



RAPPORT DE CONTRÔLE 2019

RAPPORT DE CONTRÔLE 2019
N° 2019-029
OPH GRAND DOLE HABITAT

Dole (39)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2019-029

OPH GRAND DOLE HABITAT – (39)

Fiche récapitulative

N° SIREN : 273900027
Raison sociale: OPH GRAND DOLE HABITAT
Président Mathieu BERTHAUD
Directeur général : Yves MAGDELAINE
Adresse : 12, rue Costes et Bellonte, 39100 DOLE
Collectivité de rattachement : Communauté d'agglomération du Grand Dole

AU 31 DÉCEMBRE 2018

Nombre de logements familiaux gérés **2 877** Nombre de logements familiaux en propriété: **2 877** Nombre d'équivalents logements (logements foyers...) : **143**

Indicateurs	Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source
PATRIMOINE				
Logements vacants	3,5 %	3,6 %	3,0 %	2
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacances technique)	0,6 %	1,8 %	1,5 %	
Taux de rotation annuel (hors mises en service)	12,8 %	nc	9,7 %	
Evolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	0,9 %	nc	nc	
Âge moyen du parc (en années)	41		39	
POPULATION LOGÉE (1)				
Locataires dont les ressources sont :				
- < 20 % des plafonds	28,8 %	23,9 %	21,2 %	
- < 60 % des plafonds	71,3 %	63,5 %	59,4 %	
- > 100 % des plafonds	4,9 %	8,6 %	11,2 %	
Bénéficiaires d'aide au logement	56,5 %	45,5 %	47,4 %	
Familles monoparentales	21,5 %	20,0 %	20,8 %	
Personnes isolées	48,6 %	44,9 %	38,5 %	(2)
GESTION LOCATIVE				
Médiane des loyers mensuels (euros/m ² de surface habitable)	4,5	5,0	5,6	(2)
Taux de créances inscrit au bilan (% des loyers et charges)	22,0 %	nc	14,6 %	(3)
Taux de recouvrement (% des loyers et charges)	96,3 %	nc	98,7 %	
STRUCTURE FINANCIÈRE ET RENTABILITÉ				
Autofinancement net / chiffre d'affaires	13,7	nc	12,0	
Fonds de roulements net global (mois de dépenses)	9,6	nc	5,1	
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	6,4	nc	nc	

(1) Enquête OPS 2018

(2) RPLS au 1/1/2017

(3) Bolero OPH de province 2017

POINTS FORTS :

- ▶ Bonne gouvernance
- ▶ Bonne qualité de service
- ▶ Caractère social affirmé
- ▶ Politique patrimoniale adaptée au contexte dolois
- ▶ Situation financière satisfaisante

POINTS FAIBLES :

- ▶ Niveau des impayés locatifs très important

IRRÉGULARITÉS :

- ▶ Retard dans l'établissement des DA-PP

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

Précédent rapport de contrôle : rapport n° 2012-135 de mai 2013

Contrôle effectué du 29 mars 2019 au 13 novembre 2019

RAPPORT DE CONTRÔLE : février 2020

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2019-029

OPH GRAND DOLE HABITAT – 39

Synthèse	7
1. Préambule	9
2. Présentation générale de l'organisme	9
2.1 Contexte socio-économique	10
2.2 Gouvernance et management	11
2.2.1 Évaluation de la gouvernance.....	11
2.2.2 Évaluation de l'organisation et du management	12
2.3 Conclusion	15
3. Patrimoine	15
3.1 Caractéristiques du patrimoine	15
3.1.1 Description et localisation du parc	15
3.1.2 Données sur la vacance	16
3.2 Accessibilité économique du parc.....	17
3.2.1 Loyers.....	17
3.2.2 Réduction de loyer de solidarité.....	17
3.2.3 Supplément de loyer de solidarité.....	18
3.2.4 Charges locatives	18
3.3 Conclusion	18
4. Politique sociale et gestion locative	19
4.1 Caractéristiques des populations logées.....	19
4.2 Accès au logement	19
4.2.1 Connaissance de la demande	19
4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme	20
4.2.3 Gestion des attributions	20
4.3 Qualité du service rendu aux locataires	21
4.3.1 Concertation locative.....	21
4.3.2 Satisfaction des locataires	21
4.3.3 Site internet	22
4.4 Suivi des créances locatives	22
4.4.1 Recouvrement amiable	23

4.4.2	Recouvrement contentieux	23
4.5	Conclusion	24
5.	Stratégie patrimoniale.....	24
5.1	Analyse de la politique patrimoniale.....	24
5.2	Évolution du patrimoine.....	25
5.2.1	Offre nouvelle	25
5.2.2	Réhabilitations.....	26
5.2.3	Renouvellement urbain	26
5.3	Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage	27
5.3.1	Engagement et suivi des opérations	27
5.3.2	Analyse d'opérations	27
5.4	Maintenance du parc.....	28
5.4.1	Entretien du patrimoine	28
5.4.2	Exploitation et sécurité dans le parc.....	28
5.5	Vente de patrimoine	29
5.6	Conclusion	29
6.	Tenue de la comptabilité et analyse financière.....	30
6.1	Tenue de la comptabilité	30
6.1.1	Organisation de la direction comptable et financière.....	30
6.1.2	Contrôles externes.....	30
6.2	Performance d'exploitation.....	30
6.2.1	Chiffre d'affaires.....	31
6.2.2	Capacité d'autofinancement et autofinancement net.....	32
6.2.3	Efficience de la gestion	32
6.2.4	Annuités locatives	34
6.2.5	Autres charges d'exploitation	34
6.2.6	Charges et produits exceptionnels	35
6.3	Financement des investissements	35
6.4	Structure bilancielle.....	36
6.4.1	Fonds de roulement net global.....	36
6.4.2	Encours de la dette.....	36
6.4.3	Besoin ou ressources en fonds de roulement	37
6.4.4	Trésorerie.....	37
6.5	Analyse prévisionnelle.....	37

6.6	Conclusion	38
7.	Annexes.....	40
7.1	Informations générales.....	40
7.2	Etude prévisionnelle sur dix ans.....	41
7.3	Sigles utilisés.....	42

SYNTHESE

Avec près de 3 000 logements gérés, Grand Dole Habitat (GDH) est le deuxième bailleur social du département du Jura. Il est rattaché depuis le 1^{er} janvier 2017 à la communauté d'agglomération du Grand Dole. GDH participera à la création en 2020 d'une société de coordination dont les compétences ne sont pas encore définies au moment du contrôle, en octobre 2019. Cette société regrouperait GDH et les OPH départementaux de l'Yonne (*Domanys*), de la Côte d'Or (*Orvitis*) et de la Haute-Marne (*Hamaris*).

L'office intervient sur un marché locatif détendu en raison du faible accroissement de la population du Grand Dole et plus généralement du département du Jura. Il comprend moins de cinquante salariés et dispose d'une bonne organisation privilégiant, dans le cadre du plan de lutte contre la vacance, initié début 2017, une meilleure coordination des services du siège et des personnels de proximité.

GDH dispose d'une chaîne managériale robuste, ainsi que des procédures écrites qui couvrent l'ensemble de ses activités. Le CA et le bureau, qui bénéficie de délégations régulièrement mises à jour, jouent pleinement leur rôle. La politique d'achat, conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, n'appelle pas de remarque particulière. GDH relève depuis le 1^{er} janvier 2019 de la comptabilité commerciale. Les opérations de transfert réalisées avec l'accompagnement d'un cabinet conseil se sont déroulées de façon satisfaisante.

Fin 2018, GDH possède un patrimoine de 2 877 logements familiaux conventionnés à 99,6 % et de 143 équivalents-logements répartis sur trois structures d'hébergement collectives. Les niveaux de loyers pratiqués sont très proches de ceux des autres bailleurs sociaux jurassiens mais inférieurs à ceux pratiqués en Franche-Comté et sont adaptés aux ménages les plus modestes. Le suivi des charges est efficient et le coût du chauffage collectif est contenu.

L'OPH est fortement impliqué dans le logement des ménages prioritaires et des publics les plus fragiles économiquement. En termes de ressources, les populations logées présentent un profil social plus marqué que les autres bailleurs sociaux du département. Les procédures d'attribution des logements et de suivi des impayés sont conformes à la réglementation en vigueur. Cependant le niveau d'impayés locatifs très élevé a nécessité la mise en place d'un plan de lutte avec une nouvelle organisation depuis son passage en comptabilité commerciale.

La stratégie patrimoniale est complète et bien cadrée par un plan stratégique de patrimoine (PSP) en cours d'actualisation. Elle prévoit la production de 45 logements sociaux par an sur la période 2019 à 2023. L'essentiel de la production sera réalisé dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) qui prévoit outre la démolition de 31 logements, la réhabilitation de 310 logements pour un coût moyen de 37 k€ au logement. Les coûts de revient des opérations neuves sont bien maîtrisés et la conception des ouvrages est de qualité. L'effort de maintenance de l'office, bien que peu élevé sur la période, est cohérent avec l'état du patrimoine.

La performance de l'exploitation est bonne du fait notamment de la maîtrise des coûts de gestion. La structure financière est saine avec un fonds de roulement net global satisfaisant (*9,6 mois de dépenses moyennes en 2018*) et un endettement adapté aux capacités financières de l'organisme. L'étude prévisionnelle, réalisée fin 2018, indique que cette situation, au regard des investissements programmés, devrait demeurer satisfaisante.

Le Directeur Général,

Pascal Martin-Gousset

1. PREAMBULE

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

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

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

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

Le dernier rapport de contrôle de la MIILOS (*rapport n° 2012-135 de mai 2013*) indiquait que l'OPH de Dole disposait d'un parc vieillissant, situé à plus de 40 % dans la ZUS¹ des Mesnils Pasteur. L'organisme remplissait bien son rôle social avec des loyers faibles et un service rendu aux locataires satisfaisant. Il était cependant pénalisé par une vacance locative élevée, liée à l'importante opération de renouvellement urbain de la ZUS. Malgré ces difficultés temporaires, la rentabilité de l'office demeurerait satisfaisante grâce à son faible endettement. Sa situation financière lui permettait d'assurer le financement des investissements prévus dans son plan stratégique de patrimoine (PSP).

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME

Deuxième bailleur social du département du Jura, Grand Dole Habitat (GDH) gère 2 877 logements familiaux fin 2018, soit 23 % du parc social départemental. Etablissement public de la ville de Dole depuis sa création en 1923, l'office a été rattaché à la communauté d'agglomération du Grand Dole (CAGD) le 1^{er} janvier 2017. La

¹ Zone urbaine sensible

CAGD regroupe aujourd'hui 47 communes comprenant 54 171 habitants dont 43 % pour la seule commune de Dole.

Le conseil d'administration (CA) de GDH a décidé fin 2018, pour répondre aux dispositions de la loi Elan² relatives notamment à la restructuration des organismes de logements sociaux (OLS), de constituer une société de coordination (SAC) avec les OPH départementaux Domanys (89) et Orvitis (21). En février 2019 les trois offices ont lancé « *une consultation ayant pour objet la rédaction des statuts de la SAC et un accompagnement à la mise en œuvre opérationnelle des coopérations inter-bailleurs* ». En fin de contrôle, il a été indiqué que l'OPH du département de la Haute-Marne (*Hamaris*) souhaitait également intégrer la SAC. L'agrément de cette société de coordination sera demandé en 2020 après approbation des différentes collectivités territoriales présentes dans les conseils d'administration des quatre offices (*environ 30 000 logements*).

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Au 1^{er} janvier 2016, le département du Jura comptait 260 517 habitants. Plus d'un quart de sa superficie est situé en zone de montagne, la forêt et les espaces naturels recouvrant près de la moitié du département³. La population jurassienne décroît depuis 2013, avec des pertes plus marquées dans un triangle formé par Champagnole, Poligny, Salins-les-Bains. Le territoire de Saint-Claude est particulièrement touché avec plus de 2 % d'habitants en moins par an ces dernières années.

Le Jura a connu une baisse des actifs résidant dans le département (- 4 % entre 2015 et 2010), mais leur nombre travaillant en dehors du département (*un sur cinq*) progresse dans le même temps de 9 %. Ces actifs se composent des travailleurs frontaliers avec la Suisse (*environ 5 500*), mais également sur les pôles Dijonnais et Bisontin. Dans ces conditions, le taux de chômage se situe à seulement 6,5 % au troisième trimestre 2018 alors que le taux en France métropolitaine s'établit à 9,1 %. Le territoire de Dole connaît le phénomène de « *navetteurs* » à Dijon et Besançon distant respectivement de 53 et 58 km, ces deux villes étant par ailleurs bien desservies par les transports en commun. Le revenu médian disponible par unité de consommation s'élevait en 2016 à 20 831 € pour un ménage du Jura, contre 20 300 € pour un ménage en France métropolitaine.

