

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LOT-ET-
GARONNE « HABITALYS »

Agen (47)



RAPPORT DE CONTRÔLE 2016

N° 2016-073

RAPPORT DE CONTRÔLE 2016

N° 2016-073

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LOT-ET-GARONNE

« HABITALYS »

Agen (47)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2016-073

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LOT-ET-GARONNE

« HABITALYS » – (47)

Président : Marie-France SALLES
Directeur général : Bruno GUINANDIE
Adresse : 36 bis boulevard Scalier – BP 58 – 47003 Agen cedex

AU 31 DECEMBRE 2015

Nombre de logements familiaux gérés : 3 788		Nombre de logements familiaux en propriété : 3 804		Nombre de places en résidences spécialisées en propriété : 496	
Indicateurs		Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source
PATRIMOINE					
Logements vacants (hors vacance technique)		1,8 %	2,4 %	2,9 %	
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacance technique)		0,6 %	1,2 %	1,6 %	
Taux de rotation annuel (hors mises en service)		13,1 %	10 %	9,6 %	
Evolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)		0,9 %	3,2 %	1,5 %	
Age moyen du parc (en années)		31			
POPULATION LOGEES					
Locataires dont les ressources sont :					
• < 20 % des plafonds		29,2 %	18,6 %	19,3%	
• < 60 % des plafonds		72,2 %	58,5 %	59,9 %	
• > 100 % des plafonds		4,9 %	10,3 %	10,4 %	
Bénéficiaires d'aide au logement		64,8 %	52,3 %	50,6 %	
Familles monoparentales		20,6 %	20,1 %	20 %	
Personnes isolées		46,5 %	39,5 %	37,4 %	(2)
GESTION LOCATIVE					
Médiane des loyers mensuels (€/m² de surface habitable)		4,93	5,53	5,51	(2)
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)		12,1		14,4	(3)
STRUCTURE FINANCIERE ET RENTABILITE					
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)		6,6			
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)		7,2		4,2	
Autofinancement net / chiffre d'affaires		5,7 %		12,6 %	

(1) Enquête OPS 2012

(2) RPLS au 1/1/2015

(3) Bolero 2014 : ensemble des OPH

POINTS FORTS :

- Loyers accessibles aux ménages aux ressources modestes
- Bonne maîtrise de la vacance et des impayés
- Patrimoine bien entretenu
- Qualité de la gestion de proximité
- Augmentation du rythme de développement et qualité de la production
- Politique de vente soutenue

POINTS FAIBLES :

- Maintien de plusieurs pratiques irrégulières relevées lors du précédent contrôle
- Manque de transparence dans la gestion des attributions
- Objectif de relogement des publics prioritaires non atteints
- Prise en compte insuffisante des risques sanitaires liés à une exposition au plomb et à l'amiante
- Faible rentabilité d'exploitation
- Charges financières obérées par une proportion importante d'emprunts swapés
- Absence de suivi des délais de règlement des fournisseurs
- Déficit de stratégie patrimoniale et de prospective financière

IRRÉGULARITÉS :

- Attributions à des ménages dépassant les plafonds de ressources
- Publicité insuffisante lors de la mise en vente de logements vacants et vente à un salarié sans autorisation préalable du CA

Précédent rapport de contrôle : n°2011-012 de décembre 2011

Contrôle effectué du 5 septembre au 7 décembre 2016

Diffusion du rapport: Septembre 2017

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2016-073

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LOT-ET-GARONNE

« HABITALYS » – 47

Synthèse	5
1. Préambule	7
2. Présentation générale de l'organisme	7
2.1 Contexte socio-économique	7
2.2 Gouvernance et management	7
2.2.1 Évaluation de la gouvernance	7
2.2.2 Évaluation de l'organisation et du management	8
2.2.3 Commande publique	9
2.3 Conclusion	9
3. Patrimoine	10
3.1 Caractéristiques du patrimoine	10
3.1.1 Description et localisation du parc	10
3.1.2 Données sur la vacance et la rotation	10
3.2 Accessibilité économique du parc	10
3.2.1 Loyers	10
3.2.2 Supplément de loyer de solidarité	11
3.2.3 Charges locatives	11
3.3 Conclusion	12
4. Politique sociale et gestion locative	13
4.1 Caractéristiques des populations logées	13
4.2 Accès au logement	13
4.2.1 Connaissance de la demande	13
4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme	14
4.2.3 Gestion des attributions	14
4.3 Qualité du service rendu aux locataires	16
4.4 Traitement des impayés	17
4.5 Conclusion	18
5. Stratégie patrimoniale	19
5.1 Analyse de la politique patrimoniale	19
5.2 Évolution du patrimoine	19

5.2.1	Offre nouvelle	19
5.2.2	Réhabilitations.....	20
5.3	Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage	20
5.4	Maintenance du parc.....	20
5.4.1	Entretien du patrimoine	20
5.4.2	Exploitation du patrimoine.....	21
5.5	Ventes de patrimoine	22
5.6	Autres activités	23
5.6.1	Accession sociale.....	24
5.6.2	Aménagement.....	24
5.7	Conclusion	24
6.	Tenue de la comptabilité et analyse financière.....	24
6.1	Tenue de la comptabilité	24
6.1.1	Comptable public.....	24
6.1.2	Comptabilité de l'ordonnateur.....	25
6.2	Analyse financière	26
6.2.1	Analyse de l'exploitation	26
6.2.2	Résultats comptables.....	27
6.2.3	Structure financière	28
6.3	Analyse prévisionnelle.....	30
6.4	Conclusion	31
7.	Annexes.....	32
7.1	informations générales	32
7.2	organigramme en septembre 2016.....	33
7.3	dépassement des plafonds de ressources	34
7.4	SWAPS EN COURS (extrait de l'annexe VIII du compte financier de l'office).....	35
7.5	Etude prévisionnelle.....	36
7.6	Sigles utilisés.....	37

SYNTHESE

Au 31 décembre 2015, l'office est propriétaire de 3 804 logements locatifs et de 16 structures collectives d'hébergement gérées par des tiers. Il est un des trois principaux bailleurs sociaux du département de Lot-et-Garonne et exerce son activité locative sur l'ensemble du territoire, bien qu'il soit peu présent sur la commune d'Agen dotée de son propre office.

Le département de Lot-et-Garonne, avec 334 100 habitants au 1^{er} janvier 2015, se caractérise par une faible évolution démographique et une population âgée. Les revenus sont faibles, avec 16,8 % des ménages touchés par la pauvreté contre 14,3 % au niveau national.

Le marché locatif est détendu, du fait notamment d'une offre privée fortement développée ces dernières années dans les principales agglomérations (Agen, Villeneuve-sur-Lot et Marmande). Cela se traduit par une vacance de logement élevée, avec 10,7 % sur l'ensemble du département et 14,6 % dans la commune d'Agen, contre 7,7 % au niveau national.

La gouvernance est active. Le management et l'encadrement ont connu récemment d'importants mouvements et la réorganisation engagée en 2015 n'était pas aboutie lors du contrôle. Elle doit s'accompagner d'un développement du contrôle interne comme du contrôle de gestion et d'un renforcement du pilotage des agences.

En dépit des caractéristiques défavorables du marché, l'office parvient à maîtriser la vacance et à contenir les impayés. Il dispose d'un parc aux loyers accessibles aux ménages aux ressources modestes et sa gestion de proximité est de qualité.

La gestion des attributions manque de lisibilité et des dépassements de plafonds de ressources ont été relevés. Bien que l'office loge des ménages aux ressources modestes, les objectifs qui lui sont fixés par l'Etat pour l'accueil des ménages les plus défavorisés ne sont pas atteints. L'office s'est toutefois engagé à l'issue du contrôle à améliorer la traçabilité et la transparence de ses attributions.

Le rythme de développement s'est sensiblement accéléré par rapport à la période précédente, avec une production de qualité et adaptée à la demande. Parallèlement, l'office a poursuivi une politique de vente de logements locatifs soutenue qui doit cependant être mieux encadrée réglementairement. Il a développé de façon mesurée l'accession sociale et l'activité d'aménageur afin de favoriser la mixité sociale, activité cependant aléatoire et non rémunératrice.

Bien que les dépenses consacrées à la maintenance du parc soient contraintes par les tensions budgétaires, le patrimoine est en bon état et le niveau de remise en état des logements lors de leur relocation est satisfaisant. Le suivi des obligations réglementaires en matière de protection des personnes contre les risques liés à une exposition au plomb et à l'amiante doit toutefois être renforcé.

Actuellement en comptabilité publique, l'office envisage le passage à la comptabilité de commerce en 2019. Il nécessitera une réorganisation préalable du service comptable et financier qui doit engager ou mener à terme plusieurs chantiers (dématérialisation des pièces comptables, suivi des délais de paiement, étude prévisionnelle, ...) et devra faire l'objet des anticipations nécessaires pour éviter toute rupture dans la chaîne de recouvrement.

L'office s'est engagé à corriger les anomalies comptables et financières qui persistaient en dépit des constats formulés lors de la précédente inspection.

La situation bilantielle et la trésorerie sont très confortables mais elles reposent en partie sur des emprunts anormalement conservés après les ventes de patrimoine et sur un faible emploi des fonds propres dans la construction. L'office s'est engagé dans ses réponses à modifier cette politique inappropriée qui se conjugue avec le coût important des swaps massivement souscrits pour obérer les charges financières et affaiblir la rentabilité d'exploitation, inférieure de moitié à la médiane des offices. Seules les plus-values réalisées sur les ventes de patrimoine permettent de conserver sa capacité d'investissement.

