

5. STRATEGIE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

Les grandes lignes de la stratégie patrimoniale ont été définies dans le cadre de la convention d'utilité sociale (CUS) signée le 28 avril 2011 et qui contractualisait les engagements de l'office pour la période 2011-2016. En matière de développement, l'office a opté pour une production modérée (350 nouveaux logements en six ans : 55 par an en 2011-2012 puis 60 sur la période 2013/2016) dont 130 PLAI soit 37 %.

La mise à jour du plan stratégique de patrimoine en 2016 avec l'assistance d'un prestataire a permis de réactualiser les orientations pour la période 2016-2025. Les objectifs de développement sont légèrement revus à la baisse en cohérence avec les besoins locaux (50 logements neufs par an en moyenne sur la durée du PSP dont 1/3 de PLAI). La priorité est donnée, logiquement, aux secteurs de Cahors et Figeac, les plus attractifs.

Sur la remise à niveau du parc existant, un effort important sera consenti, dans la continuité des années précédentes, avec une enveloppe globale de 25,3 M d'euros sur 10 ans, soit 2,5 M d'euros par an en moyenne. Par ailleurs l'office a engagé un programme de renouvellement patrimonial, essentiellement en milieu rural : démolition des programmes les plus obsolètes et subissant une forte vacance, sans pour autant reconstituer une offre à même hauteur (cf. § 5.2.3). L'accent est également mis sur la politique en faveur des personnes âgées (accompagnement au maintien à domicile, travaux d'adaptation dans le parc) et sur le soutien des projets de structures collectives dans les territoires (EHPAD, FJT, résidences étudiantes, résidences sociales,...)

En matière de vente de patrimoine, l'office a peu vendu sur la période de contrôle (3 logements par an), et seulement des logements occupés à la demande du locataire. Il a lancé en 2017 une politique de vente plus active, en mettant en vente des logements vacants dans plusieurs résidences (cf. § 5.5). Enfin, l'Office, après avoir mis en service trois programmes en accession-sociale, ne souhaite pas lancer de nouvelles opérations, jugeant le produit PSLA peu adapté au contexte local, notamment en raison d'un faible différentiel avec le prix du marché (cf. § 5.6).

Les orientations énoncées plus haut doivent être considérées avec réserve dans la mesure où en fin de contrôle (le jour de la réunion de clôture du 16 juillet 2018) l'office a fait état d'une nouvelle analyse prévisionnelle de 2018 à 2027 et présentée en CA le 12 juillet 2018 (cf. § 6.3). Cette nouvelle analyse intègre les mesures prises en application de l'article 126 de la loi de finances pour 2018 portant sur la réduction de loyer de solidarité (RLS). Elle remet en cause, à partir de 2020, le niveau de développement prévu (-18,5 % de logements neufs) et l'effort consenti en matière de réhabilitations (-10 % de l'enveloppe prévue). Le PSP devra donc être actualisé et tenir compte de l'impact financier des dernières évolutions réglementaires lorsqu'elles seront connues avec précision, afin de servir de base pour l'élaboration de la nouvelle CUS.

5.2 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

5.2.1 Offre nouvelle

	Parc au 1 ^{er} janvier (1)	Construction (2)	VEFA	Acquisition amélioration (3)	Vente ⁽⁴⁾	Restructuration	Démolition	Parc au 31 décembre (1)	Évolution
2013	3 620	67		15	-3			3 699	+79
2014	3 699	60		12	-8	-3	-27	3 733	+34
2015	3 733	34	14	15	-3			3 793	+60
2016	3 793	27		58	-10		-54	3 814	+21
2017	3 814	11			-3	-2		3 820	+6
Total		199	14	100	-27	-5	-81		+200(5,5 %)
(1)	Logements familiaux et étudiant, hors foyers								
(2)	Dont logements acquis-améliorés mis en service								
(3)	Acquisition de patrimoine occupé, travaux d'amélioration programmés								
(4)	Y compris vente en bloc de patrimoine								

De 2013 à 2017, l'office a mis en service 313 logements familiaux, En tenant compte de la démolition sur la période de 81 logements et la vente de 27 logements, le parc a augmenté de 5,5 % depuis 5 ans, soit une croissance annuelle relativement faible (près de 1,1 %), cohérente avec le contexte de faible demande.

Sur les 313 nouveaux logements, la production nouvelle représente 213 logements dont 30 logements remis en service dans le cadre d'opération d'acquisition-amélioration (soit 14 %). Cette production représente 43 logements par an en moyenne ce qui est inférieur aux engagements de la CUS (60 logements par an sur la période 2013-2016) mais semble adapté aux besoins dans un marché globalement détendu. D'autant qu'il faut tenir compte sur la période du rachat de parc occupé (100 logements) à fin de réhabilitation et conventionnement, dont une résidence de 44 logements rachetée à la SNCF, située dans le quartier de la gare à Cahors, destinée à l'origine au logement de ses salariés. L'ensemble de ce patrimoine a fait ou fera l'objet de réhabilitations lourdes programmées en majorité sur la période 2018-2020. La part de PLAI, est élevée (44 %) et dépasse les engagements de la CUS (un tiers de PLAI).

Les prévisions de livraison en logements neufs sont de 55 logements en 2017 et 72 logements à l'horizon 2019-2020. Auquel s'ajoute, en termes de plan de charge pour le service, les opérations d'acquisition-amélioration dont les travaux sont à finaliser (10 opérations de 127 logements).

5.2.2 Réhabilitations

Sur la période 2012-2017, l'office a mis en œuvre un important programme de réhabilitation : 14 résidences (665 logements, soit plus d'un tiers du parc construit avant 1990) ont fait l'objet de réhabilitations lourdes pour une enveloppe totale de 14,2 M d'euros et un montant moyen au logement de 21,4 K€.

Ces chantiers ont permis de remettre à niveau le parc le plus ancien, notamment la quasi-totalité du patrimoine de Figeac, qui présentait le retard le plus important. Ces opérations, orientées principalement sur la performance énergétique (changement des menuiseries extérieures, isolation thermique par l'extérieur, remplacement des chaudières individuelles, isolation des combles et planchers, ...) visent une forte réduction des consommations d'énergies des locataires. L'office, au-delà des calculs théoriques, ne pratique pas de mesure a posteriori, arguant qu'il s'agit en quasi-totalité de chauffage individualisé avec de fortes variantes individuelles dans les pratiques. Néanmoins, il devrait trouver un système, basé sur le volontariat et l'échantillonnage, pour être en mesure de mieux évaluer le gain réel pour le locataire.

L'intérieur des logements est également remis à niveau avec changement des équipements : cuisine, salle de bain, chaudières, VMC, électricité. Vu la faiblesse des loyers concernés et les marges importantes par rapport

aux maximums des conventions APL, l'office a souhaité récupérer une partie de l'investissement auprès des locataires (cf. § 3.2.1).

Un programme similaire va être mis en œuvre sur la période 2020-2022 (9 résidences comptant 758 logements), la plupart des opérations étant en phase d'étude. Cette fois les deux principales cités de Cahors (Sainte-Valérie, 267 logements et Terre rouge, 212 logements) seront traitées.

5.2.3 Renouvellement patrimonial

Opérations de démolition- reconstruction 2013/2018

		Nombre de logements		
Année	Opération	localisation	démolis	reconstruits
2014	LA POUSSIE BAT. A B C	GOURDON	27	
2015	RIVIERE DE LABERAUDIE A B C	CAHORS	54	69
2018	PUY D'ALON BAT. F à K	SOUILLAC	53	
2018	LE MAS BAT. D E	GRAMAT	26	
2018	LA MADELEINE BAT. A B	GOURDON	8	
2018	CALVIGNAC BAT. D	PUY L'EVEQUE	12	
2018	LE SEGALA BAT. A B	LATRONQUIERE	8	
2018	PECH MAILLOT BAT. A	LES QUATRE	8	
2018	658, AVENUE ANATOLE DE MONZIE	CAHORS	3	
		Total	199	69

L'office a engagé depuis quelques années un programme de renouvellement patrimonial sans aides de l'ANRU, ces opérations n'étant pas situées en QPV : 81 logements ont été démolis sur la période 2013/2017.

Une nouvelle vague de démolitions était envisagée, mais l'office avait différé leur réalisation, estimant ne pas disposer de la capacité d'investissement pour mener à bien ces opérations. D'autant que s'agissant principalement de démolitions sans reconstructions, le recours à des financements externes (emprunts, subventions) n'était pas envisageable. Leur inscription dans les nouvelles mesures mis en place par la CDC⁵ a permis de programmer ces démolitions à court terme (OS données en 2017 pour 7 résidences comptant 118 logements). La CDC a proposé par ailleurs d'en faire bénéficier à titre rétroactif les 54 logements de la résidence « Rivière de Labéraudie » à Cahors démolie en 2015.

La reconstitution de l'offre est très partielle (69 logements pour 199 démolis soit 35 %) ce qui contribue à limiter la vacance (cf. § 3.1). La seule démolition donnant lieu à une reconstitution de l'offre concerne la résidence la « Rivière de Labéraudie », située dans le quartier croix de fer à Cahors. Cette opération s'intègre dans un projet de renouvellement urbain du quartier, conduit en partenariat avec la ville de Cahors et le Grand Cahors, sans financement de l'ANRU, puisqu'il ne s'agit pas d'un quartier « QPV ».

L'office a retenu le scénario de la démolition-reconstruction de trois bâtiments, les plus vétustes, comptant 54 logements. A la place seront construits deux nouveaux bâtiments à énergie positive (69 logements). En parallèle, les bâtiments restants seront réhabilités, notamment sur le plan thermique. Le nouveau programme propose une typologie davantage en adéquation avec les profils de la demande actuelle : les logements détruits, composés majoritairement de T4 et de T5 seront remplacés par des T2 et des T3.

⁵ La mesure de la Caisse des Dépôts et Consignations conduit à financer 5 000 € par logement dans le cadre d'une enveloppe globale de 100 millions d'euros pour le financement de 20 000 logements en zone détendue, hors ANRU

5.2.4 Achat de patrimoine

Au cours des séances des 13, 20 juin puis des 2 et 30 août 2017, le CA a examiné les conditions de financement de rachat du patrimoine lotois de la SA des Chalets.

Cette opération concerne 302 logements vendus au prix de 14,2 M€ financés comme suit (cf. annexe 7.4.) :

- Prêt transfert de patrimoine (PTP) de la CDC d'un montant de 12 M€ d'une durée de 35 ans au taux du livret A +0,72 %. Le remboursement interviendra à compter de novembre 2018.
- Prêt caisse d'épargne d'un montant de 2 M€ d'une durée de 30 ans au taux fixe de 2,15 % remboursé à compter d'avril 2018.
- Fonds propres à hauteur de 0,2 M€, soit 1,4 % du prix d'achat.

Outre ces 302 logements, la SA des Chalets dispose de 58 logements à Cahors (résidence « Terre sacrée » pour 37 logements et résidence « les Ecrivains » pour 21 logements) ne pouvant être vendus qu'à partir de 2022. Ces opérations récentes ne doivent pas être cédées moins de 5 ans après leur achèvement.

En attendant leur acquisition, l'office en assurera la gestion moyennant la facturation par le propriétaire (SA des Chalets) d'une redevance comportant les remboursements d'emprunts, la reconstitution des fonds propres, la PGE, TFPB... L'office disposera des recettes de loyers tirées de la location des logements.

Les membres du CA ont validé en séance du 13 octobre 2017 le rachat du patrimoine ainsi que la prise en gestion des logements de la SA des Chalets.

Une projection financière de 2018 à 2027, réalisée par l'office, démontre que l'exploitation de ce patrimoine produirait un autofinancement net annuel moyen de l'ordre de 176 k€, représentant 11 % du produit des activités. Le coût de la vacance est évalué, en moyenne annuelle, à 3,65 % du montant des loyers, soit environ 58 k€/an.

Le détail de cette analyse financière est donné en annexe 7.5.

5.2.5 Les logements foyers

L'office possède 22 foyers représentant 463 équivalents-logements.

