



RAPPORT DE CONTRÔLE 2017

RAPPORT DE CONTRÔLE 2017

N° 2017-024

OPH du Territoire de Belfort - Territoire habitat

Belfort (90)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2017-024

OPH du Territoire de Belfort - Territoire habitat – (90)

SIREN : 279 000 038

Raison sociale : Office public de l'habitat du Territoire de Belfort

Président : M. Florian Bouquet

Directeur général : M. Jean-Sébastien Paulus

Adresse : 44 Bis rue Parant – CS 40189 - 90000 Belfort

AU 31 DÉCEMBRE 2016

Nombre de logements familiaux gérés :	11 172	Nombre de logements familiaux en propriété :	11 186	Nombre de places en résidences spécialisées en propriété :	386
--	---------------	---	---------------	--	------------

Indicateurs	Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source
PATRIMOINE				
Logements vacants (hors vacance technique)	4,1 %	5,5 %	3,2 %	(1)
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacance technique)	3,6 %	3,5 %	1,6 %	
Taux de mobilité annuel (hors mises en service)	12,1 %	12,7 %	9,7 %	
Evolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	- 0,26 %			
Age moyen du parc (en années)	45			
POPULATION LOGEES				
Locataires dont les ressources sont :				
< 20 % des plafonds	23 %	23 %	19 %	(2)
< 60 % des plafonds	63 %	64 %	59 %	
> 100% des plafonds	10 %	9 %	11 %	
Bénéficiaires d'aide au logement	54 %	54 %	46 %	
Familles monoparentales	20 %	20 %	20 %	
Personnes isolées	38 %	42 %	38 %	
GESTION LOCATIVE				
Médiane des loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	4,7	5,0	5,5	(1)
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	12,0 %	nc	14,2 %	(3)
STRUCTURE FINANCIERE ET RENTABILITE				
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	4,1	nc	ns	
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	4,2	nc	4,4	
Autofinancement net / chiffre d'affaires	18,3 %	nc	12,2 %	

(1) RPLS au 1/1/2016

(2) Enquête OPS 2014

(3) Bolero 2015 : ensemble des OPH de province

POINTS FORTS :

- ▶ Gestion dynamique du patrimoine (démolitions, ventes)
- ▶ Bonne accessibilité sociale du parc
- ▶ Effort important de maintenance et de réhabilitation du parc ancien
- ▶ Autofinancement net élevé
- ▶ Situation financière saine
- ▶ Endettement limité dont une partie significative (30 %) arrive à échéance d'ici cinq ans
- ▶ Capacité à absorber une baisse de loyers mesurée

POINTS FAIBLES :

- ▶ Démolitions d'immeubles vides non réalisées et dont le coût n'est pas chiffré dans le plan stratégique patrimonial en vigueur
- ▶ Données informatiques erronées concernant les loyers plafonds conventionnels et les informations transmises pour alimenter le répertoire du parc locatif social
- ▶ Simulation financière prévisionnelle nécessitant une actualisation, qui est en cours de réalisation

IRRÉGULARITÉS :

- ▶ Justifications de situation patrimoniale et déclarations d'intérêts de l'ancien président non produites
- ▶ Règlement de la commission d'attribution présentant des anomalies et non rendu public
- ▶ 34 attributions irrégulières (0,9 % des attributions contrôlées)

Inspecteurs-auditeurs ANCOLS :

Directeur territorial :

Précédent rapport de contrôle : n° 2009-146 de novembre 2010

Contrôle effectué du 11 avril 2017 au 24 octobre 2017

Diffusion du rapport de contrôle : Avril 2018

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2017-024

OPH du Territoire de Belfort - Territoire habitat – 90

Synthèse	6
1. Préambule	8
2. Présentation générale de l'organisme	8
2.1 Présentation de l'organisme	8
2.2 Contexte socio-économique	9
2.3 Gouvernance	10
2.3.1 La présidence de l'office	10
2.3.2 Le conseil d'administration	10
2.3.3 La direction générale actuelle	10
2.3.4 L'ancienne direction générale	11
2.3.5 Transparence de la vie publique	11
2.4 Organisation et management	11
2.4.1 L'organigramme	11
2.4.2 La répartition territoriale	11
2.4.3 La gestion des ressources humaines	12
2.4.4 Commande publique	13
2.5 Conclusion	13
3. Patrimoine	13
3.1 Caractéristiques du patrimoine	13
3.1.1 Description	13
3.1.2 Localisation	14
3.1.3 Evolution	14
3.1.4 Rénovation urbaine	16
3.1.5 Performance énergétique	16
3.1.6 Données sur la vacance et la mobilité	17
3.2 Accessibilité économique du parc	18
3.2.1 Loyers	18
3.2.2 Supplément de loyer de solidarité	20
3.2.3 Charges locatives	20
3.3 Conclusion	21
4. Politique sociale et gestion locative	21
4.1 Caractéristiques des populations logées	21

4.2	Accès au logement	22
4.2.1	Connaissance de la demande	22
4.2.2	Politique d'occupation du parc de l'organisme	22
4.2.3	Gestion des attributions	23
4.3	Qualité du service rendu aux locataires	24
4.4	Recouvrement des créances locatives impayées.....	24
4.5	Conclusion	25
5.	Stratégie patrimoniale.....	26
5.1	Politique patrimoniale	26
5.2	Évolution du patrimoine.....	26
5.2.1	Offre nouvelle	26
5.2.2	Réhabilitations.....	26
5.3	Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage	27
5.4	Maintenance du parc.....	27
5.4.1	Entretien du patrimoine	27
5.4.2	Exploitation du patrimoine.....	28
5.4.3	Sécurité dans le parc.....	28
5.5	Ventes de patrimoine à l'unité.....	29
5.6	Autres activités	30
5.7	Conclusion	30
6.	Tenue de la comptabilité et analyse financière.....	30
6.1	Organisation et tenue de la comptabilité	30
6.2	Analyse financière	31
6.2.1	Performances d'exploitation.....	31
6.2.2	Structure financière	37
6.3	Éléments prévisionnels.....	40
6.4	Conclusion	42
7.	Annexes.....	43
7.1	Informations générales	43
7.2	Tableau récapitulatif des irrégularités relevées dans les attributions de logements	44
7.3	Sigles utilisés.....	45

SYNTHESE

L'office public de l'habitat (OPH) du département du territoire de Belfort, dénommé Territoire habitat, intervient sur le marché immobilier faiblement tendu du département du Territoire de Belfort, qui est sa collectivité de rattachement.

Avec 78 % du parc social, il est de loin le principal bailleur du département. Son patrimoine de 11 172 logements familiaux fin 2016, situés à 84 % sur la communauté d'agglomération de Belfort, est ancien (45 ans de moyenne d'âge) et en diminution depuis 2012 (-1,2 %) sous l'effet des ventes (104 logements) et des démolitions (199) qui n'ont été que partiellement compensées par l'offre nouvelle. L'office est fortement implanté dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (42 % de son parc), où il a mené à bien un projet de rénovation urbaine qui devra trouver son prolongement dans les années à venir en procédant notamment à la démolition des immeubles d'ores et déjà inoccupés (179 logements). Pour l'image et la qualité de vie des quartiers concernés, ces démolitions auraient pu être mises en œuvre plus tôt, la capacité financière de l'office le lui permettant largement. De plus, 442 autres logements sont voués à la démolition sur les cinq premières années du plan stratégique patrimonial (2018-2022).

La vacance commerciale se maintient, sans s'aggraver, à un niveau significatif (4,1 %), mais inférieur au niveau régional. L'office a procédé à des baisses de loyers ciblées pour contenir la vacance, mais il aurait pu aller plus loin dans ce sens compte tenu de sa situation financière très favorable et de la situation de duopole dans laquelle il se trouve sur son territoire. Les loyers inférieurs à la moyenne et les charges locatives contenues procurent globalement une bonne accessibilité sociale au parc. Toutefois, une réduction supplémentaire des loyers serait tout à fait supportable financièrement par l'office.

Il accueille une population aux revenus modestes et offre à ses locataires une qualité de service satisfaisante. Le règlement de la commission d'attribution des logements (CAL) doit être rectifié, actualisé et rendu public. 34 attributions irrégulières ont été relevées sur les 3 899 attributions effectuées en 3 ans, soit un taux d'irrégularités de 0,9 %. Le plan de lutte contre les impayés, récemment mis en place, a d'ores et déjà produit des résultats sensibles qui nécessitent d'être confirmés dans la durée. Par ailleurs, l'office doit faire réaliser sans délai les dossiers amiante en parties privatives.

L'office dispose d'un plan stratégique de patrimoine (PSP) adapté, quoique insuffisamment articulé à une prévisionnelle financière actualisée. Il en a respecté les grandes orientations de 2012 à 2016 avec un rythme de production de logements permettant seulement de compenser les démolitions et les ventes. Le coût de production des nouveaux logements est bien maîtrisé. L'important effort de maintenance s'accompagne d'un programme ambitieux de réhabilitations, notamment énergétiques, qui est nécessaire pour maintenir l'attractivité du parc et dont la mise en œuvre monte en puissance.

En dépit de la diminution du parc de logements gérés et d'une vacance significative, quoique stabilisée, Territoire habitat dégage, sur la période sous revue, un autofinancement net substantiel qui atteint plus de 18 % de son chiffre d'affaires en 2016. Cette situation favorable résulte à la fois du faible niveau de ses annuités locatives, qui représentent 29,5 % de ses loyers alors que la médiane des offices de province est de 36,9 %, et de la maîtrise satisfaisante des charges d'exploitation en dépit d'un effectif important au regard des ratios généralement constatés dans les offices (23,3 emplois pour 1 000 logements contre 19,0).

Avec un fonds de roulement net global qui représente 4,2 mois de dépenses en 2016 et une trésorerie de près de 26 M€ (4,8 mois de dépenses), la situation financière de l'office apparaît d'autant plus solide que son niveau d'endettement est limité. Près de 30 % de la dette de l'office (soit 46,3 M€) arrivant à échéance dans les cinq ans, sa capacité de désendettement, qui s'établit à 7,2 ans à fin 2016, pourrait être ramenée à cinq ans toutes choses étant égales par ailleurs, avant prise en compte des effets de la loi de finances pour 2018. La simulation prévisionnelle réalisée en 2014 tend à démontrer que l'office est en capacité de faire face à ses investissements, sous réserve de continuer à maîtriser ses charges d'exploitation. Elle devrait toutefois faire l'objet d'une actualisation régulière pour améliorer le pilotage financier et stratégique de l'office.

Le Directeur Général,


Pascal Martin-Gousset

1. PREAMBULE

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

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

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

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

Le précédent rapport de contrôle de la Mission interministérielle d'inspection du logement social (n° 2009-146 de novembre 2010) a été présenté au conseil d'administration (CA) de l'office le 13 décembre 2010. Ce rapport mettait en évidence un développement limité mais adapté au marché immobilier peu tendu de son territoire d'intervention, une politique volontariste de maintenance et un fort investissement dans le renouvellement urbain. Le service rendu aux locataires apparaissait satisfaisant mais l'office subissait une vacance élevée et un niveau d'impayés préoccupant. La structure financière était saine, malgré une prise de risque dans la gestion de la dette. La vente de logements insuffisamment entretenus, la récupération indue de charges d'assurance auprès des locataires et l'absence du diagnostic de performance énergétique dans les annexes du contrat de location étaient signalées.

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME

2.1 PRESENTATION DE L'ORGANISME

Au 31 décembre 2016, l'office du Territoire de Belfort est propriétaire de 11 172 logements familiaux répartis sur 46 communes du département. Sa collectivité de rattachement est le département du Territoire de Belfort. Il emploie 269 personnes représentant 260,5 équivalents temps plein (ETP) (cf. § 2.4.3). En 2016, son chiffre d'affaires s'est élevé à 44,4 M€ (cf. § 6.2.1.1).

2.2 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Le département du territoire de Belfort (144 000 habitants) présente une forte densité de population, dont plus du tiers est concentrée sur la commune de Belfort (50 000 habitants). Au 1^{er} janvier 2017, la communauté d'agglomération de Belfort, baptisée le Grand Belfort, regroupe 53 des 102 communes du département et 73 % de sa population (105 000 habitants). La croissance démographique du département est faible (0,26 % par an) quoique supérieure à celle de la région (0,07 %). La commune de Belfort se dépeuple légèrement (- 0,17 %) tandis que la population de la communauté d'agglomération croît sensiblement (0,35 %). Les taux de chômage et de pauvreté sont particulièrement élevés sur la commune de Belfort et décroissent lorsqu'on élargit le champ géographique à la communauté d'agglomération, au département et à la région.

Chiffres sociodémographiques (source Insee)	Bourgogne Franche-Comté	Territoire de Belfort	Communauté d'agglomération de Belfort	Commune de Belfort
Population en 2014	2 820 623	144 334	105 312	49 764
Densité de population au km ²	59	236	400	2 935
Taux de variation annuel moyen de la population entre 2009 et 2014	0,07 %	0,26 %	0,35 %	- 0,17 %
Taux de chômage des 15 à 64 ans en 2013	12,3 %	15,6 %	16,5 %	21,5 %
Taux de pauvreté en 2013	13,0 %	15,1 %	17,8 %	25,3 %

Sur le département du Territoire de Belfort, le taux de logements sociaux est supérieur au taux régional ou national (23 % contre respectivement 15 % et 17 %). Il atteint 27 % sur la communauté d'agglomération du Grand Belfort et même 34 % pour la seule commune de Belfort. La vacance dans le parc social départemental et régional est élevée (5,3 %). Le loyer moyen du parc privé relativement bas (8,0 €/m² par mois) et la rotation élevée dans le parc social (14,9 % en 2014) confirment la faible tension du marché immobilier.

Chiffres sur le parc de logements en 2014¹	France métropolitaine	Bourgogne Franche-Comté	Territoire de Belfort	Communauté d'agglomération de Belfort
Taux de logements sociaux	17 %	15 %	23 %	27 %
Taux de logements sociaux vacants	3,1 %	5,3 %	5,3 %	5,1 %
Loyer moyen du parc privé en €/m ² /mois ²	12,6	8,7*	8,0	8,1
Loyer moyen des logements sociaux en €/m ² /mois	5,8	5,2	5,1	5,1
Taux de rotation	9,6 %	12,7 %	14,9 %	15,2 %

*Région Franche-Comté seule

Parmi les communes du département soumises à l'article L. 302-5 du CCH en vertu duquel un quota minimal de logements sociaux est imposé à certaines communes, une seule présente au bilan 2016 un taux de logements sociaux inférieur au taux légal applicable : la commune de Danjoutin appartenant à la communauté d'agglomération de Belfort dispose en effet de 19 % de logements sociaux en 2015 pour un taux légal applicable de 20 %.

Le programme local de l'habitat de la communauté d'agglomération de Belfort a été renouvelé en 2015 pour la période 2016-2021. Il propose de poursuivre le renouvellement des quartiers prioritaires, de cibler la construction de logements sociaux sur les communes des première et deuxième couronnes et d'accompagner l'évolution démographique en produisant 344 logements par an, dont 28 % de logement social. La

¹ Source Caisse des dépôts et consignations, Atlas du logement et des territoires 2016.

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

communauté d'agglomération bénéficie de la délégation de compétences pour la gestion des aides à la pierre depuis 2004. Celle-ci a été renouvelée en dernier lieu par la convention signée le 12 septembre 2011. Pour l'année 2016, ses objectifs de réalisation de logements sociaux sont fixés à 62 logements dont 43 financés en Plus (Prêt locatif à usage social) et 19 en PLAI (Prêt locatif aidé d'intégration).

2.3 GOUVERNANCE

2.3.1 La présidence de l'office

M. Florian Bouquet, président du conseil départemental du Territoire de Belfort, assure la présidence de l'office depuis le 21 mai 2015. Il succède à M. Yves Ackermann qui occupait cette fonction depuis le 29 septembre 2008.

2.3.2 Le conseil d'administration

Le conseil d'administration est composé de 23 membres. Il se réunit en moyenne 4 fois par an. L'assiduité des administrateurs est bonne (80 % de présence moyenne en 2015-2016). Outre le bureau et la commission d'attribution des logements, une commission d'appel d'offres, une commission des finances, une commission des relations avec les locataires, une commission des ventes, une commission de conciliation et un jury du concours de fleurissement ont été constitués au sein du CA.

2.3.3 La direction générale actuelle

M. Jean Sébastien Paulus assure la direction générale (DG) de l'office depuis le 1^{er} mars 2017. Il succède à M. Jacques Mougin qui occupait cette fonction depuis le 20 août 1997.