Les exercices 2016 et 2017 devraient être difficilement équilibrés et les insuffisances de l'étude prévisionnelle ne permettent pas de confirmer le redressement de l'exploitation prévu au-delà. Celui-ci repose en effet fortement sur l'hypothèse d'une hausse des taux d'intérêt, néglige le coût du passage prévu à la comptabilité de commerce et ne peut s'appuyer sur un plan de maintenance suffisamment étayé, le PSP n'étant pas établi au-delà de 2016. L'office s'est engagé à produire fin 2017 l'ensemble des documents prospectifs nécessaires à son pilotage prospectif: PSP, CUS et scénarios financiers prévisionnels.

Au rythme d'activité envisagé, la structure financière va se réduire dans les prochaines années en raison du nécessaire remboursement des emprunts non affectés issus des ventes. Compte tenu de son niveau actuel élevé, le fonds de roulement devrait toutefois rester suffisant à l'horizon 2020 mais l'office doit s'employer à sauvegarder sa capacité financière à plus long terme.

Le Directeur général


Pascal Martin-Gousset

1. PREAMBULE

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

Le précédent rapport soulignait une gouvernance impliquée, une politique sociale satisfaisante, une maîtrise d'ouvrage efficace et une situation financière satisfaisante. La procédure d'attribution était toutefois jugée peu efficace et la stratégie patrimoniale insuffisamment adaptée à un marché détendu.

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Au 31 décembre 2015, l'office est propriétaire de 3 804 logements locatifs et de 16 structures collectives d'hébergement gérées par des tiers. Il est un des trois principaux bailleurs sociaux du département de Lot-et-Garonne et exerce son activité locative sur l'ensemble du territoire, avec toutefois une faible présence sur la commune d'Agen dotée de son propre office.

Le département du Lot-et-Garonne, avec 334 100 habitants au 1^{er} janvier 2015¹, est l'un des trois départements les moins peuplés de la région Nouvelle-Aquitaine (Aquitaine, Limousin, Poitou-Charentes). Situé entre les deux métropoles de Toulouse et Bordeaux, il reste toutefois relativement attractif et sa population s'accroît de 0,3 % en moyenne par an depuis 2008 grâce aux nouveaux arrivants (contre 0,6 % au niveau régional). La population est âgée (12,8 % d'habitants ont 75 ans ou plus, contre 9,2 % au niveau national) et dispose de revenus faibles (16,8 % des ménages touchés par la pauvreté, contre 14,3 % au niveau national).

Le marché locatif est détendu et les loyers plutôt orientés à la baisse, du fait notamment d'une offre privée fortement développée ces dernières années dans les principales agglomérations (Agen, Villeneuve-sur-Lot et Marmande). La vacance de logements s'est accentuée (+20,7 % entre 2008 et 2013). Elle est de 10,7 % sur l'ensemble du département et atteint 14,6 % dans la commune d'Agen (contre 7,7 % au niveau national). Le parc public est peu présent (6,4 % des résidences principales) et le parc privé joue de fait un rôle social dans des conditions parfois peu satisfaisantes. Toutefois, face à une demande limitée, les obligations de production de logements sociaux fixés par la loi SRU ont été maintenues à 20 % des résidences principales pour 9 communes (7 dans l'agglomération d'Agen et 2 dans l'agglomération de Marmande). Seule la commune d'Agen atteint les objectifs. Les besoins identifiés concernent principalement des logements à faible niveau de loyer.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Évaluation de la gouvernance

La collectivité de rattachement de l'office est le conseil départemental de Lot-et-Garonne.

¹ Source Insee

Le conseil d'administration (CA) est présidé depuis mai 2008 par Mme Marie-France SALLES, conseillère départementale du canton du Pays de Serres et maire de la commune d'Engayrac.

Au cours des cinq dernières années, il s'est réuni entre 3 et 9 fois par an, avec 72 % de participation moyenne. Seul l'administrateur représentant le collecteur a été peu présent, avec 35 % de participation sur 5 ans et 1 seule présence sur les 7 CA de 2015². Le règlement intérieur de l'office prévoit qu'il pourrait être déclaré démissionnaire après avoir été admis à fournir des explications (procédure que l'office n'a pas mise en œuvre). Le CA du 6 juillet 2015 a été consacré à l'installation de la nouvelle gouvernance.

Le bureau, constitué de 6 membres et de la présidente, s'est réuni 8 fois en 2015 avec 71 % de participation. Il examine principalement les programmes de maintenance, les opérations d'investissement et les financements.

En outre, 5 commissions sont constituées dont 3 règlementaires (attributions de logements, appel d'offres, concertation locative), une commission des finances et de l'investissement (4 réunions en 2015) et une commission sociale (1 réunion).

Les documents produits au CA par les services offrent un bon niveau d'information. Les commissions effectuent un bon travail préparatoire aux CA, en particulier dans le domaine financier.

2.2.2 Évaluation de l'organisation et du management

Au moment du contrôle l'office est dans une période de mutation en matière de personnel, en grande partie liée à l'arrivée en fin de carrière de nombreux agents entre 2015 et 2017.

Le directeur de la clientèle, M. Bruno Guinandie, a pris les fonctions de DGA, de juillet 2015 à mai 2016, jusqu'à sa nomination comme DG en remplacement de M. Jean-Pierre Gaillard, DG de longue date parti à la retraite. Il n'y avait plus de DGA depuis cette date au moment du contrôle. L'office a indiqué avoir nommé sa DRH à ce poste en mars 2017. Les contrats des DG successifs n'appellent pas de remarque.

Un comité de direction se réunit chaque semaine. Un comité d'opérations mensuel est chargé des projets et de leur avancement. Un comité relatif à la commande publique et un comité de rédaction du journal des locataires complètent l'organisation.

Les modifications d'organisation en cours depuis 2015 sont significatives, avec, outre le renouvellement du DG, celui de plusieurs cadres ainsi que des changements d'attributions dans l'encadrement. Cela fragilise temporairement la structure.

Le directeur financier (et DGA) parti à la retraite en mai 2015 après de nombreuses années à l'office a été remplacé. Son successeur est à son tour parti en juin 2016 (pour convenances personnelles). Son remplacement par un agent qualifié recruté en juillet 2016 était remis en cause par un départ, non motivé, en novembre 2016, laissant le service dans une situation très fragile (direction financière vacante à la fin du contrôle) à la veille des réformes en cours ou en perspective (dématérialisation des factures, passage en comptabilité de commerce, mise en œuvre d'une étude prévisionnelle, ...). Un nouveau directeur a été recruté, postérieurement au contrôle, en mai 2017.

La réorganisation autour d'une structuration très classique (4 directions : finances, développement, clientèle et administration-affaires juridiques) n'était pas aboutie au moment du contrôle. La mise en place en 2015 d'une direction de la clientèle chargée de coordonner l'activité des agences n'a pas produit les effets escomptés. Le besoin d'harmonisation des pratiques, de vision globale et de pilotage des agences tant en matière de gestion locative que de maintenance du patrimoine reste fort.

Un déficit de contrôle interne est mis en évidence par le manque de fiabilité de nombreux éléments transmis durant le contrôle sans vérification de l'exactitude et de la cohérence des données extraites par le service informatique. Certaines pratiques critiquables ou irrégulières relevées par le précédent rapport dans plusieurs domaines n'ont pas été corrigées : loyers, attributions, ventes de logements, financement, comptabilité.

² Membre de la commission des finances et de l'investissement, il n'a participé à aucune de ses réunions depuis plus de 3 ans

L'office emploie 80 agents fin 2015, dont 15 fonctionnaires (ils ne seront plus que 8 en 2017), soit 75,7 équivalents temps plein (ETP), effectif quasi stable sur les 5 dernières années.

Plus de 60 % du personnel travaille hors du siège, dans 2 agences (Agen et Marmande) et 7 points d'accueil. Une régie technique de 6 ouvriers polyvalents assure les travaux courants. Trois gardiens ou chargés de sites et 20 agents en charge de tâches de nettoyage interviennent au sein du parc.

L'intéressement des salariés aux résultats est en place depuis 2003 et a conduit sur les 5 dernières années à une moyenne de 66 k€ de versement global par an (environ 800 € en moyenne par salarié). Son mode de calcul tel que présenté dans le dernier accord triennal 2015-2017 repose à la fois sur les résultats économiques et sur 8 indicateurs de gestion. Il n'appelle pas de remarque.

L'absentéisme, bien que modéré avec seulement 12,8 jours d'absence par salarié en 2015 (ensemble des offices : 22,9 jours), a cependant beaucoup augmenté avec 1 034 jours d'absence en 2014 (dont la moitié pour « maladie ordinaire »), contre 783 en 2014, soit +32 % (+98 % pour la seule « maladie ordinaire »). L'office, a constaté certaines dérives notamment sur une agence qui l'ont amené à procéder à deux licenciements de personnels d'encadrement pour absences non justifiées. Les chiffres fournis pour 2016 attestent d'un retour progressif à la normale.

L'office dispose d'une flotte de 28 véhicules de service (dont 21 berlines) soit environ 1 pour 3 agents. Leur emploi est bien suivi et contrôlé. Les dépenses de déplacement et de réception ainsi que les indemnisations et défraiements des administrateurs n'appellent pas de remarque.

2.2.3 Commande publique

Dès 2011, l'office a décidé d'appliquer les règles de passation des marchés fixées par l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005. Suite aux observations du précédent rapport de contrôle, les modalités de mise en concurrence et de gestion des marchés ont été formalisées. Le « guide de la commande publique » édité en 2013 rappelle les règles et définit les procédures communes à l'ensemble des acheteurs. Régulièrement mis à jour, sa dernière version intègre les évolutions introduites par l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015. Le « service des marchés » accompagne l'ensemble des services et veille au respect des principes fondamentaux de la commande publique.