Les loyers de marché sont peu élevés et assez homogènes sur le territoire jurassien. Selon l'observatoire Clameur⁴, les loyers à la relocation en 2018 s'élèvent en moyenne à 7,5 €/m² de surface habitable dans le département. Ils sont très proches de ce niveau tant dans la CAGD (7,4 €/m²) qu'à Dole (7,8 €/m²).

La CAGD était couverte par un programme local de l'habitat (PLH) pour la période 2010-2015. Il a été complété en juin 2017 après l'élargissement du périmètre de la communauté d'agglomération. Par délibération du 20 décembre 2018, elle a arrêté dans son projet de PLH cinq orientations : organiser le développement résidentiel dans le cadre du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) qui devrait être adopté fin 2019 ; agir sur la maîtrise foncière ; développer l'offre locative notamment par la requalification du parc social ; proposer une offre adaptée aux publics fragiles (*ménages en situation précaire et seniors*) ; renforcer le pilotage du PLH par la communauté d'agglomération.

² Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique

³ Source : INSEE Analyses Bourgogne-Franche-Comté – février 2019

⁴ Connaître les loyers et analyser les marchés sur les espaces urbains et ruraux

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Évaluation de la gouvernance

2.2.1.1 Le conseil d'administration

Le CA de GDH comprend depuis son rattachement au Grand Dole, 23 administrateurs dont quatre représentants des locataires, conformément à l'article L. 421-8 du CCH. Il est présidé depuis juin 2014 par M. Mathieu Berthaud, conseiller municipal à Dole (*délégué au logement*) et conseiller communautaire au Grand Dole. Le CA se réunit quatre fois par an. Ses comptes-rendus comportent un long développement sur la teneur des échanges et font état d'un relevé précis des décisions. A la suite de l'élection des représentants des locataires, le CA a lors de ses délibérations en décembre 2018, actualisé la composition de ses différentes commissions :

- deux commissions d'attribution des logements (CAL), l'une pour les attributions hors quartier des Mesnils Pasteur, l'autre pour les logements des Mesnils Pasteur dénommée « *commission d'attribution territoriale* » ;
- une commission d'appel d'offres (CAO) pour les marchés soumis aux procédures formalisées ;
- une commission des marchés simplifiés pour l'attribution des marchés inférieurs aux seuils relevant de la CAO.

Le CA s'est engagé en mars 2016 dans l'élaboration d'un projet d'entreprise qui prendra en compte d'une part la démarche de responsabilité sociétale d'entreprise (RSE) engagée en 2017, et d'autre part le nouveau plan stratégique de patrimoine (PSP) qui couvrira la période 2020-2030. Il est accompagné pour ces trois projets par différents cabinets conseil. Le projet d'entreprise intégrera :

- la démarche RSE incluant la participation dans une SAC réunissant GDH, Orvitis, Domanys et Harmanis (31 000 logements gérés par les quatre organismes) dont il conviendra de définir les compétences ;
- les impacts financiers de la loi de finances 2018 instaurant la réduction de loyer de solidarité nécessitant de consolider les marges de manœuvres financières nécessaires à l'accomplissement du PSP ;
- la cohérence des actions transversales dont le développement d'une politique pour les « *séniors* », les actions de lutte contre la vacance et les impayés locatifs, la cartographie des risques ;
- un schéma directeur des systèmes d'informations, intégrant les enjeux d'une stratégie numérique interne et externe.

Ce projet d'entreprise devra se traduire par des actions à cinq ans.

2.2.1.2 Le bureau

Le CA a créé un bureau (cf. article R. 421-16 du CCH) composé du président et de six autres membres du CA dont un représentant des locataires. Il s'est réuni cinq fois en 2018. Il dispose de délégations de compétences actualisées pour : les actes de disposition du patrimoine, décider des programmes de réservation foncière, d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, autoriser les décisions d'emprunt et la politique de placement des fonds, autoriser le président ou le directeur général à ester en justice.

2.2.1.3 La direction générale

2.2.1.3.1 La direction actuelle

M. Yves Magdelaine, précédemment directeur adjoint, assure la direction de l'office depuis février 2016. Il assurait l'intérim depuis novembre 2014 du précédent directeur général, en arrêt maladie. Ses conditions d'emploi et de rémunération sont régies par un contrat de directeur général d'OPH. Ce contrat précise les modalités de calcul de sa rémunération. Cette dernière comporte une part forfaitaire, dont le montant est cohérent avec le nombre de logements gérés par l'organisme, et une part variable dont le maximum est fixé à 15 % de la part fixe.

La formalité de dépôt des déclarations de situation patrimoniale et d'intérêts du DG auprès de la Haute Autorité pour la transparence de la vie publique a été effectuée conformément à l'article 11 de la loi n° 2013-907 du 11 octobre 2013 relative à la transparence de la vie publique. Le président de l'office a également effectué cette formalité dans le cadre de son mandat électif.

2.2.1.3.2 Le précédent directeur général

M. Gilles Gallet a assuré la direction générale de l'office de décembre 2009 à février 2016, date de la décision de licenciement prise par le CA. Ce licenciement est motivé « *pour inaptitude médicale et impossibilité de reclassement* ». Le montant de l'indemnité de licenciement (179 k€) est conforme aux dispositions de l'article R. 421-20-4 du CCH. L'ancien DG a par ailleurs bénéficié, pour donner suite à un jugement du tribunal administratif de Besançon de décembre 2017, d'une somme de 18 k€ au titre d'une indemnité compensatrice pour défaut de préavis lors de la procédure de licenciement.

2.2.2 Évaluation de l'organisation et du management

2.2.2.1 Organisation générale

L'organigramme de l'OPH est structuré autour de deux directions (*maîtrise d'ouvrage et direction financière*) et de deux pôles (*vie du patrimoine et gestion locative*) précédemment regroupés au sein d'une « *direction clients* ». La communication et les ressources humaines sont rattachées à la direction générale. L'organisation de la gestion de proximité repose depuis 2017 sur une sectorisation du patrimoine avec l'affectation, pour chacun des quatre secteurs définis d'une partie du quartier prioritaire de la politique de la ville des Mesnils-Pasteur, du centre-ville et du secteur rural, d'un chargé de clientèle, d'un gestionnaire du patrimoine et d'un gardien. Ils se réunissent une fois par semaine (*mesure prise dans le cadre du plan de lutte contre la vacance locative-cf. paragraphe 3.1.2*).

GDH est membre du GIE ACG-Synergies⁵ qui comprend une trentaine d'adhérents, bailleurs sociaux essentiellement implantés dans les régions Auvergne-Rhône-Alpes et Bourgogne-Franche-Comté. La majorité des logiciels utilisés par l'office sont développés par le GIE.

⁵ Le GIE ACG-Synergies a fait l'objet du contrôle Ancols n° 2014-15

2.2.2.2 Ressources humaines

2.2.2.2.1 Gestion des ressources humaines

Evolution des effectifs moyen en ETP

	2014	2015	2016	2017	2018
Cadres	12,9	12,9	10,9	11,9	11,7
Employés	22,6	20,6	21,6	24,4	25,2
Ouvriers	2,0	2,0	2,0	2,0	2
Gardiens	10,0	9,0	10,0	10,0	6,7
Total	47,5	44,5	44,5	48,3	45,6

Les effectifs de l'OPH varient peu sur la période étudiée. En 2018, l'effectif moyen représente 45,6 ETP. Le personnel relevant du statut de la fonction publique territoriale compte 22 agents soit 48 % des effectifs. Depuis le passage en 2008 des OPH en EPIC⁶, les recrutements sont effectués en contrat de droit privé en CDI, et exceptionnellement en CDD⁷. Dans le cadre du projet RSE, l'office indique son attachement à continuer sa politique limitée de recours à des contrats précaires.

Au total, pour 1 000 logements gérés, l'office dispose de 16,2 ETP, ce qui est inférieur à la médiane des OPH (19,2 ETP pour 1 000 logements gérés selon les données du DIS⁸ 2017). L'effectif de proximité ne comprend plus en 2019 que six agents en charge du gardiennage et de l'entretien des immeubles, soit une diminution des effectifs importante sur les cinq derniers exercices (10 agents en 2014). Cette diminution est compensée par un partenariat avec la régie de quartier⁹ intervenant sur les Ménils-Pasteur qui assure le gardiennage de l'OPH pour l'équivalent de quatre emplois. Le montant de la prestation effectuée pour l'OPH par cette association s'élève à 79 k€ en 2018.

L'évolution des rémunérations relève de la NAO¹⁰. En 2018, l'augmentation générale pour les salariés de droit privé s'est élevée à 0,4 % et en 2019 à 0,6 %. Les salariés ne bénéficient pas d'un accord d'intéressement mais celui-ci sera un des thèmes de la gestion des ressources humaines dans la RSE afin de répondre aux objectifs de l'accord collectif national de 2013¹¹.

Hors départs en retraite, le taux de rotation du personnel est faible (4,3 % en 2018). Tous les agents bénéficient d'un entretien d'évaluation annuel et d'un entretien professionnel tous les deux ans. L'investissement dans la formation professionnelle est correct (32 k€ soit 2,6 % de la masse salariale). L'office remplit ses obligations en matière d'emploi des personnes handicapées et il est donc dispensé de la contribution à l'AGEFIPH¹².

⁶ Etablissement public industriel et commercial

⁷ CDI : contrat à durée indéterminée ; CDD : contrat à durée déterminée

⁸ Dossier Individuel de situation de la fédération des OPH

⁹ La régie de quartier est une association employant 15 personnes en 2019 (employés en contrat d'insertion et encadrants)

¹⁰ Négociation annuelle obligatoire des salaires

¹¹ Accord professionnel des OPH du 19 juin 2013 relatif au développement de l'intéressement collectif

¹² Association pour la gestion du fonds pour l'insertion des personnes handicapées

2.2.2.2.2 Evolution de la masse salariale

Evolution de la masse salariale					
	Montants en milliers d'euros				
	2014	2015	2016	2017	2018
Masse salariale brute	1 848	1 769	1 895	1 856	1 876
-part récupérable	203	200	185	168	166
Masse salariale brute non récupérable	1 645	1 569	1 709	1 688	1 709
Personnel extérieur	98	95	180	146	165
Exceptionnels	-102	-45	70	-60	-45
Total des charges salariales nettes	1 641	1 619	1 959	1 774	1 829

La progression de la masse salariale non récupérable (*y compris le personnel de la régie de travaux comprenant deux peintres jusqu'à fin 2018*) est bien maîtrisée sur la période. L'augmentation des charges de personnel nettes résulte principalement de l'augmentation des charges extérieures (*intérim pour congés et maladie*). Le montant le plus élevé observé en 2016 correspond à l'exercice qui a enregistré le versement des indemnités de licenciement au précédent directeur général (*cf. paragraphe 2.2.1.3.2*).

2.2.2.3 Politique d'achat

En application de la loi n° 2011-525 du 17 mai 2011, les marchés de l'office étaient jusqu'au 31 mars 2016, soumis à l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics, puis à compter du 1^{er} avril 2016, aux dispositions de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics (*aujourd'hui code des marchés publics*). La commission d'appel d'offres (CAO) a été renouvelée par le CA fin 2018. Elle comprend trois membres titulaires et trois membres suppléants conformément aux dispositions de la loi du 9 décembre 2016 et de son décret d'application du 10 avril 2017. L'attribution des marchés inférieurs aux seuils relevant de la CAO est du ressort de la commission des marchés simplifiés.

Le pôle « *RSE et commande publique* » au sein de la direction de la maîtrise d'ouvrage (*deux agents*) assure le rôle de référent pour l'ensemble de l'office et il est garant du formalisme de la procédure et de la sécurité juridique des marchés.

Les marchés sont passés selon une procédure écrite (*guide des procédures de l'achat public*) dont la dernière version de 2012 est en cours d'actualisation. Cette procédure s'applique aux marchés de fourniture et services et aux marchés de travaux. En dessous des seuils réglementaires des procédures formalisées, les modalités de mise en concurrence (*consultation des entreprises et publicité*) varient en fonction de différents seuils d'intervention, mais dans un souci d'acheter de manière pertinente, une mise en concurrence doit être réalisée auprès de trois opérateurs économiques.

Il a été procédé à l'examen de la passation de trois marchés :

- le marché de prestations de services de mars 2018 pour le choix d'une assistance à maîtrise d'ouvrage pour le passage à la comptabilité commerciale, passé selon la procédure d'appel d'offres ouvert ;
- l'accord-cadre de décembre 2018 pour la réalisation de diagnostics techniques ;
- le marché de conception-réalisation d'août 2018 relatif à l'extension et la restructuration de la résidence foyers « *les Paters* » passé selon la procédure d'un dialogue compétitif.

L'examen de ces dossiers n'appelle pas d'observation ; ils comportent l'ensemble des pièces réglementaires relatives à la consultation des entreprises, les offres des soumissionnaires, les rapports d'analyse des offres, les avis d'attribution, CCAP, CCTP¹³ et actes d'engagement.