Le contrat de travail, conclu entre le président de l'OPH du Territoire de Belfort et M. Jean-Sébastien Paulus, comportait, au moment du contrôle sur place, trois irrégularités formelles :

- Article 3 : Rémunération :
Le contrat ne mentionne pas les modalités de versement de la part variable de la rémunération du DG, en méconnaissance des dispositions de l'article R. 421-20-III du CCH ;
- Article 7 : Durée du travail, congés payés et congés maladie (2^{ème} alinéa) :
Cet alinéa stipule que le DG « *bénéficiera des droits à congés payés conformément aux dispositions légales du code du travail* », ce qui n'est pas conforme aux dispositions du décret n° 2009-1218 du 12 octobre 2009³, lequel ne fait pas référence au code du travail dans ce domaine ;
- Article 7 : Durée du travail, congés payés et congés maladie (3^{ème} alinéa) :
En vertu des dispositions de l'article R. 421-20-6 du CCH, cet alinéa doit faire référence à l'article R. 421-20-2 du CCH applicable aux fonctionnaires territoriaux et non au titre III du décret n°88-145 du 15 février 1988⁴ relatif aux agents contractuels de la fonction publique territoriale.

Suite aux constats de l'Agence, le contrat du directeur général a été mis en conformité par délibération du CA en date du 16 octobre 2017.

³ Décret n° 2009-1218 du 12 octobre 2009 relatif aux directeurs généraux des offices publics de l'habitat.

⁴ Décret n° 88-145 du 15 février 1988 pris pour l'application de l'article 136 de la loi du 26 janvier 1984 modifiée portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale et relatif aux agents contractuels de la fonction publique territoriale.

2.3.4 L'ancienne direction générale

A l'issue d'une phase de négociations avec le président de l'office, M. Jacques Mougin, fonctionnaire détaché pour occuper l'emploi de directeur général de l'office, a décidé de quitter son mandat de DG au 31 décembre 2016, après vingt ans d'exercice. A sa demande, son détachement a pris fin à cette même date. Conformément aux dispositions de l'article R. 421-20-5 du CCH, M. Mougin a été réintégré dans son cadre d'emplois, avant de faire valoir ses droits à la retraite le 1^{er} décembre 2017.

2.3.5 Transparence de la vie publique

Les justifications afférentes aux déclarations de situation patrimoniale et d'intérêts des dirigeants de l'office n'ont pas toutes été produites [loi n°2013-907 du 11 octobre 2013 modifiée relative à la transparence de la vie publique].

Les présidents et DG d'OPH gérant un parc de plus de 2 000 logements doivent adresser au président de la Haute Autorité pour la Transparence de la Vie Publique (HATVP) une déclaration de situation patrimoniale et une déclaration d'intérêts (cf. article 11-III de la loi précitée). Or, sur la période contrôlée (2012-2017), M. Yves Ackermann, président de l'office du 29 septembre 2008 au 20 mai 2015, n'a pas produit le justificatif de sa déclaration de situation patrimoniale, à établir dans les deux mois qui suivent la cessation de ses fonctions.

L'ancien président, qui a été appelé à la contradiction à l'issue du rapport provisoire, n'apporte pas de réponse à cette observation. En revanche, l'office produit deux courriers enjoignant l'ancien président de produire le justificatif demandé ainsi que la réponse de ce dernier, en date du 24 janvier 2018, aux termes de laquelle il affirme avoir effectué sa déclaration auprès de la Haute Autorité au moment opportun mais que le récépissé afférent « *a disparu dans le déménagement des services* » du conseil départemental. Il ajoute néanmoins que « *toutes ces informations peuvent être vérifiées auprès de cette instance compétente* ».

L'Agence rappelle qu'il appartient à l'intéressé de fournir le récépissé de ses déclarations et que le manquement aux obligations de déclarations de situation patrimoniale est susceptible de l'exposer aux sanctions pénales prévues à l'article 26 de la loi du 11 octobre 2013.

2.4 ORGANISATION ET MANAGEMENT

2.4.1 L'organigramme

L'organigramme de l'office s'articule autour de six directions opérationnelles et un secrétariat général qui assure également la fonction juridique. L'ensemble de ces pôles est directement rattaché à la direction générale qui dispose également d'un chargé de mission « dossiers transversaux et communication ».

Au 1^{er} mai 2017, suite à l'arrivée du nouveau DG, l'une des six directions opérationnelles a été restructurée. En effet, l'ancienne « direction des services techniques » est devenue « direction du développement et du patrimoine », désormais dotée d'un directeur adjoint et simultanément déchargée de la cellule « marchés », dorénavant intégrée au « service juridique » (cf. § 2.4). Cette réorganisation vise à sécuriser les procédures et à améliorer l'efficacité des différentes entités.

2.4.2 La répartition territoriale

Le territoire d'intervention est découpé en quatre agences gérant chacune entre 1 500 et 3 700 logements, elles-mêmes divisées en secteurs (3 par agence), qui disposent chacun d'un bureau d'accueil ouvert toutes les après-midi. Les responsables de secteur animent leur équipe de proximité composée de gardiens et d'agents d'entretien (entre 4 et 6 de chaque par secteur).

Une importante régie, regroupant 22 ouvriers et 8 employés, réalise des travaux d'entretien (électricité, menuiserie, vitrerie, plomberie) en parties communes ou dans les logements après les états des lieux sortants. Elle assure notamment la prestation du contrat d'entretien de la robinetterie pour plus de 10 000 logements (visites préventives et dépannages). Chaque chef de secteur dispose d'un crédit d'heures auprès de la régie pour entretenir les logements sous sa responsabilité. La régie facture ses prestations aux agences avec un coût horaire de main d'œuvre actualisé chaque trimestre (46 €/heure en moyenne sur l'année 2016).

2.4.3 La gestion des ressources humaines

L'effectif de l'office s'élève à 269 personnes (260,5 ETP) au 31 décembre 2016, ce qui représente 23,3 emplois pour 1 000 logements alors que la moyenne des offices se situe à 19,0 emplois⁵. Territoire habitat dispose ainsi d'un effectif important (+23 %) qui se retrouve dans chacun des services et domaines d'activité. En effet, l'examen approfondi des différentes filières métiers⁶ ne met pas en évidence de singularités propres à Territoire habitat⁷. En dépit de cette situation, la masse salariale reste contenue, inférieure aux médianes des offices de province (cf. § 6.2.1.3) compte tenu notamment de la faible ancienneté globale des effectifs.

Le personnel de l'office assure une présence forte sur le terrain. La direction des services de proximité, qui comporte quatre agences, déploie 147 personnes (soit près de 55 % de l'effectif total de l'office) directement au contact des locataires, dont 72 gardiens d'immeubles, 40 agents d'entretien et 35 personnels d'agence (chefs d'agence, responsables de secteurs, techniciens, etc.). Cet effectif s'élève même à 180 (67 % de l'effectif total) si l'on y ajoute la régie de travaux.

La moitié du personnel employé par l'office relève du statut de la fonction publique territoriale (140 agents, soit 134,4 ETP). Cette proportion est très nettement supérieure à la moyenne observée pour l'ensemble des offices qui s'élève à 23,5 % (rapport de branche 2016). Cet effectif « fonction publique » est toutefois en diminution de 18 % depuis 2012.

Parmi le personnel, la part des plus de 50 ans (47 %) est très nettement inférieure à la moyenne des offices (70 %), signe d'un renouvellement conséquent confirmé par le taux significatif d'employés qui ont moins de 5 ans d'ancienneté (28 %). Les recrutements (14 en 2015 et 17 en 2016) sont exclusivement réalisés dans le cadre de contrats de droit privé. La parité hommes-femmes est totale sur l'ensemble des employés avec un taux égalitaire de 50 % pour chacune des catégories.

L'absentéisme⁸ au titre de la maladie ordinaire s'élève à 3,5 % en 2016. Il est en diminution constante depuis 2013 où il atteignait 4,0 %. En revanche, en raison d'une croissance ponctuelle des journées d'absence pour longue maladie (3 464 jours d'absence en 2016, contre 1 765 jours en 2015), le taux d'absentéisme global s'élève désormais à 8,7 %, alors que la médiane nationale s'établit à 6,3 %⁹.

En matière d'emploi des personnes handicapées, l'office répond largement à son obligation légale avec 18,5 emplois effectifs pour un objectif légal de 15.

⁵ Rapport de branche – Statistiques emplois et formation - Edition 2016 – Fédération des OPH.

⁶ Filières métiers des emplois (rapport de branche 2016) : 1. Maîtrise d'ouvrage et aménagement / 2. Gestion locative et gestion de proximité / 3. Accession sociale, vente HLM et copropriétés, syndic / 4. Maintenance du patrimoine / 5. Fonctions support / 6. Management.

⁷ Même la filière « maintenance du patrimoine », qui héberge la régie de travaux composée de 33 personnes (12 % de l'effectif total), reste dans les ratios généralement observés de ce secteur (cf. § 5.4.1)

⁸ Taux d'absentéisme : journées d'absence / journées calendaires.

⁹ Rapport de branche OPH 2016.

L'évolution des rémunérations des salariés de droit privé fait l'objet, chaque année, d'un accord relatif à la négociation annuelle obligatoire (NAO). En 2016, Territoire habitat a ainsi consacré une enveloppe correspondant à 1 % de la masse salariale à l'évolution des rémunérations des salariés concernés.

2.4.4 Commande publique

Avant le 1^{er} mai 2017, deux entités se partageaient la responsabilité des achats : une cellule « marchés » placée sous l'autorité du directeur des services techniques (pour les commandes concernant ce service) et un expert « achats » au service juridique pour les autres commandes. Le nouveau directeur a souhaité fusionner ces deux entités en un seul service « marchés » placé désormais sous l'autorité de la direction juridique. Cette fusion améliore la sécurité juridique des achats dans la mesure où elle favorise l'indépendance entre le principal service donneur d'ordre et le contrôle juridique interne des procédures.

Territoire habitat applique, depuis le 1^{er} avril 2016, les règles de l'ordonnance du 23 juillet 2015 et de son décret d'application du 25 mars 2016. Une procédure interne de passation des commandes est régulièrement actualisée. En-dessous des seuils communautaires, la procédure adaptée prévoit notamment une consultation écrite à partir de 2 000 €. Les acheteurs sont tenus de se rapprocher du service « marchés » avant toute consultation d'un montant estimé supérieur à 20 k€. Une commission interne incluant des administrateurs se réunit pour émettre un avis sur l'attribution des marchés à partir de 207 k€.

Le contrôle effectué sur un échantillon de pièces de marchés¹⁰ n'a pas relevé d'irrégularités.

2.5 CONCLUSION

Territoire habitat intervient sur le marché immobilier faiblement tendu du département du Territoire de Belfort, qui est sa collectivité de rattachement. Le fonctionnement de la gouvernance n'appelle pas d'observation particulière. Cependant, les obligations de déclaration patrimoniale et d'intérêts des dirigeants n'ont pas toutes été produites. L'arrivée récente d'un nouveau directeur général a donné lieu à une première modification de l'organisation des services dans le souci d'améliorer la sécurité juridique de la commande publique. L'office dispose d'un effectif important (23,3 ETP pour 1 000 logements), qui est nettement supérieur à la moyenne des offices (19,0 ETP) mais qui présente l'avantage d'assurer une présence forte sur le terrain. En dépit de cette situation, la masse salariale de l'office reste encore contenue compte tenu notamment de la faible ancienneté moyenne des effectifs.

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

3.1.1 Description

Territoire habitat est, de loin, le principal bailleur social du Territoire de Belfort : avec 11 172 logements gérés au 31 décembre 2016, il représente 78 % du parc locatif social départemental. Le deuxième bailleur départemental est, avec 20 % du parc locatif social, la SA d'HLM Neolia dont le siège est à Montbéliard (Doubs). L'office de Belfort est également propriétaire de résidences spécialisées données en gestion (5 résidences

¹⁰ Marché d'exploitation de chaufferies collectives concernant 500 logements et un foyer (2016), marchés de maîtrise d'œuvre et de travaux pour l'opération de réhabilitation énergétique de 225 logements rue Payot à Belfort (2013-2015), marchés de maîtrise d'œuvre et de travaux pour l'opération de construction neuve de 15 pavillons à Beaucourt (2011-2013).

représentant 386 équivalents logements à destination de personnes âgées, handicapées, de jeunes travailleurs et étudiants) et de deux immeubles de logements de gendarmes (14 logements) conformément à l'article L. 421-3 8° du CCH.

La part des logements conventionnés est de 95 %. Les logements non conventionnés (536) sont essentiellement issus du patrimoine cédé par la société Alstom en 1999, un des principaux employeurs locaux. Etant donné le caractère social de la majorité de ces logements (cités ouvrières), rien ne semble s'opposer à leur conventionnement.

Le patrimoine est ancien : son âge moyen est de 45 ans sur la base de la date de construction du bâti. 43 % des logements ont été construits avant 1971 et 15 % seulement sont postérieurs à 1990, contre 27 % pour l'ensemble des logements sociaux de France métropolitaine. La part de logements individuels est de 7 %, contre 14 % pour la moyenne régionale des bailleurs sociaux.

3.1.2 Localisation

Les logements familiaux de Territoire habitat sont situés à 84 % sur la communauté d'agglomération de Belfort et à 67 % sur la commune de Belfort, où l'organisme détient 81 % du parc locatif social.

Aire considérée	Logements sociaux propriété de Territoire habitat	% du parc de Territoire habitat	Nombre total de logements sociaux au 1/1/2016	% détenu par Territoire habitat
Département	11 172	100 %	14 488	77 %
Grand Belfort	9 402	84 %	12 225	77 %
Commune de Belfort	7 394	67 %	9 162	81 %

3.1.3 Evolution

En cinq ans, le parc de logements familiaux a diminué de 145 unités du fait des ventes (104 logements) et des importantes sorties de patrimoine en vue de démolition réalisées (378 logements), compensées en partie seulement par la mise en service de 337 nouveaux logements (cf. § 5.2.1).

Parc au 1 ^{er} janvier		Construction	Vefa	Acquisition amélioration	Acquisition	Transfo. d'usage	Vente	Sorties de l'actif en vue de démolition	Flux	Parc au 31 décembre	Évolution
2012	11 317	32	48	15	15	0	- 30	- 199	- 119	11 198	- 1,05 %
2013	11 198	30	8	60	0	1	- 28	- 104	- 33	11 165	- 0,29 %
2014	11 165	39	20	7	7	0	- 25	0	+ 48	11 213	+ 0,42 %
2015	11 213	37	12	1	0	0	- 14	- 75	- 39	11 174	- 0,34 %
2016	11 174	0	2	3	0	0	- 7	0	- 2	11 172	- 0,02 %
Total		138	90	86	22	1	- 104	- 378*	- 145		- 1,3 %

* dont 199 démolis et 179 sortis de l'actif, murés mais pas encore démolis

Les ventes correspondent à des cessions à l'unité de 100 logements aux locataires (cf. § 5.5) et d'une cession en bloc en 2014 d'une opération¹¹ de 4 logements acquise en 2012 en vue d'y réaliser des travaux d'amélioration. De plus, une résidence universitaire de 107 équivalents logements gérée par le Centre régional

¹¹ Groupe 1080, 22 avenue de la Miotte à Belfort : acquis en 2012 au prix de 144 k€ et cédé en 2014 au prix de 125 k€, le coût des travaux de réhabilitation ne permettant pas d'équilibrer l'exploitation de l'opération en raison des exigences architecturales (secteur sauvegardé).

des œuvres universitaires et scolaires est sortie du patrimoine en 2014 pour être transférée à l'Etat conformément aux dispositions de la convention conclue initialement à cet effet à l'issue du remboursement des prêts.

Si l'office a fait preuve d'une politique volontariste en matière de retrait de logements à la location, il accuse un retard dans la mise en œuvre des démolitions alors qu'il dispose des ressources financières pour mener à bien ces opérations indispensables pour l'image et la qualité de vie des quartiers concernés.