Le contrôle des marchés relatifs à l'entretien des ascenseurs et au contrat multiservices d'entretien des équipements du logement a confirmé une meilleure maîtrise des pratiques et une bonne traçabilité des procédures.

2.3 CONCLUSION

Le management et l'encadrement connaissent d'importants renouvellements dans le cadre d'une réorganisation engagée en 2015 et de départs à la retraite qui fragilisent temporairement l'organisation. Hormis la nécessaire stabilisation de son organisation, l'office doit développer le contrôle de gestion et le contrôle interne, et améliorer le pilotage des agences.

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

3.1.1 Description et localisation du parc

Le 31 décembre 2015, l'office est propriétaire de 3 804 logements locatifs, dont 46 non conventionnés, répartis sur 105 communes du département avec toutefois la moitié située dans les trois principales agglomérations (Agen, Marmande et Villeneuve-sur-Lot). Le logement individuel, développé à partir des années 1980 sous forme d'opérations de taille réduite, représente une part importante du patrimoine (37 %). Le logement collectif est plus ancien, avec la moitié livrée dans les années 1960.

Ce patrimoine est totalement situé en zone 3 de loyer, avec 512 logements dans les nouveaux quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) et 642 en zone de revitalisation rurale (ZRR).

L'office est également propriétaire de 16 structures collectives d'hébergement de jeunes travailleurs et personnes âgées ou handicapées, gérées par des tiers, soit un total de 496 places.

3.1.2 Données sur la vacance et la rotation

La vacance globale (2,71 % au 31 décembre 2015) est inférieure à la moyenne départementale (4,19 % - source RPLS 2015) et la vacance commerciale reste limitée (1,76 %) avec toutefois certains secteurs plus fortement touchés par le manque d'attractivité (ex : Fumel) ou la concentration de l'offre (ex : Marmande).

Vacance au 31 décembre (en % du parc)	2013	2014	2015
vacance commerciale	1,71	1,36	1,76
dont <3 mois	1,16	0,99	1,13
dont >3 mois	0,55	0,37	0,63
vacance technique	0,37	0,73	0,95
vacance globale	2,08	2,09	2,71

L'office met en œuvre depuis plusieurs années une véritable politique de lutte contre la vacance. Il a développé les démarches commerciales (affichage en mairie, contact avec les entreprises) et multiplié les supports de communication (publication sur le site internet, utilisation des sites d'annonces, ...).

Dans certains secteurs très détendus, tels que Nérac, il a procédé ponctuellement à des baisses sur les loyers les plus élevés (PLA) afin de les ramener au prix du marché. Il a également prévu la démolition d'une opération ne correspondant plus à la demande (résidence d'Albret).

Par ailleurs, l'analyse réalisée sur 486 logements libérés en 2015 et ayant fait l'objet d'une nouvelle attribution révèle un délai moyen de 45 jours entre le départ de l'ancien locataire et l'entrée du nouveau, ce qui dénote d'une bonne réactivité.

Le taux de rotation (logements libérés dans l'année) est de 13,1 %, dont 0,6 % de mutations. Il est sensiblement supérieur à celui constaté sur l'ensemble du parc social de Lot-et-Garonne (11 %, données RPLS 2015).

3.2 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

3.2.1 Loyers

Le CA délibère chaque année sur la politique des loyers. Les hausses pratiquées sont inférieures ou égales au taux légal maximum. Toutefois, en 2011 l'office a continué à pratiquer une augmentation des loyers en masse et non au logement et, malgré l'observation émise dans le précédent rapport, il n'a pas remboursé les locataires ayant subi une augmentation irrégulière (308 logements concernés).

Années	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Augmentation annuelle	0,92 %	1,00 %	2,00 %	0,90 %	0,47 %	0,00 %
Taux légal ³	1,10 %	1,90 %	2,15 %	0,90 %	0,47 %	0,02 %

L'office n'a pas mis à profit la convention d'utilité publique (CUS) pour effectuer une remise en ordre des loyers. Depuis 2014 il pratique les augmentations à la relocation lorsque le marché et les ressources des locataires le permettent (194 logements concernés en 2015, soit environ un tiers des attributions).

Le contrôle du respect des taux maxima de loyers autorisés par les conventions n'a pas fait apparaître de dépassement. Les marges disponibles par rapport aux loyers plafonds autorisés (supérieures à 13 % en moyenne et 16 % sur les opérations livrées avant 2000) sont utilisées pour mettre en place des augmentations de loyers lors des réhabilitations (cf. § 5.2.2). Ces dernières restent toutefois limitées et préservent l'accessibilité du parc. Les locataires sont consultés conformément aux dispositifs réglementaires sur les travaux et sur les augmentations de loyer.

Avec un loyer mensuel médian de 337 € par logement et de 4,93 € par m² de surface habitable, les loyers pratiqués sont globalement inférieurs à ceux pratiqués par les autres bailleurs du département ce qui permet l'accessibilité aux ménages aux ressources modestes. Cette situation est liée à la forte proportion du parc ayant bénéficié d'anciens financements qui vient abonder la part de logements très sociaux. Sur l'ensemble du parc la répartition est la suivante :

loyers en € au m ² de surface habitable au 31 décembre 2015	Nombre de logements	1 ^{er} quartile	Loyer médian	3 ^e quartile	Loyer médian
Anciens financement	1 477	3,89	4,02	4,20	292
Logements très sociaux (PLAI, PLA TS, PLA LM)	221	4,22	4,75	5,17	346
PLUS	548	5,30	5,60	5,89	449
PLA	1 441	5,20	5,61	6,03	440
PLS	41	6,08	6,50	6,88	489
Divers (Non conventionnés et autres)	57	4,70	5,10	5,50	278
Total des loyers analysés	3 785	4,10	4,93	5,69	337
Comparaison avec ensemble des organismes HLM - données RPLS 2015					
Département du Lot-et-Garonne	9 072	4,28	5,05	5,74	350
Région Aquitaine	147 251	4,78	5,53	6,23	366

La pratique des loyers annexes reste limitée. Elle ne concerne qu'un tiers du patrimoine pour un montant moyen de 40 €.

3.2.2 Supplément de loyer de solidarité

L'office applique le barème de droit commun défini par l'article R. 441-21 du CCH et n'a pas prévu de dérogation dans le cadre de la CUS.

Selon les résultats de l'enquête SLS 2015, sur les 3 080 logements occupés au 1^{er} janvier et entrant dans le champ d'application (hors ZUS et ZRR), 56 locataires ont été assujettis en raison de leurs ressources pour un montant moyen mensuel de 29 €. Le produit quittancé au titre du SLS s'élève à 23 k€ en 2015.

3.2.3 Charges locatives

La régularisation annuelle des charges est notifiée aux locataires en mars n+1 et quittancée en avril. Les montants récupérables définitifs sont établis rapidement et les ajustements de provisions sont effectués en mai, en tant que de besoin. Ils se révèlent pertinents, limitant ainsi les montants à régulariser.

La procédure de régularisation n'appelle pas de remarque pour les locataires en place.

³ Évolution de l'IRL du 3^{ème} trimestre de l'année N-1 (cf. article L. 353-9-3 du CCH)

En dépit des rappels formulés dans le rapport Miilos de 2011, la régularisation des acomptes de charges n'est toujours pas effectuée auprès des locataires partis lorsque leur départ est postérieur à la notification de la régularisation de l'année n-1.

Les montants en jeu restent limités pour l'office grâce au bon ajustement global des provisions de charges (forte proportion de logements individuels, gestion externalisée de l'eau, parc majoritairement équipé de chauffage individuel).

Toutefois, à titre individuel, les sommes peuvent être significatives pour certains locataires comme le montre l'évaluation réalisée sur la base d'un échantillon de 6 opérations regroupant 241 logements⁴ situés pour 40 % en ZRR ou QPV.

Echantillon analysé		Remboursements dus	Total	dont chauffage
Nombre d'opérations	6	Total pour 30 locataires	1 655 €	1 390 €
Logements concernés	241	Moyenne par locataire	55 €	46 €
dont en ZRR	57	Nombre de cas > 50 €	16 cas	
dont en QPV	40	Dont > 100 €	3 cas	
Temps moyen de présence	241 jours	Maximum relevé	167 €	156 €
Loyer moyen	285 €	Provisions insuffisantes	Aucun cas	

Pour ces 30 locataires partis avant la régularisation des charges de 2015 (effectuée en mars 2016), les provisions excédaient les sommes exigibles. L'absence de mise en œuvre de la régularisation due pour leur période de présence a généré un total de surfacturation de 1 655 €, essentiellement au titre du chauffage, ce qui confirme la modicité de l'impact financier pour l'office. Les sommes indument conservées dépassent cependant 50 € pour la moitié des locataires partis et elles excèdent 100 € pour 3 familles. Le montant maximum relevé atteint 167 €.

Dans sa réponse, l'office indique avoir mis fin à cette pratique depuis le 1^{er} mai 2017 et avoir effectué les régularisations auprès des locataires partis en 2016 pour les excédents de provision dépassant 30 € seulement, ce qui n'est pas prévu par la réglementation (total restitué : 6 947 € pour 112 locataires).

3.3 CONCLUSION

Dans un contexte de marché détendu, l'office parvient à maîtriser la vacance. Il dispose d'un parc aux loyers accessibles aux ménages aux ressources modestes. Il doit toutefois compléter sa procédure de régularisation des charges afin de rembourser les trop-perçus aux locataires partis

⁴ Les opérations n° 9, 24, 35, 36 et 72 présentent à la fois un fort taux de rotation et des charges collectives significatives (chauffage)

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

Selon l'enquête OPS pour 2014⁵, 50,1 % des ménages disposent de ressources très modestes (inférieures à 40 % des plafonds réglementaires), contre 36,5 % au niveau régional et près des trois-quarts disposent de ressources inférieures à 60 % des plafonds. Cette situation, comparable à la moyenne des autres bailleurs du département, est conforme aux caractéristiques de la population départementale et reste stable sur les attributions récentes.