2.3 CONCLUSION

Avec près de 3 000 logements gérés, Grand Dole Habitat est le deuxième bailleur social du département du Jura. Il est rattaché depuis le 1^{er} janvier 2017 à la communauté d'agglomération du Grand Dole. GDH devrait participer à la création début 2020 d'une société de coordination avec les OPH départementaux de l'Yonne (*Domanys*), de la Côte d'Or (*Orvitis*) et de la Haute-Marne (*Hamaris*). L'office intervient sur un marché locatif détendu en raison du faible accroissement de la population du Grand Dole. Il comprend moins de cinquante salariés et dispose d'une bonne organisation, privilégiant dans le cadre du plan de lutte contre la vacance, initié début 2017, une meilleure coordination des services du siège et des personnels de proximité.

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

3.1.1 Description et localisation du parc

Au 31 décembre 2018, le patrimoine de l'office est constitué de 2 877 logements familiaux, conventionnés à 99,6 %, et de 143 équivalents-logements répartis sur trois structures d'hébergement¹⁴ collectives gérées par des associations. GDH gère également 14 logements « séniors » réalisés par lui, pour le compte de deux communes.

Nombre de logements en propriété / gérés

Rubriques	Logements familiaux	Logements - foyers		Total
		Unités autonomes *	Places et chambres **	
Nombre de logements en propriété gérés par l'organisme	2 877	0	0	2 877
Nombre de logements en propriété non gérés par l'organisme	0	143	0	143
Nombre de logements gérés pour compte de collectivités locales	14	0	0	14
Total	2 891	143	0	3 034

Son patrimoine, composé à 91,5 % de logements collectifs, est très majoritairement implanté dans la commune de Dole (96 %). 40 % du parc de GDH est situé en QPV à Dole dans le quartier des Mesnls-Pasteur. L'âge moyen du patrimoine est élevé (41,2 ans), 43 % du parc ayant été construit avant 1970.

Fin 2017, les diagnostics de performance énergétique (DPE) étaient réalisés pour l'intégralité du parc. La performance énergétique apparaît satisfaisante compte tenu de la faible proportion de logements (8,8 %) étiquetés E, F ou G ; 30,5 % sont étiquetés A, B ou C. Pour l'ensemble du parc locatif social, ces proportions sont respectivement de 23 % et 37 % comme l'illustre le tableau ci-après :

¹³ Cahier des clauses administratives particulières, cahier des clauses techniques particulières

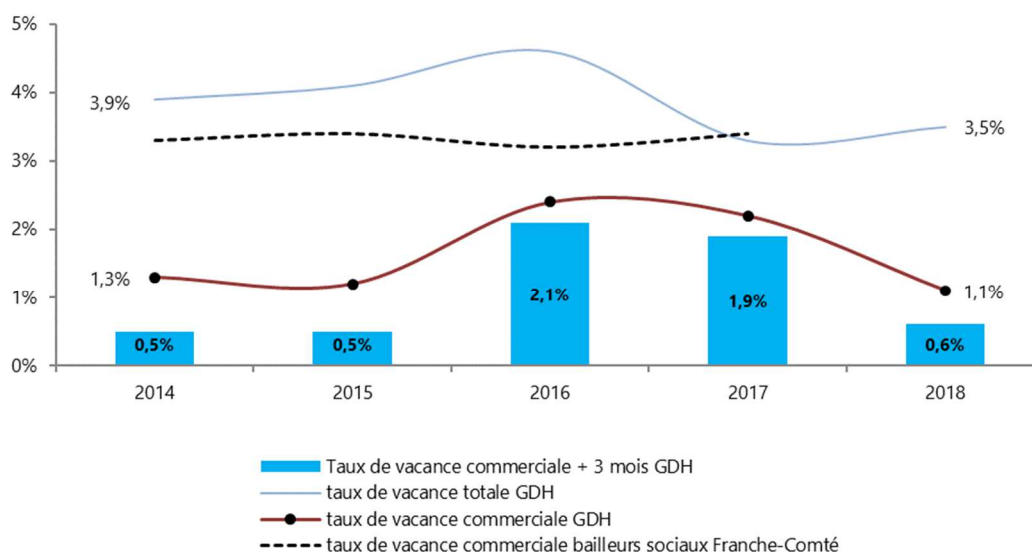
¹⁴ Deux foyers pour personnes âgées comprenant respectivement 62 et 66 logements, et une résidence pour personnes handicapées mentales comprenant 15 logements en cours d'extension

Classement énergétique du parc

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 2018	1,5%	1,1%	27,9%	60,7%	7,8%	0,7%	0,3%
% 2016 tous bailleurs sociaux	2%	7%	28%	40%	17%	5%	1%

3.1.2 Données sur la vacance

En 2016, la vacance totale a augmenté ; elle n'était pas imputable à la vacance technique, stable sur la période, mais à l'augmentation de la vacance commerciale.



Un plan de lutte contre la vacance portant sur la période 2017 à 2019 a été engagé début 2017. Il vise à ramener la vacance commerciale à 1 % et la vacance technique à 3 %. Huit axes d'amélioration ont été définis : optimisation du suivi de la demande ; développement de la qualité de service ; renforcement de la concertation avec les locataires ; amélioration du processus de remise en état des logements et valorisation de l'environnement ; adaptation de l'offre à l'évolution de la demande ; réduction des délais de remise en location ; amélioration des actions de communication et engagement des actions ciblées sur les secteurs les plus impactés par la vacance.

Le premier bilan des actions engagées indique une diminution de la vacance commerciale sur 18 mois (de 2,0 % à 1,1 % - cf. graphique ci-dessus), l'essentiel de la vacance commerciale se concentrant en QPV (87 %). Ce résultat provient principalement de l'amélioration de la politique commerciale (*accueil personnalisé, visite du logement proposé avant attribution au regard du nombre de refus extrêmement important* - cf. paragraphe 4.2.3.1), de la qualité de service (*traitement des réclamations*) et de l'embellissement des logements à la relocation. Les dernières données de l'office confirment l'impact positif des mesures du plan puisqu'entre fin août 2018 et fin août 2019, la vacance totale passe de 3,5 % à 3,3 %.

3.2 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

3.2.1 Loyers

Le parc est entièrement situé en zone 3¹⁵ de loyers. Le loyer moyen annuel à GDH s'élève à 3 071 € par logement en 2018, en diminution par rapport à l'exercice précédent (3 173 €) compte tenu de l'impact de la réduction de loyer de solidarité (RLS), ce qui est très inférieur à la médiane des OPH¹⁶ (3 753 € en 2017). Les augmentations annuelles des cinq dernières années ont respecté les maxima fixés par la loi.

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

Analyse de la distribution des loyers

Rubriques	Nombre de logements	Loyer mensuel en euros par m ² de surface habitable			
		1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^e quartile	Moyenne
GDH au 1er janvier 2018	2 877	4,00	4,50	5,10	4,6
Référence département du Jura au 1er janvier 2017	12 418	4,00	4,50	5,20	4,6
Référence Franche Comté au 1er janvier 2017	68 518	4,40	5,00	5,80	5,2
France métropolitaine	4 232 803	4,80	5,60	6,40	5,8

Le loyer moyen pratiqué par GDH est identique à celui pratiqué par les autres bailleurs sociaux du Jura et il est inférieur de 11,5 % à la moyenne des bailleurs sociaux de Franche-Comté. Ces loyers sont très inférieurs aux loyers des maxima conventionnels. Seulement 17,1 % des logements (449) ont un loyer supérieur aux loyers maxima APL¹⁷ (*contre 26,3 % dans le département et 31,7 % au niveau régional*). L'offre en très bas loyers (*inférieurs à 4 €/m²*) représente 37,3 % du parc et est particulièrement adaptée aux ménages à revenus modestes.

Jusqu'à présent, l'office ne pratiquait pas d'augmentation de loyers à la relocation. Le CA a décidé qu'à compter de janvier 2018 serait appliqué un loyer à la relocation fixé en fonction de l'attractivité du logement dans les limites des conventions.

Les avis d'échéance valant quittances délivrées par l'office font apparaître le loyer maximum défini par la convention en conformité avec les dispositions de l'article R. 442-2-1 du CCH. Pour une bonne information du locataire, ce loyer maximum est exprimé en prix mensuel pour le logement et ne se limite pas à la simple mention du taux au m².

3.2.2 Réduction de loyer de solidarité

Depuis le 1^{er} janvier 2018, les organismes d'HLM doivent mettre en œuvre le dispositif de RLS prévu à l'article 126-III-D de la loi de finances pour 2018. Au 30 juin 2019, 1 496 locataires sur 1 712 bénéficiaires de l'APL ou de l'AL¹⁸ sont éligibles à la RLS. Aucun locataire non-attributaire de l'APL ne relève à cette date de la RLS. L'OPH effectuant pour ses locataires les démarches de demande d'aides au logement dès son attribution sur le site

¹⁵ Le zonage 1/2/3 est un paramètre entrant dans le calcul des aides personnelles au logement (AL et APL). Il est également employé afin de déterminer les plafonds de loyer du logement social (PLAI et PLUS). La zone 3 correspond aux secteurs les moins tendus

¹⁶ Ratio Bolero : Base d'Observation du Logement, Etude et Référencement des Organismes, base de données du Ministère du Logement, de l'Egalité des territoires et de la Ruralité. Elle intègre les données comptables et patrimoniales des organismes HLM réglementairement transmises chaque année au ministère via l'application internet Harmonia

¹⁷ 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

¹⁸ Aide personnalisée au logement et Allocation logement

de la CAF du Jura, le risque pour le locataire de ne pas bénéficier de la réduction de loyer semble être très faible. L'impact financier de la RLS est indiqué au paragraphe 6.2.1 relatif à l'évolution du chiffre d'affaires.

3.2.3 Supplément de loyer de solidarité

Un supplément de loyer de solidarité (SLS) est appliqué selon le barème prévu à l'article R. 441-21 du CCH. En 2018, 37 locataires ont été assujettis au SLS, dont 12 pour absence de réponse pour un montant de 22,7 k€.

3.2.4 Charges locatives

En 2018, les principaux postes de charges locatives sont le chauffage avec eau chaude sanitaire (ECS) pour une majorité du parc (50,5 % des charges totales), l'entretien des parties communes (17,2 %), les contrats d'entretien et l'entretien extérieur (18,2 %). La taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM) représente 11,1 % de l'ensemble des charges. L'exercice de régularisation des charges 2018 a montré un excédent de provision de 4,5 %, ce qui n'appelle pas de remarque au regard de ce qui est généralement constaté chez les bailleurs sociaux. La régularisation a lieu en juin de l'année N+1, ce qui est tardif, mais le prestataire du chauffage urbain ne procède lui-même à ses régularisations que fin avril.

L'office analyse chaque année les charges locatives par comparaison avec les données de l'observatoire des charges locatives de l'USH¹⁹. Il ressort des comparaisons réalisées avec ces données qu'elles sont bien maîtrisées :

- 78 % du parc de l'office fait l'objet d'un mode de chauffage collectif (2 233 logements), essentiellement par réseau de chaleur urbain par cogénération (53 % du parc soit 1 517 logements). Les charges collectives de chauffage de l'exercice 2018 montrent globalement un coût maîtrisé qui se situe dans la moyenne inférieure des coûts observés dans la zone climatique concernée : le coût du chauffage urbain ressort à 7,81 € par m² de surface habitable et le chauffage collectif au gaz à 8,46 € par m² de surface habitable. Ces coûts sont inférieurs à ceux observés pour la France entière qui s'établissent pour le chauffage collectif à 10,75 € par m² en 2017 ;
- le coût de l'eau chaude sanitaire se situe à 5,17 € pour une moyenne à 5,20 € ;
- l'entretien des parties communes s'élève à 3,35 € pour une moyenne à 3,50 € ;
- le gardiennage ressort à 2,93 € pour une moyenne à 4,84 € ;
- la TEOM²⁰ se situe à 2,00 € pour une moyenne à 2,15 €.

3.3 CONCLUSION

Fin 2018, Grand Dole Habitat possède un patrimoine de 2 877 logements familiaux conventionnés à 99,6 % et 143 équivalents-logements répartis sur trois structures d'hébergement collectif gérées par des associations. Les niveaux de loyers pratiqués sont identiques aux autres bailleurs sociaux jurassiens mais nettement inférieurs à ceux pratiqués en Franche-Comté et sont bien adaptés aux ménages les plus modestes caractérisant la population logée majoritairement par GDH. Le suivi des charges locatives est efficient et le coût du chauffage collectif est satisfaisant.

¹⁹ Union sociale pour l'habitat - données 2017 hors Ile de France

²⁰ Taxe d'enlèvement des ordures ménagères

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

Les résultats de la dernière enquête « *Occupation du Parc social 2018* » (OPS) confirment le constat déjà fait lors du dernier contrôle, d'une occupation sociale nettement plus marquée que celle des autres bailleurs sociaux du Jura, avec une population à bas revenus (*ressources inférieures à 60 % des plafonds PLUS*), mais surtout à très bas revenus (*ressources inférieures à 20 % des plafonds PLUS*) très importante. La proportion de ménages disposant de ressources supérieures aux plafonds est également plus faible que pour l'ensemble du département (4,9 % contre 9,6 %), et plus généralement de la région Bourgogne-Franche-Comté. Ces données montrent que l'office loge une population assez âgée, avec de nombreuses personnes vivant seules et ne disposant que de faibles ressources.