A ce jour, 50 % des conventions ont été mises à jour par avenant en matière de répartition des travaux entre le gestionnaire et le bailleur afin d'éviter tout risque de contestation. Les conventions restantes, non actualisées, sont en cours de transaction avec les gestionnaires.

Une comptabilité annexe permet de suivre les travaux réalisés pour chaque foyer ainsi que la PGE utilisée pour les financer. Cependant, il n'existe pas de programme pluriannuel de maintenance pour les foyers. L'office devra se doter d'un tel outil qui permettra de dimensionner au plus près la PGE.

5.3 EXERCICE DE LA FONCTION MAITRISE D'OUVRAGE

Le pôle maîtrise d'ouvrage est rattaché à la direction des services techniques. Il a la responsabilité du suivi des opérations de construction neuve, des acquisitions-améliorations, des réhabilitations lourdes et des démolitions. Outre le responsable du pôle, il est composé de trois chargés d'opérations, qui prennent en charge l'ensemble des phases, de l'étude de faisabilité jusqu'à la livraison des programmes. La secrétaire du pôle est également la référente en matière de consultation et de rédaction des marchés.

L'examen des opérations livrées sur la période 2013/2017 fait apparaître des délais de réalisation contenus (moins de deux ans en moyenne). En revanche, le prix de revient final accuse un fort différentiel par rapport au prévisionnel (plus 8,5 % en moyenne), ce qui pourrait traduire une maîtrise insuffisante des coûts. Après

analyse, il apparaît qu'un certain nombre d'opérations atypiques réalisées sur la période expliquent cet écart : opérations mixant neuf et réhabilitation, logements familiaux et foyer, topographie complexe (coteaux avec pente de plus de 15 %), prescriptions de l'ABF...

Le prix de revient moyen des opérations neuves livrées, y compris le foncier, est de 1 611 €/m² de SH, ce qui est raisonnable en secteur détendu. Le prix de revient des opérations d'acquisition-amélioration est logiquement plus élevé (1 904 €/m² de SH). La part de fonds propres, 10,3 % en moyenne par opération, est très variable selon les programmes (de 2 à 49 %). Si la politique de l'office est de monter les opérations avec 10 % de fonds propres, l'analyse montre qu'en réalité l'apport de fonds propres intervient plutôt pour boucler le financement et est utilisé comme « variable d'ajustement ».

Jusqu'à présent les salaires des agents de la maîtrise d'ouvrage étaient valorisés en totalité au titre de la production immobilisée (compte 72). Depuis le début de l'année 2017, le service comptable et financier a mis en place un suivi personnalisé de chaque agent concernant les opérations qu'il est amené à suivre.

Cette nouvelle procédure respecte donc maintenant la réglementation.

5.4 MAINTENANCE DU PARC

Maintenance globale du patrimoine en k€	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<i>patrimoine (hors foyers)</i>	3 620	3 705	3 733	3 793	3 814	3 820
Exploitation :						
Entretien courant (avec régie)	830	850	868	581	660	622
Gros entretien	1 970	2 148	2 441	2 165	2 165	1 835
	2 800	2 999	3 309	2 746	2 825	2 457
<i>en € par logement</i>	773	809	886	724	741	643
<i>médiane OPH de province (source BOLERO)</i>	559	563	575	600		
Investissements :						
Remplacements de composants	741	737	653	736	349	481
Réhabilitations	3 887	3 064	3 075	2 150	2 137	2 980
	4 629	3 801	3 728	2 886	2 486	3 461
<i>en € par logement</i>	1 279	1 026	999	761	652	906
Total effort de conservation du patrimoine	7 428	6 799	7 037	5 632	5 310	5 917
<i>en € par logement</i>	2 052	1 835	1 885	1 485	1 392	1 549

Les montants consacrés à l'exploitation (entretien courant et gros entretien) représentent une moyenne annuelle de 2,9 k€, soit environ 763 €/lgt, ce qui est supérieur à la médiane nationale de 27 %. Les efforts les plus conséquents ont été réalisés au cours des années 2013 et 2014.

Concernant les travaux d'investissements, la moyenne annuelle est de 3,5 k€, ce qui représente environ 937 €/lgt, soit 84 % supérieur à la médiane de la profession (source DIS⁶ 2016 : 509 €/lgt).

La visite du patrimoine a porté sur 2 258 logements, soit 60 % du parc, situés sur les secteurs de Cahors, vallée du Lot, Figeac et nord du département. Elle a permis de constater le bon état global des immeubles et la qualité des réhabilitations mises en œuvre. L'effort porte surtout sur l'enveloppe des résidences et le traitement thermique, avec également un fort investissement sur la remise à jour et le confort des parties privatives (équipements sanitaires, électricité, cuisines, salles de bain...). Cependant dans la plupart des cas, le traitement des parties communes (halls, portes d'accès, cages d'escalier, digicodes...) est moins abouti, et il manque une « touche finale » en termes de qualité résidentielle, avec le risque de moins gagner en attractivité malgré les investissements importants consentis. L'office a des marges de progrès dans ce domaine ainsi que dans la mise

⁶ DIS : Dossier Individuel de Situation renseigné annuellement par l'office et transmis à la fédération des OPH

à jour de l'affichage dans les halls et la remise en état des logements à la relocation : si dans l'ensemble ces travaux sont corrects, il est constaté un manque d'homogénéité dans la finition entre les différents secteurs, du fait de la liberté laissée à chaque chargé de secteur dans le choix des matériaux (sols, papiers peints, peintures...). S'il est normal de laisser une certaine latitude aux techniciens, l'office devrait quand même établir un standard minimal à respecter.

5.4.1 Entretien du patrimoine

5.4.1.1 Régie

L'office possède une régie composée de 13 agents. Ces derniers interviennent à la suite de réclamations de locataires, ainsi que pour des petits travaux de remise en état et dans les parties communes.

Le fonctionnement de cette régie n'appelle aucune observation et fait ressortir la réactivité des agents qui sont répartis entre 5 secteurs qui couvrent l'ensemble du département.

Alors que le montant calculé du coût horaire de la régie varie de 19,9 € en 2012 à 22,45 € en 2017, il n'est facturé que 19,5 € à l'heure pour chaque intervention chez un locataire.

Aucune délibération du CA fixant ce tarif n'a pu être fournie lors du contrôle.

Au cours de la séance du 30 juin 2016, un bordereau de prix à appliquer lors des réparations locatives a été présenté au CA. Ce bordereau prévoyait notamment l'augmentation du coût horaire avec un nouveau montant fixé à 21 € de l'heure. A ce jour, ce nouveau prix n'est toujours pas appliqué.

Il convient que le CA statue sur le montant du coût horaire à appliquer pour toute intervention réalisée chez un locataire, ainsi que sur la date de mise en application.

L'office s'est engagé à proposer au cours de la prochaine séance du CA l'approbation du coût horaire de la régie.

5.4.2 Sécurité dans le parc

5.4.2.1 Entretien des appareils individuels à gaz

L'office prend en charge l'entretien des appareils (chauffage à gaz, VMC et robinetterie) dans le cadre d'un contrat confié à un prestataire. Le dernier rapport de la Miiolos faisait observer que l'office pouvait être mis en cause puisqu'il se substituait aux locataires sans avoir reçu de mandat (entretien à la charge du locataire [article 7 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée et décret 87-712 du 26 août 1987]). Ce point a été réglé depuis le dernier contrôle par la signature d'un accord collectif avec les organisations représentatives des locataires.

L'absence d'entretien de 85 appareils à gaz présente des risques pour la sécurité des personnes et des biens. Les mesures prises envers les locataires récalcitrants sont inopportunes en termes de sécurité et sur le plan social.

Pour 2017, le prestataire a fourni un rapport indiquant que 361 appareils à gaz n'avaient pas fait l'objet d'un entretien annuel, soit un taux de pénétration de seulement 87 % à l'issue des deux visites contractuelles lui incombant. Ce taux de pénétration faible devrait conduire l'office à durcir les conditions d'exécution de son contrat lors de son renouvellement en 2019 (taux de pénétration, pénalités, charge des premiers courriers recommandés...). De plus il règle chaque année l'intégralité au prestataire alors qu'il ne devrait payer que les visites réellement faites, ce qui aurait un caractère plus incitatif.

L'office applique ensuite une procédure rigoureuse : relance des locataires par courriers recommandés, ce qui permet de réaliser de nouvelles visites et de réduire le nombre d'appareils sans entretien, même s'il reste trop

élevé (85 en 2017). Les logements concernés font l'objet d'un suivi prioritaire au début de la nouvelle campagne afin de ne pas laisser d'appareil sans entretien 2 ans de suite.

Pour les locataires les plus récalcitrants, qui refusent l'accès à leur logement, l'office après plusieurs relances infructueuses, leur propose, s'ils ne souhaitent pas utiliser le chauffage au gaz, de retourner un coupon-réponse indiquant leur choix. Dans ce cas l'office interrompt la fourniture de gaz et l'entretien de la chaudière n'est plus facturé. Même si au final cela concerne peu de cas (4 en 2016 et 4 en 2017), et a surtout un effet dissuasif, cette procédure présente des risques à la fois pour le locataire et l'immeuble. S'il n'est pas rare que des habitants du parc social utilisent des équipements alternatifs de chauffage, rudimentaires voire dangereux (brasero, poêle à pétrole...) le problème est que, dans le cas présent, c'est le propre bailleur qui les encourage à le faire, au risque d'être poursuivi en cas d'accident. Enfin sur le plan social, cette méthode peut être perçue comme une incitation à ne plus se chauffer correctement, avec potentiellement des conséquences graves pour la famille du titulaire du bail. De tels cas relèvent plutôt d'un suivi social que d'une mesure aussi radicale.

A l'issu du contrôle l'office s'est engagé à revoir les conditions d'exécution du contrat lors de son renouvellement en 2019. Il s'engage également à lancer désormais une procédure contentieuse à l'encontre des locataires les plus récalcitrants (dépôt de requête en injonction de faire devant le TGI).

5.4.3 Diagnostics techniques

a) Diagnostics de performance énergétique (DPE)

Les diagnostics de performance énergétique (DPE) ont été réalisés en 2009 pour l'ensemble du patrimoine et sont remis au locataire lors de la signature du bail. Ils ont été actualisés depuis au fur et à mesure des travaux impactant la performance énergétique. La situation au 18 juillet 2018 présente un résultat global favorable compte tenu de l'ancienneté du parc : la majorité des logements sont classés en C (36 %) et D (43 %), et 6 % en A ou B. Ces chiffres sont meilleurs qu'en 2013 (52 % des logements étaient classés en D, 29 % en C, 3 % en B) du fait notamment du programme de réhabilitations thermiques mis en œuvre ces dernières années (cf. §.5.2.2). Il reste un effort à produire sur 15 % des logements, encore classés en E et F.

b) Diagnostics « amiante » et « plomb »

L'office a progressé sur la prise en compte du risque amiante depuis le dernier contrôle de la Miilos : les DTA ont été mis à jour en 2016-2017 dans le cadre d'un marché comprenant également la réalisation des constats de risque d'exposition au plomb (CREP). La présence d'amiante a été repérée sur 39 résidences comptant 1 492 logements (64 % des logements potentiellement concernées). En l'absence de dégradation, le diagnostiqueur a surtout prescrit des évaluations périodiques pour 89 % des logements concernés. Deux résidences comprenant 266 logements devaient faire l'objet d'actions correctives : les travaux sont achevés pour l'une des résidences et en cours pour l'autre.

L'office s'est également mis en conformité sur le risque plomb et va au-delà des obligations légales : diagnostics élargis à tous les logements et pas seulement à la relocation. Cependant les CREP ne sont pas notifiés aux locataires et joints aux nouveaux baux conformément à la réglementation (cf. §.4.3.1).

Les obligations réglementaires qui visent à garantir la protection des personnes contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante ne sont pas totalement respectées (art. R. 1334-17, R. 1334-20, R. 1334-29-5 du code de la santé publique). En effet, le repérage étendu des flocages, calorifugeages et faux plafonds dans les parties privatives (diagnostics amiante sur les parties privatives, DAPP) n'a pas été finalisé alors qu'il est obligatoire depuis février 2012 (cf. décret n° 2011-629 du 3 juin 2011). Les DAPP sont réalisés sous forme d'échantillonnage : un appartement par cage d'escalier de tous les immeubles concernés, avec diagnostic de l'ensemble de l'immeuble en présence d'amiante détectée dans un appartement. Cette méthode réduit

notamment le risque, mais n'est pas totalement conforme aux obligations réglementaires qui imposent un repérage étendu. A ce jour 266 logements ont fait l'objet d'un DAPP soit 10,2 % des logements concernés.