Ressources des locataires/Plafonds de ressources réglementaires	<20 %	<40 %	<60 %	>100 %
Locataires en place au 31 décembre 2011 (données OPS 2012)	26,7 %	48,0 %	69,9 %	4,9 %
Locataires en place au 31 décembre 2013 (données OPS 2014)	29,2 %	50,1 %	72,2 %	4,9 %
Attributions 2013-2015 (données office)	27,7 %	50,0 %	72,6 %	2,7 %
Département de Lot-et-Garonne*	28,4 %	51,1 %	73,1 %	5,1 %
Région Aquitaine *	18,6 %	36,5 %	58,5 %	10,3 %

* Source OPS 2012 : ensemble des ménages du parc HLM/SEM

Au mois de décembre 2015, 2 256 locataires (soit 60 %) ont perçu l'aide personnalisée au logement (APL). Avec un montant moyen de 234 € par ménage aidé, l'APL assure une bonne couverture du loyer principal (loyer médian pour l'ensemble des locataires de 337 €) et représente 61 % de la quittance globale des bénéficiaires (y compris loyers annexes et charges locatives).

L'office a procédé à l'identification des locataires susceptibles d'être touchés par la perte du droit au maintien dans les lieux en raison de la sous-occupation de leur logement en 2011⁶. Parmi le 146 ménages identifiés, 28 seulement ont été contactés par courrier mais aucune proposition de relogement n'a été effectuée et aucun nouveau recensement n'a été réalisé depuis à l'issue des enquêtes d'occupation (enquêtes SLS et OPS).

Cette pratique irrégulière [cf. art. L. 442-3-1 du CCH] prive les locataires de la possibilité d'une meilleure adaptation du logement à leur situation, dans le cadre d'un dispositif dérogatoire, notamment en matière de plafond de ressources et d'aide à la mobilité. Par ailleurs, la récupération de ces grands logements (T4 et T5), pourrait permettre à l'office de mieux prendre en compte les demandes en attente, dont 30 % concernent ces typologies. De plus, les situations de sous-occupation génèrent parfois des impayés qui conduisent l'office à pratiquer des remises de dettes peu cohérentes au regard de la sous-occupation (ex : remise accordée à une personne seule occupant un T5, cf. § 4.4).

4.2 ACCES AU LOGEMENT

4.2.1 Connaissance de la demande

Au cours des trois dernières années la demande a sensiblement diminué dans le département. Le système national d'enregistrement (SNE) identifiait 2 549 demandes actives fin 2015 (hors mutations), contre 2 820 fin 2013, dont plus de la moitié concernant l'agglomération d'Agen. De plus, ces données doivent être examinées avec prudence, la plupart des organismes continuant à travailler sur leur système privatif avec une interface vers le SNE. En effet, le contrôle a mis en évidence de nombreuses anomalies susceptibles de surévaluer les demandes actives : radiations

⁵ 7 474 ménages ont répondu à l'enquête OPS 2014, soit 95 % des locataires du parc.

⁶ Sont concernées les communes comprises, au sens du recensement général de la population, dans une agglomération de plus de 50 000 habitants et comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants ainsi que dans les communes de plus de 20 000 habitants (cf. 7° de l'art 10 de la loi n° 48-1360 modifié).

dans le SNE non prises en compte dans le fichier de l'office, double enregistrement, absence de traitement des anomalies signalées par le serveur.

Dans ce contexte, plus de 60 % des demandes ont moins d'un an, bien que le délai anormalement long retenu pour l'ensemble du département soit de 18 mois. Par ailleurs, selon les données du SNE, 67 % des demandeurs présentent des ressources leur permettant de prétendre à un logement très social (PLAI) ce qui dénote le caractère très social de la demande (63 % au niveau national).

4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

Le règlement intérieur de la commission d'attribution des logements (CAL) rappelle les critères réglementaires et définit les priorités d'attribution. Il a été mis à jour en 2015 et publié durant le contrôle sur le site internet de l'office conformément aux nouvelles obligations introduites par le décret n° 2015-522 du 12 mai 2015.

Dans le cadre de la CUS l'office a défini une stratégie de peuplement destinée à limiter l'occupation très sociale en plafonnant à 70 % le taux de locataires dont les ressources sont inférieures à 60 % des plafonds réglementaires et en examinant en priorité, sur certains territoires stigmatisés, les demandes dont les ressources des locataires sont supérieures à 60 % des plafonds. Cette volonté se heurte cependant aux caractéristiques de la demande (cf. § 4.2.1). Ainsi, l'analyse des attributions réalisées de 2013 à 2015, montre que la moitié des ménages disposent de ressources inférieures à 40 % des plafonds réglementaires et 72 % inférieures à 60 % des plafonds.

Depuis 2012, l'office a mis en place une « procédure accélérée » selon laquelle des attributions peuvent être effectuées directement par les services, entre deux CAL, après consultation par SMS des membres de la CAL sur la base d'un dossier déposé sur la plateforme extranet de l'office. Les critères pour recourir à cette procédure sont de trois types : logements n'ayant pas trouvé preneur lors de deux CAL consécutives, situés dans des communes au marché détendu ou présentant un loyer supérieur aux loyers du marché. En 2015, 109 logements ont ainsi été attribués, soit 12 % des attributions.

Cette procédure est contraire aux règles du CCH qui confère à la CAL l'attribution nominative de chaque logement [art. L. 441-2]. Elle ne peut pas être assimilée au dispositif dérogatoire introduit par la loi n° 2014-366 du 26 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, car d'une part elle n'a pas fait l'objet d'un accord du représentant de l'Etat dans le département et d'autre part les décisions des membres de la CAL n'ont pas lieu de manière concomitante. La volonté de capter la demande afin de lutter contre la vacance est légitime, mais les modalités pratiques devront être mises en conformité avec les dispositifs réglementaires. A l'issue du contrôle l'office a mis fin à cette pratique.

Le bilan d'activité des CAL est présenté chaque année au CA dans le cadre du rapport d'activité du directeur général. Il est complété par la présentation de nombreux indicateurs (ex : la demande, le taux de mutation, les caractéristiques de l'occupation du parc, taux de vacance, l'évolution des impayés, ...). Il pourrait toutefois être accompagné par une analyse de l'évolution pluriannuelle des caractéristiques socio-économiques des demandeurs et des nouveaux locataires afin de permettre aux membres du CA de mieux mesurer les enjeux.

4.2.3 Gestion des attributions

4.2.3.1 Analyse de la gestion des attributions

La CAL est composée réglementairement et se réunit une fois par mois dans chacune des deux agences. Au cours des trois dernières années, elle a procédé en moyenne à 1 056 attributions par an, avec toutefois une baisse sensible en 2015 (892).

La majorité des attributions, hors procédure accélérée, concerne des demandes de moins d'un an (89 %) et l'ancienneté moyenne des demandes est de 4 mois. A l'inverse les demandes de plus de deux ans ne concernent que 2 % des attributions alors qu'elles représentent 7 % des demandes du SNE. Ceci dénote un fonctionnement essentiellement sur le flux.

Par ailleurs, bien que l'office ait inscrit le parcours locatif dans les priorités de sa politique d'attribution, la part des mutations est faible, avec 8 % des attributions réalisées de 2013 à 2015 alors que les objectifs de la CUS sont de 13 %.

Malgré l'observation du précédent rapport les modalités de présentation des dossiers ont peu évolué et la gestion des attributions manque de transparence et d'efficacité.

Les membres de la CAL disposent pour chaque logement vacant d'un listing exhaustif des demandes inscrites dans le fichier de l'office pour ce type de logement dans la commune concernée, classées par ordre alphabétique et les éléments bruts issus du fichier (date de la demande, typologie du ménage, revenus, plafond de ressources applicable). A titre d'illustration, pour un logement T3 vacant à Boé, les membres de la CAL dispose d'un listing de 112 noms. Aucune analyse avec hiérarchisation des demandes en fonction des critères d'attributions identifiés par le règlement de la CAL n'est fournie par les services aux membres de la CAL, aucune présélection des demandes à examiner par la CAL n'est formalisée par les services, aucune fiche de synthèse ne figure dans les dossiers d'attribution et les procès-verbaux ne permettent pas d'identifier les éléments ayant orienté le choix du demandeur retenu. De plus, malgré un taux de refus important (51 % de propositions refusées en 2015) la désignation de candidats suppléants reste marginale y compris dans les secteurs où une demande suffisante est identifiable dans le SNE.

Une analyse des PV des CAL qui ont eu lieu à l'agence d'Agen au cours de cinq premiers mois de 2016 a été réalisée. Elle montre que parmi les 105 logements présentés sur cinq communes de l'agglomération d'Agen (Agen, Bon-Encontre, Boé, Le Passage et Foulayronnes) seulement 6 ont fait l'objet de la désignation de deux suppléants et 13 de la désignation d'un seul suppléant⁷. La pratique de désignation de suppléants est plus fréquente à l'agence de Marmande pourtant confrontée à des territoires et à un patrimoine globalement moins attractif.

Face à ce constat, l'office s'est engagé à revoir sa procédure afin de renforcer la traçabilité et la transparence des attributions.

Le contrôle des attributions réalisées de 2013 à 2015 a révélé 25 dépassements de plafonds de ressources [art. L. 441-1 et art. L. 342-14 I du CCH].