Sur la période 2012-2016, toutes les sorties d'actif en vue de démolition ont été réalisées en dehors d'une convention d'aide de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru), dont les opérations de rénovation étaient arrivées à leur terme en 2012. Sur les logements sortis de l'actif, 199 ont été démolis et 179 murés dans l'attente de démolition. Ces logements sont situés sur le périmètre de l'ancienne opération de rénovation urbaine. Dans le détail, sont concernés 175 logements d'un immeuble du quartier des Glacis à Belfort, (sortis d'actif en 2012 et démolis en 2015), 24 logements à Beaucourt (sortis d'actif et démolis en 2012-2013), 29 logements à Beaucourt (sortis d'actif en 2013), deux tours de 75 logements du quartier des Résidences à Belfort (sorties d'actif en 2013 et 2015). Ces deux derniers groupes (179 logements) sont actuellement murés, en attente du montage financier de leur démolition. Il n'est pas souhaitable, pour l'image des quartiers, que ces immeubles voués à la démolition restent murés pendant une trop longue période. Leur destruction doit donc être menée à son terme dans les meilleurs délais.

De plus, compte tenu de l'importance de la vacance, le bureau a décidé, en 2015 et 2016, de soustraire à la location quatre autres bâtiments représentant 170 logements. Des propositions de relogement sont faites aux locataires encore en place¹². En conséquence, les démolitions à réaliser à court terme s'élèvent à 349 logements et l'offre locative réelle de l'office n'est plus que de 11 002 logements.

L'office a les moyens de financer seul ces démolitions sans attendre des subventions externes. Avec un coût estimé à 4,5 M€ pour la démolition de 442 logements prévus dans le nouveau plan stratégique patrimonial sur la période 2018-2022 (cf. § 5.1), la trésorerie résiduelle serait, toutes choses étant égales par ailleurs, de 21,4 M€, soit 3,6 mois de dépense à comparer avec la médiane 2015 des offices de province qui est de 3,7 mois.

En réponse aux observations provisoires, l'ancien directeur général indique que l'office s'en est toujours tenu à la position de principe, au terme de laquelle les démolitions ne devaient rien lui coûter. En réponse à ces mêmes observations, la direction actuelle de l'office rejette sur l'Anru et la communauté d'agglomération de Belfort la responsabilité du report de ces démolitions, considérant qu'il leur appartenait de prendre en charge l'intégralité des coûts afférents. L'office considère en effet qu'il ne peut pas se permettre de financer ces démolitions au motif que sa trésorerie nette minorée des dépôts de garantie des locataires, des provisions, de l'intégralité du besoin en fonds de roulement (BFR) ainsi que les fonds nécessaires à la terminaison des opérations, représente 2,1 à 2,4 fois les fonds propres mobilisés annuellement pour financer ses investissements.

L'Agence relève que, même en retenant des hypothèses excessivement conservatrices¹³ dont l'intérêt ne peut être qu'analytique, l'office arrive au constat qu'il possède suffisamment de trésorerie pour couvrir plus de deux années du besoin en fonds propres pour réaliser ses investissements, ce qui est très confortable. L'Agence estime que ce calcul confirme, s'il était nécessaire, qu'il n'existe aucun obstacle financier de nature à justifier que l'office ne procède pas, sur ses fonds propres, à la démolition des deux tours de 75 logements du quartier

¹² Certains bâtiments sont déjà entièrement vides.

¹³ L'office fait abstraction des flux prévisionnels de trésorerie entrants et considère à tort que l'intégralité des dépôts et des provisions vont être totalement exigibles et, qu'en outre, la structure de son besoin en fonds de roulement (BFR) va être totalement bouleversée.

des Résidences à Belfort ainsi qu'à l'immeuble de 29 logements à Beaucourt, vides respectivement depuis 2013 et 2015. L'Agence relève également qu'en l'absence de contraintes financières objectives, la réponse développée par l'office traduit soit une erreur manifeste d'appréciation de sa situation financière, soit une position de principe de ses dirigeants. Elle estime que cet arbitrage ne saurait être considéré comme étant de bonne gestion, ni pour les locataires, ni pour le territoire, ni pour l'organisme.

3.1.4 Rénovation urbaine

3.1.4.1 Programme de rénovation urbaine 2007-2012

Le parc de Territoire habitat est fortement implanté dans les cinq quartiers de l'agglomération belfortaine classés prioritaires aux termes de la politique de la ville¹⁴ (QPV) :

Nom du quartier	Communes concernées	Nombre de logements de Territoire habitat en QPV	% du parc
Bougenel - Mulhouse	Belfort	396	3,5 %
Les Glacis du Château	Belfort	639	5,7 %
Dardel - La Méchelle	Belfort	692	6,2 %
Résidences – Le Mont	Belfort, Bavilliers	2 567	23,0 %
Arsot - Ganghoffer	Offemont, Valdoie	396	3,5 %
Total		4 690	41,9 %

Au total, 42 % du parc est situé en zone prioritaire, soit un pourcentage élevé par rapport à celui de l'ensemble du parc social régional (32 %) ou national (31 %). Auparavant, dans l'ancienne nomenclature des zones urbaines sensibles (Zus), seulement trois quartiers étaient classés : Les Glacis du Château et Les Résidences à Belfort, L'Arsot à Offemont. Ces trois quartiers ont fait l'objet d'une convention Anru¹⁵ signée en 2007. Comme prévu dans le programme, la démolition de 537 logements s'est achevée en 2012 : 253 aux Résidences, 114 aux Glacis et 170 à l'Arsot.

De plus, une convention Anru spécifique hors Zus¹⁶ a permis la réalisation d'un programme de travaux sur le quartier des Champs Blessonniers à Beaucourt. 85 logements supplémentaires ont ainsi été démolis de 2007 à 2012.

3.1.4.2 Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU)

Aucun des quartiers prioritaires du Territoire de Belfort n'est visé au titre des quartiers d'intérêt national par le nouveau programme de renouvellement urbain¹⁷. Cependant, le quartier « Résidences – Le Mont » est identifié au titre des quartiers régionaux susceptibles de bénéficier de l'enveloppe régionale.

3.1.5 Performance énergétique

La répartition des étiquettes de consommation énergétique du parc à fin juin 2017 est la suivante :

¹⁴ Cf. Décret n° 2015-1138 du 14 septembre 2015.

¹⁵ Convention n° 153 pour la rénovation urbaine du quartier des Résidences à Belfort et de l'Arsot à Offemont (montant 113 M€ dont 27 M€ de l'Anru) et son avenant n° 1 portant sur le quartier des Glacis du château à Belfort (projet 618, montant 33 M€ dont 5 M€ de l'Anru).

¹⁶ En vertu de l'article 6 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003

¹⁷ Cf. Arrêté du 29 avril 2015.

Classement par étiquette	A	B	C	D	E	F	G
Consommation en kWh _{ep} /m ² .an	< 51	51 à 90	91 à 150	151 à 230	231 à 330	331 à 450	> 450
% des logements en juin 2017	0 %	1,4 %	13,7 %	58,0 %	20,0 %	4,8 %	2,1 %

La part des logements à forte consommation d'énergie (classes E, F ou G) représente 27 % du total, soit une performance médiocre : elle est équivalente à celle des logements de la région Bourgogne-Franche-Comté¹⁸ (27 %) mais moins bonne que celle de l'ensemble des logements sociaux diagnostiqués de France métropolitaine (24 %).

3.1.6 Données sur la vacance et la mobilité

Au 31 décembre 2016, le nombre de logements vides est de 867, soit en raison de la vacance commerciale¹⁹ (444), soit en raison de la vacance technique (423) qui regroupe l'ensemble des logements non proposés à la location pour quelque cause que ce soit (en cours ou en attente de travaux, de démolition ou de vente).

L'Agence relève que les chiffres supra produits par l'organisme en réponse au rapport provisoire sont différents de ceux fournis dans le compte financier 2016 à l'annexe VI Fiche n° 2 « Informations générales » figurant au § 6.1, qui font état de 637 logements vacants hors vacance technique. Elle rappelle que l'office est tenu de regrouper, dans la vacance dite technique, l'ensemble des logements vides qui ne sont pas proposés à la location, pour quelque raison que ce soit (en cours ou en attente de travaux, de démolition ou de vente) et qu'il doit renseigner correctement cet indicateur dans ses états réglementaires. De plus, l'Agence relève que, dans ses tableaux de bord de suivi mensuel de la vacance, l'office omet de déduire les logements non proposés à la location pour une autre cause (travaux notamment), ce qui aggrave indûment ses ratios de vacance commerciale. Pour l'avenir, l'organisme devrait regrouper, dans ses tableaux de bord relatifs à la vacance technique, l'ensemble des logements vides qui ne sont pas proposés à la location, ce qui faciliterait le suivi de leur cohérence avec les informations transmises dans son compte financier.

Suivant les données communiquées, la vacance commerciale s'établit à 4,1 %, soit un niveau inférieur, mais néanmoins proche de la moyenne régionale (5,0 % en Bourgogne-Franche-Comté au 1^{er} janvier 2017). Ces nouvelles données nuancent, sans toutefois remettre en cause, l'appréciation de l'Agence selon laquelle l'office n'a pas mis en œuvre toutes les mesures patrimoniales requises pour limiter la vacance alors même qu'il dispose des moyens financiers nécessaires et, au surplus, d'une position de duopole qui facilite la régulation du marché et le rééquilibrage de l'offre avec la demande.

En réponse aux observations provisoires, l'office rappelle que le taux de pression est faible sur le territoire, que la vacance touche davantage le parc privé et que l'office a déployé d'importants efforts pour réduire la vacance technique, notamment par le biais des budgets d'entretien et de maintenance ainsi que des dépenses d'investissement pour la remise en état des logements. Sans méconnaître l'ensemble des actions mises en œuvre pour lutter contre la vacance, dont en particulier les moyens financiers importants consacrés à l'entretien et la maintenance, lesquels font l'objet d'un développement spécifique au § 5.4.1, l'office ne saurait considérer comme une bonne performance un taux de vacance inférieur, mais néanmoins proche, de celui du marché dès lors qu'il détient 78 % du parc social. Par sa taille et les marges de manœuvre dont il dispose, l'office constitue en effet le seul acteur en capacité de mettre en œuvre, autant que de besoin, une politique d'assainissement du marché impliquant le financement, au besoin sur ses fonds propres, des démolitions ciblées. L'office ne doit

¹⁸ Source SOeS, RPLS au 1/1/2016.

¹⁹ Logements vacants parmi les logements proposés à la location (loués ou vacants).

notamment pas oublier qu'il constitue le premier bénéficiaire de ce type d'opérations en raison des effets induits qu'elles emportent sur l'ensemble de son parc.

Le coût global de la vacance (loyers + charges) est estimé à 4,5 M€ en 2016 (cf. § 6.2.1.1).

Taux de vacance de plus de 3 mois en fin d'année (source RPLS)	2014	2015	2016
Territoire habitat	3,7 %	2,7 %	2,4 %
Région Bourgogne-Franche-Comté	3,3 %	3,5 %	3,2 %
France métropolitaine	1,6 %	1,6 %	1,5 %

La vacance structurelle (vacance commerciale de plus de 3 mois) est en baisse et inférieure au niveau régional (3,2 % en Bourgogne-Franche-Comté au 1^{er} janvier 2017).

La vacance touche particulièrement les quartiers classés prioritaires, mais également les quartiers des Champs Blessonniers à Beaucourt et de la Voinaie à Delle, sur lesquels des démolitions sont prévues (cf. § 3.1.3 et 3.1.4). Des tableaux de bord mensuels permettent un suivi précis de la vacance pour tous les services et une communication sur son évolution est faite chaque année au conseil d'administration. Pour lutter contre ce phénomène, des actions sont menées depuis longtemps par l'organisme. Outre la politique volontariste de démolitions, l'office a mis en place un budget spécifique pour assurer la remise en état des logements (1,5 M€ en 2015 pour 291 logements). Il a également baissé certains loyers à la relocation (baisse générale de 10 % en 2012 sur 3 secteurs représentant 427 logements, baisses ciblées pour 35 logements en 2013, 57 en 2014 et baisse de 10 % sur un groupe de 121 logements en 2015) et réalisé un important effort de communication (annonces, salons de l'immobilier).

Une convention d'équilibre territorial de la communauté de l'agglomération belfortaine, approuvée par la conférence intercommunale du logement réunie le 12 mai 2016, a été signée par les parties prenantes le 24 octobre 2016 et annexée au contrat de ville 2015-2020 de l'agglomération. Elle fixe comme priorité la lutte contre la vacance. Les dérogations aux plafonds de ressources dans les quartiers prioritaires (cf. § 4.2.2) sont confirmées ainsi que le régime dérogatoire du supplément de loyer de solidarité (cf. § 3.2.2). La démolition du parc obsolète et la réhabilitation du parc vétuste et énergivore doivent contribuer à la diversification et la valorisation de l'habitat.

Le taux de mobilité²⁰ de 12,1 % en 2015 et 11,3 % en 2016 est élevé, mais en baisse. Il est proche de la moyenne régionale (12,7 % en 2015) mais nettement supérieur à la moyenne nationale (9,7 %).

3.2 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

3.2.1 Loyers

Sur la période de contrôle, les augmentations annuelles des loyers ont respecté les obligations légales.

	2012	2013	2014	2015	2016
Augmentation des loyers conventionnés appliquée par l'organisme	1,5 %	1,6 %*	0,9 %	0,47 %	0,00 %
Augmentation maximum légale pour chaque logement	1,9 %	2,15 %	0,9 %	0,47 %	0,02 %

* et 0 % pour certains groupes, conduisant à une augmentation de 1,5 % en masse

²⁰ Emménagements en 2015 parmi les logements mis en location avant 2015.

Dans le cadre de la lutte contre la vacance des baisses de loyers ciblées sont pratiquées par l'office depuis 2009 (cf. § 3.1.6). Néanmoins, compte tenu de la fragilité économique des populations logées et de la situation financière très confortable dont dispose l'office, une baisse plus large des loyers serait possible. En effet, le niveau de son autofinancement net en pourcentage du chiffre d'affaires après une réduction de 2 %, 5 % ou 10 % des loyers serait respectivement de 17 %, 14 % et 9 %²¹ au lieu de 18 % sans baisse (contre 12 % pour la médiane des offices de province). Cette diminution des loyers pourrait, par exemple, être en partie ciblée sur les 32 % des logements dont le loyer dépasse le plafond de l'aide personnalisée au logement (cf. ci-après).

Tout en rappelant que les loyers de l'office sont dans les moyennes basses, l'ancien directeur général précise, dans sa réponse au rapport provisoire, que « *la question [de la baisse des loyers] s'est posée* » mais que « *l'instabilité de l'environnement financier du logement social* », caractérisée notamment par la mise en place du prélèvement sur le potentiel financier, « *a incité à la prudence* ».

Le niveau des loyers pratiqués est nettement inférieur à celui de l'ensemble des bailleurs sociaux de la région Franche-Comté et a fortiori de France métropolitaine.

	Loyer mensuel en € par m ² de surface habitable en 2016			
	Nombre de logements	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^e quartile
Territoire habitat	11 149	4,2	4,7	5,4
Références région Franche-Comté	68 200	4,4	5,0	5,7
Références France métropole	4 153 165	4,8	5,5	6,4

La couverture des loyers par les aides à la personne est bonne. La proportion de logements conventionnés dont le loyer pratiqué en 2016 dépasse le loyer plafond²² pris en compte pour le calcul de l'aide personnalisée au logement est de 32 %, taux comparable à celui de la région Franche-Comté (32 %), mais nettement inférieur à celui constaté pour l'ensemble du parc social de France métropolitaine (45 %).

Les loyers plafonds conventionnels sont respectés par l'organisme, au vu des contrôles réalisés qui n'ont cependant pas pu être exhaustifs compte tenu des erreurs relevées dans les données informatiques fournies.

Des erreurs ont été relevées dans les bases patrimoniales de l'organisme en ce qui concerne les données conventionnelles initiales ainsi que sur les types de financement des logements. En effet, les informations concernant les dates de valeur et le loyer plafond des conventions contenues dans la base patrimoniale de l'organisme sont, pour certains groupes, erronées et devront être rectifiées. Ces erreurs n'ont toutefois pas de conséquence car le loyer maximal annuel de chaque logement est calculé par le logiciel de l'office en actualisant la valeur de l'année précédente, sans utiliser les valeurs initiales. En réponse aux observations provisoires, l'office indique avoir entamé, en collaboration son prestataire informatique, un travail de correction des prix unitaires initiaux qui prendra fin au plus tard le 31 décembre 2018.

Par ailleurs, des erreurs sur le type financement des logements ont été relevées dans l'enquête annuelle alimentant le répertoire du parc locatif social (RPLS)²³ ainsi que dans les informations mises à disposition de la commission d'attribution des logements. Ces dernières ont conduit à attribuer irrégulièrement 4 logements

²¹ Simulation effectuée sur la base des données 2016, avec application des différents taux de réduction au montant total des loyers quittancés se reportant automatiquement sur l'autofinancement net HLM.