Par ailleurs, la communication aux entreprises comme aux ouvriers de la régie, n'est toujours pas suffisamment formalisée. Or, la réglementation exige une communication de la fiche récapitulative à toute personne, physique ou morale, amenée à effectuer des travaux dans l'immeuble bâti ou à intervenir à proximité d'équipements contenant de l'amiante, une attestation écrite de cette communication devant être conservée.

En réponse, l'office précise que tous les diagnostics amiante sont accessibles facilement sur le réseau informatique interne et que dans le cas d'une intervention en présence d'amiante, une fiche récapitulative est communiquée à l'entreprise ou à la régie. Il compte néanmoins compléter la procédure, suite au contrôle, par une attestation écrite de cette communication.

Enfin, parmi les 10 foyers concernés par la réglementation amiante, seul deux ont fait l'objet de DTA (en 2013). L'office, afin de se mettre en conformité sur ce point, vient de lancer une consultation pour les faire réaliser en même temps que la mise à jour des DTA du parc récemment acheté à la SA de Chalets. L'ancien salarié de la SA des Chalets, gestionnaire local de ce parc, a été recruté par l'office : affecté à la direction technique, il est devenu son référent amiante et est en particulier chargé de finaliser ce chantier.

L'office a rattrapé son retard sur la réalisation des constats de risque d'exposition au plomb (CREP) dans le cadre d'un marché lancé en 2015 (intégré au marché de mise à jour des DTA) et allant au-delà des obligations légales : diagnostics élargis à tous les logements potentiellement concernés.

Les CREP ne sont pas notifiés aux locataires et joints aux nouveaux baux conformément à la réglementation (cf. 4.3.1).

5.5 VENTES DE PATRIMOINE A L'UNITE

Au cours des cinq dernières années l'office a réalisé 16 ventes, toutes au profit des locataires occupants. Les dispositions réglementaires sont respectées : consultations du préfet et du maire, respect de l'évaluation France domaine, reliquats d'emprunts remboursés à chaque vente...). Le très faible volume de logements vendu (3 par an, en deçà des objectifs de la CUS, 5 par an) s'explique par le fait que l'office n'avait pas défini de politique de vente et se limitait à répondre aux sollicitations des locataires occupant un logement individuel et répondant à des conditions d'ancienneté minimale (deux ans d'occupation du logement objet de la vente).

En réponse au dernier contrôle de la Miilos, qui avait critiqué cette vente au coup par coup sans réelle stratégie, et également dans l'objectif de dégager des marges financières, l'office a souhaité mettre en place « *une démarche de vente plus active de logements, dans les résidences où des ventes se sont déjà concrétisées et dans celles où est constaté un phénomène de vacance* ». Pour l'instant les ventes restent limitées aux logements individuels, l'office ne souhaitant pas qu'elles conduisent à la mise en place de copropriétés. Il est prévu de promouvoir la vente aux locataires en place et lorsque les logements seront vacants, de les proposer à l'ensemble des locataires puis d'ouvrir à des acheteurs extérieurs.

Cette nouvelle orientation définie en 2014 n'a réellement débuté que fin 2017 par l'envoi aux locataires des résidences concernés des courriers leur précisant que leur bien était en vente et qu'il devait contacter l'office s'ils étaient intéressés. Le peu de succès (1 retour positif sur 250 courriers) doit amener l'office à s'interroger sur sa démarche, qui tout en ne perdant pas de vue sa vocation sociale, doit intégrer une approche plus commerciale. Ainsi par exemple le prix de vente n'est pas fondé en priorité sur la valeur intrinsèque du bien, mais sur un calcul complexe reposant sur la capacité financière théorique du locataire, évaluée par rapport au

montant de son loyer⁷. De plus l'office s'interdit de vendre en dessous du prix des domaines alors que s'agissant de ses propres locataires, il pourrait pratiquer une baisse de prix plus conséquente (la réglementation donne une marge de 35 % en plus ou en moins) et la plupart des bailleurs pratiquent des décotes significatives en faveur de leurs locataires. Enfin l'agent chargé des ventes (l'assistante du DG) n'exerce cette activité qu'à temps partiel. Elle ne connaît pas concrètement les logements en vente, qu'elle n'a pour la plupart pas visité et dont elle ignore les caractéristiques. Si l'office compte réellement développer cette activité, comme il l'affiche, il devra rapidement ouvrir la vente aux autres locataires et aux extérieurs, ce qui semble nécessaire tant le vivier des occupants apparaît limité. Dans cet optique, il devrait s'interroger sur la création d'un véritable poste de vendeur HLM, chargé à la fois du respect de toutes les dispositions réglementaires mais également des activités commerciales (prospection, visite des logements, conseils, négociation...). Conscient de ces difficultés, l'office a également envisagé d'externaliser en partie cette activité en ayant recours à une agence immobilière.

5.6 ACCESSION SOCIALE

Entre 2010 et 2012, l'office a construit 7 logements en accession à la propriété, tous en PSLA, en 3 opérations (3 logements à Cahors, 3 à Luzech et 1 à Saint-Michel-de-Bannières). La commercialisation de ces logements s'est poursuivie sur la période de contrôle, d'autant qu'il y a eu des désistements en cours de phase locative qui ont conduit à de nouvelles mises sur le marché. Une nouvelle opération de 5 logements (les Ramondies à Cahors) a été mise en service en 2015. Fin 2017, tous les logements ont été vendus malgré des délais de commercialisation assez longs, et l'Office n'a pas souhaité pour l'instant lancer de nouvelles opérations en accession-sociale, jugeant le produit PSLA peu adapté au contexte local, notamment en raison d'un faible différentiel avec le prix du marché.

Les procédures relatives à la location-accession manquent de rigueur et présentent des irrégularités.

Il est constaté comme lors du dernier contrôle de la Miilos que les contrats de location-accession ne sont pas établis préalablement à l'entrée dans les lieux comme cela est imposé par le contrat préliminaire (article 6) : sur l'ensemble des dossiers, il est signé en moyenne 6 mois après et trois contrats ont été signés plus d'un an après. Durant cette période, les acquéreurs disposent d'un contrat de location ordinaire qui ne correspond pas à leur statut.

De plus, la part acquisitive de la redevance varie peu en fonction des acquéreurs (130 € par exemple pour les 5 accédants de la résidence Les Ramondies) alors que sa finalité est de permettre de constituer un apport personnel et qu'elle doit être adaptée à la capacité de chaque accédant.

L'office méconnaît également le principe de prudence adoptée dans les opérations de promotion immobilière consistant à conditionner le lancement des travaux à l'atteinte d'un quota de réservations minimal. Même s'il n'y a pas eu de conséquences puisque tous les logements ont finalement été vendus, la société n'a pas respecté le taux de réservation minimal de 30 % avant de lancer l'OS imposé par la société de garantie de l'accession des organismes d'HLM (SGA).

Enfin le contrôle sur pièces des dossiers d'accédant aux PSLA a révélé un dépassement des plafonds de ressources (15 %) pour une vente conclue en 2016 (art. L.443.1 du CCH). Au vu de ses ressources, un ménage

⁷ Les services de l'office partent du prix communiqué par les domaines et s'assurent qu'il permettra au locataire d'envisager une mensualité de remboursement d'emprunt à son banquier d'un montant équivalent au loyer payé à l'office avant la vente. Ceci sur la base des paramètres de calcul suivant : - Apport lors de l'achat = 20 % du coût d'acquisition du logement - Durée d'emprunt = 20 ans - Taux d'emprunt = taux en vigueur sur les marchés financier au moment du calcul - Le prix de vente résultant de ces paramètres de calcul trouvera à s'appliquer tant qu'il n'excèdera pas 10 % de l'estimation des domaines. - Le montant de la vente devra permettre à l'office de dégager des fonds propres nécessaires à la reconstitution d'une offre locative d'un montant évalué à 30 000 euros (écart entre les capitaux restant dû et le prix de cession). Le montant ne devra en aucun cas être inférieur aux capitaux restants dû des emprunts ni à la valeur nette comptable du logement cédé.

n'aurait pas dû bénéficier des conditions avantageuses associées au PSLA. Néanmoins ses revenus lui permettaient l'accession directe en VEFA et le logement aurait pu lui être vendu dans ce cadre. Cette irrégularité relève d'une erreur du service qui avait omis de prendre en compte une partie des revenus d'un des deux conjoints dans la prise en compte du RFR du couple, erreur que ni l'établissement financier ni le notaire n'ont remarquée.

Hormis cette exception, globalement ces ventes ont un caractère très social puisque les ressources des acquéreurs correspondent en moyenne à 66 % des plafonds PSLA et que 72 % des ménages disposaient de ressources inférieures au plafond PLUS qui auraient pu leur permettre d'occuper un logement HLM. En outre le revenu mensuel moyen au moment de la réservation est de 2 446 € soit un peu plus de deux fois le SMIC net.

La « sécurisation HLM » figure systématiquement dans les contrats de réservation et les actes de vente conformément à la réglementation.

Dans sa réponse au rapport provisoire l'office a reconnu les irrégularités évoquées, et le fait qu'il ne dispose pas des moyens humains lui permettant de réaliser dans de bonnes conditions la procédure PSLA, lourde et complexe. Il ne souhaite pas poursuivre la location accession, activité peu adaptée au territoire et pour laquelle il n'est pas structuré.

5.7 CONCLUSION

L'office a été actif sur la période en menant à bien à la fois la remise à niveau du parc ancien et un programme de renouvellement patrimonial. Les objectifs de développement, modestes, sont cohérents avec les besoins dans le cadre d'un marché détendu, en privilégiant les opérations d'acquisition-amélioration et les constructions en secteur urbain. Les irrégularités relevant de la sécurité dans le parc devront être corrigées sans délai. L'office devra être plus volontariste sur sa politique de vente s'il veut obtenir des résultats.

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

Le CA a décidé en séance du 06 juillet 2012 de passer en comptabilité commerciale à compter de janvier 2013. Après mise en concurrence, un marché a été conclu avec le cabinet d'expertise comptable FCN à Toulouse pour une durée de 6 exercices à compter du 1^{er} janvier 2013. Le montant global des honoraires s'élève à 99 029 €. Chaque année une lettre de mission fixe les modalités d'intervention du commissaire aux comptes (CAC) qui est chargé de l'audit des comptes annuels, et si nécessaire d'interventions spécifiques.

A compter du 1^{er} janvier 2016, l'office a mis en application les nouvelles normes comptables énoncées dans le règlement n° 2015-04 du 04/06/2015.

Des anomalies ont été relevées dans les annexes des comptes financiers :

- L'annexe réglementaire n° XIII- tableau 1- Capacité d'autofinancement- de l'année 2016 est erronée. La mauvaise imputation d'un crédit-relai enregistré comme emprunt locatif a majoré le montant des remboursements locatifs à déduire de la capacité d'autofinancement et a engendré une valeur négative pour l'autofinancement. L'office reconnaît cette erreur qui a été corrigée pour l'analyse financière qui suit.
- Les montants indiqués dans les états récapitulatifs des dettes ne sont pas en cohérence avec les montants inscrits au bilan. L'office s'est engagé à mettre ces deux documents en cohérence.
- La fiche de situation financière et comptable, récapitulatif général, annexe V, de l'année 2016 présente des anomalies. Des dépenses restent à comptabiliser pour des opérations terminées soldées, des opérations sont déclarées en cours alors que l'ordre de service n'a pas été lancé. L'office va mettre en place un travail d'analyse permettant de fiabiliser les fiches de situation financières et comptables.

Ces anomalies ont nécessité des retraitements de la part de l'Ancols. Elles démontrent toujours un manque de rigueur dans la tenue des pièces comptables déjà relevé lors du précédent contrôle.