Le contrôle sur fichier a porté sur 1 479 attributions réalisées de 2013 à 2015, complété par l'examen d'un échantillon ciblé de 47 dossiers. Les dépassements constatés varient entre moins de 1 % et 24 %. Parmi les 25 dépassements relevés, 7 ont fait l'objet d'un accord ponctuel du Préfet qui ne rentre toutefois pas dans le dispositif dérogatoire prévu par l'article R. 441-1-1 du CCH pour résoudre notamment les graves problèmes de vacance (pas d'arrêté définissant les immeubles ou secteurs qui font l'objet d'une dérogation ainsi que la durée de la dérogation, pas d'analyse du taux d'occupants de l'immeuble bénéficiant de l'APL). Par ailleurs, 13 ont fait l'objet d'un accord de la direction. Dans sa réponse l'office affirme avoir sensibilisé les services au respect impératif des dispositions réglementaires.

Cette infraction est susceptible de la mise en œuvre de pénalités financières pouvant atteindre 18 mois de loyer.

4.2.3.2 Gestion des contingents

Une commission spécifique (Etat, conseil départemental, CAF, MSA, bailleurs sociaux), dénommée « Copalis » est chargée de la gestion de l'accès au logement des personnes en difficulté identifiées dans le cadre du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD). Le contingent préfectoral était géré en stock pour l'ensemble des logements jusqu'en 2014, ce qui perdure uniquement pour les PLAI en 2015. En complément des ménages identifiés par la commission sur proposition des travailleurs sociaux, les organismes peuvent proposer d'autres ménages avec un profil correspondant aux critères de priorités.

L'office n'atteint pas les objectifs de relogement des publics prioritaires qui lui ont été assignés entre 2011 et 2015.

Relogement des publics prioritaires	2011	2012	2013	2014	2015
Objectifs assignés	60	60	60	56	56
Nombre de ménages relogés	48	40	28	46	33

⁷ Les attributions pour mutation et celles réalisées dans le cadre de l'accord collectif départemental (Copalis) ont été exclues de cette analyse.

Cette situation s'accroît encore en 2016 avec seulement 22 % de l'objectif atteint mi-novembre selon les résultats provisoires⁸.

Ces résultats sont pour partie liés à son patrimoine quasiment inexistant sur la commune d'Agen qui concentre une forte proportion des demandeurs en difficultés, mais ils doivent également être rapprochés de la stratégie de peuplement de l'office destinée à limiter l'occupation très sociale (cf. § 4.2.2). Ils répondent aux sollicitations de la « Copalis », mais ne complètent pas suffisamment en sélectionnant des ménages répondant aux critères du PDALHPD dans le vivier de demandeurs. Dans sa réponse l'office indique avoir amélioré sa contribution en 2016 et s'engage à être force de proposition à l'occasion de la révision du PDALHPD.

4.2.3.3 Contrat de location

Le contrat de location est complet et à jour des évolutions réglementaires. Il présente un bon équilibre des parties et l'ensemble des diagnostics réglementaires ainsi que le décompte de la surface corrigée ou de la surface utile qui sert de base au calcul du loyer sont joints en annexe. Il est complété par un règlement intérieur et un livret qui donnent aux nouveaux locataires toutes les informations nécessaires.

4.3 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

La présence des deux agences dotées de larges prérogatives tant en matière de gestion locative que de maintenance et d'entretien du patrimoine permet d'assurer une gestion au plus près des locataires. Les « chargées de clientèle » sont les contacts privilégiés des locataires. Elles assurent les états des lieux entrants et sortants, le suivi des réclamations, la veille technique du patrimoine (en lien avec les chargés de maintenance) et coordonne l'action des équipes de terrain (gardiens et agents d'immeubles). En complément, chaque agence dispose d'une régie de travaux chargée du contrôle des logements lors des changements de locataires et de réparations ponctuelles.

Les résultats de l'enquête de satisfaction réalisée en 2014⁹ attestent de la qualité du service rendu avec un taux de satisfaction de 89 % en progression continue depuis 2008. Une amélioration par rapport à l'enquête 2011 est relevée sur de nombreux sujets dont la propreté des parties communes, le fonctionnement des équipements extérieurs et les réparations des équipements du logement. Les préoccupations majeures concernent l'état des sols dans les logements (38 % de locataires insatisfaits), l'isolation phonique (46 % d'insatisfaits) et le traitement des réclamations notamment les délais de traitement (42 % d'insatisfaits).

Face à ces constats un travail a été engagé avec le conseil de concertation locative et une « charte de qualité de service rendu » a été élaborée afin de définir les engagements de l'office à l'égard des locataires.

Un des huit points sur lesquels l'office s'est engagé concerne le traitement des réclamations. Chaque réclamation doit faire l'objet d'un accusé de réception dans les 48 h avec indication des délais d'intervention. Après l'intervention du technicien de l'office et (ou) de l'entreprise et une enquête de satisfaction est adressée au locataire. Une évaluation de la mise en œuvre de la charte est prévue après deux années de mise en œuvre.

Le plan de concertation locative pour la période 2016-2018 a été validé par le CA du 19 septembre 2016. Le conseil de concertation locative se réunit régulièrement (4 réunions en 2015) et des accords collectifs ont été signés sur l'entretien des équipements individuels (chauffage, VMC, robinetterie), la réception de la TNT, la grille de vétusté et les modalités de chiffrage des réparations locatives.

Le dépôt de garantie n'a pas été restitué dans le délai de deux mois pour 7 locataires partis en 2015 et les évolutions réglementaires qui visent à réduire ce délai à un mois dans certaines situations sont insuffisamment prises en compte. L'analyse des données relatives aux 486 logements libérés en 2015 révèle que la restitution du dépôt de garantie est intervenue au-delà du délai réglementaire de deux mois pour 7 locataires partis, dont 5 issus de logements qui n'ont

⁸ Données DDCSP 47

⁹ Le recueil d'information a été réalisé à partir d'un questionnaire envoyé à l'ensemble des locataires. 1 344 réponses ont été analysées, soit un taux de retour de 36,9 %.

fait l'objet d'aucune réparation susceptible d'expliquer le retard de remboursement. De plus, cette restitution est intervenue au-delà d'un mois pour 162 locataires pour lesquels aucune réparation locative n'est intervenue.

Ces éléments doivent être examinés à l'aune des nouvelles dispositions réglementaires qui réduisent le délai de restitution du dépôt de garantie à un mois pour les nouveaux contrats de location lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée¹⁰. L'office, qui s'expose à des risques de pénalités (10 % de loyer par mois de retard), s'est engagé à revoir ses procédures afin de respecter les délais réglementaires.

4.4 TRAITEMENT DES IMPAYÉS

Chaque agence dispose d'une « chargée d'accompagnement social » qui a pour mission la prévention de l'impayé et l'accompagnement des ménages qui rencontrent des difficultés financières. Elle instruit et propose les dossiers présentés en commission sociale.

Le coût global des impayés atteint 2,4 M€, soit 12,1 % des loyers et charges de l'année, niveau inférieur à la médiane des OPH (14,4 % en 2014). Les créances douteuses ont cependant augmenté de 1,4 % par an en moyenne depuis 2012, soit un peu plus vite que la médiane.

Evolution des impayés	2012	2013	2014	2015
1/ créances locataires et irrécouvrables ¹¹ en k€	2 204	2 279	2 311	2 379
Soit en % des loyers et charges quittancés	12,2	12	11,9	12,1
médiane ¹²			14,4	
2/ évolution annuelle des créances locataires en %	nc	1,2	1,6	1,4
médiane			1,2	

La part des règlements par prélèvements automatiques a progressé pour atteindre près de 70 % en 2015, mais le choix de dates de prélèvement reste limité (2 dates). Il n'y a pas non plus de possibilité pour les locataires d'effectuer des paiements en ligne par internet.

La première relance est réalisée par le comptable public le 20 du mois et la seconde par l'ordonnateur en fin de mois. Les moyens mis en œuvre en terme de précontentieux et de contentieux n'appellent pas de remarques hormis le fait que la synchronisation des procédures entre l'ordonnateur et le comptable semble pouvoir être améliorée (envois de courriers en phase de première relance, partage de la mise en place des plans d'apurement et informations réciproques¹³).

Les procédures seront nécessairement modifiées à l'occasion du passage à la comptabilité de commerce envisagée (cf. § 6.1). Elle nécessitera une réorganisation complète, une anticipation suffisante et le bon calibrage des moyens à mettre en place afin d'éviter une rupture de la chaîne de recouvrement.

Outre les inscriptions en non-valeur réalisées sur les bases habituelles qui atteignent environ 150 k€ par an en moyenne, l'office procède chaque année à des effacements de créances sur proposition de la commission sociale. Elles ont concerné 27 locataires en 5 ans, présents ou partis, pour un total de 26 k€. Les causes d'endettement liées au coût du logement ne sont pas préalablement résolues ainsi que l'indique la remise de 2 048 € accordée en 2016 à une locataire sans emploi occupant seule un pavillon T5 (opération Bellevue 2), sans proposition préalable de relogement.

¹⁰ La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 (loi Alur) réduit le délai de restitution du dépôt de garantie à un mois pour les nouveaux contrats de location lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée. La loi n° 2015-990 du 6 août 2015 (loi Macron) étend l'application de ce nouveau délai de restitution à tous les contrats.

¹¹ Somme des créances locatives du bilan et des pertes sur irrécouvrables de l'année.

¹² Source « Boléro », ensemble des OPHLM.

¹³ Exemple : les plans les plus courts, établis en agence, sont systématiquement communiqués au trésorier par l'agence de Marmande, mais pas par celle d'Agen, avec le risque de lancement de procédures non justifiées.