²² Pour cette étude, le « loyer plafond APL » est calculé par logement non pas en fonction du ménage qui l'occupe mais selon le type de ménage qu'il a vocation à accueillir suivant sa typologie.

²³ Aucun logement n'est identifié en PLA ordinaire tandis que plus de 2 000 logements sont codés par erreur en PLA d'intégration.

identifiés par erreur en financement Plus²⁴ alors qu'ils sont soumis au plafond de ressources du PLAI (cf. § 4.2.3.1).

En réponse aux observations provisoires, l'office prétend que ces erreurs ou omissions sont constatées au niveau d'un bâtiment ou d'un groupe et non au niveau d'un logement, ce que l'Agence conteste. En effet, les erreurs signalées concernent le répertoire du parc locatif social (RPLS), qui est une enquête annuelle effectuée au niveau logement depuis 2011 conformément à l'article L. 411-10 du CCH créé par la loi n°2009-323 du 25 mars 2009.²⁵ L'office indique en complément avoir engagé un travail correctif moyennant la création d'une donnée « divers financements », ce dont l'Agence prend acte.

Depuis début 2018, l'office fait figurer le loyer maximal sur les avis d'échéance et les quittances des logements, conformément à l'article R. 445-13 du CCH, de même qu'au titre de l'article 16 de la convention type des logements sociaux annexée à l'article R. 353-1 du CCH.

3.2.2 Supplément de loyer de solidarité

Pour la mise en œuvre du supplément de loyer de solidarité (SLS), l'organisme a choisi, dans sa convention d'utilité sociale, de limiter au maximum l'impact du SLS en appliquant :

- en zone équilibrée ou tendue (soit le territoire de la communauté d'agglomération de Belfort et deux autres communes) : un barème modulé avec un coefficient minimal de 0,13 pour un dépassement de 20 % des plafonds de ressources (au lieu de 0,27 pour le barème de droit commun) ;
- en zone détendue : un barème dérogatoire avec l'application du SLS à partir d'un dépassement de 60 % et un coefficient minimal de 1,36 (au lieu de 2,69 pour le barème de droit commun).

En janvier 2016, 130 locataires étaient redevables d'un SLS (montant mensuel moyen de 35 €), ce qui représente 2,3 % des 5 610 logements occupés entrant dans le champ d'application, et 52 n'avaient pas répondu à l'enquête. Le produit total du SLS s'est élevé à 103 k€ en 2016.

3.2.3 Charges locatives

La régularisation des charges de l'année antérieure intervient au mois de mai. La grande majorité des locataires (99 % en 2015) bénéficient d'un remboursement lors de la régularisation, l'organisme préférant maintenir les acomptes de provision à un niveau un peu plus élevé pour anticiper un hiver rigoureux²⁶. Ce choix a été validé par la commission des relations avec les locataires du 20 juillet 2016. Néanmoins, compte tenu des baisses de tarifs de combustible obtenues grâce à la renégociation des contrats, un ajustement des provisions appelées pourrait être effectué afin de limiter le volume de ces excédents d'acomptes. En effet, plus de 1,5 M€ ont été remboursés aux locataires pour la régularisation des charges en 2014 et 2015.

Depuis plusieurs années, une analyse fine des charges locatives est systématiquement réalisée et diffusée en interne. Les différents postes de charges sont étudiés groupe par groupe ainsi que les variations d'une année sur l'autre. Les résultats des bilans des charges 2014 et 2015, qui sont synthétisés dans le tableau suivant, font apparaître des montants relativement modérés.

²⁴ Plus : prêt locatif à usage social, PLAI : prêt locatif aidé d'intégration

²⁵ L'information erronée concerne le financement initial de chaque logement locatif social (colonne 32 du fichier de l'enquête – cf. arrêté du 5 janvier 2010 pris en application de l'article R. 411-3 du CCH).

²⁶ Dans le passé, le nombre de jours chauffés a, par exemple, varié de 216 en 2011 à 265 en 2013, soit une variation climatique imprévisible qui peut être supérieure à 20 %.

Coût annuel moyen des charges récupérables en € par logement	Nombre de logements pris en compte (2015)	Charges 2014	Charges 2015	Référence médiane 2014 ²⁷
Logements collectifs avec chauffage et eau chaude collectifs, et ascenseur	1 913	1 455	1 410	1 499
Logement collectifs avec chauffage et eau chaude collectifs, sans ascenseur	3 925	1 308	1 263	1 452
Logement collectifs avec chauffage et eau chaude individuels, et ascenseur	619	734	712	714
Logement collectifs avec chauffage et eau chaude individuels, sans ascenseur	3 623	508	507	559

Hormis le chauffage dont les charges sont récupérées au prorata de surface chauffée, les autres postes de charges sont récupérés au prorata de surface corrigée²⁸, ce qui n'est pas irrégulier mais moins équitable qu'une récupération proportionnelle à la surface habitable.

Sur les années 2013 à 2015, les charges non récupérées du fait de la vacance sont passées de 1 000 k€ représentant 9,3 % du total des charges récupérables à 854 k€ (8,8 %).

3.3 CONCLUSION

Avec 78 % du parc social, Territoire habitat est, de loin, le principal bailleur du département. Son patrimoine est assez ancien (45 ans d'âge moyen) et situé à 84 % sur la communauté d'agglomération de Belfort. Son offre locative a diminué sur la période sous revue, l'offre nouvelle n'ayant pas compensé le nombre important de logements soustraits à la location pour lutter contre la vacance. L'office est fortement implanté dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville où il a mené à bien une importante opération de rénovation urbaine de 2007 à 2012 qui devra trouver son prolongement dans les années à venir, notamment pour poursuivre la démolition des immeubles d'ores et déjà inoccupés.

La vacance commerciale s'est stabilisée à un niveau relativement élevé (4,1 % en 2016) alors que l'office dispose de tous les atouts nécessaires (moyens financiers et position oligopolistique) pour assainir le marché et davantage contribuer au rééquilibrage de l'offre et de la demande. Les loyers inférieurs à la moyenne et les charges locatives contenues procurent globalement une bonne accessibilité sociale au parc. Néanmoins, une réduction supplémentaire de ses loyers serait tout à fait supportable financièrement par l'office.

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

L'enquête « Occupation du parc social » (OPS) réalisée en 2014 permet de comparer l'organisme avec l'ensemble du parc social de la région Franche-Comté :

²⁷ Références : Observatoire national des charges locatives de l'Union sociale pour l'habitat (données 2014, hors Ile-de-France, en zone climatique H1, avec eau facturée individuellement).

²⁸ La surface corrigée d'un logement tient compte, en plus de sa surface habitable, des éléments d'équipement : postes d'eau, WC, éléments de chauffage, etc.

En %	Pers. isolées	Ménages 3 enfants et +	Familles monoparentales	Taux d'occupants de 65 ans et +	Revenu < 20% *	Revenu < 60% *	Revenu >100%*	Bénéficiaires d'APL + AL
Territoire habitat	38,4 %	12,0 %	19,9 %	15,0 %	23,3 %	63,1 %	9,7 %	53,6 %
Franche- Comté	42,0 %	10,5 %	20,2 %	14,3 %	22,5 %	64,0 %	8,5 %	53,7 %

* revenus des locataires en comparaison du plafond de ressources pour l'accès au logement social.

Les résultats de Territoire habitat sont proches de ceux de l'ensemble des organismes francs-comtois. Le caractère social de la population logée est avéré. Dans sa propre analyse du peuplement, l'organisme relève deux tendances principales : le vieillissement de sa population et la poursuite de la baisse de la taille des ménages logés.

4.2 ACCES AU LOGEMENT

4.2.1 Connaissance de la demande

Fin 2015, le stock de demandes de logement inscrites au fichier du système national d'enregistrement des demandes (SNE) s'élevait à 2 994 pour le Territoire de Belfort, soit 102 de plus qu'au début de l'année. 78 % de ces demandes avaient une ancienneté inférieure à un an et 84 % d'entre elles portaient sur la communauté d'agglomération belfortaine. 2 038 radiations pour attribution de logement sont intervenues en 2015.

4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

La convention de délégation de compétence à la communauté de l'agglomération belfortaine l'autorise à majorer les plafonds de ressources pour l'attribution des logements locatifs sociaux de certains immeubles. Par décision du conseil communautaire du 11 octobre 2012, cette majoration concerne les logements situés dans des quartiers classés en zone urbaine sensible ainsi que certains immeubles connaissant un déficit d'attractivité ou dont les loyers de base sont relativement élevés en raison de leur financement initial. La liste de ces immeubles est énumérée dans un avenant. La majoration de plafond est fixée à 30 %.

Le conseil d'administration de l'office a adopté, dans sa séance du 10 février 2012, un rapport sur l'orientation de sa politique d'attribution ainsi que le règlement intérieur de la commission d'attribution des logements.

Le règlement de la commission d'attribution des logements doit être rectifié, actualisé et rendu public. En particulier, ce règlement datant de 2012 fait, par erreur, référence à l'article R. 441-2 du CCH pour la composition de la commission (au lieu de l'article L. 441-2). Il devra, de plus, prendre en compte les dispositions modifiées par la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 (Egalité et citoyenneté) en vigueur au 8 mai 2017.

Une disposition du règlement précise que « *dans une situation d'urgence provoquée par un sinistre ou en cas de nécessité justifiant une décision rapide (urgence sociale, mutation professionnelle, lutte contre la vacance) un logement pourra être mis à la disposition d'une famille, par décision soit du président de la commission, soit du directeur ou de son représentant. Cette attribution devra être entérinée par la commission d'attribution qui suit l'attribution* ». Or, les validations a posteriori doivent rester exceptionnelles et être réservées aux cas d'extrême urgence (cf. circulaire du 27 mars 1993). En particulier, la lutte contre la vacance ne peut pas être considérée comme une situation relevant de l'urgence. Sur la période 2014-2016, 49 logements (sur 3 899) ont été attribués avant passage en commission en référence à ce point du règlement, dont 3 explicitement pour lutter contre la vacance (en 2014).

Par ailleurs, en application de l'article R. 441-9-IV du CCH, le règlement de la commission d'attribution des logements doit être rendu public (selon des modalités incluant sa mise en ligne) ainsi que les orientations applicables à l'attribution des logements, mesures applicables depuis le 31 décembre 2015.

En réponse aux observations provisoires, l'office indique qu'un travail est actuellement mené pour réécrire le règlement de la commission d'attribution en vue d'une mise en ligne au début du second semestre 2018. Ce nouveau règlement intégrera les orientations applicables à l'attribution des logements ainsi que les dispositions modifiées par la loi Égalité et citoyenneté du 27 janvier 2017. Dans l'intervalle, l'office a cessé les attributions avec des validations a posteriori entérinées par la CAL suivante – hors cas d'extrême urgence comme un relogement suite à sinistre par exemple. En particulier, l'urgence au motif de « lutte contre la vacance » n'est plus utilisée depuis mars 2015.

4.2.3 Gestion des attributions

4.2.3.1 Analyse de la gestion des attributions

Les nouveaux demandeurs de logement sont accueillis au siège de l'office, où les conseillers commerciaux gèrent les dossiers jusqu'à la signature du contrat de location. Des visites des logements sont systématiquement proposées avant les commissions d'attribution aux candidats présélectionnés.

La commission d'attribution, unique et centralisée, se réunit chaque semaine. Elle examine en principe trois candidatures par logement proposé mais, compte tenu de la très faible demande sur certains quartiers, il est souvent impossible d'avoir plusieurs candidats.

Sur les 3 899 attributions de logements réalisées sur la période 2014-2016, 33 ont été effectuées de façon irrégulière à des ménages dont les ressources dépassent les plafonds de ressources applicables [article L. 441-1 du CCH] et un dossier ne comporte pas l'avis d'imposition réglementaire [arrêté du 24 juillet 2013]. Le contrôle a porté sur le fichier des attributions réalisées de 2014 à 2016, représentant 3 899 attributions soit 1 300 par an en moyenne. Sur ce panel, 33 dossiers présentent un dépassement des plafonds de ressources qui n'a pu être valablement justifié par l'organisme²⁹. Parmi ceux-ci, 15 concernent des logements relevant du plafond PLAI avec des dépassements allant de 8 % à 141 % et 18 relèvent du plafond Plus avec des dépassements de 6 % à 78 %. De plus, un dossier est incomplet car il ne comporte pas l'avis d'imposition justifiant les ressources du locataire de l'avant dernière année précédant la signature du contrat de location. Ces irrégularités représentent 0,9 % des attributions analysées et sont détaillées dans l'annexe 7.2.

En réponse aux observations provisoires, l'office indique qu'il fait preuve d'une plus grande vigilance depuis 2016, suite à une réorganisation interne. Sur les 34 dépassements, 15 sont constatés en 2014, 13 en 2015 et seulement 6 en 2016 dont 4 suite à un taux de plafond erroné lors de la présentation en commission.

4.2.3.2 Gestion des contingents

Les logements réservés représentent 31 % du parc (3 480 logements) : 20 % le sont par l'Etat (fonctionnaires, défavorisés, militaires), 6 % par les collectivités et 5 % par les collecteurs d'Action logement et employeurs.

Dans la convention d'utilité sociale (Cus), Territoire habitat s'est engagé à loger 20 % de demandeurs relevant du PDALPD³⁰, à reloger des familles dans le cadre de la commission de médiation et à accueillir, dans son parc,

²⁹ Pour 14 logements, l'office indique qu'il s'agit de logements difficiles à louer et vacants de longue durée. Pour 4 logements, il s'agirait d'une erreur informatique : la commission disposait d'une information erronée concernant le plafond applicable (Plus au lieu de PLAI). Pour 15 logements, aucune justification recevable n'a été fournie.

³⁰ Plan départemental d'action pour le logement des plus défavorisés.

des familles issues des dispositifs d'hébergement. Compte tenu du faible nombre de demandes dans ces dernières catégories, les résultats chiffrés ne sont pas significatifs. Néanmoins, l'organisme a répondu avec efficacité aux demandes lorsqu'il a été sollicité et a globalement atteint ses objectifs sur la période.

4.3 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

L'enquête de satisfaction réalisée en 2016³¹ montre un taux élevé de satisfaction globale avec 91 %. Le seul point sur lequel la satisfaction semble inférieure à la moyenne³² est le traitement des demandes et réclamations (demandes administratives ou pour des troubles de voisinage). Pour l'enregistrement des réclamations techniques des locataires, les gardiens vont prochainement être équipés de smartphones permettant une saisie directe des demandes d'intervention sur le module dédié du système de gestion locative, en remplacement du circuit papier.

Le plan de concertation locative a été modifié en 2008 en fusionnant les quatre conseils existants en un seul qui doit se réunir au moins deux fois par an. En 2016, ce conseil ne s'est toutefois réuni qu'une seule fois, ce qui est insuffisant. Par ailleurs, des conseils de résidents ont été créés sur certains immeubles, notamment sur les quartiers prioritaires, en contrepartie de l'abattement de taxe foncière. Enfin, la commission des relations avec les locataires³³ réunit les administrateurs élus par les locataires plusieurs fois chaque année, essentiellement pour statuer sur la répartition de l'enveloppe destinée à la fidélisation des locataires. Accordé aux locataires présents depuis plus de 15 ans, cet appui financier a pour objet de les aider à embellir leur logement. 296 locataires ont bénéficié de ce programme en 2016 pour un montant total de 217 k€.

Certains secteurs du patrimoine sont équipés de vidéo surveillance pour améliorer la sécurité des entrées ou des parkings souterrains. Par ailleurs, un observatoire des incivilités est alimenté par les gardiens.

Sur une grande majorité du patrimoine, le nettoyage des parties communes des immeubles est assuré par le personnel de proximité pour le hall d'entrée et par les locataires à tour de rôle par étage pour les montées d'escalier. Une procédure de contrôle régulier du nettoyage est appliquée par les chefs de secteur, avec d'éventuels rappels à l'ordre des locataires. Les visites de patrimoine effectuées n'ont pas montré de dysfonctionnement manifeste. Un budget spécifique est réservé à l'adaptation des logements à la demande pour les locataires âgés : remplacement préventif des baignoires par des douches pour les plus de 65 ans, adaptation spécifique des logements pour les locataires en perte de mobilité (en partenariat avec les collectivités locales). 177 locataires ont bénéficié de travaux en 2014, 90 en 2015 et 89 en 2016. Le budget consacré à cette politique s'est élevé à 399 k€ en 2016, dont 117 k€ à la charge de l'office.