6.2 ANALYSE FINANCIERE

6.2.1 Analyse de l'exploitation

en k€	2012	2013	2014	2015	2016
Autres activités (Accession, Prêteur)	17	29	10	26	123
Loyers	15 518	16 221	16 565	17 364	18 011
Coût de gestion (hors entretien)	-2 305	-2 499	-2 488	-2 972	-3 339
Coût de maintenance	-2 800	-2 999	-3 309	-2 746	-2 825
TFPB	-2 009	-2 139	-2 210	-2 223	-1 580
Flux financier	54	77	86	33	44
Flux exceptionnel	357	431	661	276	905
Autres produits	164	124	181	197	160
Pertes créances irrécouvrables	-38	-60	-39	-56	-101
Intérêts opérations locatives	-3 798	-3 491	-3 076	-2 579	-2 635
Remboursements emprunts locatifs	-4 080	-4 159	-4 906	-5 095	-5 406
Autofinancement net	1 079	1 536	1 475	2 225	3 357
<i>P.M. Chiffre d'Affaires (CA)</i>	<i>15 568</i>	<i>16 408</i>	<i>16 866</i>	<i>17 581</i>	<i>18 896</i>
<i>Autofinancement net en % du CA</i>	<i>6,96 %</i>	<i>9,47 %</i>	<i>8,90 %</i>	<i>12,81 %</i>	<i>18,64 %</i>
<i>Médiane BOLERO OPH de province</i>	<i>10,4 %</i>	<i>12 %</i>	<i>12,51 %</i>	<i>12,3 %</i>	

Sur l'ensemble de la période étudiée, le montant des produits s'élève à 88 M€ pour un total de charges de 78 M€, ce qui permet de dégager un autofinancement de l'ordre de 10 M€.

Les produits sont composés pour 95 % des loyers perçus. Ceux encaissés au titre des « autres activités » correspondent aux loyers des logements non vendus au 31 décembre de l'année considérée dans le cadre de l'accession à la propriété.

Les postes les plus importants des charges concernent pour une grosse majorité les annuités d'emprunts (50 %). Le coût de gestion représente 18 %, la maintenance du patrimoine (hors investissements) est de 19 % et 13 % sont consacrés à la TFPB.

La faiblesse du montant de la TFPB en 2016 s'explique par le changement de la comptabilisation des dégrèvements.

Ces derniers étaient comptabilisés en produits exceptionnels de 2012 à 2015. Sur demande du commissaire aux comptes (CAC), l'office a été amené, à compter du 1^{er} janvier 2016, à créditer en compte de charges les dégrèvements perçus au titre de cette année, soit 701 k€. Hors dégrèvements le montant de la TFPB aurait atteint 2 281 k€.

Le flux exceptionnels 2016 augmente par rapport à 2015 grâce à la variation : des produits sur opérations de gestion (notamment des dégrèvements de TFPB sur années antérieures), des plus-values de cessions d'actifs, et d'une dotation aux amortissements en vue de futures démolitions (Latronquière, Gourdon La Madeleine).

L'autofinancement net rapporté au chiffre d'affaires exprimé en pourcentage se situe à un montant inférieur au ratio BOLERO pour les années 2012 à 2014, puis progresse à compter de 2015.

La fluctuation de ce taux trouve sa source dans l'augmentation régulière des remboursements d'emprunts locatifs. En effet, bien que la capacité d'autofinancement (CAF) ne cesse de croître sur la période en passant de 5 M€ en 2012 à presque 9 M€ en 2016, soit une variation de 80 %, le montant des remboursements du capital de la dette varie de 4 M€ en 2012 à 5,4 M€ en 2016, soit une augmentation de 35 % (voir tableau ci-dessous) :

en k€	2012	2013	2014	2015	2016
Capacité d'autofinancement	5 159	5 694	6 381	7 320	8 763
Remboursements emprunts locatifs	-4 080	-4 159	-4 906	-5 095	-5 406
Autofinancement net	1 079	1 536	1 475	2 225	3 357

Les indicateurs d'exploitation :

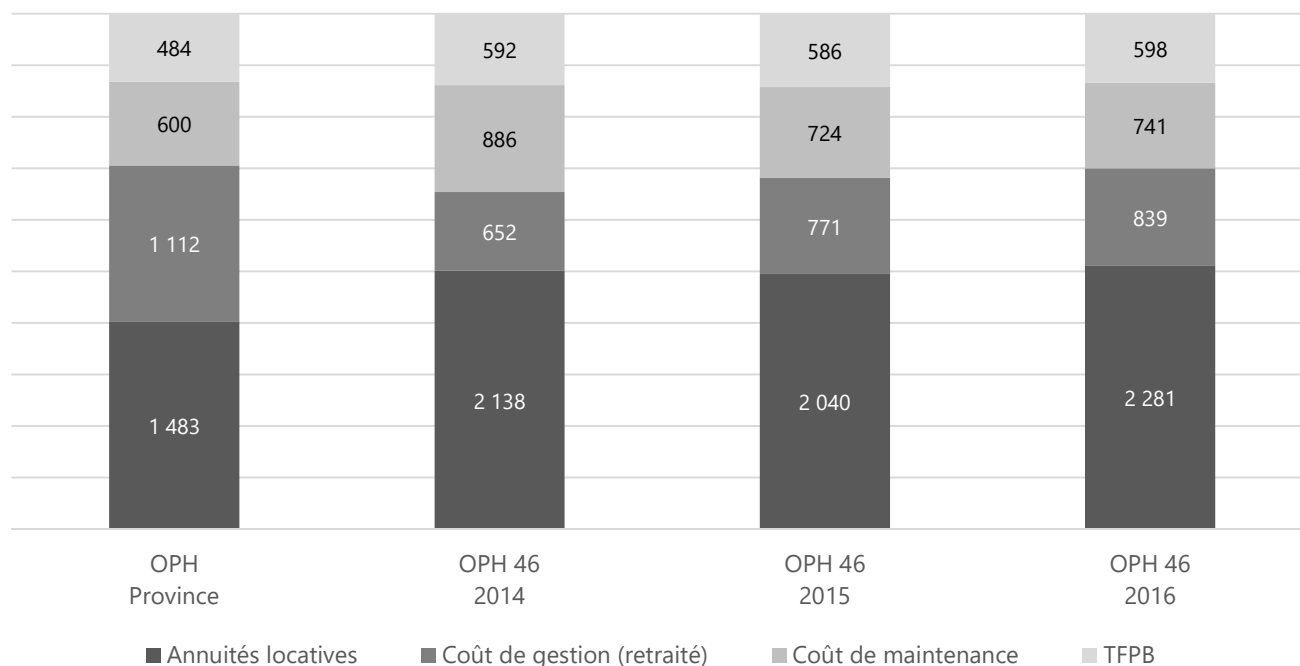
Le montant des annuités locatives impacte la rentabilité de l'exploitation. Le coût de ces remboursements ramené au logement reste toujours supérieur à la médiane nationale (ratio 2015 = 1 348 €/lgt) de +59 % en 2014 (2 138 €/lgt), +51 % en 2015 (2 040 €/lgt), et +58 % en 2016 (2 126 €/lgt).

Le coût de gestion 2016 avant retraitement (875 €/lgt) est quant à lui largement inférieur (-21 %) au ratio BOLERO. Après neutralisation des cotisations CGLLS, il s'élève à 839 € par logement pour un ratio national de 1 112 €. Cet indicateur augmente régulièrement depuis 2014 (+29 %) en raison de la variation importante (+31 %) des comptes 611-628 portant sur "les travaux relatifs à l'exploitation" qui concernent, notamment, les divers contrats d'entretien.

Les dépenses consacrées à la maintenance du patrimoine (entretien courant et gros entretien, hors investissements) sont supérieures à la médiane et témoignent de l'effort consenti par l'office dans ce domaine.

Par ailleurs, l'office a obtenu, sur la période 2012-2017 environ 5,5 M€ de dégrèvements de TFPB dont 2,1 M€ au titre des travaux d'économie d'énergie, et 2,7 M€ pour les travaux d'adaptation des logements aux handicapés.

Les indicateurs d'exploitation en €/lgt



NB : le ratio TFPB 2016 prend en compte le dégrèvement de 701 k€ (crédité sur le compte de charge) mentionné supra, soit un coût de taxe foncière de 2 281 k€.

6.2.2 Autofinancement 2017

en €	2015	2016	2017 prévi.
Résultat	1 971	3 256	1 342
Capacité d'Autofinancement	7 382	8 831	6 884
-remboursements Emprunts locatifs (code 2.21)	-5 095	-5 406	-5 744
-dotations amortissements Charges IC (c/6863)	-63	-67	-58
AUTOFINANCEMENT NET	2 225	3 357	1 083
Chiffre d'Affaires	17 581	18 896	18 252
en % du CA	12,65	17,77	5,93

L'autofinancement prévisionnel 2017 devrait accuser une baisse de 68 % par rapport à celui de 2016 en raison d'une baisse de la capacité d'autofinancement consécutive à la faiblesse conjoncturelle due au faible résultat comptable escompté (cf. §. 6.2.4).

6.2.3 Gestion de la dette

L'encours de la dette de l'office représente au 31 décembre 2016 un montant de plus de 140 M€.

A l'issue de la présentation d'une analyse prévisionnelle lors de la séance du CA du 21 février 2013, l'office s'est rapproché de la CDC pour étudier les concours financiers qui pourraient lui être apportés pour la réalisation de son programme d'investissement sur les années 2014 et 2015.

Une convention partenariale CDC/OPH, destinée à financer ce programme de développement, a donc été signée le 08 avril 2014. Le montant du prêt maximal consenti par la caisse des dépôts était de 12 350 k€ sous réserve d'une mise maximale de fonds propres (FP) de l'office de 10 % pour les opérations neuves, et de 20 % pour les réhabilitations. L'ensemble de ces FP ne devait pas dépasser 2 400 k€. Cette offre financière a été assortie, après analyse de l'encours de la dette de l'office, de moyens propres à dégager des marges de manœuvre dans le cadre d'un plan de réaménagement de la dette.

Ce réaménagement de dette a concerné un périmètre de 204 prêts pour un montant total de 29 710 k€ (29 400 k€ de capital restant dû et 310 k€ de stocks d'intérêts), soit environ 1/4 de l'encours de la dette au 31 décembre 2013. La mesure a consisté en un allongement d'une durée de 3 ans pour certains emprunts et une baisse de la marge CDC combinée à un report d'intérêts pour d'autres. Par délibération en date du 15 avril 2014, le CA a entériné le réaménagement de la dette CDC.

L'examen comparatif des conditions de remboursement des prêts réaménagés montre un gain sur les échéances de 2 030 k€ sur cinq ans (jusqu'en 2018) et de 2 932 k€ sur onze ans (jusqu'en 2024). Au-delà, à compter de 2025, le montant des échéances devient supérieur à ce qu'il aurait été avant réaménagement avec une perte moyenne annuelle de 231 k€ jusqu'à la fin des contrats de prêts en 2040 (cette perte varie de 113 k€ à 693 k€ sur la période 2025-2034). Au total, le montant des échéances versées par l'office aura été supérieur de 771 k€ avec le réaménagement de la dette (voir annexe 7.6).

D'autre part, un prêt haut de bilan bonifié (PHBB) a été contracté auprès de la CDC en février 2017. Son montant s'élève à 2 670 k€ avec un cadencement réparti comme suit : 220 k€ en 2017, et 2 450 k€ en 2018. Il concerne la rénovation thermique du patrimoine de l'office et permettra la réhabilitation additionnelle de 267 logements.

6.2.3.1 Indépendance financière

1/ Le risque de solvabilité est étudié aux travers de deux indicateurs :

- La capacité théorique de remboursement qui est exprimée en nombre d'années :

en k€	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Capacité d'Autofinancement	5 283	5 927	6 381	7 382	8 831	6 884
Encours de la dette	120 763	127 134	138 110	137 239	140 253	140 224
Remboursement de la dette en années	23	21	22	19	16	20

La capacité de l'office à rembourser sa dette est égale en moyenne annuelle à 20 ans.