Analyse sociale de l'occupation								
En %	Pers. isolées	Ménages 3 enfants et +	Familles mono-parentales	Revenu < 20 %*	Revenu < 60 %*	Revenu > 100 %*	Bénéficiaires d'APL+AL	Age > 65 ans
Enquête OPS 2018 GDH	48,6 %	6,8 %	21,5 %	28,8 %	71,3 %	4,9 %	56,5 %	31,6 %
Département du Jura 2018	45,5 %	9,6 %	21,6 %	22,5 %	64,4 %	9,6 %	49,5 %	16,9 %
Région 2018	44,9 %	9,6 %	20,0 %	23,9 %	63,5 %	8,6 %	45,5 %	15,6 %

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

4.2 ACCES AU LOGEMENT

4.2.1 Connaissance de la demande

Le dépôt des demandes s'effectue directement via le site national « *demande-logement-social.gouv.fr* », sur le site internet de l'office ou auprès d'un des guichets d'enregistrement des bailleurs sociaux présents dans le Jura. En 2018, 75 % des demandes (*s'élevant à 1 058*) ont été enregistrées directement au guichet de l'office. Le nombre de demandes, un peu supérieur à 1 000 par an en moyenne dans l'agglomération Doloise, est stable sur les trois dernières années et représente presque un tiers des demandes dans le département.

Evolution des demandes de logements (stock au 31 décembre)					
		2016	2017	2018	moyenne/an
Région Bourgogne Franche Comté	nb demandes	45 130	45 725	46 787	45 890
Département du Jura	nb demandes	3 147	3 428	3 223	3 266
	% Région	6,00%	7,50%	6,90%	7,10%
CA du Grand Dole	nb demandes	942	1 129	1 058	1 043
	% Département	30%	33%	33%	32%

* uniquement ville de Dole

L'analyse par GDH des demandes actives enregistrées dans le système national d'enregistrement (*SNE*) fin 2018 montre que 45,7 % des demandeurs sont des personnes seules, ce qui explique la forte demande de logements de type I et II (41,7 %). Les grands logements (*type V et +*) sont très peu recherchés (seulement 3,6 % *des demandes*). La grande majorité des demandeurs (67,8 %) ne dispose que de ressources inférieures à 60 % des plafonds PLUS.

4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

La politique d'attribution vient d'être actualisée. La délibération du CA du 26 juin 2019 précise que l'attribution des logements doit répondre à deux objectifs prenant en compte :

- la diversité de la demande, l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale dans les villes et les quartiers ;
- les besoins des personnes à ressources modestes et des personnes défavorisées, et la participation à ce titre à la mise en œuvre du droit au logement.

Ces orientations sur la politique d'attribution et le règlement intérieur de la commission d'attribution de logements sont disponibles sur le site internet de l'office.

4.2.3 Gestion des attributions

4.2.3.1 Analyse de la gestion des attributions

Le conseil d'administration a créé deux commissions d'attribution :

- l'une pour les logements situés en dehors du QPV des Mesnils Pasteur ; elle comprend six administrateurs et un représentant de l'État y est convié. Cette commission s'est réunie 17 fois en 2018 ;
- une commission d'attribution territorialisée qui se prononce sur les attributions en QPV ; compte tenu de sa tenue hebdomadaire (*50 réunions en 2018*) elle comprend en cas d'absence d'administrateurs, des salariés de l'office désignés par le CA lors de sa délibération du 26 mars 2018 ; cette fréquence de réunions répond à la nécessité de lutter contre la vacance locative qui frappe majoritairement ce quartier.

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

Les attributions de logements					
au 31/12/N	2014	2015	2016	2017	2018
Nombre de logements proposés	1065	1043	1065	1028	914
Nombre de logements refusés	640	633	640	629	569
Nombre de logements attribués	346	383	435	422	379
Total de refus	60,1%	60,7%	60,1%	61,2%	62,3%
Taux de rotation	12,3%	17,0%	14,0%	13,6%	12,8%

Le contrôle des attributions a porté sur les 379 logements attribués en 2018. Aucun dépassement des plafonds de ressources n'a été constaté. Les locataires entrés en 2018 sont majoritairement âgés de 41 à 60 ans (35 %) et 10,3 % sont âgés de + de 60 ans. Les personnes seules représentent 41 % des entrants. Les ressources de ces ménages sont très faibles puisque 66 % disposaient de revenus inférieurs au plafond PLA-I. L'importance des

refus a conduit l'office à améliorer la commercialisation des logements dont principalement la visite préalable au passage en CAL sur le quartier des Mesnils Pasteur.

4.2.3.2 Gestion des contingents réservés

Près de 35 % du parc fait l'objet d'une réservation, majoritairement par l'État (29,9 %) pour le logement des ménages prioritaires et des fonctionnaires. Les logements réservés en dehors de l'État ne s'élèvent qu'à 140 pour Action logement.

Une convention de réservation a été signée avec l'État en août 2017 pour une durée de trois ans. Le droit de réservation est géré en flux. La convention fixe un pourcentage des attributions (25 % pour les publics prioritaires tel que définis par le PDALHPD²¹ et ceux au titre du DALO²² et 5 % pour les fonctionnaires). Le bailleur choisit les logements qu'il propose aux services de l'État et du département en charge du logement des personnes en difficultés.

Le bilan des attributions 2018 montre que compte tenu du profil des demandeurs de logement, les objectifs (87 pour les publics prioritaires et 17 pour les fonctionnaires) sont, avec respectivement 208 et 3 attributions, très largement remplis. Un ménage a été accueilli pour donner suite à une demande dans le cadre du DALO.

4.3 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

4.3.1 Concertation locative

Le projet du nouveau plan de concertation locative (PCL) a été approuvé lors du CA du 29 juin 2019. Il est conclu pour quatre ans, soit la durée du mandat des représentants des locataires élus en novembre 2018. Il est à disposition des locataires sur le site internet de l'OPH. La concertation locative traite essentiellement des sujets relatifs à :

- la gestion locative : qualité du service rendu ; relation clients ; suivi des réclamations locatives et gestion des états des lieux ;
- la politique patrimoniale dont principalement les projets d'amélioration et de réhabilitation du patrimoine ;
- la gestion dite du « vivre ensemble » qui recouvre les thématiques du cadre de vie des habitants, la propreté, la sécurité et la tranquillité résidentielle, la communication avec un effort particulier pour les seniors et les personnes en situation de handicap.

Le conseil de concertation locative se réunit quatre fois par an. Pour son fonctionnement GDH verse une allocation de 2 € par logement occupé fin 2018 aux deux organisations nationales représentatives au prorata des voix recueillies.

4.3.2 Satisfaction des locataires

Des enquêtes de satisfaction sont réalisées périodiquement par un prestataire auprès des locataires en place. En 2016, une étude a été réalisée sur un panel de 550 locataires. Les résultats ont montré un bon niveau de satisfaction, 86 % des locataires étant globalement satisfaits des prestations de l'office. Le benchmark réalisé

²¹ Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées

²² Droit au logement opposable

par le cabinet avec ses différents clients OLS montre un niveau de satisfaction supérieur à la moyenne observée à 81 %.

L'analyse indique des taux de résultats de satisfaction les plus élevés pour la qualité de vie dans les quartiers, le fonctionnement des équipements du logement et la communication dont les informations sur les charges locatives. Les deux points négatifs sont l'efficacité du chauffage collectif (57 % de satisfaction pour une moyenne à 69 %) et la qualité des logements (76 % pour une moyenne à 82 %).

4.3.3 Site internet

L'office dispose d'un site internet qui permet aux locataires et aux demandeurs de logement d'effectuer diverses démarches en ligne : mise à jour des informations personnelles, consultation du compte locataire, des avis d'échéances, gestion et suivi de demandes techniques et administratives, téléchargement de documents dont les demandes de logement en ligne. Le développement d'applications pour téléphone mobile fait partie des axes de la stratégie numérique de l'office (cf. paragraphe 2.2.1.1).

4.4 SUIVI DES CREANCES LOCATIVES

Jusqu'en 2018, le niveau d'impayés locatifs est très élevé. Le taux de recouvrement²³ à 96,3 % en 2018 est faible. L'ensemble des créances locatives en fin d'exercice représente 22 % des loyers et charges appelés, soit un niveau nettement supérieur à la médiane des OPH d'HLM (15,2 % en 2017). Les créances douteuses sur les locataires partis sont très importantes puisqu'elles représentent 80 % du total des créances douteuses en 2018 (après admissions en non-valeurs). Ce taux est élevé mais il aurait été nécessaire sur les années antérieures de présenter en admissions en non-valeurs les créances manifestement irrécouvrables, notamment au regard de leur ancienneté (créances supérieures à 5 ans après le départ du locataire).

Créances locatives					
Montants en milliers d'euros					
Rubriques	2014	2015	2016	2017	2018
Créances non douteuses (c/411)	613	612	793	817	1 162
Créances douteuses (c/416)	1 765	1 687	1 620	1 722	1 423
dont créances douteuses locataires partis	1 042	1 060	1 183	1 260	1 143
Créances passées en perte (c/654)	106	225	165	119	370
Total des créances locatives	2 484	2 524	2 578	2 658	2 955
Quittancement	13 575	13 467	13 837	13 932	13 447
En % du quittancement	18,3	18,7	18,6	19,1	22,0
Médiane OPH de province	13,8	14,0	14,6	15,2	nc

L'absence de maîtrise par l'office du suivi des locataires en situation d'impayés, en particulier des locataires partis, est l'un des motifs du passage de l'office en comptabilité commerciale en 2019, l'OPH étant maintenant intégralement responsable de la chaîne du recouvrement.

Dans sa réponse, l'OPH indique que, depuis septembre 2018 et dans la poursuite du passage en comptabilité commerciale, sa politique de traitement de l'impayé a changé. Un nouveau Service Recouvrement et Contentieux a été créé. Une nouvelle responsable a été nommée et une spécialiste du recouvrement

²³ Calcul du taux de recouvrement : B/A avec loyers et charges quittancées année n (A) + créances locatives n-1 – créances locatives n – pertes sur créances irrécouvrables n = encaissements de l'année (B)

embauchée. L'effectif est de trois personnes. La part Recouvrement est devenue l'activité prédominante du Service, pour privilégier le contact direct avec les débiteurs. L'action contentieuse se cantonne désormais à quelques cas récalcitrants.

4.4.1 Recouvrement amiable

Le tableau ci-après indique les actions amiables effectuées sur la période ; on constate l'importance des plans d'apurement signés qui concernent près d'un tiers des locataires.

Actions de recouvrement amiable				
			Montants en milliers d'euros	
	2015	2016	2017	2018
Plans d'apurement amiable	883	1 270	979	996
Plans d'apurement judiciaire	25	32	36	27
Dossiers retenus par le FSL	31	26	16	15
Montant du FSL versés en k€	14	12	7	10

Dans le cadre du plan de lutte contre la vacance et de l'impayé locatif, la chaîne du recouvrement a été modifiée début 2019 : les chargés de clientèle relancent les locataires en situation d'impayé du 10 à la fin du mois de l'échéance impayée ; cette relance est effectuée par téléphone, SMS et mail dès lors que le locataire a donné ses coordonnées lors de l'attribution du logement.

4.4.2 Recouvrement contentieux

En l'absence de régularisation lors de la phase amiable, le chargé de clientèle transfère dès la fin du premier mois d'impayé le dossier au service recouvrement qui a été renforcé en 2019. Outre les actions contentieuses engagées pour les locataires occupants, les trois agents assurent le suivi des locataires partants en situation d'impayés.

Actions contentieuses				
			Montants en milliers d'euros	
Rubriques	2015	2016	2017	2018
Mises en demeure	412	428	896	1 028
Commandements de payer	149	113	97	100
Assignations	78	66	59	60
Jugements en résiliation de bail	32	22	24	17
Commandements de quitter les lieux	49	47	50	37
Concours de la force publique accordé	12	27	19	18
Expulsions effectives	12	17	13	11

Les dernières données du plan de lutte contre la vacance et l'impayé donnent des indicateurs favorables pour les impayés : entre fin août 2018 et fin août 2019, les créances diminuent de 51,5 % (- 241 k€) sur les locataires présents et de 38 % (- 535 k€) sur les locataires partis. Cette amélioration est liée à la meilleure efficacité dans la phase amiable qui se traduit en 2019 par une diminution des procédures contentieuses.

4.5 CONCLUSION

GDH est fortement impliqué dans le logement des ménages prioritaires et des publics les plus fragiles économiquement. En termes de ressources, les populations logées présentent un profil social plus marqué que les autres bailleurs sociaux du département. L'office a mis en place de nombreuses actions en faveur de la qualité du service rendu aux locataires qui se traduisent par un bon niveau de satisfaction. Les actions engagées pour la diminution des impayés donnent de bons résultats sur l'année 2019.