4.5 CONCLUSION

L'office assure une gestion de proximité de qualité. Toutefois sa gestion des attributions manque de transparence et des dépassements de plafonds de ressources ont été relevés. De plus, bien qu'il loge une population aux ressources modestes, les objectifs d'accueil des ménages les plus défavorisés ne sont pas atteints. Des mesures supplémentaires de lutte contre la croissance des impayés sont à mettre en place et le passage à la comptabilité de commerce engagée devra faire l'objet des anticipations nécessaires pour éviter toute rupture dans la chaîne de recouvrement.

5. STRATEGIE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

La CUS signée le 15 avril 2011, complétée par un avenant du 1^{er} juin 2012 relatif aux logements-foyers contractualise les engagements sur la période 2011-2016. Elle s'appuie sur le diagnostic et les enjeux patrimoniaux définis dans le PSP (2010-2016). Ce dernier était en cours de mise à jour lors du contrôle en vue de la préparation de la future CUS. Cette mise à jour tardive ne permet pas à l'office d'établir une étude prévisionnelle financière suffisamment étayée en matière de travaux (cf. § 6.3).

La production de logements est centrée sur les zones les plus attractives, avec un objectif de 75 logements par an en moyenne, soit 571 logements livrés sur la période (construction neuve et acquisition amélioration). Parallèlement l'office affiche la volonté de développer l'accession à la propriété, notamment sur Villeneuve-sur-Lot et Agen et l'offre d'aménagement avec vente de lots viabilisés.

La politique de vente de patrimoine est affirmée, avec un objectif de 128 logements entre 2011 et 2016 afin de dégager les fonds propres nécessaires au développement et à la réhabilitation du patrimoine.

En matière de maintenance, la priorité est l'amélioration de la performance énergétique et la préservation de l'attractivité du patrimoine avec une attention particulière à la remise en état des logements lors des relocations. Le budget prévu par logement sur la période de la CUS est de 4 448 € en investissement (soit 674 € en moyenne par an) et de 3 589 € en fonctionnement (soit 598 € en moyenne par an) (cf. § 5.4.1).

5.2 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

5.2.1 Offre nouvelle

De 2011 à 2015, 30 opérations représentant 316 logements ont été livrées, soit 63 logements en moyenne par an. Si l'on tient compte des ventes et des autres évolutions du patrimoine, l'augmentation annuelle est de 0,91 % en moyenne. Il n'a pas été réalisé de démolition.

Evolution du patrimoine	2011	2012	2013	2014	2015	Total
Nombre de logements livrés	75	74	104	52	11	316
dont acquisition-amélioration	2	3	0	0	4	9
Nombre de logements vendus	22	31	32	28	32	145
dont ventes en bloc		14	8			22
Autres évolutions	+1	-3	0	0		-2
Evolution annuelle	53	44	69	24	-21	169

Bien que ces résultats soient inférieurs aux engagements de la CUS (406 logements livrés en intégrant les livraisons 2016, contre 571 prévus), ils sont en augmentation sensible par rapport à la période précédente (185 logements livrés sur la période 2006-2010, soit 37 logements en moyenne par an).

La construction neuve représente l'essentiel de la production (97 %). Bien que la part des logements individuels soit prépondérante (60 %), l'office développe l'offre en petits collectifs qui représentent près de la moitié des logements à livrer sur la période 2016-2018. La majorité des logements fait l'objet d'un financement PLUS (73 %). La part des PLAI (25 %) est en augmentation sur les livraisons prévues en 2016-2018 (31 %). Ajoutée au volume de logements anciens à loyers modérés elle garantit l'accessibilité économique du patrimoine.

La typologie de l'offre nouvelle tend à se rapprocher de l'évolution de la demande. L'office a renforcé la production de T2 et de T3 afin de prendre en compte l'augmentation du nombre de personnes seules et de familles monoparentales.

Typologie de l'offre de logement	T1/T2	T3	T4	T5 et +
----------------------------------	-------	----	----	---------

Patrimoine au 31/12/2011	17 %	41 %	32 %	10 %
Logements mis en service de 2011 à 2015	16 %	53 %	28 %	3 %
Prévisions de livraison 2016-2017 (299 logements)	25 %	58 %	17 %	0 %
Demandes au 31/12/2015	31 %	39 %	25 %	5 %

L'office a par ailleurs livré trois maisons relais et deux foyers pour personnes âgées ou handicapées représentant 71 logements. Le développement des maisons relais est fortement encouragé par le département afin de répondre aux besoins croissant d'une population fragile.

5.2.2 Réhabilitations

Sur la période 2011-2015, 34 opérations représentant 1 343 logements ont fait l'objet de travaux d'investissement. Toutefois le montant moyen par logement inférieur à 3 k€ démontre la tendance déjà relevée lors du précédent rapport de privilégier les interventions ponctuelles de remplacements de composants plutôt que des réhabilitations globales. Quelques opérations, une par an en moyenne, ont fait l'objet d'interventions plus ambitieuses en vue d'améliorer leur performance énergétique. Le coût des travaux est alors partiellement pris en charge par les locataires avec une augmentation des loyers modérée (de 3 % à 5 %). Seule la réhabilitation globale des 40 logements de l'opération « Eaubonne » à Marmande (remplacement des menuiseries, réfection couverture, isolation des façades, réfection des colonnes montantes), soit environ 25 k€ par logement, a fait l'objet d'une augmentation de loyer supérieur (10 % à la fin des travaux et 10 % après une année de fonctionnement). Compte-tenu de l'importance de ces augmentations, l'office s'est engagé à mettre en place un suivi des consommations afin de mesurer les économies réelles après travaux.

5.3 EXERCICE DE LA FONCTION MAÎTRISE D'OUVRAGE

La « direction du développement » assure les fonctions de montage et de suivi des opérations de construction neuve et la « direction du patrimoine » assure le suivi des réhabilitations et des travaux de changement de composant. Une réflexion était en cours lors du contrôle afin de clarifier le positionnement du suivi des opérations de réhabilitations.

La « commission des finances et de l'investissement » désignée par le CA examine la faisabilité de chaque opération et le montage « technico-financier ». Un « comité d'opérations » réunit chaque mois les services techniques, financiers et les agences pour faire un point sur l'avancement de tous les projets de construction et de réhabilitation.

L'examen des opérations livrées depuis 2011 révèle une bonne maîtrise des coûts, avec un prix de revient final très proche du prévisionnel (moins de 1 % d'écart en moyenne). Le prix de revient moyen des opérations neuves livrées en 2014 et 2015 est de 1 666 € le m² de SH dont 1 251 € de travaux. Bien que minoré de l'ordre de 2 % par l'insuffisante incorporation des coûts internes (cf. § 6.1), il est globalement inférieur à celui des autres bailleurs intervenant dans le département. La visite de patrimoine a permis de constater la qualité et la diversité architecturale des différents programmes.

Les délais de livraison sont à l'inverse relativement élevés (3,5 ans en moyenne) vu la taille des opérations. Bien qu'en partie liés à des aléas de chantier ou au contexte spécifique de certaines opérations (ex : construction de 22 logements à Pujols dans le cadre d'une action de relogement avec interlocuteurs multiples en amont du projet), ils dénotent également une certaine lenteur dans la conduite des projets.

L'apport de fonds propres aux opérations livrées de 2011 à 2015 est limité, avec en moyenne 9 % du prix de revient final soit 10 k€ par logement. Il résulte du niveau élevé des aides des collectivités locales qui font toutefois l'objet d'une diminution pour les opérations engagées à compter de 2016.

5.4 MAINTENANCE DU PARC

5.4.1 Entretien du patrimoine

La programmation des travaux est déclinée sur la base du PSP et mise à jour annuellement en lien avec les agences.

Le niveau des dépenses d'exploitation consacrées à la maintenance du patrimoine sur 3 ans est inférieur de 12 % à la médiane des offices et il est en baisse en 2015.

Maintenance du patrimoine locatif (k€) en k€	2013	2014	2015	moyenne	médiane OPH
Entretien courant	606	650	691		
Gros entretien	1 500	1 625	1 390		
a/ total des dépenses d'exploitation	2 106	2 275	2 081	2 154	
<i>dont réalisées en régie</i>	334	344	298		
soit dépenses d'exploitation en € par logement	517	553	489	520	589¹⁴
b/ changements de composants¹⁵	982	1460	1329	1 257	
soit en € par logement	241	355	312	303	
a + b = total maintenance	3 088	3 735	3 410	3 411	
soit en € par logement	758	908	801	823	1 111¹⁶

Les dépenses totales prenant en compte les investissements réalisés (changements de composants, réhabilitations) atteignent 3,4 M€ en moyenne par an, soit 823 € par logement. Ce niveau se situe un quart en dessous de la médiane des OPH (1 111 €).

Si les tensions budgétaires de l'office liées à son endettement (cf. § 5) lui imposent une modération de ses dépenses de maintenance, la visite effectuée durant le contrôle (2 127 logements, soit 57 % du patrimoine) a révélé un état globalement satisfaisant. La structure du parc constitué pour plus d'un tiers de logements individuels, limite les parties communes à entretenir. Ces dernières (parc collectif), présentent un bon niveau d'entretien.

Certains immeubles mériteraient toutefois un effort de traitement des aspects extérieurs afin de préserver leur attractivité. De même, les abords étant systématiquement rétrocédés aux collectivités, l'office ne maîtrise pas leur traitement qui reste en général assez limité.

Le niveau de remise en état des logements lors des relocations est correct. Il représente un coût moyen de 2 900 € par logement¹⁷. Les facturations de travaux aux locataires, effectuées en respectant la grille de vétusté, sont significatives : en 2015, 60 % des locataires partis ont été soumis à une facturation pour un montant moyen de 1 054 €. Dans plus de 20 % des cas, le montant est supérieur à 1 500 €.