- Le poids de la dette au regard des ressources stables exprimé en % :

en k€	2012	2013	2014	2015	2016
Encours dette	120 763	127 134	138 110	137 239	140 253
Ressources stables* (hors intérêts compensateurs)	220 560	233 351	250 026	256 469	268 810
Poids dette / RS en %	55	54	55	54	52

* : Les ressources stables sont composées de la somme des capitaux propres (capital, report à nouveau, résultat comptable, subventions d'investissement, provisions réglementées), et des emprunts.

Le poids de la dette représente en moyenne (sur la période de 2012 à 2016) 54 % des ressources stables.

6.2.4 Résultats comptables

en €	2012	2013	2014	2015	2016	2017 prévi.
charges d'exploitation	14 685	15 809	16 017	16 574	16 504	17 508
charges financières	3 873	3 681	3 416	2 599	2 635	2 480
charges exceptionnelles	1 470	650	2 588	369	796	1 263
total CHARGES	20 028	20 141	22 021	19 542	19 935	21 252
produits d'exploitation	18 149	19 258	19 803	20 211	20 870	20 599
produits financiers	54	77	147	53	44	28
produits exceptionnels	1 958	1 597	4 154	1 248	2 277	1 967
total PRODUITS	20 160	20 931	24 104	21 513	23 192	22 594
RESULTAT	132	790	2 083	1 971	3 256	1 342

Le montant des résultats augmente de manière très sensible à compter de l'année 2014 en raison de la diminution des charges financières (baisse du taux d'intérêt du livret A) et du différentiel important (1 566 k€) entre les produits et les charges exceptionnels. Le montant des produits exceptionnels est conséquent avec 4 M€ (dont 1,1 M€ de dégrèvements de TFPB, et 1,6 M€ de cessions d'actif). Pour 2016, la variation de +65 % est également due au montant important des produits exceptionnels : 2 M€ (dont 930 k€ de dégrèvements de TFPB, 422 k€ de cessions d'actifs, et 676 k€ de reprise de subventions d'investissement).

Le résultat comptable prévisionnel pour l'année 2017 affiche une baisse de 59 % en comparaison de celui de 2016. Cette dégradation est due à l'augmentation des charges exceptionnelles avec en corollaire la diminution des produits exceptionnels qui concernent principalement la vente des foyers de Rocamadour Pech de Gourbière, et de Figeac pour lesquels la valeur nette comptable était très importante.

L'office a vendu sur la période 21 logements pour un montant total de 1,8 M€ dégagant une plus-value de 878 k€. Le prix de vente moyen d'un logement est de 84 k€ (variant de 73 k€ à 89 k€).

En k€	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Résultats	132	790	2 083	1 971	3 256	1 342
Ventes HLM :						
plus-values	258	111	221	49	228	11
% des plus-values dans le résultat	195 %	14 %	11 %	2,5 %	7 %	0,8 %
Pm nombre de lgts vendus	5	3	6	2	4	1
Prix de vente moyen/lgt en €	85	85	89	73	88	86

Le coût de la vacance représente en moyenne annuelle une perte de produits de l'ordre de 1 M€, comme indiqué ci-dessous, soit environ 6 % du chiffre d'affaires :

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Moyenne
Pertes sur les produits	996 k€	1 195 k€	1 118 k€	1 083 k€	942 k€	999 k€	1 055 k€
Taux de vacance lgts	6,81 %	7,94 %	7,19 %	6,74 %	5,70 %	5,98 %	6,73 %
Nombre lgts vacants	nc	322	295	288	242	255	

6.2.5 Structure financière

en k€	2012	2013	2014	2015	2016
Capitaux propres	32 111	33 592	36 570	38 702	42 615
<i>dont PGE</i>	2 576	2 750	2 515	2 549	2 475
Amortissements et provisions (actifs immobilisés)	64 160	68 418	71 931	76 918	82 392
Dettes financières	122 172	128 345	139 380	138 508	141 432
Actif immobilisé brut	-215 404	-228 202	-245 269	-255 990	-262 833
Fonds de Roulement Net Global	5 615	4 902	5 128	687	6 080
F.R.N.G. à terminaison des opérations					4 726
<i>FRNG en mois de dépenses</i>	2,2	1,8	1,6	0,3	2,4
<i>Médiane BOLERO OPH de province</i>	3,9	3,9	4,3	4,4	
Stocks	1 084	1 073	1 436	1 369	519
<i>dont Accession</i>	850	819	1 128	1 066	208
Autres actifs d'exploitation	5 693	5 215	5 767	5 600	6 504
Provisions d'actif circulant	-977	-1 125	-1 172	-1 467	-1 197
Dettes d'exploitation	-689	-1 467	-2 302	-2 241	-1 961
Besoin en F.R. d'Exploitation	5 110	3 696	3 729	3 262	3 864
Créances diverses	89	222	541	206	144
Dettes diverses	-2 473	-4 549	-2 848	-2 761	-1 710
Ressource en F.R. Hors Exploitation	-2 383	-4 326	-2 308	-2 555	-1 566
Besoin en Fonds de Roulement	2 727	-631	1 421	706	2 298
Concours bancaires Passif (C/519)	0	2 500	3	4 220	0
Trésorerie du Bilan Actif	2 888	8 033	3 709	4 201	3 782
<i>Trésorerie nette en mois de dépenses</i>	1,1	2,0	1,1	0,0	1,5
<i>Médiane BOLERO OPH de province</i>	3,1	3,2	3,6	3,7	

A compter de l'année 2016 (voir §. 6.1), l'office a changé sa méthode de calcul de la PGE afin d'être en accord avec le nouveau règlement comptable de 2015.

Si le calcul de la PGE pour les logements familiaux est conforme à la réglementation, il n'en va pas de même pour la PGE des foyers qui est calculée à partir de la somme des « PGE résiduelle » de chaque foyer au lieu d'être basée sur un programme pluriannuel de maintenance (cf. § 5.2.4).

L'office devra se mettre en conformité avec la réglementation.

En fin de contrôle, l'office s'est engagé à mettre en place un programme pluriannuel de travaux pour les logements foyers.

Le fonds de roulement net global (FRNG) est faible. Il couvre en moyenne annuelle sur la période 2012-2016 environ 1,7 mois de dépenses (soit la moitié du ratio national) avec un point bas en 2015 où la couverture ne représente plus que 9 jours de dépenses. Cette diminution trouve son origine dans l'importance du nombre d'acquisitions-améliorations réalisée entre fin 2014 et 2015 (83 logements). L'office assure le portage sur ses fonds propres pendant toute la durée des opérations et n'a recours à l'emprunt qu'à compter de la réception des travaux.

Les fonds externes encaissés (emprunts, subventions) n'ont évolué de 2014 à 2015 que de 4,7 M€ alors que dans le même temps les dépenses comptabilisées (opérations d'acquisitions-améliorations) augmentaient de 10,7 M€. Le total des utilisations a donc évolué de plus de 6 M€.

D'autre part, les moyens financiers ont augmenté de 1,8 M€, ne permettant pas de combler la hausse des utilisations. L'office a perdu, en 2015, ses disponibilités financières propres (-2,9 M€) et le FRNG (somme des disponibilités propres, des diverses provisions, et des dépôts de garantie) a donc chuté de plus de 4 M€.

Le tableau ci-dessous détaille les disponibilités de l'office, résultat de la différence entre les moyens financiers et les utilisations, sur la période 2012-2016. Les moyens financiers sont composés des fonds propres, des excédents d'amortissement technique, des emprunts autres que locatifs ; les utilisations concernent la situation de la trésorerie, les immobilisations corporelles et financières.

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Moyens financiers	17 780	19 344	19 044	20 862	24 514
Utilisations	-15 690	-18 162	-17 610	-23 851	-22 051
Disponibilité propre à l'office	2 090	1 182	1 434	-2 989	2 463
Provision pour gros entretien	2 576	2 750	2 515	2 549	2 475
Dépôts de garantie	950	970	1 000	1 061	1 076
Autres provisions	0	0	179	66	66
FRNG	5 615	4 902	5 128	687	6 080
Part des provisions et dépôts dans le FRNG en %	63 %	76 %	69 %	525 %	58 %

Les disponibilités propres de l'office sur la période restent faibles et atteignent en moyenne (hors 2015) un montant annuel de 1,8 M€. Le FRNG est composé en grande partie des provisions et dépôts de garantie (67 % en moyenne hors année 2015).

A terminaison (sous réserve de la fiabilité des fiches de situation financière et comptable) le FRNG se contracte de 1 354 k€ en raison 3 775 k€ de dépenses restant à comptabiliser, de 4 947 k€ d'emprunts restant à encaisser, de 115 k€ de subventions restant à obtenir, et de 2 641 k€ d'amortissement courus non échus (ACNE) à solder. Il atteint ainsi un montant de 4 726 k€ et couvre environ 2 mois de dépenses.

Le fonds de roulement d'exploitation génère régulièrement un besoin.

Ce besoin vient du montant important des subventions à recevoir (environ 2,5 M€ par an), et des provisions d'actif circulant, notamment les provisions pour créances douteuses qui varient de 977 k€ en 2012 à environ 1 200 k€ en 2016. Cette variation du montant des créances douteuses est due au changement de méthode de calcul des dépréciations suite à l'application de la nouvelle norme comptable à compter du 1^{er} janvier 2016.

La trésorerie nette reste très faible sur toute la période et nécessite le recours régulier à des concours bancaires.

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Trésorerie nette	2 888	5 533	3 706	-19	3 782
Concours bancaires Passif (C/519)	0	2 500	3	4 220	0
Trésorerie du Bilan Actif	2 888	8 033	3 709	4 201	3 782
<i>Trésorerie nette en mois de dépenses</i>	<i>1,1</i>	<i>2,0</i>	<i>1,1</i>	<i>0,0</i>	<i>1,5</i>
<i>Médiane BOLERO OPH Province</i>	<i>3,1</i>	<i>3,2</i>	<i>3,6</i>	<i>3,7</i>	

La valeur négative de la trésorerie nette pour l'année 2015 s'explique dans le retard de la mobilisation des prêts et des garanties d'emprunts qui ont nécessité la mise en place d'une ligne de trésorerie.

6.2.5.1 Variation du FRNG

en k€	Flux de trésorerie de 2013 à 2016	FRNG
FRNG début 2013		5 615
Autofinancements nets cumulés	8 592	
Dépenses d'investissements	-54 205	
Financements comptabilisés	51 840	
Autofinancement disponible après investissement	6 227	
Cessions d'actifs	2 470	
Remboursements anticipés d'emprunts locatifs	-3 332	
Autres "Divers" remboursements (accession etc.)	-4 900	
Variation	465	465
FRNG Final fin 2016		6 080

Le montant des autofinancements nets cumulés (environ 8,6 M€) ajouté aux emprunts et subventions comptabilisés permet de faire face aux dépenses d'investissement. L'autofinancement disponible après investissement atteint un montant de plus de 6 M€. Les cessions d'actifs, diminuées de remboursements d'emprunts (anticipés et autres) font évoluer le FRNG de 465 k€ sur la période, soit un peu plus de 6 M€.

6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

Jusqu'alors la stratégie de développement de l'office reposait sur le PSP mis à jour en 2016 et sur sa déclinaison financière, via l'analyse prévisionnelle portant sur la période 2016-2025 validée par le CA en séance du 25 octobre 2016 (cf. annexe 7.6). Par ailleurs, une étude prévisionnelle spécifique avait été réalisée en 2017 concernant l'acquisition du patrimoine de la SA des Chalets en 2017 (cf. annexe 7.4).

En fin de contrôle l'office a fait état d'une nouvelle projection financière sur 2018-2027, présentée en CA le 12 juillet 2018 (cf. annexe 7.7). Cette nouvelle analyse intègre le parc de la SA des Chalets, les mesures prises en application de l'article 126 de la loi de finances pour 2018 portant sur la réduction de loyer de solidarité (RLS), mais prévoit également d'autres évolutions. Elle fait l'objet des analyses qui suivent.