5. STRATEGIE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

Le PSP couvrant la période 2016 à 2023 a fait l'objet d'un ajustement par le CA en mars 2018. Il est en novembre 2019 en cours de révision de façon à intégrer le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) et la préparation de la nouvelle CUS²⁴. Il couvrira la période 2020 à 2030. Le PSP de 2016 s'appuie sur un diagnostic technique, social et financier du patrimoine et sur une analyse de son attractivité commerciale. Le parc a été classé en quatre groupes :

- patrimoine cumulant les atouts : 55,3 % du parc ;
- patrimoine attractif mais en mauvais état technique : 25,6 % du parc ;
- patrimoine peu attractif mais en bon état : 1,5 % du parc ;
- patrimoine cumulant les handicaps : 17,6 % du parc.

L'ajustement réalisé en 2018 tient compte de l'incidence de la RLS. Sur la base de ce diagnostic, la stratégie de l'office pour les années 2018 à 2023 repose sur la poursuite d'un développement très modéré à hauteur d'une vingtaine de logements par an (*hors foyers*), et surtout la poursuite de la rénovation du patrimoine qui représentera ses principaux investissements. Le tableau ci-dessous récapitule les opérations de 2017 à 2023.

²⁴ Convention d'utilité sociale

Synthèse du PSP

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Développement (en logts)	13	13	0	20	20	20	20
Coûts en k€	1 582	1 736	0	2 437	1 962	nd	nd
Foyers (en logts)				40	47	69	
Coûts en k€				9 623	5 811	6 304	
Réhabilitation (en logts)		135	160	190	0	208	204
Coûts en k€		5 518	7 102	9 034	0	8 850	8 500
Modernisation (en logts)	53	7	4	14	45	50	145
Coûts en k€	128	167	209	50	435	781	1 845
Réhab. Foyers (en logts)					62		
Coûts en k€					3 363		
Démolitions(en logts)							31
Coûts en k€							498

Après actualisation début 2018, le PSP prévoit la démolition de 31 logements et la construction de 106 logements sur la période 2017 à 2023. 897 logements seront réhabilités (*dont 310 dans le programme de l'ANRU*) et 318 logements bénéficieront de travaux de modernisation (*notamment l'installation d'ascenseurs*).

5.2 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

De 2014 à 2018, l'accroissement du parc de logements familiaux s'élève à 105 unités (*déduction des cessions*), soit un taux de croissance annuel moyen faible (0,9 %) mais cohérent avec les besoins du marché du logement social. Durant cette période, l'office a produit 103 logements neufs et a mis en service 43 logements en acquisition-amélioration. Parallèlement, GDH a vendu 47 logements (*cf. paragraphe 5.5*) dont 32 logements situés à Auxonne en Côte d'Or à l'OPH Orvitis. Il n'y a pas eu de démolition sur la période.

Evolution du patrimoine

Années	Parc au 1er janvier	Construction	Acquisition-Amélioration	Ventes	Démolition	Parc au 31 décembre
2014	2 772	0	4	4	0	2 772
2015	2 772	15	20	5	0	2 802
2016	2 802	63	24	4	0	2 885
2017	2 885	12	1	34	0	2 864
2018	2 864	13	0	0	0	2 877

5.2.1 Offre nouvelle

Dans sa CUS qui portait sur les années 2011-2016, GDH s'était engagé à déposer 212 demandes de financements (35 PLAI et 177 PLUS) et à mettre en service 182 logements sur la période (32 PLAI et 150 PLUS), soit une moyenne de 30 logements par an. 193 dossiers de financement ont été déposés soit 91 % des objectifs contractualisés et 183 logements ont effectivement été mis en service en six ans. En termes de financement, l'atteinte des objectifs concernant les PLAI est réalisé à 100 % et pour les financements PLUS l'objectif n'est atteint qu'à 89 %.

5.2.2 Réhabilitations

Deux axes majeurs sous-tendent la politique d'amélioration du parc :

- maintenir l'attractivité des logements à partir d'actions sur le confort et le remplacement des équipements ;
- améliorer les performances thermiques des bâtiments pour limiter les charges des occupants (*intervention sur l'enveloppe du bâti dans le cadre des réhabilitations thermiques*).

Réhabilitations

Opérations de réhabilitation (au 31/12/N)	2014	2015	2016	2017	2018	Total
Nombre de logements concernés (OS lancés)	156	26	305	119	156	762
Coût en k€	443	200	625	226	5 194	6 688

Sur la période 2014-2018, 152 logements en moyenne annuelle ont bénéficié d'une réhabilitation pour un coût moyen de 8,8 k€ au logement. Ces résultats sont conformes aux objectifs du PSP. Les travaux de réhabilitation portent principalement sur l'amélioration thermique des bâtiments mais également l'installation d'ascenseurs compte tenu des demandes exprimées par les locataires (*réhabilitation du groupe Kennedy en 2018 infra*).

5.2.3 Renouvellement urbain

5.2.3.1 Le programme de rénovation urbaine (ANRU 1) des Mesnils-Pasteur

En sa qualité de principal bailleur social présent dans le quartier, GDH a été très fortement impliqué dans l'opération de rénovation urbaine des Mesnils-Pasteur, quartier alors classé en ZUS pour lequel une convention ANRU a été signée le 19 octobre 2006 (*puis cinq avenants signés entre 2009 et 2015*) et une convention de gestion sociale et urbaine de proximité en 2011. Les principaux axes du projet de rénovation urbaine pour l'office ont porté sur :

- la démolition de 363 logements et la reconstitution de l'offre (*195 logements*) à plus de 80 % à l'extérieur du quartier ; le coût global de ces opérations de démolition-reconstruction s'est élevé à 27,2 M€ financés à hauteur de 18 % par des subventions de l'ANRU ;
- la réhabilitation, accompagnée d'une résidentialisation de 50 bâtiments comprenant 863 logements, et l'amélioration des équipements publics pour 11,6 M€ financés à hauteur de 33,4% par l'ANRU.

Pour ce projet, la coordination générale était assurée par la ville de Dole.

5.2.3.2 Le nouveau programme national de renouvellement urbain (PNRU)

Le NPNRU, sera porté par la ville de Dole et GDH. Il couvre le secteur nord du quartier des Mesnils-Pasteur qui n'avait pas été concerné lors du premier programme de rénovation urbaine. Il prévoit :

- la démolition de 31 logements et les garages associés à cet immeuble (*coût de 330 k€ financé en totalité par une subvention de l'ANRU*) ; le programme ne prévoit pas de reconstitution de l'offre sur le site qui fera l'objet d'un réaménagement paysager par la ville de Dole ;
- la réhabilitation de 310 logements (*réhabilitation thermique BBC, réfection des cuisines, salles de bains et de l'électricité*) pour un coût de 11,3 M€ (*37 k€ par logement*) ; le financement de l'ANRU intervient à hauteur de 9,9 % ;

- la réhabilitation d'une tour à l'entrée du quartier qui comprendra 54 logements après transformation d'usage du rez-de-chaussée et du premier étage pour la création d'un pôle tertiaire et administratif. Les travaux devraient s'élever à 2,1 M€ financés à 40 % par des subventions de l'ANRU, de la région Bourgogne-Franche-Comté et du FEDER²⁵.

5.3 EXERCICE DE LA FONCTION MAITRISE D'OUVRAGE

5.3.1 Engagement et suivi des opérations

Au sein de la direction de la maîtrise d'ouvrage, le service « *travaux d'investissement* » est chargé du montage des opérations, du suivi des opérations de construction neuve, d'acquisition-amélioration et des réhabilitations. Il comprend actuellement, outre sa directrice, deux chargés d'opérations et une assistante. Par suite du départ d'un chargé d'opérations, un recrutement sera effectué pour un technicien en charge du suivi du NPNRU.

L'office a passé un marché de conception-réalisation²⁶ pour la réhabilitation du groupe Kennedy (135 logements – travaux pour un montant de 5,5 M€ soit 41 k€ par logement). Cette procédure ayant permis notamment des délais d'intervention dans les logements occupés bien maîtrisés, l'office souhaite utiliser de nouveau cette procédure pour les opérations importantes de rénovation.

La recherche foncière est assurée par la veille des chargés d'opérations (*contact avec les agences immobilières et les notaires, informations dans la presse locale*). De plus, des sollicitations spontanées émanent également des communes du Grand Dole, notamment pour la réalisation d'opérations destinées aux « *séniors* ».

5.3.2 Analyse d'opérations

Les coûts de construction des opérations de GDH sont bien maîtrisés au regard des coûts constatés en 2018 en Bourgogne-Franche-Comté²⁷ qui se situent pour le prix de revient au m² de surface utile à 2 238 € et pour le coût des travaux à 1 603 € le m² de surface utile.

Coûts des logements neufs							
Opérations	Nombre de logements	Date de livraison	Surface Utile	Prix de revient TTC en euros	Prix de revient TTC au m ² en euros	Coûts des travaux en euros	Coûts des travaux au m ² en euros
Rochefort sur Nénon	9	mai 2016	806	1 322 899	1 642	1 157 289	1 436
Bourgogne Dauphiné	21	février 2016	1 620	2 628 570	1 623	2 178 027	1 344
Chaussin-Neublans	15	juin 2017	946	1 813 576	1 917	1 624 263	1 717
Tavaux	16	juillet 2017	1 419	26 578 523	1 873	2 119 261	1 494
108 Pompidou	10	juillet 2018	772	1 380 473	1 762	1 133 152	1 467

²⁵ Fonds européen de développement régional

²⁶ Un marché de conception-réalisation est un marché de travaux qui permet au pouvoir adjudicateur de confier à un groupement d'opérateurs économiques ou, pour les seuls ouvrages d'infrastructure, à un seul opérateur économique, une mission portant à la fois sur l'établissement des études (conception) et l'exécution des travaux (réalisation). Les marchés de conception-réalisation constituent donc une exception à l'organisation tripartite : maître d'ouvrage / maître d'œuvre / entreprises posée par la loi MOP (Loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 modifiée relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée)

²⁷ Source DGLAN 2018 : coûts des logements ordinaires neufs (PLAI, PLUS, PLS)

5.4 MAINTENANCE DU PARC

La maintenance et l'exploitation du patrimoine relèvent de la direction « *vie du patrimoine* » qui gère d'une part, le suivi du plan du gros entretien et, d'autre part, les réclamations techniques et les contrats d'entretien.

5.4.1 Entretien du patrimoine

Charges de maintenance					
Montants en milliers d'euros					
Rubriques	2014	2015	2016	2017	2018
Entretien courant	158	151	149	203	174
Entretien courant réalisé en régie	78	79	81	76	81
Gros entretien	814	912	1 077	1 089	864
Total des charges de maintenance	1 050	1 143	1 307	1 368	1 119
En euros par logement géré	375	406	453	477	389

Les charges de maintenance du patrimoine (*hors changements de composants*) se situent sur la période en dessous du ratio médian des OPH à 604 € par logement géré.

L'entretien courant réalisé par la régie (*deux peintres jusqu'à fin 2018*) correspond principalement à la réfection des plafonds avant mise en location mais également à des interventions plus importantes dans les logements (*peintures et tapisseries*) afin de faciliter leur prise à bail. Les dépenses de gros entretien (864 k€ en 2018) portent sur quatre types d'intervention : réfection des logements (370 k€), mise en sécurité électrique (130 k€), adaptation des salles de bain pour PMR²⁸ (91 k€) et réfection des cages d'escalier (12 k€).

La visite de patrimoine effectuée sur un échantillon de groupes à Dole a permis de vérifier le bon entretien du patrimoine et la qualité des espaces extérieurs.

5.4.2 Exploitation et sécurité dans le parc

L'office tient un tableau récapitulatif de l'ensemble des diagnostics réalisés et la date de leur renouvellement.

5.4.2.1 Amiante

Les DTA²⁹ dans les parties communes pour les bâtiments réalisés avant le 1^{er} juillet 1997 ont été réalisés.

L'organisme est en retard pour l'établissement des dossiers amiante des parties privatives (*DA-PP*). Les DA-PP sont réalisés, depuis le 1^{er} janvier 2013, lors de chaque nouvelle attribution et lors de travaux de réhabilitations. Fin 2018, 676 logements étaient diagnostiqués.

Dans réponse, l'office indique que le contrôle des logements restants à diagnostiquer a été réalisé à l'exception de 7% des logements où l'accès n'a pas été possible (*actions en cours pour ces logements*).

5.4.2.2 Plomb

Les constats des risques d'exposition au plomb (*CREP*) sont obligatoires pour les logements construits avant 1949. 147 logements sont concernés. Les CREP sont renouvelés lors de l'entrée dans les lieux d'un nouveau locataire.