4.4 RECOUVREMENT DES CREANCES LOCATIVES IMPAYEES

L'office a réactualisé, au 1^{er} janvier 2016, sa procédure précontentieuse de lutte contre les impayés pour renforcer l'implication de l'ensemble de la chaîne interne (service juridique et agences territoriales notamment), et mis en œuvre un plan d'actions correctives en vue d'améliorer le recouvrement.

³¹ Enquête téléphonique sur échantillons représentatifs réalisée par un bureau d'étude (1 700 locataires interrogés).

³² Moyenne des autres bailleurs sociaux comparables enquêtés par le même bureau d'étude selon la même méthodologie (18 bailleurs de plus de 10 000 logements).

³³ Instance créée au sein du conseil d'administration réunissant le président, le vice-président, les 3 administrateurs représentant les locataires, l'administrateur représentant l'Udaf ainsi que 4 autres administrateurs.

Ce plan porte sur cinq axes principaux : l'exigibilité des loyers dès le 1^{er} jour du mois, l'incitation des locataires à recourir au prélèvement automatique, le renforcement de la relance téléphonique, l'implication des gardiens dans le processus et le suivi renforcé des nouveaux entrants. L'office est ainsi parvenu à faire progresser le taux de prélèvement automatique des loyers de 49,7 % en 2015 à 63,4 % en mars 2017.

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Loyers et charges quittancés	55 247	56 948	56 652	56 801	56 924
Créances locataires (c/411)	3 104	3 126	3 124	3 138	3 103
+ Créances douteuses (c/416) – recouvrements sur ANV (c/7714)	3 307	3 565	3 491	3 340	3 020
+ Pertes sur créances irrécouvrables (c/654)	462	382	724	759	693
= Total des créances locataires	6 873	7 073	7 340	7 238	6 816
Impayés / quittance TH 90	12,4 %	12,4 %	13,0 %	12,7 %	12,0 %
Impayés / quittance médiane OPH de province	13,3 %	13,7 %	13,8 %	14,2 %	nc

Au 31 décembre 2016, le stock d'impayés rapporté au quittance (terme échu de décembre inclus) s'élève à 12 % du quittance annuel. Il est inférieur de deux points à la médiane des offices de province (14,2%) et évolue à la baisse depuis 2013 (- 1 point).

Le montant total des créances douteuses affiche une diminution de 9,4 % en un an. Ainsi, au 31 décembre 2016, la dette des locataires présents représente 1 357 k€, contre 1 663 k€ au 31 décembre 2015 (- 18,4 %). Celle des locataires partis s'élève à 1 714 k€ en 2016, contre 1 728 k€ en 2015 (- 0,8 %). Simultanément, les pertes sur créances irrécouvrables ont diminué de près de 9 % et les recouvrements sur admissions en non-valeur ont progressé de 1,7 %.

Le nombre de dossiers de locataires présents en situation d'impayé a également fortement diminué. Il est passé de 2 039 en 2015 à 1 480 en 2016. Les 30 dossiers représentant les dettes les plus importantes totalisent près de 250 k€, soit 8,5 k€ en moyenne par dossier. La dette la plus importante s'élève à 14,3 k€. Les efforts déployés par l'office en matière de lutte contre les impayés lui ont permis d'inverser la tendance haussière qui prévalait jusqu'en 2014. Ces résultats encourageants doivent être confirmés dans la durée.

A fin 2016, 429 ménages (dont 114 locataires partis) font l'objet d'un plan d'apurement. Au cours de l'année, 130 assignations ont été prononcées et 47 ménages (soit un peu plus du tiers des assignations) ont fait l'objet d'une expulsion, contre 33 en 2015 et 54 en 2014. Les ménages expulsés résident majoritairement à Belfort (87 %). Le quartier de Belfort Nord est particulièrement concerné puisqu'il regroupe à lui seul 27 % des expulsions.

4.5 CONCLUSION

L'office accueille une population aux revenus modestes et procure à ses locataires une qualité de service satisfaisante. Le règlement de la commission d'attribution des logements doit être rectifié, actualisé et rendu public. 34 attributions irrégulières ont été relevées sur les 3 899 attributions effectuées en 3 ans, soit un taux d'irrégularités de 0,9 %. Le plan de lutte contre les impayés, récemment mis en place par l'office, a d'ores et déjà produit des résultats sensibles.

5. STRATEGIE PATRIMONIALE

5.1 POLITIQUE PATRIMONIALE

Le conseil d'administration du 10 octobre 2014 a adopté le plan stratégique patrimonial de Territoire habitat pour la période 2014-2023. Celui-ci a remplacé le plan antérieur portant sur la période 2007-2016 et actualisé en 2010 et 2012. Il confirme la politique antérieure consistant à maintenir la taille de l'organisme à environ 11 500 logements et place la réhabilitation comme une priorité. Les hypothèses retenues sont détaillées dans l'analyse de la projection financière au paragraphe 6.3 et les résultats obtenus au cours de la période sont comparés aux objectifs dans les paragraphes infra (§ 5.2 à 5.5).

Un PSP datant de moins de trois ans au 1^{er} janvier 2018 étant nécessaire pour la conclusion de la nouvelle convention d'utilité sociale³⁴, le directeur général a lancé, en 2017, l'élaboration d'un nouveau plan en associant le personnel dans une démarche participative et en prenant en compte l'avis des élus locaux. Les projections financières à moyen terme incluses dans ce plan (qui sera livré fin 2017) intégreront le coût des démolitions, ce qui n'était pas le cas dans le plan précédent. Celles-ci devraient concerner 442 logements sur les cinq premières années du plan.

5.2 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

5.2.1 Offre nouvelle

Sur la période 2012-2016, le patrimoine s'est accru de 337 logements, dont 228 logements neufs (138 construits par l'organisme et 90 acquis en Vefa) et 109 logements anciens acquis (et améliorés pour 86 d'entre eux). Avec une moyenne annuelle de 67 logements nouveaux, l'objectif du PSP fixé à 57 logements par an est dépassé.

Au cours des prochaines années, le rythme de production va sans doute légèrement fléchir compte tenu de la baisse du nombre de logements financés de 2013 à 2015 qui va se répercuter sur la production à venir :

Nombre de logements ayant obtenu un agrément	2012	2013	2014	2015	2016	Moyenne annuelle
Communauté d'agglomération de Belfort	49	23	0	18	54	
Reste du département	32	0	10	12	16	
Total	81	23	10	30	70	43

5.2.2 Réhabilitations

Les réhabilitations sur la période ont priorisé l'amélioration énergétique, avec l'ambition d'atteindre un gain de deux classes par bâtiment (de E à C). Les livraisons annuelles de logements réhabilités ont été les suivantes :

	2012	2013	2014	2015	2016	Total	Moyenne annuelle
Nombre de logements réhabilités livrés	258	80	390	241	214	1 183	237

Le PSP 2014-2023 prévoit la réhabilitation de 3 655 logements sur 10 ans, soit une moyenne de 365 logements

³⁴ Article R. 445-2-2 du CCH modifié par le décret n° 2017-922 du 9 mai 2017, portant application de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté.

par an. Les réalisations annuelles moyennes sont en deçà des prévisions, mais le rythme va s'accélérer dans les années à venir avec notamment 458 logements en chantier fin 2016, dont 418 en réhabilitation énergétique.

Pour les 5 opérations terminées en 2016, représentant 214 logements, le coût moyen par logement réhabilité est de 33 k€, mais varie entre 16 et 41 k€. En moyenne, ces réhabilitations ont été financées avec une quotité de fonds propres de 16 % (5 400 € par logement), qui varie entre 7 % et 100 %. Avec une quotité aussi inhabituellement faible de fonds propres, les réhabilitations ne peuvent être équilibrées que pour les logements dont le capital restant dû est résiduel ou nul.

5.3 EXERCICE DE LA FONCTION MAÎTRISE D'OUVRAGE

L'étude de l'équilibre d'exploitation prévisionnel des opérations est réalisée avec un paramètre de coût de gestion et d'entretien actualisé régulièrement. En 2017, son montant est de 1 280 € par logement, ce qui est cohérent avec le montant réel constaté (1 042 € pour le coût de gestion hors entretien en 2016, cf. § 6.2.1.3).

Sur la période de contrôle, 22 opérations nouvelles ont été livrées, représentant 228 logements, dont 10 opérations acquises en Vefa (90 logements, soit 39 % du total). La surface utile moyenne par logement est assez élevée avec 82 m² (contre 69 m² en moyenne en Franche-Comté en 2015³⁵). Leur financement inclut en moyenne 25 % de fonds propres, ce qui est inhabituellement élevé et facilite l'équilibre économique des opérations. Le coût total moyen par opération est relativement bas et inférieur à la moyenne régionale, avec 1 686 € par m² de surface utile, variant de 1 180 à 2 150 €/m².

Caractéristiques des 22 opérations livrées de 2012 à 2016	Construction neuve en maîtrise d'ouvrage directe		Construction neuve en Vefa		Total
Nombre d'opérations et pourcentage par type de construction	12	55 %	10	45 %	22
Nombre de logements et pourcentage par type de construction	138	61 %	90	39 %	228
Nombre moyen de logements par opération	12		9		10
Surface utile moyenne par logement	78 m ²		86 m ²		82 m ²
Coût moyen par opération en € TTC par m ² de surface utile	1 711 €/m ²		1 655 €/m ²		1 686 €/m ²
Moyenne Franche-Comté (hors taxes)	1 819 €/m ²		1 851 €/m ²		
Moyenne France hors Ile-de-France (hors taxes)	1 951 €/m ²		2 006 €/m ²		

5.4 MAINTENANCE DU PARC

5.4.1 Entretien du patrimoine

Une des particularités de l'organisme est de réaliser en interne certaines tâches généralement externalisées, comme le suivi du contrat de robinetterie ou l'exploitation de certaines chaufferies collectives.

L'office dispose à cet effet d'une régie très importante constituée de 33 personnes, dénommée « atelier ». Outre l'encadrement et le personnel administratif (3 personnes), elle comprend 25 ouvriers, 4 chefs d'équipe et 1 agent d'entretien. Cette régie intervient en entretien courant et gros entretien sur différents corps d'état (robinetterie, menuiserie, vitrerie, sanitaire, peinture, etc.). Elle réalise plus de 13 000 interventions dans l'année et représente un coût annuel moyen de 2,3 M€ (1,7 M€ au titre des rémunérations et charges sociales et 0,6 M€ au titre des consommations).

³⁵ Source des références : DGALN - Infocentre Sisal - Bilan 2015 des logements aidés.

Sur la période 2014-2023, le PSP fait état d'un besoin annuel en travaux de maintenance qui passe de 9 M€ en début de période à 11 M€. Cette prévision s'inscrit dans la continuité de l'effort annuel moyen de maintenance (8,7 M€) observé sur la période 2012-2016.

	2012	2013	2014	2015	2016
Coût de maintenance (en k€)	7 858	8 602	9 327	8 977	8 942
Coût de maintenance par logement géré (en €)	702	770	832	803	800
Médiane des OPH de province	559	563	575	600	nc
Coût de maintenance / loyers (en %)	18,8 %	20,1 %	21,5 %	20,5 %	20,3 %
Médiane des OPH de province	14,3 %	14,3 %	14,3 %	14,8 %	nc

L'effort de maintenance réalisé par l'office est très nettement supérieur aux ratios annuels des offices de province. Il a absorbé, sur la période considérée, plus de 20 % des loyers quittancés, ce qui impacte fortement l'autofinancement net de l'office.

Les visites de patrimoine effectuées n'ont pas mis en évidence de retard manifeste d'entretien du patrimoine.

5.4.2 Exploitation du patrimoine

Les 62 chaufferies collectives assurent le chauffage de 6 221 logements, avec comme énergie le gaz pour 89 % d'entre eux et un réseau de chaleur pour 10 %. Pour le locataire, le coût moyen par m² de surface chauffée au gaz ressort à 8,8 €, ce qui est modéré³⁶. Toute la fourniture du gaz est regroupée en un seul contrat renouvelé tous les deux ans.

L'exploitation de ces chaufferies est répartie entre trois prestataires externes et la cellule « Energie » de Territoire habitat. Celle-ci est composée de trois techniciens qualifiés professionnellement dans la maintenance du chauffage. Ils exploitent en interne 28 chaufferies desservant 1 178 logements. Le coût horaire de cette cellule est actualisé chaque année. Il était de 36 €/heure en 2016.

Pour les chaufferies confiées aux exploitants externes, les contrats de cinq ans sont régulièrement remis en concurrence. La cellule « Energie » assure le suivi de la maintenance réalisée par les prestataires sous contrat (suivi des consommations et de l'intéressement). Elle intervient également pour des travaux hors contrats, notamment pour le remplacement de chaudières individuelles ou la rénovation de chaufferies collectives.

5.4.3 Sécurité dans le parc

La maintenance des chaudières individuelles au gaz (4 680) est confiée par contrats de quatre ans à deux sociétés, dont le suivi est assuré par la cellule « Energie ». Le taux de pénétration des logements pour les visites annuelles est correct quoique perfectible : 91 % en 2015 et 92 % en 2016. Les tableaux de suivi sont croisés d'une année sur l'autre pour vérifier que tous les logements sont contrôlés au moins tous les deux ans. Après absence à deux visites annoncées, le locataire est relancé par courrier recommandé avec accusé de réception. En cas d'impossibilité de pénétrer dans le logement, une procédure judiciaire est lancée par le service juridique. En 2016, deux ouvertures de porte avec huissier ont été réalisées pour assurer la maintenance de la chaudière au gaz.

La maintenance des 102 ascenseurs, desservant plus de 3 500 logements, est confiée par contrats de quatre ans à deux prestataires. Les cahiers des charges et l'analyse des offres sont réalisés en interne par un technicien

³⁶ A titre d'illustration, l'observatoire national des charges locatives de l'Union sociale pour l'habitat donne pour l'année 2014 (hors Ile-de-France) un ratio médian de chauffage collectif avec eau chaude collective de 10,4 € au m² de surface habitable en zone climatique H1, dont fait partie le territoire de Belfort.

spécialisé. Le programme de travaux de mise aux normes identifiés par le contrôle technique a été entièrement réalisé. Un indicateur de suivi des pannes a été mis au point pour informer chaque semaine tous les chefs de service de l'état du parc d'ascenseurs.

Deux prestataires sous contrat interviennent pour la maintenance annuelle des extincteurs et des dispositifs d'évacuation des fumées. En revanche, il n'y a pas de procédure organisée pour effectuer régulièrement un contrôle visuel interne de l'intégrité des éléments de sécurité dans les parties communes.

Les dossiers techniques amiante en parties communes ont été mis à jour en 2015 et 2016. En parties privatives, un repérage d'amiante avant travaux (RAAT) est systématiquement réalisé à chaque départ de locataire. La régie n'intervient pas dans les logements où la présence d'amiante est détectée. L'office a choisi de reporter le lancement de la réalisation des dossiers amiante en parties privatives (DAPP) pour l'ensemble du parc, dans l'attente de l'évolution des spécifications réglementaires les concernant³⁷. Néanmoins, les marchés à bons de commande ont été passés pour les faire réaliser, les budgets correspondants sont prévus ainsi que leur intégration dans le système d'information. En outre, une formation spécifique à la problématique de l'amiante a été dispensée à tous les techniciens, responsables d'agences et de secteurs, chefs d'équipe et ouvriers.

La procédure mise en œuvre n'a pas permis, à ce stade, de produire immédiatement l'ensemble des dossiers amiante en parties privatives (DAPP), exigés par la réglementation avant février 2012 en application du décret n° 2011-629 du 3 juin 2011.

En réponse aux observations provisoires, l'office rappelle que la réglementation actuellement applicable aux DAPP concerne uniquement la présence d'amiante dans les matériaux de la liste A, à savoir, les flocages, les calorifugeages et les faux plafonds, ce que l'Agence ne conteste pas. Il indique avoir diligenté 429 missions de repérage amiante dans les parties communes, chaufferies incluses et 1 617 repérages dans les logements afin de dresser un état des lieux. De ces repérages, il résulte que l'amiante contenu dans les matériaux de la liste A est inexistant dans les parties privatives mais qu'il peut en revanche exister dans les parties communes et notamment dans les chaufferies. L'office indique ne pas vouloir engager une dépense qu'il considère inutile, d'environ 36 € par logement, pour disposer d'un document attestant qu'il n'y a pas d'amiante dans ces matériaux dans la mesure où il sera tenu de faire de nouveaux diagnostics lors de la parution du futur décret relatif à l'amiante, lequel est attendu depuis le premier semestre 2015. L'Agence rappelle que l'organisme doit se conformer au cadre légal, lequel impose aux organismes d'effectuer les DAPP.