6.3.1 Cycle d'exploitation

Les hypothèses macro-économiques :

	Prévisionnel du 25/10/2016 2016-2025	Prévisionnel du 12/07/2018 2018-2027
taux d'inflation	1,5 % à/c de 2016	1,7 % à/c de 2018
taux d'évolution de l'ICC	1,4 % l'an	1,4 % l'an
taux d'évolution de l'IRL	1,2 % en 2016, 1,3 % en 2017, 2 % à/c 2018	1,4 % à/c de 2021
variation du taux du livret A	0,75 % en 2016, 2017 et 2,4 % à/c 2018	0,75 % de 2017 à 2019 et 1,8 % à/c 2021

Ces nouvelles hypothèses n'appellent aucune observation.

Les indicateurs d'exploitation (présentées au logement pour permettre la comparaison) :

en €/lgt en moyenne sur la période	Prévisionnel du 25/10/2016 2016-2025	Prévisionnel du 12/07/2018 2018-2027	Variation	Ratio BOLERO 2015 OPH de province
Annuités locatives	2 113 €	1 976 €	-6 %	1 483 €
Coût de gestion	782 €	843 €	+8 %	1 112 €
Coût de maintenance	575 €	548 €	-5 %	600 €
TFPB	571 €	628 €	+10 %	484 €

Les annuités locatives baissent de 6 % grâce à la mesure de rallongement de la dette de 5 à 10 ans proposée par la CDC en mai 2018. Elles restent cependant supérieures de 33 % à la médiane BOLERO.

Le coût de gestion varie de +8 % entre les deux analyses prévisionnelles : les frais de personnel augmentent de 2,6 M€, et les frais de gestion et autres charges varient de +2,3 M€.

Le coût de maintenance est revu à la baisse de 5 %, et la TFPB augmente de 10 %.

L'analyse de l'exploitation :

Cette dernière projection repose sur une réduction de loyer de solidarité (RLS) évaluée à 730 k€ pour l'année 2018, 800 k€ pour 2019, et 1 300 k€ à partir de 2020.

La comparaison à l'ancienne version interroge sur quelques variations comme le montant moyen des pertes de loyers dues à la vacance qui augmente de 9 %, le coût de gestion en hausse de 8 %, la moyenne annuelle de cotisation à la CGLLS qui est multiplié par 8, la disparition des produits apportés par les dégrèvements de TFPB.

Ces hypothèses, plus pessimistes et non justifiées, participent, en sus de la RLS, à la dégradation de l'autofinancement net HLM :

en k€	Prévisionnel du 25/10/2016 2016-2025	Prévisionnel du 12/07/2018 2018-2027	Différence
Cumul des autofinancements nets HLM	20 901	4 555	-16 346

6.3.2 Impact sur la stratégie patrimoniale

Les ressources internes produites pour financer l'investissement, dans la nouvelle analyse prévisionnelle, s'élèvent à 4 224 k€ (apport des autofinancements cumulés, diminué des affectations à la PGE).

L'office ne prévoit aucune cession d'actif sur cette période, et donc la production des fonds propres correspondant. Ce n'est cohérent, ni avec la situation actuelle, ni avec le précédent prévisionnel dans lequel ces cessions portaient sur la vente de 49 logements « non identifiés », ce qui aurait pu être repris dans la nouvelle projection.

Les ressources dégagées par l'exploitation ne couvrent pas les besoins en fonds propres des investissements prévus au titre des opérations nouvelles (2 841 k€), des réhabilitations (2 944 k€), et des démolitions (1 149 k€), soit un total de dépenses de 6 934 k€.

Le potentiel financier à terminaison se contracte donc de 2 710 k€ sur la période 2018-2027.

La nouvelle stratégie patrimoniale proposée par l'office :

	Prévisionnel du 25/10/2016	Prévisionnel du 12/07/2018	Différence en nbre de lgts	Différence en Besoins ou apports de fonds propres	
				Besoins	Apports
Constructions nouvelles	639	521	-118	-2 842 k€	
Réhabilitations	2 330	1 060	-1 270	-299 k€	
Démolitions	120	116	-4	-60 k€	
Cessions	49	0	-49		-2 751 k€

En matière de développement le nombre de constructions neuves baisse de 18,5 % dans la nouvelle analyse. Le nombre de livraisons prévues qui était de 50/an à partir de 2020 dans l'ancienne version passe à 20/an. L'effort en matière de réhabilitations, qui constituait l'enjeu majeur de l'office, est également revu à la baisse puisque leur nombre diminue de 55 %. Enfin les cessions qui représentaient dans l'ancienne version 12 % de ressources internes, pour un montant évalué à 2 751 k€, ont disparu, la vente HLM n'ayant pas été prise en compte.

6.3.3 Analyse retraitée par l'ANCOLS

Sans apporter de corrections à certaines approximations relevées au paragraphe 6.3.1 (analyse de l'exploitation), la seule réintégration des prévisions de cessions permet d'aboutir aux résultats suivants :

en k€	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	
Potentiel financier début d'exercice		5 476	3 127	3 434	3 574	3 797	4 261	4 195	4 656	5 034	5 279	TOTAL
Autofinancement net HLM		791	1 348	852	157	395	-139	383	298	237	230	4 552
Produits nets de cessions		262	268	275	281	287	294	301	307	238	238	2 751
Affectation à la PGE		0	-35	-35	-36	-36	-37	-37	-38	-38	-39	-331
Total des ressources internes		1 053	1 581	1 092	402	646	118	647	567	437	429	6 972
FP investis sur opérations nouvelles		-868	-935	-350	-94	-96	-97	-98	-100	-101	-102	-2 841
FP investis sur travaux		-1 385	-339	-602	-85	-86	-87	-88	-89	-91	-92	-2 944
FP investis sur démolitions		-1 149	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1 149
Total des FP investis		-2 534	-339	-602	-85	-86	-87	-88	-89	-91	-92	-6 934
Potentiel financier à terminaison	5 476	3 127	3 434	3 574	3 797	4 261	4 195	4 656	5 034	5 279	5 514	38

Le montant des ressources internes (6 972 k€) est dès lors suffisant pour couvrir les besoins d'investissement (6 934 k€).

6.4 CONCLUSION

L'office peut s'appuyer sur une bonne rentabilité du cycle d'exploitation, bonifié par les taux d'emprunts conjoncturellement bas et optimisé par les bons résultats sur la vacance et les impayés, et son faible coût de gestion.

Le portage financier des opérations pour lesquelles les emprunts ne sont mobilisés qu'à la réception des travaux, génère des décalages de trésorerie et nécessite d'avoir recours à des concours bancaires.

Concernant ses investissements, avec un FRNG de 6 M€, composé principalement de la PGE et du dépôt de garantie des locataires, la capacité à investir de l'office dépend essentiellement des ressources dégagées par son cycle d'exploitation et des résultats de sa politique de vente.

La nouvelle projection financière réalisée sur la période 2018-2027, basée sur des évolutions modérées (opérations nouvelles et réhabilitations) est trop pessimiste. L'analyse montre que les arbitrages décidés sur la politique patrimoniale sont finançables dès lors que l'office active sa politique de ventes décidée en 2014, tout en restant performant dans sa gestion.

7. ANNEXES

7.1 INFORMATIONS GENERALES SUR L'OFFICE

RAISON SOCIALE : LOT HABITAT

SIEGE SOCIAL :			
Adresse du siège :	23 Avenue Alphonse Juin	Téléphone :	05 65 53 20 20
Code postal :	46000	Télécopie :	05 65 53 20 28
Ville :	CAHORS		

DIRECTEUR GÉNÉRAL :	M. Laurent MALIEN
----------------------------	-------------------

COLLECTIVITÉ DE RATTACHEMENT :	DÉPARTEMENT DU LOT
---------------------------------------	---------------------------

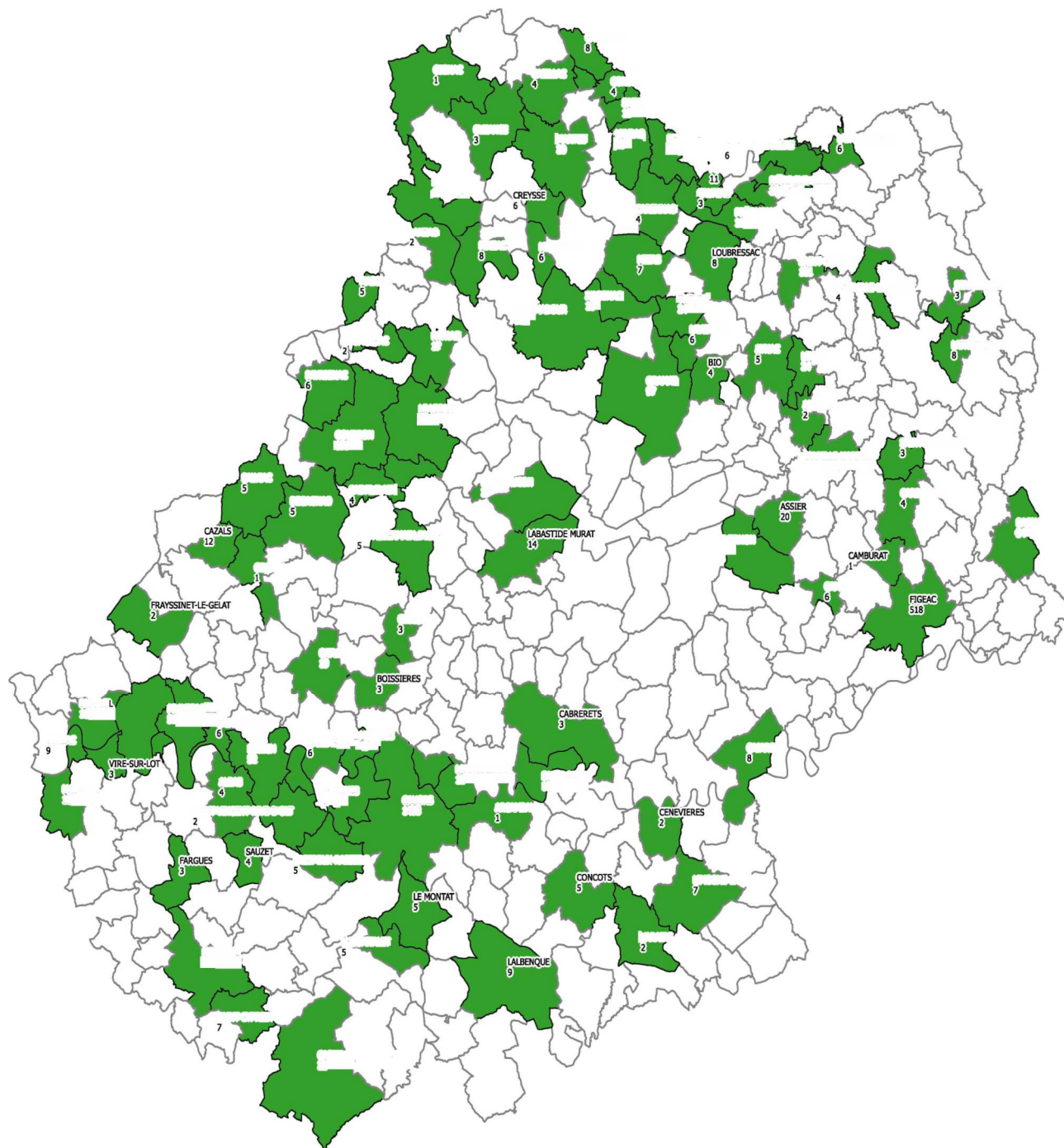
CONSEIL D'ADMINISTRATION au 31/12/2017

Nombre de membres : 23			
	Membres	Désignés par :	Professions
Président	Maxime VERDIER	Conseil Départemental	Retraité
Vice-président	Michel QUEBRE	Conseil Départemental	Retraité
Administrateur	Robert LACOMBE	Conseil Départemental	Retraité
Administrateur	Serge NOUAILLES	Conseil Départemental	Employé de banque
Administrateur	Vincent BOUILLAGUET	Conseil Départemental	Université P. Sabatier Toulouse III
Administrateur	Marie-France COLOMB	Conseil Départemental	Fonctionnaire Hospitalier
Administrateur	Monique BOUTINAUD	Conseil Départemental	Retraîtée
Administrateur	Michel SIMON	Conseil Départemental	Retraité
Administrateur	Dominique RESSEJAC	Conseil Départemental	Artisan
Administrateur	Jean-Marc BOU	Conseil Départemental	Chargé des prêts CDC
Administrateur	Suzanne LACARRIERE	Conseil Départemental	Retraîtée
Administrateur	Marie-José SABEL	Conseil Départemental	Retraîtée
Administrateur	Josiane LAUR	Conseil Départemental	Retraîtée
Administrateur	Véronique CHASSAIN	Conseil Départemental	Agent territorial
Administrateur	Christian CONTE	CAF	Retraité
Administrateur	Sébastien ROQUES	1% LOGEMENT	Directeur groupe CILEO
Administrateur	Pierre MAS	UDAF	Retraité
Administrateur	Gérard RENARD	Syndicat CGT	Retraité
Administrateur	René FABRE	Syndicat CFDT	Retraité
Représentants des locataires	Nadine CARUGATI	CLCV	Retraîtée
	Latifa ZAIRI	CLCV	Assistante d'éducation
	Régine GONZALEZ	AFOC	Retraîtée
	André DELMONT	AFOC	Retraité