²⁸ Personne à mobilité réduite - les travaux en 2018 concernent l'installation de douches à l'italienne pour un coût moyen de 4,5 k€ et des petits dispositifs tel que des barres de maintien et des sols antidérapants pour un coût moyen de 150 € au logement

²⁹ Diagnostic technique amiante

5.4.2.3 Ascenseurs

Fin 2018, 25 ascenseurs (*y compris celui du siège de l'office*) étaient concernés par le contrôle quinquennal obligatoire au titre de l'article R. 125-2-4 du CCH. Il a été effectué en 2016. Les prescriptions issues de ce contrôle ont été réalisées par la société titulaire du marché d'entretien. Les six portes automatiques de parking font l'objet également d'un contrat d'entretien avec ce prestataire.

5.4.2.4 Chaudières individuelles au gaz

En application des dispositions des articles L. 224-1 et R. 224-41-4 à R. 224-41-9 du code de l'environnement, l'entretien annuel des chaudières individuelles est obligatoire. L'ensemble des 818 chaudières individuelles à gaz installées dans le parc fait l'objet d'un contrat d'entretien. En 2018, 95 % des installations ont pu être contrôlées. Pour les 44 appareils qui n'ont pas pu être vérifiés en l'absence d'accord du locataire, l'office procède systématiquement à des rappels par lettre recommandée avec accusé de réception afin d'être en capacité de prouver la négligence du locataire.

5.4.2.5 Sécurité dans le parc

L'office a satisfait à ses obligations de fourniture et d'installation d'un détecteur autonome avertisseur de fumées (DAAF) dans tous les logements de son parc. Leur fonctionnement est vérifié lors de l'état des lieux d'entrée. La visite de patrimoine a permis de constater le bon fonctionnement et le suivi des équipements de sécurité (*blocs autonomes d'éclairage de sécurité, dispositifs de désenfumage, échelles*) dans les bâtiments visités.

5.5 VENTE DE PATRIMOINE

Dans son PSP de 2016, l'office a initié une politique de vente à un rythme modéré puisqu'il n'était envisagé que la vente de 17 logements sur la période 2016-2023. Ne sont proposés à la vente que des logements individuels, en excellent état technique, mais situés sur des quartiers peu demandés à la location. Si l'on exclut la vente en bloc de 32 logements situés à Auxonne en Côte d'Or à l'OPH Orvitis, l'office a réalisé la vente de 15 logements et d'un local commercial sur la période. Chaque année, le CA délibère sur la politique de vente. Fin 2018, 31 pavillons sur quatre groupes étaient proposés à la vente.

Évolution des ventes de logements						
	2014	2015	2016	2017	2018	cumul
Nombre de logements vendus	4	5	5*	34	0	48
Produits de cession en milliers d'euros	422	492	565	1157	0	2 636
Plus-values de cessions en milliers d'euros	218	256	411	115	0	1 000

**dont un local commercial*

L'information des locataires concernant les ventes est satisfaisante (*affichage réglementaire au siège, dans les halls d'immeubles et sur le site internet de l'office*).

5.6 CONCLUSION

La stratégie patrimoniale de Grand Dole Habitat repose sur un PSP en cours d'actualisation compte tenu de la signature avec l'ANRU d'un nouveau programme de réhabilitation et de renouvellement patrimonial concernant le quartier classé en QPV des Mesnils-Pasteur. L'office était le principal bailleur social concerné par le programme de rénovation urbaine de ce quartier dans le cadre de l'ANRU 1. Les coûts de revient des opérations en construction neuve sont performants et la conception des ouvrages est de qualité. L'effort de

maintenance de l'office, bien que modeste sur la période, est cohérent avec l'état du parc, la visite de patrimoine n'ayant pas montré de retard d'entretien.

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

6.1.1 Organisation de la direction comptable et financière

Depuis le 1^{er} janvier 2019, l'office relève de la comptabilité commerciale³⁰, ce qui a entraîné la modification de l'organigramme de la direction comptable et financière. Elle comprend aujourd'hui outre sa directrice, cinq agents dans deux entités : le service comptable avec trois agents dont l'un est en charge du suivi des charges locatives, de l'établissement des provisions et des régularisations annuelles (*précédemment rattachée à la direction de la clientèle*), et d'une trésorière responsable des encaissements et des règlements, cette fonction relevant précédemment du comptable public.

L'office s'est fait accompagner par un cabinet spécialisé tout au long de l'année 2018, en relation avec la DGFIP³¹ (*établissement d'un protocole de migration avec la Trésorerie de Dole qui gérait jusqu'à fin 2018 la comptabilité de GDH, portant entre autres sur le calendrier du transfert des opérations d'encaissement, du suivi des procédures de relance sur les locataires partis et le transfert de la trésorerie à l'OPH*). Outre les aspects techniques, le cabinet a mis en évidence la nécessité de limiter les risques en procédant à différentes recommandations (*par exemple, la séparation des enregistrements comptables et des opérations financières avec la création d'un poste de trésorier*).

L'office a procédé début 2019 au choix d'un commissaire aux comptes conformément aux règles de la commande publique.

6.1.2 Contrôles externes

Le dernier dossier individuel de situation (*DIS*) de la fédération des OPH portant sur l'analyse des comptes de 2013 à 2017 relève dans la synthèse des principaux indicateurs de gestion, une rentabilité de l'exploitation supérieure à la médiane des OPH en 2017, une structure financière solide et des coûts de gestion bien maîtrisés. La dernière analyse de la Caisse des dépôts (*CDC*) confirme également la qualité des différents ratios de l'office, tant au niveau de son exploitation que de sa structure financière.

6.2 PERFORMANCE D'EXPLOITATION

Les ratios utilisés dans l'analyse financière ci-après sont comparés aux médianes Bolero 2017 des OPH de province (*cf. définition page 17*). Les sources financières de ce rapport proviennent des états réglementaires établis chaque année par l'OPH et transmis sur la plateforme des données des OLS « *Harmonia* » gérée par le Ministère du Logement.

³⁰ Instruction comptable du 21 août 2015 homologuant l'avis n° 2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des OLS de l'Autorité des normes comptables)

³¹ Direction générale des Finances Publiques

6.2.1 Chiffre d'affaires

Formation du chiffre d'affaires					
Montants en milliers d'euros					
Rubriques	2014	2015	2016	2017	2018
Loyers des logements familiaux	8 964	9 117	8 998	9 087	8 835
+ Autres loyers	685	684	1 057	1 097	964
= Total des loyers	9 649	9 801	10 055	10 184	9 799
+ Ventes de terrains	0	51	26	84	79
+ Produits des activités annexes	15	1	46	3	8
= Chiffre d'affaires net	9 664	9 853	10 127	10 271	9 886

Le chiffre d'affaires de l'office de 9,9 M€ en 2018, s'érode par rapport à l'exercice 2017 de 3,7 % (- 385 k€) en raison principalement de l'impact de la RLS pour un montant de 549 k€ et de la cession à la mi-2017 de 32 logements (*cf. paragraphe 5.5*). Cette diminution des produits locatifs n'est compensée que partiellement par la mise en service d'une nouvelle opération de 13 logements, la diminution de la vacance locative (- 138 k€) et l'augmentation des loyers à la relocation.

En 2018, le niveau moyen des loyers des logements appelés se situe à 3 071 € par logement soit un niveau toujours très inférieur à la médiane (3 753 €). Le total des loyers des logements non facturés en raison de la vacance s'élève à 378 k€ soit 4,1 % des loyers théoriques³². Le défaut de récupération des charges locatives lié à cette vacance, s'élève à 139 k€, portant le total des pertes à 518 k€ soit 5,3 % des loyers en 2018.

Pertes liées à la vacance					
Montants en milliers d'euros					
	2014	2015	2016	2017	2018
Pertes des loyers des logements	423	420	427	516	378
Pertes de charges locatives	125	127	141	149	139
Coût de la vacance	548	547	568	665	518
En % des loyers	5,7	5,6	5,7	7,6	5,3
Autres pertes de loyers et charges *	91	36	103	41	39

* vacance sur les garages

Les autres produits sont peu importants. En 2018 ils comprennent pour 79 k€ la vente de deux terrains lotis et 7,7 k€ d'honoraires de gestion de 14 logements communaux dont 12 destinés à des « séniors » réalisés en opération de mandat par l'office pour le compte de l'EPCI « *Plaine Jurassienne* » avant intégration de celui-ci dans le Grand Dole.

³² Loyers appelés + loyers des logements vacants non appelés quelle que soit la cause de la vacance (technique ou commerciale)

6.2.2 Capacité d'autofinancement et autofinancement net

Évolution de la capacité d'autofinancement					
Montants en milliers d'euros					
Rubriques	2014	2015	2016	2017	2018
Autofinancement net HLM	1 725	1 923	1 556	1 408	1 364
+Remboursements des emprunts locatifs	2 193	2 117	2 242	2 230	2 200
+Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs	68	49	103	17	13
Capacité d'autofinancement (PCG)	3 987	4 090	3 901	3 656	3 577
En % du chiffre d'affaires	41,2 %	41,5 %	38,5 %	35,6 %	36,2 %

Sur la période sous revue, GDH dégage une capacité d'autofinancement (*calculée selon les modalités du plan comptable général*) ressortant en moyenne à 38,6 % de son chiffre d'affaires, témoignant d'une rentabilité satisfaisante au regard du faible niveau des loyers pratiqués par l'office. Son érosion sur les deux derniers exercices résulte principalement de la stagnation de son chiffre d'affaires.

Evolution de l'autofinancement net					
Montants en milliers d'euros					
Rubriques	2014	2015	2016	2017	2018
Marge sur accession	0	51	25	0	0
Loyers	9 649	9 800	1 055	10 184	9 799
Coûts de gestion	-2 359	-2 772	2 901	-3 049	-2 960
Maintenance (y compris en régie)	-1 050	-1 143	-1 308	-1 368	-1 119
TFPB	-1 384	-1 416	-1 456	-1 465	-1 467
Flux financier	-49	-27	-300	-7	56
Flux exceptionnel	-123	189	358	-261	-205
Autres produits d'exploitation	206	361	204	307	370
Pertes sur créances irrécouvrables	-106	-225	-165	-119	-370
Intérêts sur opérations locatives	-867	-778	-714	-585	-540
Remboursements d'emprunts locatifs	-2 193	-2 117	-2 242	-2 230	-220
Autofinancement net	1 725	1 923	1 566	1 408	1 364
En % des produits des activités	17,8 %	19,5 %	15,3 %	13,6 %	13,7 %

L'autofinancement net est également satisfaisant puisqu'il représente en moyenne 16 % du chiffre d'affaires (*médiane à 11,9 %*).

6.2.3 Efficience de la gestion

6.2.3.1 Coûts de gestion

Coûts de gestion					
Montants en milliers d'euros					
Rubriques	2014	2015	2016	2017	2018
Frais généraux	790	1 241	1 180	1 345	1 217
Frais de personnel	1 569	1 531	1 721	1 704	1 748
Coût de gestion hors entretien	2 359	2 772	2 901	3 049	2 966
Coût de gestion/logts en euros	851	989	1 006	1 065	1 109

De 2016 à 2018, les coûts de gestion globaux sont maîtrisés (*médiane à 1 206 €*).

6.2.3.1.1 Charges de personnel

Charges de personnel					
Montants en milliers d'euros					
Rubriques	2014	2015	2016	2017	2018
Rémunérations	1 122	1 054	1 117	1 147	1 170
Charges sociales	387	368	405	408	426
Taxes et impôts sur salaires	59	114	101	78	78
Personnel extérieur	64	58	157	118	140
- Charges de personnel de la régie	-63	-63	-59	-46	-71
Total des frais de personnel	1 569	1 531	1 721	1 705,0	1 743
Charges de personnel en euro par logement	566	547	596	595	606

Comme indiqué au paragraphe 2.2.2.2 relatif à la gestion des ressources humaines, les charges de personnel sont contenues sur la période sous revue (*augmentation annuelle moyenne de 2,8 % sur les quatre derniers exercices*) grâce à la stabilité des effectifs et à la modération salariale pratiquée par l'organisme. Ces charges représentent 601 € par logement géré, soit un montant sensiblement inférieur à la médiane (806 €).

6.2.3.1.2 Frais généraux

Frais généraux					
Montants en milliers d'euros					
Rubriques	2014	2015	2016	2017	2018
Achats	173	186	144	107	111
Travaux et maintenance	105	200	151	244	179
Assurances	136	133	137	165	166
Honoraires	260	279	275	307	270
CGLLS et mutualisation HLM	71	94	214	238	170
Autres charges	454	414	440	422	332
Ecart de récupération des charges locatives	-409	-65	-181	-138	-12
Total des frais généraux	790	1 241	1 180	1 345	1 216
Frais généraux en euros par logement géré	285	443	409	470	420

Les frais généraux s'élèvent en 2018 à 1,2 M€. Après neutralisation des charges exogènes (*cotisations CGLLS pour 170 k€ et impact des régularisations des charges locatives*), elles s'élèvent à 1 057 k€ soit 368 € par logement géré, niveau également satisfaisant au regard des coûts observés dans les offices d'HLM.