L'office précise par ailleurs qu'il effectue systématiquement des repérages amiante avant travaux dans le cadre de la remise en état des logements, des travaux de gros entretien et remplacement des composants, des réhabilitations afin de préserver la santé des salariés (entreprises ou internes) et de ses locataires, ce que l'Agence ne conteste pas.

5.5 VENTES DE PATRIMOINE A L'UNITE

Le conseil d'administration délibère tous les ans sur la politique de vente, fait le bilan de l'année précédente et valide éventuellement de nouvelles mises en commercialisation. Fin 2016, il reste 239 logements à vendre parmi le patrimoine commercialisé de longue date (1 654 logements mis en vente depuis plusieurs décennies),

³⁷ L'article 3.3 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 (dite loi Alur) a introduit l'obligation de fournir au locataire lors de la signature de son contrat de location « un état mentionnant l'absence, ou, le cas échéant, la présence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante ». Un décret d'application, annoncé pour 2016, doit préciser la liste des matériaux ou produits concernés. Antérieurement, les dossiers amiante des parties privatives (DAPP), qui doivent normalement être réalisés depuis 2012, ne portaient que sur les matériaux de la liste A (flocages, calorifugeages, et faux plafonds), matériaux en général non présents dans les logements.

auxquels ont été ajoutés 76 logements du quartier Bougenel à Belfort par décision du conseil d'administration du 15 décembre 2015.

Le PSP 2014-2023 prévoit la poursuite de l'objectif de vente d'environ 20 logements par an. Cet objectif a été exactement tenu sur la période 2012-2016 avec 100 ventes qui ont permis de dégager des plus-values de cessions cumulées de 7,3 M€.

	2012	2013	2014	2015	2016	Cumul
Nombre de logements vendus	30	28	21	14	7	100
Prix de vente moyen par logement en k€	81,6	73,4	76,3	80,7	75,3	
Produits de cessions en k€	2 448	2 054	1 603	1 130	527	7 762
En % des investissements locatifs	nc	12,0 %	7,6 %	6,8 %	2,7 %	
Plus - values de cessions en k€	2 298	1 966	1 420	1 108	512	7 304
En % du résultat net	42,2 %	28,8 %	21,0 %	16,6 %	6,5 %	

Les procédures réglementaires de vente sont respectées. Sur la période, 28 ventes sur 100 ont bénéficié au locataire occupant le logement (ou à un de ses ayants droit).

5.6 AUTRES ACTIVITES

Dans le cadre du programme Anru, 3 logements en accession sociale à la propriété financés en PSLA (prêt social de location-accession) ont été livrés en 2014 par Territoire habitat dans le quartier de l'Arsot à Offemont. La phase locative s'est achevée par la levée d'option de l'occupant en 2015 pour l'un d'eux et en 2016 pour les deux autres. L'office n'envisage pas de poursuivre cette activité.

5.7 CONCLUSION

L'office dispose d'un plan stratégique patrimonial adapté. Il en a respecté les grandes orientations de 2012 à 2016, dont en particulier celle de maintenir un rythme de production de logements permettant juste de compenser les démolitions et les ventes. Les démolitions et les sorties d'actif réalisées sur la période s'élèvent à 378 logements et 442 autres logements devraient être démolis sur les cinq premières années du plan stratégique patrimonial (2018-2022). Le coût de production des nouveaux logements est bien maîtrisé. L'important effort de maintenance s'accompagne d'un programme ambitieux de réhabilitations, notamment énergétiques, qui est nécessaire pour maintenir l'attractivité du parc et dont la mise en œuvre monte en puissance. L'office doit en revanche réaliser les dossiers amiante en parties privatives.

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

6.1 ORGANISATION ET TENUE DE LA COMPTABILITE

L'office, qui applique les règles de la comptabilité publique, relève du centre des finances publiques de « Belfort Territoire Habitat », qui lui est intégralement dédié. Les relations entre le comptable public et l'ordonnateur sont formalisées par une convention de services comptable et financier qui s'est achevée le 31 décembre 2016. En juin 2017, cette convention n'avait pas encore été reconduite, sans préjudice toutefois de la qualité des relations entretenues entre les deux partenaires.

Le centre des finances publiques dispose d'une dizaine d'agents. Depuis décembre 2011, l'office a renforcé cet

effectif en mettant à la disposition du comptable public un agent³⁸ à temps plein en charge du suivi des impayés.

Au sein de l'office, la direction en charge de la comptabilité et des finances est composée de quatre personnes (3,9 ETP) : deux agents comptables, ainsi que le responsable et son adjointe. Depuis juin 2016, l'office, qui traite environ 25 000 factures par an, a totalement dématérialisé son processus de paiement, chantier qui avait été initié dès 2013. La dématérialisation du circuit de paiement des factures sécurise la traçabilité des opérations et permet d'en optimiser les délais de paiement. Toutefois, la vérification d'un échantillon de factures a permis de constater que les dépenses liées aux indemnités des administrateurs sont imputées à tort au compte 658 « charges diverses de gestion courante », alors que cette charge doit être imputée au compte 6251 « déplacements et missions des administrateurs ». L'office s'est engagé à rectifier cette anomalie.

Le Groupement d'Intérêt Economique « ACG Synergies », dont l'office est membre depuis 1999, met à sa disposition le module comptable de son progiciel de gestion. Il en assure la maintenance et offre des prestations d'assistance, de développement et de formations spécifiques, pour un coût annuel moyen de 230 k€.

La tenue de la comptabilité n'appelle pas d'observation. Cependant, l'office a pour pratique de procéder à la sortie de l'actif de ses immeubles soustraits à la location et voués à la démolition (179 logements neutralisés à fin 2016, cf. § 3.1.3). Or, s'agissant d'immeubles non encore démolis sur lesquels des dépenses résiduelles doivent être engagées (gardiennage, mise en sécurité, démolition), l'office devrait maintenir ce patrimoine à son actif et procéder à son amortissement exceptionnel ainsi qu'au provisionnement des coûts de démolition afférents.

6.2 ANALYSE FINANCIERE

L'analyse financière de l'office a été réalisée selon le contexte en vigueur au moment du contrôle.

6.2.1 Performances d'exploitation

6.2.1.1 Formation du chiffre d'affaires

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Loyers	41 762	42 863	43 474	43 878	43 975
+ Ventes d'immeubles	680	0	1	481	257
+ Prestations de service	0	0	0	0	0
+ Produit des activités annexes	132	142	143	141	138
= Chiffre d'affaires	42 574	43 004	43 617	44 500	44 369
+ Production immobilisée	76	47	75	19	0
+ Variations de stocks et transferts	- 345	174	261	- 233	- 254
= Produit total	42 305	43 225	43 953	44 286	44 115

Le chiffre d'affaires de l'office s'élève à 44,4 M€ en 2016. Il a progressé de 4,2 % depuis 2012, où il s'élevait à 42,6 M€. Il est quasi exclusivement composé du produit des loyers (99,1 %). En dépit de sa progression globale sur la période, il s'est légèrement infléchi en 2016 sous l'effet de la baisse du produit des ventes d'immeubles par rapport à l'exercice précédent (-224 k€).

³⁸ Convention de mise à disposition de personnel du 5 décembre 2011.

Avec 3 636 € par logement géré, le niveau général des loyers quittancés est légèrement inférieur à la médiane des offices de province (3 705 € en 2015).

En 2016, le total des loyers non facturés (y compris vacance technique) s'élève à 3,4 M€ et représente 7,2 % des loyers théoriques³⁹. Le défaut de récupération des charges lié à cette vacance représente 1,1 M€, soit 7,8 % des charges récupérables. Sur la période étudiée, le taux de récupération des charges s'établit en moyenne à 93,0 % pour une médiane des offices qui s'élève à 95,8 %. Dans ce domaine, la performance de l'office s'est toutefois régulièrement améliorée sur la période de sorte que ce taux atteint 95,4 % en 2016.

Le produit des ventes d'immeubles (0,65 % du chiffre d'affaires en moyenne sur cinq ans) est marginal dans la formation du chiffre d'affaires. Il est issu de la commercialisation de trois logements PSLA. Cette activité demeure anecdotique pour l'office qui n'a pas souhaité s'engager dans une activité récurrente d'accession à la propriété (cf. § 5.6).

Le produit des activités annexes (0,3 % du chiffre d'affaires en moyenne sur cinq ans) est issu de la location d'emplacements en toiture au bénéfice des opérateurs de téléphonie mobile.

6.2.1.2 Excédent brut d'exploitation

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Marge brute sur accession	125	- 4	- 2	99	- 7
Marge brute sur prêts	2	1	1	0	0
Marge brute sur locatif	25 817	27 231	28 930	29 417	29 995
+ Productions diverses	208	189	217	160	138
= Marge brute totale (HLM)	26 151	27 417	29 146	29 676	30 126
<i>En % du produit total</i>	<i>61,8 %</i>	<i>63,4 %</i>	<i>66,3 %</i>	<i>67,0 %</i>	<i>68,3 %</i>
- Frais de fonctionnement	23 442	22 575	23 982	24 504	24 315
<i>dont Entretien courant</i>	<i>2 944</i>	<i>3 519</i>	<i>4 098</i>	<i>3 395</i>	<i>3 614</i>
<i>dont Gros Entretien</i>	<i>2 654</i>	<i>2 789</i>	<i>2 816</i>	<i>3 180</i>	<i>3 146</i>
<i>dont Masse salariale</i>	<i>6 903</i>	<i>6 989</i>	<i>7 357</i>	<i>7 494</i>	<i>7 311</i>
<i>dont Autres impôts et taxes (y c. TFPB)</i>	<i>4 732</i>	<i>5 002</i>	<i>4 976</i>	<i>5 059</i>	<i>4 857</i>
<i>dont Autres charges nettes</i>	<i>6 209</i>	<i>4 276</i>	<i>4 735</i>	<i>5 375</i>	<i>5 387</i>
= Excédent brut d'exploitation (HLM)	2 709	4 842	5 164	5 172	5 812
<i>En % du produit total</i>	<i>6,4 %</i>	<i>11,2 %</i>	<i>11,7 %</i>	<i>11,7 %</i>	<i>13,2 %</i>

L'excédent brut d'exploitation⁴⁰ (EBE) est multiplié par 2,1 sur la période pour s'établir à 5,8 M€ en 2016 sous l'effet de l'amélioration de la marge brute locative et de la maîtrise des frais de fonctionnement dont l'augmentation est contenue (+0,4 % en cinq ans).

La marge brute (HLM)

La marge brute totale dégagée par l'office apparaît suffisante, sur chaque exercice, pour couvrir les frais de fonctionnement. En 2016, elle représente près de 68 % du produit total, ratio qui progresse régulièrement sur l'ensemble de la période, suivant une courbe similaire à celle de la marge brute locative.

³⁹ Loyers quittancés + loyers des logements vacants, y-compris vacance technique.

⁴⁰ L'excédent brut d'exploitation HLM est un indicateur de performance d'exploitation calculé exclusivement à partir des flux d'exploitation réels. A la différence de l'EBE du Plan Comptable Général, il prend en compte les charges financières et certaines charges « calculées » (dotations aux amortissements locatifs et reprises sur subventions).

A l'instar du chiffre d'affaires, la marge brute locative représente la quasi-totalité de la marge brute de l'office (99,2 %). Elle progresse régulièrement en dépit de la relative stagnation du parc de logements gérés et d'une vacance importante, quoique stable (cf. § 3.1.6).

La marge brute sur accession est négligeable (42 k€ en moyenne annuelle sur la période). Elle est globalement positive sur cinq ans. L'office exerce une activité résiduelle de prêteur dans le cadre de la commercialisation de ses logements en PSLA. Cette activité, qui ne concerne que deux emprunteurs, aura généré une marge moyenne de 1 k€ par an sur la période.

Les productions diverses (production immobilisée pour conduite d'opérations et produits des activités annexes) concourent à la formation de la marge brute totale à hauteur de 182 k€ en moyenne annuelle (0,65 %).

6.2.1.3 Efficience de la gestion

Coûts de gestion

Coûts de gestion NR hors entretien	2012	2013	2014	2015	2016
Coût de gestion hors entretien en k€	12 775	10 684	11 161	11 852	11 645
Coût de gestion hors entretien / logement géré	1 141	957	995	1 061	1 042
Médiane OPH de province	1 031	1 026	1 074	1 110	nc
Coût de gestion / loyers	30,6 %	24,9 %	25,7 %	27,0 %	26,5 %
Médiane OPH de province	26,8 %	25,9 %	26,8 %	27,8 %	nc

En 2016, le coût de gestion s'est élevé à 11,6 M€ et a absorbé 26,5 % des loyers. Depuis 2013, les coûts de gestion sont contenus à un niveau inférieur à la médiane des offices de province.

Frais généraux

Frais généraux non récupérables	2012	2013	2014	2015	2016
Frais généraux en k€	7 084	4 725	5 001	5 604	5 294
dont achats non stockés de matières et de fournitures	303	380	350	319	329
dont primes d'assurances	593	584	589	535	528
dont rémunérations d'intermédiaires et honoraires	429	446	558	790	848
dont insuffisance de récupération de charges	1 510	1 144	949	861	617
Frais généraux / logement géré	633	423	446	502	474
Frais généraux / loyers	17,0 %	11,0 %	11,5 %	12,8 %	12,0 %

Après avoir connu un point haut à 17 % des loyers en 2012, les frais généraux ont fortement diminué à compter de l'exercice 2013. Cette évolution favorable s'explique notamment par la diminution notable des « autres services extérieurs » (qui passent de 2,6 M€ en 2011 à 0,6 M€ en 2012 sous l'effet de la baisse des cotisations CGLLS⁴¹), par une meilleure récupération des charges locatives (+365 k€) et, dans une moindre mesure, par des frais de publicité, publications, relations publiques et des frais de déplacements en baisse (respectivement - 56 k€ et -13 k€).

⁴¹ Les cotisations et prélèvements CGLLS se sont élevés à 2 233 k€ en 2012, 182 k€ en 2013, 308 k€ en 2014, 706 k€ en 2015 et 814 k€ en 2016.

Coûts salariaux

Charges de personnel non récupérables	2012	2013	2014	2015	2016
Charges de personnel non récupérables en k€	7 173	7 308	7 588	7 672	7 696
<i>dont personnels extérieurs à l'organisme</i>	270	319	230	178	385
Charges de personnel non récupérables / logement géré	641	655	677	687	689
Médiane OPH de province	739	744	760	770	nc
Charges de personnel non récupérables / loyers	17,2 %	17,0 %	17,5 %	17,5 %	17,5 %
Médiane OPH de province	19,0 %	18,8 %	18,8 %	19,0 %	nc

Les charges de personnel affichent une grande stabilité sur l'ensemble de la période. Elles représentent en moyenne 17,3 % des loyers pour une médiane qui se situe à 19,0 %. Elles sont contenues alors même que l'effectif de l'office est relativement important (cf. § 2.4.3).

Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)

En €	2012	2013	2014	2015	2016
TFPB par logement géré	401	417	416	425	408
Médiane OPH de province	455	471	473	480	nc
TFPB / loyers	10,7 %	10,9 %	10,7 %	10,8 %	10,4 %
Médiane OPH de province	11,9 %	11,9 %	11,9 %	12,0 %	nc

En 2016, la TFPB s'est élevée à 4,6 M€, ce qui représente un coût de 408 € par logement géré, alors que la médiane s'établit à 480 € par logement. Bien que 91 % du parc soient soumis à la TFPB, les ratios restent inférieurs aux médianes des offices de province. Cette situation s'explique par l'importance du parc situé en QPV (42 %) qui bénéficie, à ce titre, de l'abattement légal de 30 %. En effet, une convention d'abattement de TFPB, en contrepartie d'actions sur le patrimoine et la gestion de proximité dans les quartiers prioritaires, permet à l'organisme de bénéficier de 750 k€ d'abattement.