5.4.2 Exploitation du patrimoine

5.4.2.1 Diagnostics techniques

Les diagnostics de performance énergétique (DPE) sont réalisés depuis 2008 lors de la remise en location. En complément l'ensemble des logements collectifs ont été traités en 2012. Lors du contrôle, 17 % du parc n'en disposaient pas encore. Les logements ayant fait l'objet d'un diagnostic sont majoritairement classés en catégorie C (52 %) et D (21 %). Les 322 logements identifiés en catégorie E, F ou G, soit environ 10 %, devront faire l'objet d'une intervention avant 2021.

L'office n'a pas pris en compte l'ensemble de ses obligations en matière de lutte contre le saturnisme [art L. 1334-5 et L. 1334-7 du code de la santé publique]

Les constats de risque d'exposition au plomb (CREP) sont commandés par les agences lors du changement de locataire. Parmi les 204 logements situés dans des immeubles construits avant 1949 concernés par les mesures de prévention contre le saturnisme, 91 ont fait l'objet d'un CREP. La présence de peintures contenant du plomb en état dégradé a été relevée dans 10 logements mais leur traitement n'a été pris en compte que partiellement (ex : les

¹⁴ Médiane boléro OPH 2014, France entière

¹⁵ Comprend l'ensemble des travaux d'investissement sur le parc ancien (changements ponctuels de composants et travaux de réhabilitation-amélioration)

¹⁶ Médiane nationale 2014 issue du DIS des OPH : 1 111 €

¹⁷ Pour les logements ayant fait l'objet de travaux avant remise en location.

peintures en état dégradé relevées sur les volets de 3 logements de l'opération « les Catalpas » à Prayssas n'ont pas été traitées). De plus, les autres logements des quatre résidences dans lesquelles du plomb en mauvais état a été détecté n'ont fait l'objet d'aucun contrôle au titre du principe de prudence.

Face à ce constat, l'office s'est engagé à traiter l'ensemble des logements d'ici fin 2018.

De même, l'office n'est pas à jour des obligations réglementaires relatives à la protection des personnes contre les risques liés à une exposition à l'amiante.

L'office est fortement concerné par les obligations relatives à la protection des personnes contre les risques liés à une exposition à l'amiante (1 879 logements locatifs et 316 logements en foyers ayant fait l'objet d'un permis délivré avant juillet 1997). Le repérage étendu de l'amiante dans les parties communes a été réalisé fin 2005 et les dossiers techniques amiante (DTA) constitués conformément à la réglementation. Un nouveau repérage avec mise à jour de DTA a été réalisé en 2016 dans le cadre d'un marché à bons de commande intégrant également la réalisation des diagnostics avant travaux et des dossiers amiante des parties privatives (DAPP) lors des changements de locataires. Toutefois, cette prise en compte tardive et partielle des obligations réglementaires introduites par le décret n° 2011-629 du 3 juin 2011 se traduit par la réalisation de seulement 193 DAPP fin octobre 2016 alors qu'ils sont obligatoires depuis le 1^{er} février 2012.

Par ailleurs, l'office ne respecte pas certaines obligations d'information [art. R. 1334-9-4 et R. 1334-9-5 du CSP]. La communication des DAPP et DTA aux différents intervenants hors marchés (entreprises et personnel) susceptibles d'agir à proximité des équipements contenant de l'amiante n'est pas formalisée alors que la réglementation exige qu'une trace écrite de cette communication soit conservée. De même, la fiche récapitulative du DTA doit être communiquée aux occupants de l'immeuble concernés dans un délai d'un mois à compter de sa date de constitution ou de mise à jour. Face à ce constat, l'office s'est engagé à renforcer les procédures d'information des entreprises, du personnel et des locataires.

5.4.2.2 Sécurité des ascenseurs

L'office possède 19 ascenseurs qui desservent 410 logements, dont 129 dans des établissements d'hébergement collectif. La mise en conformité au regard des obligations réglementaires a été réalisée et le dernier contrôle quinquennal est intervenu en 2015. L'entretien et le dépannage sont confiés à un prestataire extérieur (cf. § 2.2.3).

5.4.2.3 Contrats d'entretien des équipements individuels

L'entretien des installations individuelles de chauffage, d'eau chaude sanitaire, des systèmes de ventilation, des robinetteries et des détecteurs de fumées est assuré dans le cadre d'un contrat multiservice (cf. § 2.2.3).

Afin de pouvoir se substituer aux locataires, l'office a conclu le 8 septembre 2010 un accord collectif conforme à l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 modifiée. Il assure un suivi rigoureux du prestataire et les résultats de la dernière enquête de satisfaction font apparaître une amélioration sensible de la satisfaction des locataires.

Il engage tous les moyens nécessaires pour assurer l'entretien de l'ensemble des appareils à gaz, y compris les procédures contentieuses. En 2015, sur 2 744 chaudières individuelles et chauffe-eau à gaz, 67 n'ont pas été entretenus, dont seulement 9 appareils déjà non visités en 2014 et 2 non visités depuis 2013 faisant l'objet d'une procédure judiciaire.

5.5 VENTES DE PATRIMOINE

L'office a développé très tôt une politique de vente volontariste avec 411 logements individuels vendus depuis 1984. Cette activité est gérée au sein du service des « affaires foncières et immobilières » qui dispose de compétences en matière d'analyse et de connaissance du marché de l'immobilier.

Le CA délibère annuellement à partir d'un bilan et d'une analyse détaillée ainsi que d'une présentation précise des perspectives. Au 31 décembre 2015, sur les 780 logements mis en vente, 369 restent à vendre. Aucune nouvelle opération n'a été inscrite au plan de vente pour 2016. En complément, dès lors qu'un logement est livré depuis plus de quinze ans, il peut faire l'objet d'une vente à la demande du locataire, après validation du bureau du CA. Cette pratique de ventes ponctuelles reste toutefois marginale (18 logements vendus depuis l'origine, dont 4 depuis 2011).

Les prix de vente sont fixés par le bureau du CA qui adopte une grille de prix distinguant les locataires de l'office et les extérieurs ou locataires depuis moins de deux ans. Sur la période 2011 à 2015, au total 123 logements ont été vendus, soit en moyenne 25 ventes par an. Elles ont en majorité profité aux locataires de l'office (35 % d'occupants ou descendants et 33 % de locataires du parc), avec toutefois un développement sensible de la vente aux personnes extérieures (42 % contre 33 % lors du précédent contrôle). Les prix, quasi-systématiquement fixés au-dessus de l'évaluation de France domaine, y compris pour les locataires (en moyenne +10 % pour les locataires et +20 % pour les extérieurs) restent toutefois adaptés au marché immobilier local. De plus, bien qu'aucune remise en état ne soit réalisée avant la vente, la visite de patrimoine a permis de vérifier l'état globalement satisfaisant du patrimoine mis en vente.

Sur la période 2011-2015, 2 opérations représentant 22 logements ont été vendues en bloc. Il s'agit d'opérations qui auraient nécessité des investissements importants pour les maintenir en location que l'office ne souhaitait pas réaliser. L'ensemble des ventes réalisées a dégagé une plus-value de 6,5 M€, soit 55 k€ par logement en moyenne (51 k€ en tenant compte des coûts internes de commercialisation), ressource indispensable pour assurer le développement et la maintenance du patrimoine (cf. § 6.2.2).

Plusieurs irrégularités ont été relevées en matière de vente à l'unité dont certaines déjà identifiées dans le précédent rapport.

- Lors de la mise en vente d'un logement vacant l'information ne fait l'objet d'aucune insertion dans les journaux locaux et la visite de patrimoine a mis en évidence l'absence d'affichage dans la plupart des halls des immeubles collectifs [art. R. 443-12 du CCH]. Malgré l'observation du précédent rapport, l'office continue à pratiquer uniquement une information en interne (affichages en agences, messages sur les avis d'échéances et le journal de l'office) complétée par une publication sur son site Internet, sur un site d'annonces et par un affichage sur le terrain visible de la voie publique.
- Une vente à un salarié n'a pas fait l'objet d'une autorisation préalable du CA visant à prévenir des risques de conflit d'intérêts [L. 423-10 du CCH]. Bien que le contrôle de cette vente n'ait révélé aucun traitement de faveur ni en matière de prix, ni en matière de procédure, cette disposition n'est pas conforme au CCH qui subordonne la signature de l'acte de vente à l'autorisation préalable du CA.
- La fraction d'emprunt correspondant au financement des logements vendus n'est toujours pas remboursée et l'information préalable de la collectivité garante des emprunts n'est toujours pas réalisée [art. L. 443-13 du CCH], malgré l'observation du précédent rapport (cf. § 6.2.3).
- Les clauses de « pacte de préférence » et de « participation à l'effort collectif » introduite dans les actes notariés vont au-delà du dispositif réglementaire [art. L. 443-12-1 du CCH]. En plus des clauses de préemption et de reversement éventuel de la plus-value par l'acquéreur en cas de revente dans un délai de cinq ans prévues par le CCH et qui figurent dans les actes notariés, l'office a ajouté un « pacte de préférence » qui prolonge jusqu'à 10 ans le droit de préemption. Il inclut également une « participation à l'effort collectif » qui prévoit un reversement à l'office de la moitié de la plus-value éventuelle, y compris si la vente a été réalisée à un prix supérieur à l'évaluation faite par les services des domaines. Or le CCH ne prévoit le reversement de la totalité de la plus-value que lorsque la vente a été réalisée à un prix inférieur à l'évaluation faite par les services des domaines. De plus, il est constaté qu'au cours des cinq dernières années l'office n'a jamais fait valoir son droit de préemption et qu'aucun reversement de plus-value n'a eu lieu.