6.2.3.2 Charges de maintenance

Les charges de maintenance sont retracées au paragraphe 5.4.1.

6.2.4 Annuités locatives

Annuités d'emprunts locatifs					
Montants en milliers d'euros					
	2014	2015	2016	2017	2018
Annuités locatives	3 060	2 895	2 956	2 815	2 740
dont remboursements du capital	2 193	2 117	2 242	2 230	2 200
dont intérêts locatifs	867	778	714	585	540
Annuité en euros par logement	1 104	1 033	1 025	938	952
Annuité en % des loyers	31,7 %	29,5 %	29,4 %	27,6 %	28,0 %

L'annuité locative diminue régulièrement sur la période (-10,5 %). Les remboursements de la dette en capital sont stables tandis que les paiements d'intérêts diminuent en application de la formule de double révisabilité applicable aux emprunts de la CDC. Rapportée au logement, elle ne représente que 952 € par logement géré en 2018 et absorbe 28 % des loyers, soit des ratios très inférieurs aux médianes des OPH qui sont respectivement de 1 496 € par logement et de 36 % des loyers. Ce faible montant résulte d'une part de l'âge élevé du patrimoine, mais également d'une croissance modeste du parc sur les dernières années. Le coût de la dette locative diminue également sur la période puisqu'il représentait 2,0 % en 2014, pour se situer en 2018 à 1,06 %.

6.2.5 Autres charges d'exploitation

6.2.5.1 Taxes foncières sur les propriétés bâties

Taxes foncières sur les propriétés bâties					
Montants en milliers d'euros					
	2014	2015	2016	2017	2018
TFPB	1 384	1 416	1 456	1 465	1 467
En % des loyers	14,3 %	14,4 %	14,5	14,4	15,0 %
En euro par logement en propriété	499	505	505	505	510

Les taxes foncières sur les propriétés bâties sont proches de la médiane à 495€. Rapportées aux loyers elles sont plus importantes puisqu'elles absorbent 15 % de ceux-ci, soit un niveau supérieur à la médiane (11,7 %) alors que 41 % du parc assujetti est situé en QPV³³. Ce ratio ne tient pas compte des dégrèvements obtenus au titre des travaux d'accessibilité PMR et d'économie d'énergie comptabilisés en produits exceptionnels (137 k€ en 2018).

6.2.5.2 Cotisations CGLLS et mutualisation HLM

Cotisations CGLLS et mutualisation HLM					
Montants en milliers d'euros					
Rubriques	2014	2015	2016	2017	2018
Cotisations CGLLS	60	73	166	100	171
Prélèvement sur potentiel financier et mutualisation	24	21	42	138	0
Total des cotisations	84	94	208	238	171

³³ La localisation en QPV permet de bénéficier d'une réfaction de 30 % sur le montant de la TFPB

Le montant des cotisations CGLLS et le prélèvement sur le potentiel financier, puis la mutualisation HLM augmentent sensiblement jusqu'en 2017. En 2018 l'office n'est redevable que de la cotisation CGLLS et a bénéficié de la péréquation HLM au titre de l'exercice 2017 pour un montant de 197 k€.

6.2.6 Charges et produits exceptionnels

Le flux des charges et produits exceptionnels (-205 k€ en 2018) est peu important sur la période. En 2018 il comprend :

- pour les principaux produits d'exploitation, des dégrèvements de TFPB pour travaux d'économie d'énergie (57 k€) et d'adaptation des logements PMR (80 k€), des indemnités d'assurances (75 k€) et des pénalités (32 k€) ;
- pour les charges, des régularisations sur les charges locatives sur l'exercice précédent pour 385 k€ et des sinistres (73 k€).

6.3 FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS

Tableau des flux

Montants en milliers d'euros

Rubriques	2015	2016	2017	2018	cumul sur 4 ans
Capacité d'autofinancement PCG	4 090	3 901	3 656	3 577	15 224
- Remboursement du capital de la dette	2 166	2 345	2 247	2 213	8 971
= Autofinancement net	1 924	1 556	1 409	1 364	6 253
+ Cessions d'actifs*	492	570	1 158	0	2 221
= Fonds propres disponibles (A)	2 416	2 126	2 567	1 364	8 474
+ Subventions d'investissement	557	310	525	392	1 784
+ Nouveaux emprunts	4 331	11 428	1 729	5 912	23 400
- Remboursements anticipés d'emprunts locatifs	0	5 615	1 243	0	6 858
- Dépenses d'investissement	5 606	5 819	2 725	5 066	19 216
= Flux liés aux investissements (B)	-717	304	-1 714	1 238	-890
Autres variations du haut de bilan (C)	17	44	-123	173	112
= Variation du FRNG (A+B+C)	1 716	2 474	730	2 775	7 696
- Variation du BFR (D)	-1 192	2 491	595	-830	1 064
= Variation de la trésorerie nette (A+B+C+D)	524	4 964	1 325	1 915	8 728

*y compris les cessions d'actifs hors logements

De 2015 à 2018, Grand Dole Habitat a dégagé un autofinancement net de 6,2 M€ qui, majoré des produits de cession d'actifs pour 2,2 M€, lui permet de dégager un montant de fonds propre disponible de 8,5 M€ représentant sur cette période 44 % de l'effort d'investissement. Après neutralisation des mouvements d'emprunts liés aux renégociations de la dette, le fonds de roulement net global (FRNG) en ressort conforté de 7,7 M€.

6.4 STRUCTURE BILANCIELLE

6.4.1 Fonds de roulement net global

Evolution du fonds de roulement net global					
Montants en milliers d'euros					
Rubriques	2014	2015	2016	2017	2018
Capitaux propres	26 281	28 236	29 487	30 525	31 480
Amortissements et provisions (actifs immobilisés)	42 523	43 616	46 423	45 948	48 838
Dettes financières	43 270	45 392	48 831	47 000	50 637
-Actif immobilisé brut	105 728	109 183	114 206	12 209	116 914
Fonds de Roulement Net Global (FRNG)	6 345	8 061	10 535	11 265	14 040
FRNG en mois de dépenses moyennes	4,6	5,3	6,6	8,6	9,6

Fin 2018, le fonds de roulement net global s'élève à 14 M€, représentant près de dix mois de dépenses moyennes (*médiane à 5,1 mois*). Le FRNG à terminaison des opérations³⁴, compte tenu des dépenses à comptabiliser sur les opérations terminées non soldées et en cours (15,6 M€) et les financements à mobiliser (11,0 M€), se situe toujours à un niveau satisfaisant (9,4 M€ représentant 6,4 mois de dépenses moyennes).

6.4.2 Encours de la dette

Encours de dette					
Montants en milliers d'euros					
Rubriques	2014	2015	2016	2017	2018
Endettement net de la trésorerie	39 135	40 761	39 298	36 141	37 819
(+endettement)	42 468	44 619	48 120	46 288	49 911
(-trésorerie)	3 333	3 858	8 822	10 147	12 092
Capitaux propres	26 280	28 236	29 487	30 525	31 480
Capacité d'autofinancement	3 987	4 090	3 901	3 656	3 577
Endettement net /capitaux propres en %	148,9	144,4	133,3	118,4	120,1
Endettement net/CAF (en nombre d'années)	9,8	10,0	10,1	9,9	10,6

Les différents ratios de solvabilité de l'OPH sont satisfaisants. Fin 2018, l'encours de la dette, net de la trésorerie disponible, s'élève à 37,8 M€ représentant 1,2 fois les capitaux propres de l'office. Le ratio de désendettement qui rapporte l'endettement net à la CAF annuelle, est également satisfaisant sur la période sous revue : il ne représente que 10,6 années fin 2018.

La structure de la dette de l'office est proche de celle des OPH avec une prépondérance des emprunts indexés sur le taux du livret A (82,2% pour 80,9% selon le DIS des OPH 2017). L'office procède régulièrement au réaménagement de sa dette. Le dernier réaménagement prenant effet au 1^{er} janvier 2018 porte sur le refinancement de 6 M€ d'emprunts CDC à marge élevée. À la suite de la consultation de différents établissements bancaires, l'offre de la Caisse d'épargne a été retenue (*prêt pour 2,7 M€ à taux fixe à 1,16 % ; refinancement du prêt contracté pour la construction du nouveau siège de l'office pour 2 M€ à taux fixe à 2,02 %*).

GDH ne dispose pas dans son encours de dettes d'emprunts structurés ni d'instruments de couverture.

³⁴ Le fonds de roulement net global à terminaison des opérations mesure l'excédent des ressources stables de l'organisme (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts) sur ses emplois stables (immobilisations corporelles et financières essentiellement), en se plaçant comme si les opérations d'investissement engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant payées et toutes les recettes étant encaissées

6.4.3 Besoin ou ressources en fonds de roulement

Evolution du besoin en fonds de roulement					
Montants en milliers d'euros					
Rubriques	2014	2015	2016	2018	2018
Stocks (terrains à aménager)	305	328	483	399	320
Autres actifs d'exploitation	4 693	3 351	3 624	3 383	3 576
Provisions d'actif circulant (-)	1 610	1 570	1 497	1 551	1 314
Dettes d'exploitation (-)	1 061	959	1 189	1 182	955
Besoin (+) ou Ressources (-) en FR d'exploitation (A)	2 327	11 450	1 420	1 049	1 627
Créances diverses	1 518	3 532	677	465	571
Dettes diverses (-)	833	201	88	84	57
Besoins (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation (B)	684	3 053	293	69	321
Besoin (+) ou Ressources (-) en Fonds de roulement (c=A+B)	3 011	4 203	1 712	1 118	1 948

Le cycle d'exploitation nécessite un besoin de financement important sur la période. Outre le portage des terrains à aménager destinés à la vente à des particuliers dans le cadre d'opérations mixtes (0,3 M€), les principales créances sont constituées par les créances sur les locataires (2,7 M€) et les diverses subventions à recevoir pour 0,9 M€. Les dettes à court terme comprennent principalement des dettes d'exploitation pour 0,9 M€.

6.4.4 Trésorerie

Evolution de la trésorerie					
Montants en milliers d'euros					
Rubriques	2014	2015	2016	2017	2018
Fonds de roulement net global (A)	6 345	8 061	10 535	11 265	14 040
Besoin (+) ou ressource (-) en Fonds de roulement (B)	3 011	4 203	1 713	1 118	1 947
Trésorerie (A-B)	3 334	3 858	8 822	10 147	12 093
En mois de dépenses moyennes	2,4	2,5	5,5	7,8	8,3

6.5 ANALYSE PREVISIONNELLE

La direction financière produit en fin d'année lors de la présentation du budget au CA une analyse prévisionnelle sur dix ans sur le logiciel de la fédération des OPH. La dernière étude porte sur la période 2018-2026. Au regard du nouveau PSP en cours d'élaboration, il ne sera présenté ci-après que les projections sur les cinq prochaines années après l'actualisation du PSP de début 2018 retracé dans le tableau au paragraphe 5.1. En annexe 7.2 figure la synthèse des résultats prévisionnels sur dix ans (*avec les hypothèses macro-économiques retenues*).

Evolution de l'autofinancement net					
Montants en milliers d'euros					
En k€	2019	2020	2021	2022	2023
Loyers	10 094	9 916	10 638	11 310	11 660
Autres produits	591	663	658	408	489
Produits financiers	90	81	78	83	78
Total des produits	10 775	10 660	11 374	11 802	12 237
Annuités d'emprunts	2 751	2 913	3 426	4 012	4 084
Taxes foncières	1 529	1 547	1 565	1 582	1 579
Maintenance	1 478	1 923	1 797	1 479	1 546
Frais de personnel	1 805	1 842	1 879	1 916	1 916
Autres frais de gestion	1 199	1 231	1 256	1 281	1 306
Cotisations CGLLS	377	385	391	397	402
Autres (dont couts des impayés et pertes sur charges)	352	279	222	187	192
Autofinancement courant	1 285	507	808	919	1 146
Eléments exceptionnels	311	888	1 234	1 231	628
Autofinancement net	1 595	1 395	2 042	2 150	1 773
En % des produits des activités	15,1 %	13,4 %	18,3 %	18,5 %	14,7 %

L'autofinancement net HLM devrait demeurer satisfaisant sur les cinq prochains exercices. Ce niveau résulte des augmentations de loyers par suite des programmes de réhabilitation et des loyers augmentés à la relocation, mais également de l'annuité d'emprunt qui devrait rester faible (35 % des loyers en 2023 dans la projection).