6.2.1.4 Formation du résultat net

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Excédent brut d'exploitation HLM	2 709	4 842	5 164	5 172	5 812
- Dotations nettes aux provisions et dot aux amort non locatifs	- 113	- 268	- 525	- 547	- 219
= Résultat d'exploitation HLM	2 596	4 574	4 639	4 626	5 593
+/- Résultat financier (hors locatif)	697	340	125	4	167
= Résultat courant	3 293	4 914	4 764	4 630	5 759
+/- Résultat exceptionnel	2 151	1 915	1 998	2 026	2 083
= Résultat net de l'exercice	5 444	6 829	6 762	6 656	7 842
<i>En % du produit total</i>	<i>12,9 %</i>	<i>15,8 %</i>	<i>15,4 %</i>	<i>15,0 %</i>	<i>17,8 %</i>

Le résultat d'exploitation de l'office a plus que doublé sur la période considérée, suivant la même tendance que l'EBE explicitée ci-dessus (cf. § 6.2.1.2).

Bien que toujours positif, le résultat financier s'est fortement érodé sur la période. En 2016, les produits financiers ne représentent plus que 169 k€ (revenus des comptes à terme) contre 729 k€ en 2012. Les charges financières ont connu un pic en 2015 où elles se sont élevées à 187 k€, sous l'effet des pertes constatées sur

les instruments financiers d'échange de taux (« swaps ») contractés par l'office en 2005⁴². Globalement, sur la période sous revue, les pertes liées aux contrats de swaps se sont élevées à 441 k€. Les contrats en cause étant arrivés à terme en 2015, le résultat 2016 n'est pas affecté par ce type de pertes financières.

Malgré cette érosion du résultat financier, l'office dégage un résultat courant en croissance sur la période. Il s'élève à 5,8 M€ en 2016, contre 3,3 M€ en 2012 (+ 75 %).

Grâce à un résultat exceptionnel substantiel provenant pour l'essentiel des dégrèvements de taxes (1,2 M€ en moyenne annuelle sur la période) et des produits de cessions d'éléments d'actif (1,8 M€ en moyenne annuelle sur la période), l'office affiche un résultat net conséquent qui s'élève à 7,8 M€ en 2016, contre 5,4 M€ en 2012.

6.2.1.5 Formation de l'autofinancement net

Annuités locatives

	2012	2013	2014	2015	2016
Annuités locatives en k€	12 917	12 667	12 920	12 869	12 984
Annuités locatives en € par logement géré	1 153	1 134	1 152	1 152	1 162
Annuités locatives en % des loyers	30,9 %	29,6 %	29,7 %	29,3 %	29,5 %
En comparaison des médianes des OPH de province :					
Annuités locatives en € par logement géré	1 515	1 468	1 463	1 475	nc
Annuités locatives en % des loyers	39,4 %	37,4 %	37,0 %	36,9 %	nc

L'annuité locative affiche une grande stabilité sur l'ensemble de la période sous revue. Elle s'élève à 13 M€ en 2016 et représente 29,5 % des loyers alors que la médiane des offices de province s'établit à 36,9 %. Cette situation confère un atout important à l'organisme.

La part des frais financiers dans l'annuité est en constante diminution sur la période suite à la baisse du taux du livret A, la majeure partie des emprunts étant indexée sur ce taux (57 % de l'encours). En 2016, les frais financiers représentent 24,6 % de l'annuité, soit 3,2 M€, contre 41,6 % en 2012 (5,4 M€). Ils représentent ainsi 7,3 % des loyers (soit 286 € par logement géré), la médiane des offices de province se situant à 10,7 % (soit 430 € par logement).

⁴² Au total, 20 M€ de la dette CDC indexée sur le livret A ont fait l'objet de deux contrats d'échange de taux de 10 M€ chacun.

Autofinancement net

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Chiffre d'affaires	42 574	43 004	43 617	44 500	44 369
<i>dont Loyers</i>	41 762	42 863	43 474	43 878	43 975
- Coût de gestion hors entretien	12 775	10 684	11 161	11 852	11 645
- Entretien courant	4 785	5 379	6 067	5 423	5 465
- Gros entretien	3 073	3 224	3 260	3 554	3 476
- Taxes foncières sur les propriétés bâties	4 488	4 659	4 665	4 748	4 558
+ Flux financier (hors locatif)	697	340	125	4	167
+ Autres produits d'exploitation	562	809	1 412	1 068	1 244
- Pertes sur créances irrécouvrables	462	382	724	759	693
- Intérêts sur opérations locatives	5 377	4 842	4 367	3 833	3 197
- Remboursements d'emprunts locatifs	7 196	7 497	8 553	9 036	9 788
= Autofinancement courant HLM	4 992	7 342	6 211	5 844	6 557
En % du chiffre d'affaires	11,7 %	17,1 %	14,2 %	13,1 %	14,8 %
+ Flux exceptionnel réel	421	66	961	1 454	1 605
= Autofinancement net⁴³ HLM	5 413	7 408	7 173	7 298	8 162
En % du chiffre d'affaires	12,7 %	17,2 %	16,3 %	16,3 %	18,3 %
<i>Médiane de référence des offices de province</i>	<i>10,3 %</i>	<i>11,9 %</i>	<i>12,5 %</i>	<i>12,2 %</i>	<i>nc</i>

En 2016, l'office dégage un autofinancement net largement supérieur à la médiane des offices de province. Il représente plus de 18 % des loyers en dépit, d'une part, de la légère diminution du chiffre d'affaires cette année-là et, d'autre part, de la hausse des remboursements d'emprunts locatifs. Cette situation résulte essentiellement d'un flux exceptionnel (hors cessions) particulièrement élevé en fin de période, en raison de l'importance des dégrèvements d'impôts (1,7 M€ de dégrèvement de TFPB en 2016).

⁴³ L'autofinancement net est la mesure pour un organisme des ressources tirées de son activité d'exploitation au cours d'un exercice (excédent des produits encaissables sur les charges décaissables) restant à sa disposition après remboursement des emprunts liés à l'activité locative (à l'exclusion des remboursements anticipés) hors opérations démolies, cédées ou sorties de composants.

6.2.1.6 Financement des investissements

En k€	2013	2014	2015	2016	Cumul
Capacité d'autofinancement brute	15 264	16 099	16 682	18 260	66 304
Autofinancement net (HLM)	7 408	7 173	7 298	8 162	30 041
- Investissements locatifs	- 17 116	- 21 014	- 16 550	- 19 541	- 74 215
+ Financement comptabilisés ⁴⁴	12 511	7 996	14 859	8 961	44 327
<i>dont variation des subventions d'investissement</i>	3 752	518	1 107	1 276	6 653
<i>dont emprunts nouveaux</i>	8 760	7 477	13 752	7 685	37 674
+/- Autres flux	1 797	1 962	1 481	1 215	6 455
<i>dont produits de cession d'actifs</i>	2 268	1 937	1 318	982	6 505
= Variation du Fonds de Roulement Net Global	4 600	- 3 883	7 088	- 1 197	6 608
+ Variation du besoin en fonds de roulement	- 2 201	2 402	734	- 823	112
= Variation de la trésorerie	2 399	- 1 481	7 822	- 2 020	6 720

De 2013 à 2016, l'office a dégagé une capacité d'autofinancement substantielle de plus de 66 M€ lui permettant de couvrir largement ses remboursements d'emprunts locatifs (36 M€).

Le cumul des investissements locatifs réalisés sur la période, qui s'élève à 74,2 M€, a été financé à hauteur de 60 % par des ressources externes (44,3 M€), dont 51 % par emprunts et 9 % par subventions. Les produits de cession d'actifs concourent à hauteur de 9 % aux ressources internes, le reste (31 %) provenant des ressources d'autofinancement de l'organisme. Au final, le FRNG s'est amélioré de 6,6 M€ en 4 ans (+ 26 %).

Les investissements de la période ont majoritairement porté sur des travaux d'amélioration du parc de logements familiaux existant (47,2 M€, soit 63,6 % des dépenses). La production neuve représente 23,6 M€, soit 31,8 % des investissements. Le reste des dépenses concerne essentiellement des travaux de VRD⁴⁵ et des achats de matériel et mobilier (3,4 M€, soit 4,6 %).

La variation du flux sur le cycle court, en cumul sur la période, génère un besoin en fonds de roulement négligeable de 0,1 M€.

6.2.2 Structure financière

6.2.2.1 Montant de la dette

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Endettement net de la trésorerie	135 458	133 966	134 697	131 437	131 091
Capitaux propres élargis	133 342	142 305	148 054	154 271	161 909
Capacité d'autofinancement (CAF)	12 931	15 264	16 099	16 682	18 260
Endettement net / capitaux propres	102 %	94 %	91 %	85 %	81 %
Endettement net / CAF brute (en nombre d'années)	10,5	8,8	8,4	7,9	7,2

Au 31 décembre 2016, l'encours de la dette net de la trésorerie s'élève à 131 M€ et représente 81 % des capitaux propres de l'office. L'endettement net est très limité et il diminue de 4,4 M€ sur la période (-3,2 %).

⁴⁴ Financements comptabilisés : emprunts + subventions.

⁴⁵ Voirie et réseaux divers

Le ratio de désendettement apparent, qui rapporte l'endettement net à la CAF annuelle, s'établit à 7,2 ans en 2016 contre 10,5 ans en 2012, sous l'effet conjugué de l'amélioration notable de la performance d'exploitation et de la baisse de l'endettement susmentionné.

6.2.2.2 Structure de la dette

La dette de l'office est majoritairement indexée sur le livret A (56,8 %). Elle comporte par ailleurs 19,0 % d'emprunts à taux fixe, 14,7 % d'emprunts à taux structuré, 8,0 % d'emprunts indexés sur l'inflation et 1,5 % d'emprunts à taux variable.

Près de 30 % de la dette (soit 46,3 M€) arrivent à échéance dans les cinq ans. Avec une capacité de désendettement ainsi ramenée à 5 ans, l'office dispose d'importantes marges de manœuvre pour financer ses investissements.

Fin 2016, cinq emprunts à taux structuré sont encore en gestion, pour un capital restant dû de 23,1 M€. Si trois d'entre eux présentent un niveau de risque contenu (classement 1B et 2E de la charte Gissler⁴⁶), les deux autres, dont l'encours au 31 décembre 2016 s'élève encore à 15 M€, présentent en revanche des risques importants, leurs taux dépendant de l'écart entre l'euro-dollar et l'euro-franc suisse (hors charte Gissler). Depuis leur mise en place en 2007, ces deux emprunts ont fait l'objet d'un refinancement pour l'un et d'un réaménagement pour l'autre et n'ont pas connu de taux dégradés. Les taux payés en 2016 se sont en effet élevés à 3,41 % pour l'un et 2,77 % pour l'autre.

Emprunt	Taux d'intérêt initial	Montant initial en k€	Début	Fin	Capital restant dû en k€ au 31/12/2016
N° 1491	4,30 %	8 538	01/09/2012	01/09/2032	6 957
N° 1516	4,82 %	8 979	01/07/2013	01/07/2039	8 057

Pour ces deux emprunts, Territoire habitat a déposé, en 2015, un dossier de demande d'aide au titre du fonds de soutien auprès de la préfecture du Territoire de Belfort. Le dossier ayant été jugé recevable (décision du 3 mai 2016), l'office pourra bénéficier de l'aide de ce fonds dans le cas où les taux d'intérêt de ces deux emprunts viendraient à dépasser un taux d'usure fixé à 4,63 % pour l'un (emprunt n°1491) et à 5,29 % pour l'autre (emprunt n° 1516).

⁴⁶ Charte de bonne conduite entre les établissements bancaires et les collectivités locales ayant pour objet de formaliser leurs engagements respectifs.

6.2.2.3 Fonds de roulement net global

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Capitaux propres élargis (y c. subventions d'investissement)	133 342	142 305	148 054	154 271	161 909
+ Provisions pour risques et charges (y c. PGE)	2 161	1 230	1 010	837	788
+ Emprunts et dettes assimilées ⁴⁷	159 350	159 996	158 593	162 992	160 584
- Actif immobilisé net	276 547	280 624	288 635	291 989	298 368
<i>dont actif immobilisé brut</i>	<i>458 233</i>	<i>465 927</i>	<i>480 204</i>	<i>490 869</i>	<i>500 004</i>
<i>dont amortissements cumulés</i>	<i>181 686</i>	<i>185 303</i>	<i>191 569</i>	<i>198 880</i>	<i>201 636</i>
= Fonds de Roulement Net Global (FRNG)	18 306	22 906	19 023	26 111	24 914
Equivalent en mois de dépenses mensuelles moyennes	3,0	3,9	3,1	4,5	4,2

Fin 2016, le fonds de roulement net global (FRNG) de l'office s'élève à 24,9 M€ et représente 4,2 mois de dépenses moyennes. Il est ainsi d'un niveau similaire à la médiane des offices de province (4,4 mois en 2015).

Sur la période sous revue, le FRNG affiche globalement une augmentation de 6,6 M€, en dépit d'une évolution erratique principalement liée à la fluctuation de la dette et, dans une moindre mesure, à la baisse des provisions. Grâce à la constatation récurrente d'un résultat net largement positif (6,7 M€ par an en moyenne), sa progression est principalement liée à l'augmentation des capitaux propres (+28,6 M€ en cinq ans), qui est plus rapide que l'accroissement de l'actif immobilisé net (+21,8 M€ en cinq ans). En 2016, cependant, le FRNG s'infléchit légèrement sous l'effet conjugué de la diminution de la dette (-2,4 M€) et de la progression simultanée de l'actif immobilisé net (+6,4 M€).

Compte tenu des dépenses restant à comptabiliser et des recettes attendues telles que ressortant des fiches de situation financière et comptable produites par l'office, le FRNG à terminaison des opérations ne subit qu'une très légère dégradation. Il est évalué à 24,4 M€, soit 4,1 mois de dépenses moyennes.

6.2.2.4 Besoin en fonds de roulement d'exploitation et hors exploitation

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Stocks (toutes natures)	349	520	805	568	293
+ Autres actifs d'exploitation	7 138	9 467	8 527	7 611	7 155
- Dépréciations d'actif circulant	2 757	2 976	3 009	2 882	2 673
- Dettes d'exploitation	4 807	4 889	5 989	6 080	4 999
= Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	- 77	2 120	334	- 782	- 223
+ Créances diverses (+)	1 287	967	382	549	496
- Dettes diverses (-)	2 049	1 728	1 758	1 542	1 226
= Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	- 840	1 360	- 1 042	- 1 776	- 953

A l'exception de l'exercice 2013 où le cycle d'exploitation s'avère consommateur de ressources en raison du volume important des subventions à recevoir (2,0 M€), le cycle court de l'office est généralement producteur de ressources en fonds de roulement à hauteur de 1,2 M€ en moyenne annuelle.

Hors exploitation, le cycle génère une ressource annuelle moyenne de 1,6 M€ principalement due aux intérêts courus non échus (1,2 M€ en moyenne) et aux dettes diverses sur immobilisations (0,4 M€ en moyenne).

⁴⁷ Emprunts locatifs, emprunts divers, dépôts et cautionnements reçus.

6.2.2.5 Trésorerie

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Fonds de Roulement Net Global (FRNG)	18 306	22 906	19 023	26 111	24 914
- Besoin en Fonds de Roulement (BFR)	- 840	1 360	- 1 042	- 1 776	- 953
= Trésorerie nette	19 146	21 546	20 065	27 887	25 866

La trésorerie de l'office s'accroît jusqu'en 2015 où elle connaît un pic à près de 28 M€, couvrant ainsi 4,8 mois de dépenses. Elle s'infléchit légèrement en 2016 sous l'effet principalement des travaux de réhabilitation en cours qui ont nécessité une mobilisation de trésorerie, préalablement à l'encaissement des emprunts correspondants intervenu début 2017. Fin 2016, la trésorerie s'élève à 25,8 M€ et représente 4,3 mois de dépenses, alors que la médiane des offices de province se situe à 3,7 mois.

Les disponibilités sont exclusivement placées sur livret A (Caisse d'Épargne et Banque Postale). L'office n'a pas mobilisé de ligne de trésorerie au 31 décembre des années sous revue.

6.3 ELEMENTS PREVISIONNELS

L'office dispose d'une simulation prévisionnelle qui n'a pas été actualisée depuis 2014. La dernière projection financière présentée par l'office porte sur la période 2014-2023. Elle intègre la refonte du plan stratégique de patrimoine intervenue en 2014 et repose sur les bases comptables arrêtées fin 2013. Elle a été validée par le CA du 10 octobre 2014. Ces deux documents stratégiques n'ont pas été mis à jour depuis lors.