Commissaire du Gouvernement :

EFFECTIFS DU PERSONNEL au : 31/12/2017	Nombre ETP		Total administratif et technique : 51 Effectif total : 56
	Cadres :	4 4	
	Maîtrise :	12 11.8	
	Employés :	22 20.3	
	Gardiens :	4 4	
	Employés d'immeuble	1 0.16	
	Régie	13 13	

7.2 CARTOGRAPHIE DU PARC LOT HABITAT



7.3 TABLEAUX D'AMORTISSEMENT DES PRETS CDC ET CAISSE D'ÉPARGNE

TABLEAU D'AMORTISSEMENT des PTP CDC pour 12 M€

en €	REMBOURSEMENT	AMORTISSEMENT	INTERETS	Nbre lgts
CAHORS	10 772 430	8 386 600	2 385 830	214
FIGEAC	699 440	544 600	154 840	13
GRAMAT	3 024 410	2 354 800	669 610	56
MAUROUX	120 484	93 800	26 684	3
ROCAMADOUR	276 934	215 600	61 334	4
ST VINCENT	131 274	102 200	29 074	2
ST CERE	388 427	302 400	86 027	10
	15 413 399	12 000 000	3 413 399	302

TABLEAU D'AMORTISSEMENT du PRÊT CAISSE D'ÉPARGNE

en €	REMBOURSEMENT	AMORTISSEMENT	INTERETS
	2 720 722	2 000 000	720 722

7.4 RACHAT DU PATRIMOINE DE LA SA DES CHALETS - ETUDE PREVISIONNELLE SPECIFIQUE

Simulation (à compléter) n° 1- 2018 à 2027 - Les Chalets le 10/04/2018		Synthèse des résultats prévisionnels									
Evolution du patrimoine	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Livraisons		0	0	0	0	37	0	21	0	0	0
Patrimoine logts et equiv logts au 31/12	302	302	302	302	302	339	339	360	360	360	360
En milliers d'euros courants	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Loyers patrimoine de référence	0	1 387	1 401	1 415	1 429	1 444	1 458	1 473	1 488	1 502	1 517
Loyers opérations nouvelles avec lots annexes		0	0	0	0	162	164	269	272	275	277
Loyers théoriques logements	0	1 387	1 401	1 415	1 429	1 606	1 622	1 742	1 760	1 777	1 794
Perte de loyers / logements vacants	0	-56	-56	-57	-57	-58	-58	-59	-60	-60	-61
Loyers quittancés logements	0	1 331	1 345	1 358	1 372	1 548	1 564	1 683	1 700	1 717	1 733
Autres loyers (hors lots annex. op. nouv.)	0	132	133	135	136	145	146	154	155	157	159
Total loyers	0	1 463	1 478	1 493	1 508	1 693	1 710	1 837	1 855	1 874	1 892
Total des produits courants	0	1 463	1 478	1 493	1 508	1 693	1 710	1 837	1 855	1 874	1 892
Annuités patrimoine de référence	0	-640	-640	-640	-640	-640	-640	-640	-640	-640	-640
Annuités des travaux immobilisés logements		0	-48	-47	-49	-49	-49	-49	-52	-62	-62
Annuités des opérations nouvelles logements		0	0	0	0	-117	-117	-212	-212	-212	-212
Total annuités emprunts locatifs	0	-640	-688	-687	-689	-806	-806	-901	-904	-914	-914
Taxe foncière	0	-143	-146	-149	-152	-155	-158	-161	-164	-168	-171
Maintenance totale (y compris régie)	0	-220	-222	-225	-227	-241	-244	-254	-257	-259	-262
Solde après annuités, TFPB et maintenance	0	460	422	432	440	491	502	521	530	533	545
Frais de personnel (y compris régie)	0	-120	-122	-125	-127	-130	-132	-135	-138	-141	-143
Frais de gestion	0	-100	-102	-104	-106	-137	-140	-159	-162	-164	-167
Coût des impayés	0	-44	-44	-45	-45	-51	-51	-55	-56	-56	-57
Charges non récupérées / logements vacants	0	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1
AUTOFINANCEMENT COURANT HLM	0	195	153	157	161	172	178	171	173	171	177
en % des loyers		13,3%	10,4%	10,5%	10,7%	10,2%	10,4%	9,3%	9,3%	9,1%	9,4%
Taux moyen de pertes de loyers dues à la vacance		-4,0%	-4,0%	-4,0%	-4,0%	-3,6%	-3,6%	-3,4%	-3,4%	-3,4%	-3,4%
AUTOFINANCEMENT NET HLM GLOBAL	0	245	153	157	161	172	178	171	173	171	177
en % des produits des activités et financiers	0,00%	16,80%	10,30%	10,60%	10,70%	10,20%	10,40%	9,40%	9,40%	9,20%	9,40%
POTENTIEL FINANCIER début d'exercice à la livraison		0	246	399	558	719	892	1 070	1 242	1 417	1 588
Autofinancement net HLM		246	153	159	161	173	178	172	175	171	178
Potentiel financier à terminaison (OS) 31/12	0	246	399	558	719	892	1 070	1 242	1 417	1 588	1 766
Dépôts de Garantie	0	0	0	0	0	13	13	21	21	21	21
FONDS DE ROULEMENT LONG TERME (OS)	0	246	399	558	719	905	1 083	1 263	1 438	1 609	1 787
rappel des taux d'évolution en %	2017	2018	2019	2020 à 2027	Autres Hypothèses						
Taux d'inflation		1,00	1,00	1,00	Plafonnement des loyers						
Taux d'évolution de l'ICC		1,00	1,00	1,00	Consommation des fonds propres						
IRL		0,50	1,00	1,00	Annuité courue non-échue						
Taux livret A	0,75	1,00	1,25	2,00							

7.5 REAMENAGEMENT DE LA DETTE

Consolidation annuelle									
Emprunteur :		000283206 - LOT HABITAT					Marges de manœuvre		
Date de valeur :		01/03/2014						sur 5 ans	sur 10 ans
							Moyennes	- 405 956,34	- 282 785,47
							Totales	- 2 029 781,70	- 2 827 854,65
Les consolidations sont réalisées au 31 Décembre									
Tous les prêts (204 prêts)									
T.A. initial au 01/03/2014			T.A. résultat au 01/03/2014				Ecart		
Simulation établie sur la base d'un TLA figé à 1,25 %									
Année	Montant des échéances	Montant Amortis- sement	Montant Intérêts	Montant des échéances	Montant Amortis- sement	Montant Intérêts	Montant des échéances	Montant Amortis- sement	Montant Intérêts
2014	2 058 814,44	1 373 929,78	684 884,66	1 766 975,12	1 109 067,08	657 908,04	-291 839,32	-264 862,70	-26 976,62
2015	2 712 074,99	1 930 492,77	781 582,22	2 222 280,18	1 494 689,53	727 590,65	-489 794,81	-435 803,24	-53 991,57
2016	2 674 143,62	1 960 052,16	714 091,46	2 226 467,09	1 528 384,61	698 082,48	-447 676,53	-431 667,55	-16 008,98
2017	2 631 436,55	1 992 119,35	639 317,20	2 217 349,76	1 566 245,33	651 104,43	-414 086,79	-425 874,02	11 787,23
2018	2 594 755,44	2 034 793,09	559 962,35	2 208 371,19	1 606 120,77	602 250,42	-386 384,25	-428 672,32	42 288,07
2019	2 428 617,51	1 921 464,72	507 152,79	2 199 529,06	1 656 605,04	542 924,02	-229 088,45	-264 859,68	35 771,23
2020	2 305 797,41	1 849 633,28	456 164,13	2 187 952,39	1 691 091,49	496 860,90	-117 845,02	-158 541,79	40 696,77
2021	2 274 427,98	1 868 222,47	406 205,51	2 179 376,43	1 724 132,86	455 243,57	-95 051,55	-144 089,61	49 038,06
2022	2 243 534,11	1 884 105,39	359 428,72	2 086 724,31	1 673 965,14	412 759,17	-156 809,80	-210 140,25	53 330,45
2023	2 213 108,33	1 899 591,67	313 516,66	2 013 830,20	1 642 387,57	371 442,63	-199 278,13	-257 204,10	57 925,97
2024	2 109 576,76	1 842 357,38	267 219,38	2 005 636,87	1 676 269,26	329 367,61	-103 939,89	-166 088,12	62 148,23
2025	1 881 680,59	1 659 289,07	222 391,52	1 994 237,47	1 705 345,41	288 892,06	112 556,88	46 056,34	66 500,54
2026	1 733 776,54	1 552 934,67	180 841,87	1 983 387,87	1 735 155,40	248 232,47	249 611,33	182 220,73	67 390,60
2027	1 633 793,74	1 492 173,06	141 620,68	1 902 086,56	1 694 844,33	207 242,23	268 292,82	202 671,27	65 621,55
2028	1 511 210,81	1 407 260,91	103 949,90	1 707 609,47	1 540 342,32	167 267,15	196 398,66	133 081,41	63 317,25
2029	1 183 882,21	1 115 436,05	68 446,16	1 452 928,46	1 322 878,88	130 049,58	269 046,25	207 442,83	61 603,42
2030	806 818,88	766 463,94	40 354,94	1 264 652,95	1 166 782,06	97 870,89	457 834,07	400 318,12	57 515,95
2031	348 333,74	327 276,33	21 057,41	1 041 739,66	972 218,82	69 520,84	693 405,92	644 942,49	48 463,43
2032	201 695,68	188 835,50	12 860,18	813 824,38	767 881,71	45 942,67	612 128,70	579 046,21	33 082,49
2033	93 486,18	85 320,70	8 165,48	521 520,44	494 170,32	27 350,12	428 034,26	408 849,62	19 184,64
2034	79 475,46	73 394,96	6 080,50	213 636,63	198 257,85	15 378,78	134 161,17	124 862,89	9 298,28
2035	61 141,01	56 858,67	4 282,34	137 000,52	126 425,35	10 575,17	75 859,51	69 566,68	6 292,83
2036	61 141,01	58 251,71	2 889,30	87 495,12	79 987,30	7 507,82	26 354,11	21 735,59	4 618,52
2037	61 140,98	59 678,85	1 462,13	72 444,98	66 891,12	5 553,86	11 304,00	7 212,27	4 091,73
2038				55 896,66	51 981,64	3 915,02	55 896,66	51 981,64	3 915,02
2039				55 896,66	53 255,19	2 641,47	55 896,66	53 255,19	2 641,47
2040				55 896,83	54 560,10	1 336,73	55 896,83	54 560,10	1 336,73
	35 903 863,97	29 399 936,48	6 503 927,49	36 674 747,26	29 399 936,48	7 274 810,78	770 883,29	0,00	770 883,29

7.6 HYPOTHESES ET RESULTATS DE L'ANALYSE PREVISIONNELLE DU 25 OCTOBRE 2016

Simulation de base n° 1- 2016 à 2025 - LOT HABITAT

Synthèse des résultats prévisionnels

Evolution du patrimoine	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Livraisons		153	8	86	119	50	50	50	50	50	50
- Ventes et Démolitions		-4	-125	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5
Patrimoine logts CHALETS			302	0	0	0	0	37	0	21	0
Patrimoine logts et equiv logts au 31/12	4 248	4 397	4 582	4 663	4 777	4 822	4 867	4 949	4 994	5 060	5 105