Evolution du potentiel financier					
Montants en milliers d'euros					
En k€	2019	2020	2021	2021	2023
Potentiel financier en début d'exercice	6 399	8 167	6 887	6 544	7 549
Autofinancement net	1 595	1 395	2 042	2 150	1 773
Produits sur cessions de patrimoine	535	590	645	649	91
Fonds propres investis sur travaux	-195	-1 906	-2 278	-678	-2 071
Fonds propres investis sur opérations nouvelles et démolitions	0	-877	-190	-161	-316
Fonds propres sur foyers	0	-313	-391	-783	0
Remboursements d'emprunts siège social	-91	-93	-95	-97	-99
Autres variations	-76	-76	-76	-76	-76
Potentiel financier en fin d'exercice	8 167	6 887	6 544	7 549	6 851

Selon l'étude prévisionnelle, la structure financière de GDH devrait demeurer stable, le potentiel financier restant à un niveau supérieur à celui constaté fin 2018. Cette stabilité résulte de l'équilibre des ressources (*autofinancement net et produits des cessions pour 11,4 M€*) et les fonds propres investis dans l'ensemble des opérations (*10,1 M€*).

6.6 CONCLUSION

GDH a opté au 1^{er} janvier 2019 pour la comptabilité commerciale. Les opérations de transfert réalisées avec la DGFIP et l'accompagnement d'un cabinet conseil se sont déroulées de façon satisfaisante. La rentabilité de

l'exploitation de l'office est bonne grâce à la maîtrise de ses coûts de fonctionnement sur toute la période sous revue. La structure financière de l'office est saine avec un fonds de roulement net global à terminaison représentant 6,4 mois de dépenses moyennes. L'étude prévisionnelle réalisée fin 2018 indique que cette situation au regard des investissements programmés devrait demeurer satisfaisante.

7. ANNEXES

7.1 INFORMATIONS GENERALES

RAISON SOCIALE : OPH GRAND DOLE HABITAT

SIÈGE SOCIAL :
Adresse du siège : 12 rue Costes et Bellonte Téléphone : 03 84 79 11 22
Code postal, Ville : 39100 Dole e-mail : contact@ghabitat.fr

PRÉSIDENT : M. Mathieu BERTHAUD

DIRECTEUR GÉNÉRAL : M. Yves MAGDELAINE

COLLECTIVITÉ DE RATTACHEMENT : Communauté d'agglomération du Grand Dole

CONSEIL D'ADMINISTRATION au 31 décembre 2018

Nom des administrateurs	Fonction	Date d'entrée au CA	Désigné par	Qualité
BERTHAUD Mathieu	Président du CA	30/06/2014		Représentant élus EPCI
DELANIE Isabelle		18/01/2017		Représentant élus EPCI
GRUET Justine		30/06/2014		Représentant élus EPCI
LAB Jean-Claude		18/10/2018		Représentant élus EPCI
MICHAUD Dominique		31/01/2017		Représentant élus EPCI
THUREL Jean		18/01/2017		Représentant élus EPCI
CHOLLAT André		18/01/2017		Elu non-membre de l'EPCI
RIOTTE Christine		28/05/2014		Elu non-membre de l'EPCI
BULABOIS Edmond		30/06/2014		Personne qualifiée
MOGNOL Pierre		30/06/2014		Personne qualifiée
NICOLET Joëlle		18/01/2017		Personne qualifiée
PROST Anne-Colette		30/06/2014		Personne qualifiée
RAYNAUD Martine		30/06/2014		Personne qualifiée
ANDRE Emmanuel		30/06/2014		Représentant association
PERON Sébastien		26/03/2018		Représentant CAF 39
DUMONT Jean-François		18/01/2017		Représentant CAF 39
NOCERINO Daniel		26/03/2018		Action Logement
GUIGNARD Thierry		18/01/2017		Représentant des OS
ATHIAS Brigitte		18/01/2017		Représentant des OS
CORBIN Claude		18/12/2018		Représentant des locataires
EMONIN Anne-Claude		18/12/2018		Représentant des locataires
GROFF Thierry		18/12/2018		Représentant des locataires
JACQUOT Daniel		18/12/2018	CGT	Représentant des locataires

PERSONNEL en ETP au 31/12/2018	Cadres :	11,7	Total administratif et technique : 36,9
	Maîtrise/Employés :	25,2	
	Ouvriers :	2	Effectif total : 45,6
	Gardiens :	6,7	

7.2 ETUDE PREVISIONNELLE SUR DIX ANS

SYNTHESE DES RESULTATS PREVISIONNELS

base 2016- variante debat budgetaire 2019 n° 16- 2017 à 2026- Variante - PSP version 06/02/2019 n°4

Evolution du patrimoine	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Livraisons		13	13	0	120	15	74	15	20	20	20
- Ventes et Démolitions		-32	0	-3	-4	-5	-37	-1	0	0	0
Patrimoine logts et equiv logts au 31/12	3 028	3 009	3 022	3 019	3 135	3 145	3 182	3 196	3 216	3 236	3 256

En milliers d'euros courants	Rappel	Résultats prévisionnels									
Loyers patrimoine de référence	9 770	9 978	10 089	10 292	10 391	10 606	10 817	11 026	11 231	11 433	11 637
Effets des cessions et démolitions		0	0	-10	-35	-67	-113	-243	-250	-252	-256
Impact des travaux immobilisés		0	0	30	115	170	194	360	417	452	458
Loyers opérations nouvelles avec lots annexes		34	97	128	173	332	385	442	546	672	813
Loyers théoriques logements	9 770	10 018	10 188	10 438	10 644	11 041	11 283	11 685	11 944	12 306	12 652
Perte de loyers / logements vacants	-427	-510	-496	-453	-406	-362	-314	-319	-325	-331	-338
Loyers quittances logements	9 343	9 508	9 690	9 888	10 238	10 680	10 969	11 288	11 619	11 973	12 314
Redevances foyers (hors interventions foyers)	397	347	347	343	173	173	173	173	173	173	173
Impact des interventions foyers		0	0	0	202	455	822	822	822	822	822
Autres loyers (hors lots annex. op. nouv.)	314	335	-207	-235	-698	-670	-654	-601	-577	-563	-559
Total loyers	10 054	10 186	9 830	10 084	9 818	10 838	11 310	11 680	12 037	12 408	12 762
Production immobilisée	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres produits et marges sur autres activités	205	260	331	591	663	658	408	499	759	259	259
Produits financiers	46	69	90	90	81	78	83	78	81	84	83
Total des produits courants	10 305	10 614	10 251	10 775	10 680	11 374	11 802	12 237	12 878	12 748	13 084
Annuités patrimoine de référence	-2 956	-2 615	-2 697	-2 733	-2 538	-2 533	-2 486	-2 496	-2 479	-2 294	-2 309
Effets des cessions et démolitions logts		0	35	31	26	21	16	10	0	0	0
Annuités des travaux immobilisés logts		-8	-9	-19	-165	-434	-719	-747	-1 251	-1 498	-1 497
Annuités des opérations nouvelles logts		0	-18	-30	-72	-124	-165	-191	-226	-297	-369
Annuités des interventions foyers		0	0	0	-164	-356	-658	-660	-660	-662	-665
Total annuités emprunts locatifs	-2 956	-2 623	-2 689	-2 761	-2 973	-3 428	-4 012	-4 084	-4 616	-4 751	-4 840
Taxe foncière	-1 456	-1 467	-1 503	-1 529	-1 547	-1 565	-1 582	-1 579	-1 600	-1 622	-1 645
Maintenance totale (y compris régle)	-1 488	-1 585	-1 476	-1 478	-1 923	-1 797	-1 479	-1 546	-1 526	-1 568	-1 603
Solde après annuités, TFPB et maintenance	4 405	4 839	4 583	6 018	4 277	4 688	4 728	6 028	6 135	4 808	5 008
Frais de personnel (y compris régle)	-1 623	-1 634	-1 751	-1 831	-1 868	-1 905	-1 943	-1 982	-2 022	-2 062	-2 103
- Correction régle d'entretien	59	47	48	26	26	26	27	27	28	28	28
Frais de gestion (avec suppl. lié au dev.)	-1 324	-1 139	-1 134	-1 199	-1 231	-1 256	-1 281	-1 306	-1 332	-1 359	-1 386
Cotisations CGLLS	-208	-238	-318	-377	-386	-391	-397	-402	-408	-414	-419
Autres charges et intérêts des autres emprunts	-77	-39	-37	-35	-33	-31	-29	-27	-25	-23	-21
Coût des impayés	-83	-173	-167	-172	-149	-106	-90	-93	-96	-99	-102
Charges non récupérées / logements vacants	-141	-74	-159	-145	-130	-116	-97	-99	-101	-103	-104
AUTOFINANCEMENT COURANT HLM	1 008	1 389	1 084	1 285	607	808	819	1 148	1 178	778	888
En % loyers	10,0%	13,6%	10,8%	12,7%	6,1%	7,6%	8,1%	9,8%	9,6%	6,3%	7,0%
Taux moyen de pertes de loyers dues à la vacance	-4,4%	-5,1%	-4,9%	-4,3%	-3,5%	-3,3%	-2,8%	-2,8%	-2,7%	-2,7%	-2,7%
Eléments exceptionnels d'autofinancement	526	8	-124	311	888	1 234	1 231	628	1 225	821	18
AUTOFINANCEMENT NET HLM GLOBAL	1 534	1 397	961	1 596	1 386	2 042	2 160	1 773	2 403	1 597	916
En % des produits des activités et financiers	15,1%	13,0%	9,4%	15,1%	13,4%	18,3%	18,6%	14,7%	19,0%	12,0%	7,1%
POTENTIEL FINANCIER début d'exerc. à la livraison	7 844	7 574	8 388	8 187	8 887	8 644	7 548	8 861	7 638	8 168	8 085
Autofinancement net HLM		1 397	941	1 595	1 385	2 042	2 150	1 773	2 403	1 597	916
Affectation à la PGE		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Produits nets de cession sur patrimoine de réf.		-282	-30	535	590	645	649	91	0	0	0
Fonds propres investis sur travaux		0	-1 192	-195	-1 906	-2 278	-678	-2 071	-751	0	0
Fonds propres investis sur démolitions		0	0	0	0	0	-161	0	0	0	0
Fonds propres investis sur opérations nouvelles		-1 357	-642	0	-877	-190	0	-316	-787	-798	-809
Fonds propres investis sur interventions foyers		0	-152	0	-313	-391	-783	0	0	0	0
Remboursements en capital emp. non locatifs		-87	-89	-91	-93	-95	-97	-99	-101	-103	-105
Autres variations du potentiel financier		-40	-11	-76	-76	-76	-76	-76	-76	-76	-76
Variation des ACNE		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
POTENTIEL FINANCIER fin d'exercice à la livraison	7 844	7 574	8 388	8 187	8 887	8 644	7 548	8 861	7 638	8 168	8 085
Provision pour gros entretien	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dépôts de garantie	680	685	690	688	699	701	691	696	706	715	725
FONDS DE ROULEMENT LONG TERME (livraison)	8 824	8 259	7 088	8 865	7 586	7 245	8 240	7 547	8 245	8 874	8 810
Rappel des taux d'évolution en %	2016	2017	2018	2019 à 2026	Autres hypothèses						
Taux d'inflation		1,40	1,40	1,40	Plafonnement des loyers Consommation des fonds propres Annuité courue non-échue						
Taux d'évolution de l'ICC		1,40	1,40	1,40							
IRL		0,00	1,25	1,20							
Taux livret A	0,75	0,75	0,75	1,20							
					Oui Livraison Non						

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 des Expulsions Locatives	PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
CCH	Code de la Construction et de l'Habitation	PSLA	Prêt social Location-accession
CDAPL	Commission Départementale des Aides Publiques au Logement	PSP	Plan Stratégique de Patrimoine
CDC	Caisse des Dépôts et Consignations	QPV	Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville
CGLLS	Caisse de Garantie du Logement Locatif Social	RSA	Revenu de Solidarité Active
CHRS	Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale	SA d'HLM	Société Anonyme d'Habitation à Loyer Modéré
CIL	Comité Interprofessionnel du Logement	SCI	Société Civile Immobilière
CMP	Code des Marchés Publics	SCIC	Société Coopérative d'Intérêt Collectif
CUS	Conventions d'Utilité Sociale	SCLA	Société Coopérative de Location Attribution
DALO	Droit Au Logement Opposable	SCP	Société Coopérative de Production
DPE	Diagnostic de Performance Energétique	SDAPL	Section Départementale des Aides Publiques au Logement
DTA	Dossier Technique d'Amiante	SEM	Société anonyme d'Economie Mixte
EHPAD	Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes	SIEG	Service d'Intérêt Economique Général
ESH	Entreprise Sociale pour l'Habitat	SIG	Soldes Intermédiaires de Gestion
FRNG	Fonds de Roulement Net Global	SRU	Solidarité et Renouvellement Urbain (loi du 13 décembre 2000)
FSL	Fonds de Solidarité Logement	TFPB	Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties
GIE	Groupement d'Intérêt Économique	USH	Union Sociale pour l'Habitat (union des différentes fédérations HLM)
HLM	Habitation à Loyer Modéré	VEFA	Vente en État Futur d'Achèvement
LLS	Logement locatif social	ZUS	Zone Urbaine Sensible
LLTS	Logement locatif très social		

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

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