En réponse aux observations provisoires, l'office indique que les simulations financières prévisionnelles étaient, jusqu'en 2014, actualisées tous les deux ans simultanément au PSP. Il précise que le « changement de gouvernance en 2016 » l'a conduit à reporter d'un an l'actualisation du PSP. De fait, le CA de l'office a délibéré en décembre 2017 sur un nouveau PSP qui s'est accompagné de la production d'une nouvelle simulation financière. L'office précise par ailleurs que ce PSP et la simulation financière afférente sont en cours de révision afin notamment d'intégrer les impacts de la loi de finances 2018 (articles 12 et 126). Il est prévu que ces documents soient soumis à la délibération du CA dans le courant du 1^{er} trimestre 2018. L'Agence prend acte de ces engagements.

L'office qui, à la vue des besoins du territoire, ne souhaite pas développer son patrimoine au-delà de 11 500 logements (cf. § 5.1), a retenu les orientations stratégiques suivantes :

- La production neuve de 57 logements familiaux par an en moyenne pour un coût moyen par logement de 137 k€ avec un apport en fonds propres de 30 k€ par logement (soit une quotité de 20 % environ) ;
- La réhabilitation de 3 655 logements dont 2 972 réhabilitations énergétiques pour un coût global de 108 M€, soit 30 k€ par logement, financé à 80 % par emprunts et à 20 % sur fonds propres ;
- Les autres améliorations patrimoniales (ascenseurs, interphonie, VMC, GE, chaufferies, salles de bains, réfection des pavillons anciens et travaux divers, repérages amiante) pour un coût global budgétisé sur la période de l'ordre de 30 M€ ;
- La maintenance (interventions de la régie, prise en compte du vieillissement des locataires, politique de fidélisation, remise en état des logements vacants, partenariats divers) pour une enveloppe annuelle de l'ordre de 6 M€ par an assortie d'une augmentation annuelle de 2 % ;
- La vente de 20 logements par an ;
- La prise en compte de la mutualisation HLM (à dispositif inchangé) à hauteur de 600 k€ par an.

Par ailleurs, le PSP prévoit la démolition de 461 logements dont le coût n'a pas été intégré dans la simulation financière retenue au motif, peu recevable du point de vue de l'Agence, que l'office souhaite que ce programme soit inscrit dans un projet urbain global en partenariat avec les différentes communes concernées.

L'évolution des principaux paramètres généraux repose sur les hypothèses économiques recommandées conjointement par la Direction de l'Habitat de l'Urbanisme et des Paysages, la Caisse des Dépôts et Consignations, l'Union Sociale pour l'Habitat et la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social.

Le taux de vacance sur les opérations nouvelles a été fixé à 1,5 %. Sur le parc existant, il a été fixé à 6 %, hors programmes voués à la démolition. Le taux annuel d'évolution du coût des impayés⁴⁸ est fixé à 2 % par an sur l'ensemble de la période. Ces hypothèses apparaissent prudentes et cohérentes avec la période rétrospective (cf. § 6.2.1.5).

En k€	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Produits courants	43 999	44 561	45 287	46 071	46 907	47 806	48 726	49 647	50 593	51 656
- Annuités emprunts	13 548	13 579	14 099	14 654	15 241	15 900	14 462	14 674	15 288	15 568
- TFPB	4 665	4 777	4 817	4 874	4 952	5 059	5 201	5 338	5 476	5 622
- Maintenance (y.c. régie)	9 727	8 638	9 264	9 444	9 628	10 465	10 690	11 028	11 259	11 493
- Autres charges nettes	11 329	12 811	12 841	12 977	13 160	12 816	13 049	13 185	13 425	13 675
= Autofinancement courant	4 730	4 756	4 266	4 122	3 926	3 566	5 324	5 422	5 145	5 298
% des loyers	11,0 %	11,0 %	9,7 %	9,2 %	8,6 %	7,6 %	11,2 %	11,2 %	10,4 %	10,5 %

La simulation effectuée prévoit une baisse régulière de l'autofinancement courant jusqu'en 2019, année où l'annuité de la dette atteint un point haut. Par la suite, l'autofinancement courant devrait entamer une remontée significative à partir de 2020, avant de se stabiliser autour de 10 % des loyers en fin de période.

Suivant cette projection, réalisée toutes choses étant égales par ailleurs et avant le projet de Loi des finances pour 2018, la marge de manœuvre dégagée par la baisse de l'annuité locative en 2020 devrait permettre à l'office d'accroître son effort de maintenance et de réhabilitation sans pénaliser trop lourdement sa situation financière, en dépit de l'augmentation sensible de la TFPB (+15,3 %) et des charges de personnel (+13,6 %).

En k€	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Potentiel financier début d'exercice à terminaison	13 845	14 384	12 577	12 811	10 821	9 579	8 686	9 462	10 335	10 863
+ Autofinancement courant	4 730	4 756	4 266	4 122	3 926	3 566	5 324	5 422	5 145	5 298
+ Elts excep. d'autofi	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700
+ Affectation à la PGE	200	250	250	215	0	0	0	0	0	0
+ Produits nets de cession des actifs	1 400	1 421	1 442	1 464	1 486	1 508	1 531	1 554	1 577	1 601
- Fonds propres investis en locatif	6 491	8 934	6 424	8 491	7 354	6 667	6 779	6 803	6 894	6 087
= Potentiel financier fin d'exercice à terminaison	14 384	12 577	12 811	10 821	9 579	8 686	9 462	10 335	10 863	12 375

Néanmoins, la simulation montre que le potentiel financier à terminaison se maintient à la faveur d'une politique de cession active et d'une moindre injection de fonds propres dans les opérations locatives.

Dans ces conditions et sous réserve de continuer à maîtriser ses charges de fonctionnement, l'office apparaît, à moyen terme, en capacité de faire face à sa politique d'investissement. Cependant, compte tenu de la taille

⁴⁸ Le coût des impayés pris en compte par Territoire habitat est celui du dispositif professionnel d'expertise de la fédération des OPH ainsi défini : + pertes sur créances irrécouvrables corrigées de l'effacement net des dettes dans le cadre d'une procédure de traitement des situations de surendettements de particuliers + dotation à la provision pour créances douteuses – reprise à la provision pour créances douteuses.

de son patrimoine et des enjeux auxquels il doit faire face à court terme (réhabilitations et démolitions notamment), il doit se doter d'outils de pilotage régulièrement actualisés, indispensables à la mise en œuvre de sa stratégie patrimoniale.

6.4 CONCLUSION

En dépit de la relative stagnation du parc de logements gérés et d'une vacance importante, quoique stabilisée, Territoire habitat dégage, sur la période sous revue, un autofinancement net substantiel qui atteint plus de 18 % de son chiffre d'affaires en 2016. Cette situation favorable résulte pour partie de la capacité de l'office à maîtriser ses charges d'exploitation en dépit d'un effectif abondant au regard des ratios généralement constatés dans les offices. Son annuité d'emprunt, qui est contenue et stable, lui confère un atout important. Avec 30 % de la dette qui arrivent à échéance dans les cinq ans, et une capacité de désendettement qui sera ramenée à 5 ans, l'office dispose d'importantes marges de manœuvre pour financer ses investissements.

Avec un fonds de roulement net global qui représente 4,2 mois de dépenses en 2016 et une trésorerie de près de 26 M€ (4,8 mois de dépenses), la situation financière de l'office apparaît d'autant plus solide que son niveau d'endettement est limité. La simulation prévisionnelle réalisée, qui mérite néanmoins une actualisation régulière, montre que l'office est en capacité de faire face à ses investissements, sous réserve de continuer à maîtriser ses charges de fonctionnement.

7. ANNEXES

7.1 INFORMATIONS GENERALES

RAISON SOCIALE :	OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU TERRITOIRE DE BELFORT
-------------------------	---

SIÈGE SOCIAL :		
Adresse du siège :	44 bis, rue Parant	Téléphone : 03 84 36 70 00
Code postal, Ville :	90000 Belfort	Télécopie : 03 84 36 70 70

PRÉSIDENT :	M. Florian BOUQUET
--------------------	--------------------

DIRECTEUR GÉNÉRAL :	M. Jean-Sébastien PAULUS
----------------------------	--------------------------

COLLECTIVITÉ DE RATTACHEMENT :	Conseil départemental du Territoire de Belfort
---------------------------------------	--

CONSEIL D'ADMINISTRATION au 16 mars 2015			
<i>En application de l'article R. 421-4 du CCH : 17, 23 ou 27 membres</i>			
	Membres	Désignés par :	Professions
Président	M. Florian BOUQUET	Conseil départemental	Sans profession
Vice-président	Mme Marie-Hélène IVOL	Conseil départemental	Sans profession
	Mme Marie-France CEFIS	Conseil départemental	Employée mairie de Valdoie
	M. Frédéric ROUSSE	Conseil départemental	Directeur de cabinet
	M. Eric KOEBERLE	Conseil départemental	Fonctionnaire territorial en détachement
	M. Bastien FAUDOT	Conseil départemental	Salarié du SMTC
	M. Bernard LIAIS	Conseil départemental	Retraité
	M. Gérard LEVAUX	Conseil départemental	Gérant de société
	M. Alain MENETRE	Conseil départemental	Gérant de société
	Mme Laetitia GUILBERT	Conseil départemental	Assistante parlementaire
	Mme Anne-Sophie PEUREUX	Conseil départemental	Directrice Etudes Agence d'urbanisme
	M. Ian BOUCARD	Conseil départemental	Sans profession
	M. Yves VOLA	Conseil départemental	Retraité
	M. Michel COURTY		Retraité
	M. Francis LEVEQUE	Udaf	Retraité
	M. Denis GREVILLOT	Caf	Retraité
	M. Michel VIELLARD	Action Logement	Retraité
	M. Michel NEUVILLERS	Cgt	Retraité
	M. Claude MEZONNET	Cfdt	Retraité
Représentants des locataires	M. Michel DE MADDALENA	Élu	Retraité
	M. Antoine MANTEGARI	Élu	Retraité
	Mme Louissette BONNET	Élu	Câbleuse
	M. Michel FRANCAIS	Élu	Retraité
Commissaire du Gouvernement : Préfet			

EFFECTIFS DU PERSONNEL au 31 décembre 2016	Cadres :	26,90	
	Employés :	100,0	Total administratif et technique : 123,70
	Ouvriers :	63,6	
	Gardiens :	69,9	Effectif total : 260,5

7.2 TABLEAU RECAPITULATIF DES IRREGULARITES RELEVES DANS LES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS

N° logement	Nom du programme	Financement de référence	Date de la commission d'attribution	Date de signature du contrat de location	Numéro unique d'enregistrement de la demande	Nature de l'irrégularité	% de dépassement du plafond de ressources	loyers mensuel (€)
8851-01-01-007	10 ST GERMAIN LE CHATELET	PLUS	26/11/2013	07/01/2014	090111301024910831	Dépassement plafond ressources	6%	369
8251-01-01-003	14 GROSMAGNY IMP MILLOT	PLUS	28/01/2014	18/03/2014	090011401084310831	Dépassement plafond ressources	31%	454
8022-01-02-002	8 GIROMAGNY 30-32 CASERNES	PLAI	11/02/2014	18/02/2014	090021401096810831	Dépassement plafond ressources	23%	303
8022-01-02-005	8 GIROMAGNY 30-32 CASERNES	PLAI	11/02/2014	13/02/2014	090011401084110831	Dépassement plafond ressources	141%	303
6052-01-05-014	81 DELLE RESIDENCE LOUIS CLERC	PLUS	25/03/2014	07/05/2014	090121301041910831	Dépassement plafond ressources	9%	320
1094-07-01-194	256 ALLENDE	PLUS	06/05/2014	06/05/2014	090031300747010831	Dossier incomplet		336
8403-01-01-002	6 FOUSSERMAGNE 32 RUE ALSACE	PLUS	05/06/2014	18/09/2014	090051401221410831	Dépassement plafond ressources	10%	271
6019-01-01-001	7 DELLE 24B FBG DE BELFORT	PLAI	17/06/2014	19/08/2014	090051401199110831	Dépassement plafond ressources	37%	412
6052-01-09-029	81 DELLE RESIDENCE LOUIS CLERC	PLUS	01/07/2014	01/08/2014	090071300907610831	Dépassement plafond ressources	78%	385
1202-01-01-001	8 BELFORT 1 RUE NAEGELEN	PLAI	17/07/2014	15/09/2014	090061401249110831	Dépassement plafond ressources	62%	245
1105-01-01-035	118 BECHAUD TOUR CURIE	PLUS	05/08/2014	26/08/2014	090071401268910831	Dépassement plafond ressources	12%	215
9402-01-01-005	30 FECHÉ COL. LA COMBATTE	PLUS	19/08/2014	20/08/2014	090081401310010831	Dépassement plafond ressources	46%	238
8311-01-04-018	18 M.CHATEAU COLVOSGES	PLUS	02/09/2014	03/09/2014	090081401317210831	Dépassement plafond ressources	10%	287
1101-01-02-011	78 BECH COLETTE FOLTZ LANGEVIN	PLUS	09/09/2014	15/12/2014	090081401322710831	Dépassement plafond ressources	10%	310
1201-01-01-025	32 BELFORT 13-15 AV J. MOULIN	PLAI	14/10/2014	17/10/2014	090091401366310831	Dépassement plafond ressources	22%	262
1385-01-01-002	6BELFORT 204 AV JEAN JAURES	PLAI	13/01/2015	23/01/2015	090101401380110831	Dépassement plafond ressources	54%	339
6052-01-05-004	81 DELLE RESIDENCE LOUIS CLERC	PLUS	13/01/2015	29/01/2015	090121401453610831	Dépassement plafond ressources	20%	322
1098-08-01-050	50 BELFORT RUE GAMBIEZ	PLUS	24/03/2015	10/07/2015	090011501458110835	Dépassement plafond ressources	26%	550
4031-05-03-089	120 DANJOUTIN LORRAINE	PLUS	31/03/2015	23/06/2015	090031501533010835	Dépassement plafond ressources	12%	265
1076-02-02-044	59 BELFORT COLPRES ETANG	PLUS	26/05/2015	10/06/2015	090021501504810831	Dépassement plafond ressources	32%	296
7035-90-01-010	15 BEAUCOURT IMP CAMP AVIATION	PLUS	01/07/2015	06/08/2015	090041300781310831	Dépassement plafond ressources	30%	499
1041-02-02-033	59 PEPINIERE BAT BAS	PLUS	11/08/2015	29/09/2015	090121301060110831	Dépassement plafond ressources	25%	273
1187-01-01-005	6 BELFORT 7/7B BORDEAUX	PLAI	11/08/2015	23/11/2015	090051501617110831	Dépassement plafond ressources	55%	334
8023-01-01-005	5 GIROMAGNY 15 CASERNES	PLAI	25/08/2015	27/11/2015	090081501710810831	Dépassement plafond ressources	38%	332
1186-01-01-001	3 BELFORT 7 RUE MECHELLE	PLAI	15/09/2015	06/10/2015	090091501737310831	Dépassement plafond ressources	8%	428
1144-01-02-040	60 RESIDENCES RUE DE ROME	PLUS	13/10/2015	25/11/2015	090101501768910831	Dépassement plafond ressources	13%	412
1193-03-01-023	55 BELFORT CHAMPS DE MARS	PLAI	20/10/2015	12/11/2015	090091501738910831	Dépassement plafond ressources	103%	421
6521-01-03-018	82 BELFORT AV LEON DARDEL	PLAI	03/11/2015	04/12/2015	090101501789710831	Dépassement plafond ressources	12%	311
6511-01-02-015	POISSONNERIE	PLAI	02/02/2016	03/02/2016	090121501818610831	Dépassement plafond ressources	15%	295
8252-01-01-002	14 GROSMAGNY RUE LIBERATION	PLUS	02/02/2016	25/02/2016	090011601869110831	Dépassement plafond ressources	71%	436
9551-01-01-001	7 BOUROGNE 17A-17B RUE BASSE	PLUS	09/05/2016	31/05/2016	090031601944810835	Dépassement plafond ressources	51%	397
1192-01-01-005	9 BELFORT 1 AVIGNON COLL	PLAI	19/07/2016	05/08/2016	090041601969910835	Dépassement plafond ressources	62%	208
6511-01-02-016	POISSONNERIE	PLAI	06/09/2016	17/11/2016	090091602208910831	Dépassement plafond ressources	41%	268
6518-01-01-008	ENGEL	PLAI	13/09/2016	28/09/2016	0900816021826GDPUB	Dépassement plafond ressources	9%	249

7.3 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 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		