En milliers d'€ courants	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Loyers patrimoine de référence	14 666	14 606	14 615	16 157	16 329	16 516	16 679	16 849	17 063	17 234	17 406
Effets des cessions et démolitions		-8	-55	-397	-422	-447	-473	-499	-527	-556	-586
Impact des travaux immobilisés		0	12	23	42	60	106	146	157	159	161
Loyers opérations nouvelles avec lots annexes		604	669	1 011	1 206	1 782	2 036	2 298	2 567	2 844	3 129
Loyers théoriques logements	14 666	15 202	15 241	16 794	17 155	17 911	18 348	18 794	19 260	19 681	20 110
Perte de loyers / logements vacants	-990	-1 165	-1 121	-705	-620	-635	-645	-656	-667	-677	-687
Loyers quittancés logements	13 676	14 037	14 120	16 089	16 535	17 276	17 703	18 138	18 593	19 004	19 423
Impact des interventions foyers		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres loyers (hors lots annex. op. nouv.)	696	707	697	836	844	853	861	877	886	901	910
Total loyers	17 392	18 034	18 147	20 229	20 646	21 345	21 770	22 245	22 712	23 165	23 601
Production immobilisée	268	250	270	270	270	270	270	270	270	270	270
Autres produits et marges sur autres activités	193	146	88	83	93	93	93	93	93	93	93
Produits financiers	53	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
Total des produits courants	17 906	18 480	18 555	20 632	21 059	21 758	22 183	22 658	23 125	23 578	24 014
Annuités patrimoine de référence	-8 083	-8 192	-8 374	-8 877	-8 881	-8 636	-8 506	-8 389	-8 584	-8 191	-8 168
Effets des cessions et démolitions logements		3	140	69	67	64	62	60	58	55	53
Annuités des travaux immobilisés logements		0	-115	-147	-366	-558	-864	-1 062	-1 138	-1 265	-1 324
Annuités des opérations nouvelles logements								-117	-117	-212	-212
Total annuités emprunts locatifs	-8 083	-8 164	-8 400	-9 089	-9 872	-10 304	-10 691	-11 106	-11 596	-11 652	-11 900
Taxe foncière	-2 223	-2 220	-2 400	-2 560	-2 656	-2 739	-2 822	-2 895	-3 036	-3 135	-3 262
Maintenance totale (y compris régie)	-2 735	-2 408	-2 326	-2 578	-2 621	-2 670	-2 797	-2 856	-2 950	-3 073	-3 150
Solde après annuités, TFPB et maintenance	4 865	5 688	5 429	6 405	5 910	6 045	5 873	5 801	5 543	5 718	5 702
Frais de personnel (y compris régie)	-2 033	-2 170	-2 187	-2 344	-2 384	-2 425	-2 466	-2 509	-2 551	-2 595	-2 640
- Correction régie d'entretien	368	370	376	383	389	396	403	409	416	423	431
Frais de gestion	-1 520	-1 530	-1 573	-1 697	-1 723	-1 749	-1 776	-1 832	-1 860	-1 905	-1 934
Autres charges et intérêts des autres emprunts	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coût des impayés	-125	-144	-145	-194	-197	-204	-207	-217	-220	-228	-232
Charges non récupérées / logements vacants	-30	-58	-56	-33	-29	-30	-30	-31	-31	-32	-32
AUTOFINANCEMENT COURANT HLM	1 478	2 041	1 783	2 458	1 903	1 969	1 732	1 555	1 230	1 313	1 226
Eléments exceptionnels d'autofinancement	345	965	299	348	298	298	297	297	297	296	296
AUTOFINANCEMENT NET HLM GLOBAL	1 823	3 006	2 082	2 806	2 201	2 267	2 029	1 852	1 527	1 609	1 522
en % des loyers	10,48%	16,67%	11,47%	13,87%	10,66%	10,62%	9,32%	8,33%	6,72%	6,95%	6,45%
en % des produits des activités et financiers hors PI)	10,34%	16,49%	11,39%	13,78%	10,59%	10,55%	9,26%	8,27%	6,68%	6,90%	6,41%

POTENTIEL FINANCIER début d'exercice à la livraison		3 724	4 511	4 652	5 926	7 174	8 815	10 355	11 605	12 793	14 061
Autofinancement net HLM		3 006	2 082	2 806	2 201	2 267	2 029	1 852	1 527	1 609	1 522
Produits nets de cessions sur patrimoine de réf.		220	256	262	268	275	281	287	294	301	307
Autres variations du potentiel financier		-30	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-30
Fonds propres investis sur opérations nouvelles		-1 081	-530	-1 313	-444	-450	-457	-463	-469	-476	0
Fonds propres investis sur travaux		-178	-428	-451	-747	-421	-283	-396	-134	-136	-69
Fonds propres investis sur démolitions		0	-1 209	0	0	0	0	0	0	0	0
Fonds propres investis sur interventions foyers		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Remboursements en capital emp. non locatifs		-1 150	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Potentiel financier à terminaison (OS) 31/12	3 724	4 511	4 652	5 926	7 174	8 815	10 355	11 605	12 793	14 061	15 791
Provision pour gros entretien	2 548	2 548	2 548	2 548	2 548	2 548	2 548	2 548	2 548	2 548	2 548
Dépôts de Garantie	1 061	1 080	1 083	1 113	1 158	1 175	1 192	1 210	1 228	1 246	1 265
FONDS DE ROULEMENT LONG TERME (OS)	7 333	8 139	8 283	9 587	10 880	12 538	14 095	15 363	16 569	17 855	19 604

7.7 HYPOTHESES ET RESULTATS DE L'ANALYSE PREVISIONNELLE DU 12 JUILLET 2018

Synthèse des résultats prévisionnels											
Evolution du patrimoine	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Livraisons		170	81	106	20	44	20	20	20	20	20
- Ventes et Démolitions		-116	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Patrimoine logts et equiv logts au 31/12	4 539	4 593	4 674	4 780	4 800	4 844	4 864	4 884	4 904	4 924	4 944
En milliers d'euros courants											
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Loyers patrimoine de référence	15 030	16 297	16 304	16 527	16 754	16 984	17 217	17 454	17 693	17 936	18 183
Effets des cessions et démolitions		-215	-215	-215	-215	-215	-215	-215	-215	-215	-215
Impact des travaux immobilisés		9	20	106	151	176	179	181	184	186	189
Loyers opérations nouvelles avec lots annexes		223	775	1 205	1 488	1 683	1 808	1 919	2 032	2 148	2 267
Loyers théoriques logements	15 030	16 314	16 884	17 623	18 178	18 628	18 989	19 339	19 694	20 055	20 424
Perte de loyers / logements vacants	-920	-669	-805	-821	-835	-847	-859	-871	-883	-895	-908
Loyers quittancés logements	14 110	15 645	16 079	16 802	17 343	17 781	18 130	18 468	18 811	19 160	19 516
Redevances foyers (hors interventions foyers)	3 262	3 120	3 200	3 200	3 200	3 200	3 200	3 200	3 200	3 200	3 200
Impact des interventions foyers		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres loyers (hors lots annex. op. nouv.)	687	-47	-115	-610	-610	-610	-610	-610	-610	-610	-610
Total loyers	18 059	18 718	19 164	19 392	19 933	20 371	20 720	21 058	21 401	21 750	22 106
Production immobilisée	183	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250
Autres produits et marges sur autres activités	79	64	58	58	58	58	58	58	58	58	58
Produits financiers	41	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35
Total des produits courants	18 362	19 067	19 507	19 735	20 276	20 714	21 063	21 401	21 744	22 093	22 449
Annuités patrimoine de référence	-8 150	-8 742	-7 887	-7 622	-7 865	-7 823	-8 037	-7 605	-7 560	-7 519	-7 445
Effets des cessions et démolitions logements		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Annuités des travaux immobilisés logements		0	-95	-486	-760	-892	-1 003	-1 030	-1 054	-1 081	-1 112
Annuités des opérations nouvelles logements		-8	-397	-659	-983	-1 053	-1 326	-1 356	-1 490	-1 566	-1 640
Annuités des interventions foyers		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total annuités emprunts locatifs	-8 150	-8 750	-8 379	-8 767	-9 608	-9 768	-10 366	-9 991	-10 104	-10 166	-10 197
Taxe foncière	-2 111	-2 450	-2 522	-2 706	-2 854	-3 007	-3 155	-3 307	-3 477	-3 677	-3 860
Maintenance totale (y compris régie)	-2 631	-2 539	-2 447	-2 500	-2 643	-2 596	-2 631	-2 670	-2 710	-2 750	-2 790
Solde après annuités, TFPB et maintenance	5 470	5 328	6 159	5 762	5 171	5 343	4 911	5 433	5 453	5 500	5 602
Frais de personnel (y compris régie)	-2 276	-2 438	-2 487	-2 537	-2 587	-2 639	-2 692	-2 746	-2 801	-2 857	-2 914
- Correction régie d'entretien	403	405	412	419	426	433	441	448	456	463	471
Frais de gestion	-1 715	-1 643	-1 734	-1 769	-1 804	-1 840	-1 877	-1 914	-1 953	-1 992	-2 032
Cotisation CGLLS	-202	-476	-511	-522	-534	-545	-557	-570	-582	-595	-608
Autres charges et intérêts des autres emprunts	0	-158	-257	-262	-268	-101	-104	0	0	0	0
Coût des impayés	-276	-193	-192	-194	-199	-204	-207	-211	-214	-218	-221
Charges non récupérées / logements vacants	-19	-23	-28	-29	-29	-30	-30	-30	-31	-31	-32
AUTOFINANCEMENT COURANT HLM	1 385	802	1 362	868	176	417	-115	410	328	270	266
en % des loyers	7,7%	4,3%	7,1%	4,5%	0,9%	2,0%	-0,6%	1,9%	1,5%	1,2%	1,2%
Taux moyen de pertes de loyers dues à la vacance	-6,1%	-4,1%	-4,8%	-4,7%	-4,6%	-4,5%	-4,5%	-4,5%	-4,5%	-4,5%	-4,4%
Eléments exceptionnels d'autofinancement	-215	-11	-14	-16	-19	-22	-24	-27	-30	-33	-36
AUTOFINANCEMENT NET HLM GLOBAL	1 170	791	1 348	852	157	395	-139	383	298	237	230
en % des produits des activités et financiers	6,50%	4,20%	7,00%	4,40%	0,80%	1,90%	-0,70%	1,80%	1,40%	1,10%	1,00%
POTENTIEL FINANCIER début d'exercice à la livraison		5 476	2 864	2 904	2 770	2 713	2 890	2 529	2 688	2 759	2 768
Autofinancement net HLM		790	1 349	853	158	395	-140	382	298	239	231
Affectation à la PGE		0	-35	-35	-36	-36	-37	-37	-38	-38	-39
Produits nets de cessions sur patrimoine de réf.		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fonds propres investis sur travaux		-1 385	-339	-602	-85	-86	-87	-88	-89	-91	-92
Fonds propres investis sur démolitions		-1 149	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fonds propres investis sur opérations nouvelles		-868	-935	-350	-94	-96	-97	-98	-100	-101	-102
Fonds propres investis sur interventions foyers		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Remboursements en capital emp. non locatifs		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres variations du potentiel financier		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Variation des ACNE		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Potentiel financier à terminaison (OS) 31/12	5 476	2 864	2 904	2 770	2 713	2 890	2 529	2 688	2 759	2 768	2 766
Provision pour gros entretien	2 475	2 475	2 510	2 545	2 580	2 617	2 653	2 690	2 728	2 766	2 805
Dépôts de Garantie	1 077	1 104	1 132	1 174	1 181	1 198	1 205	1 213	1 220	1 228	1 236
FONDS DE ROULEMENT LONG TERME (OS)	9 028	6 443	6 546	6 489	6 474	6 705	6 387	6 591	6 707	6 762	6 807

7.8 SIGLES UTILISES

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

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

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