Face à ce constat l'office a élaboré un nouveau règlement des ventes rappelant l'ensemble des obligations réglementaires et validé par le CA du 28 mars 2017

5.6 AUTRES ACTIVITES

Conformément aux engagements de la CUS, l'office a développé l'accession sociale et poursuivi son activité d'aménageur, essentiellement pour des terrains préalablement acquis sur lesquels ont été réalisées des opérations de logements locatifs ou d'accession sociale, afin de favoriser la mixité sociale.

5.6.1 Accession sociale

Deux opérations ont été livrées entre 2012 et 2014 : 8 logements à Tonneins et 12 logements à Foulayronnes. En novembre 2016 19 logements étaient vendus, le dernier logement étant en phase locative. Malgré cette commercialisation satisfaisante dans un marché très restreint, l'office n'a pas dégagé globalement de marge significative en tenant compte des coûts internes engagés, en dépit de subventions des collectivités de respectivement 6 k€ et 3 k€ par logement. Il n'envisage pas d'engager de nouvelles opérations dans l'immédiat. L'examen de l'ensemble des dossiers n'a révélé aucun dépassement de plafond de ressources. Deux ventes ont été transformées en vente directe, face à un léger dépassement de plafond PSLA. Les prix de vente, sensiblement inférieurs au maximum autorisé (environ – 30 %), et une redevance locative modérée (526 € en moyenne pour un T4 et 422 pour un T3) facilitent la commercialisation et permettent l'accès à des ménages aux revenus modestes. Les ressources n-2 des acquéreurs correspondent en moyenne à 76 % des plafonds PSLA et les apports personnels représentent en moyenne 38 % du prix d'achat, avec toutefois des écarts importants (3 ménages ont apporté la totalité du prix de vente). Par ailleurs, l'analyse met en évidence une durée courte du contrat de location-accession (10 mois en moyenne) qui atteste d'un véritable projet d'accession.

5.6.2 Aménagement

Sur la période 2011-2015, 28 lots ont été livrés, 36 ont été vendus et 14 étaient invendus fin 2015. Sur les importantes surfaces à aménager acquises antérieurement l'office rencontre des difficultés de commercialisation. Elles sont liées notamment à un manque de capacité à analyser le marché immobilier lors des études préalables et à la lenteur de la mise en commercialisation (ex : opération « Vénès » à Tonneins : achat terrain en 2002 pour un début de commercialisation en 2009). Cela confronte l'office à la détérioration du marché intervenue entre temps et à la concurrence des lotisseurs privés.

Parmi les lotissements à commercialiser, celui de Tonneins (11 invendus sur 17) a fait l'objet d'une provision comptable pour dépréciation au niveau du bilan financier prévisionnel déficitaire de 159 k€. Les autres lots à la vente (20 lots sur 3 lotissements) permettent d'envisager un achèvement sans déficit (marge prévisionnelle positive de l'ordre de 100 k€) mais les lenteurs de la commercialisation ne garantissent pas ce dénouement.

5.7 CONCLUSION

Le rythme de production a été sensiblement accéléré par rapport à la période précédente, avec une offre nouvelle de qualité et bien adaptée à la demande. Parallèlement, l'office a poursuivi sa politique de vente de logements locatifs à un niveau soutenu, activité qui doit être mieux encadrée réglementairement. Il a développé de façon mesurée l'accession sociale et la vente de terrains lotis. Bien que les dépenses consacrées à la maintenance du parc soient contraintes par les tensions budgétaires auxquelles doit faire face l'office, le patrimoine est en bon état et le niveau de remise en état des logements lors de leur remise en location est globalement satisfaisant. Le suivi des obligations réglementaires en matière de protection des personnes contre les risques liés à une exposition au plomb et à l'amiante doit être renforcé.

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

6.1.1 Comptable public

L'office est géré en comptabilité publique. Le poste comptable spécialement affecté à l'office est composé au total de 2 agents du Trésor (l'un plus particulièrement dédié à la comptabilité et l'autre au recouvrement), sous la responsabilité d'un inspecteur divisionnaire. Les locaux sont situés dans une partie du siège de l'office dont le Trésor est locataire.

La collaboration avec l'ordonnateur n'est plus régie par une charte de partenariat depuis plusieurs années, la dernière charte étant arrivée à échéance en 2012. Des travaux ont été menés entre l'ordonnateur et le comptable mais ils n'ont pas débouché sur la signature d'un nouveau document.

Le passage en comptabilité de commerce est envisagé par l'office, sur suggestion de la DDFIP. Cette procédure a fait l'objet d'une présentation par un conseiller de la Fédération nationale des OPH, et le CA du 27 juin 2016 a décidé le lancement des études préalables. Le passage a été reporté de 2018 à 2019, suite aux difficultés de recrutement intervenues au sein du service financier.

6.1.2 Comptabilité de l'ordonnateur.

La démarche vers la dématérialisation des documents comptables, à laquelle l'office est astreint avant 2019 en tant qu'établissement à comptabilité publique, a été engagée au budget 2017 dans le cadre de la GED (gestion électronique des documents).

Les délais de règlement des fournisseurs hors marchés ne sont pas suivis. En l'absence de cette traçabilité, l'office n'est pas en mesure d'attester du respect des délais prescrits conformément aux obligations de l'article 1er du décret n° 2013-269 du 29 mars 2013 relatif à la lutte contre les retards de paiement dans les contrats de la commande publique¹⁸.

Quelques éléments du compte financier présentent des anomalies, dont certaines étaient déjà relevées lors du contrôle précédent.

- a) Les subventions ne sont toujours comptabilisées qu'au moment de leur encaissement. Cette anomalie déjà relevée en 2011 persiste, en dépit des termes sans équivoque de l'Instruction comptable M31 (commentaires des comptes 13 et 441) : « *Dès que les subventions sont notifiées (décision, contrat, ...), ce compte est débité du montant accordé, mais non encore perçu (...). Il est crédité lors de l'encaissement* ». Nonobstant une délibération du CA en 2007 réaffirmant le maintien de cette pratique dérogatoire, l'office est tenu de revenir au respect des règles comptables des OPHLM. Cela permettra en outre d'éviter les discordances d'analyse lors des études comparatives au sein de la profession.
- b) Les coûts internes liés aux opérations d'investissement sont comptabilisés au c/7221 selon l'avancement des programmes. Les montants sont issus d'un taux forfaitaire qui ne reflète pas les coûts réels et ne répond pas aux exigences comptables d'imputation rationnelle. Cet impératif suppose d'exploiter des éléments de comptabilité analytique, ce que ne réalise pas l'office. Cela conduit l'office à appliquer un taux de l'ordre de 2,3 % alors que l'évaluation des coûts réels réalisée pour le contrôle sur une période de production de 3 ans (2013-2015) conclut à un taux de 4,3 %¹⁹. Les montants sous évalués transférés comptablement à l'investissement minorent les prix de revient des investissements, majorent les dépenses d'exploitation et pénalisent les résultats annuels de 100 k€ à 200 k€ (en fonction du niveau annuel de production).
- c) Le même constat peut être fait pour les coûts internes imputés aux stocks pour les opérations d'accession à la propriété (lotissement et PSLA). Calculés dans les mêmes conditions que pour le locatif, ils atteignent 8,4 k€ sur 3 ans (2013-2015) pour des coûts effectifs de commercialisation évalués à 13 k€ pour 2015, soit à charge constante environ 40 k€ sur la même période. Les transferts de charges opérés en stocks ne représentent ainsi que 20 % des coûts réels. Les montants en jeu (en moyenne 10 k€ par an) restent cependant très inférieurs à ceux de l'activité locative.
- d) Le coût analytique de commercialisation des ventes de logements locatifs atteint 87 k€ en 2015 soit de l'ordre de 7 % des ventes. Ces coûts internes ne sont pas incorporables au prix de revient mais constituent un élément

¹⁸ Cet article fixe à 30 jours le plafond du délai cumulé des opérations de l'ordonnateur et du comptable sous peine de versement d'intérêts moratoires au fournisseur

¹⁹ 280 k€ par an pour 7 agents sur la base de 10 % à 100 % de leur temps (maîtrise d'œuvre, conduite d'opération et mission SPS).

d'analyse de la marge réelle sur vente. Au total, ces coûts internes non transférés majoraient annuellement le coût de gestion locatif de l'ordre de 280 k€, soit 7 % du total. (cf. commentaires au § 6.2.1).

Après le contrôle, l'office indique avoir procédé aux corrections nécessaires lors de l'établissement des comptes de 2016 pour les subventions, et à compter de 2017 pour les coûts internes.

6.2 ANALYSE FINANCIERE

6.2.1 Analyse de l'exploitation

La rentabilité d'exploitation est appréciée à travers l'autofinancement²⁰ net et son évolution.

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Marge sur accession	2	30	295	20	-47
Loyers	15 611	15 947	16 654	17 183	17 387
Coût de gestion hors entretien	-3 702	-3 553	-3 710	-3 942	-4 039
Entretien courant et gros entretien avec régie	-2 347	-2 434	-2 069	-2 240	-1 909
TFPB	-1 949	-1 993	-2 031	-2 130	-2 121
Flux financiers (dont swaps)	-1 167	-324	-744	-848	-1 074
Flux exceptionnels	-168	-80	157	190	240
Autres produits et charges d'exploitation	206	234	243	217	231
Pertes sur créances	-110	-160	-285	-209	-179
Intérêts des opérations locatives	-2 992	-3 202	-3 060	-2 413	-2 043
Remboursements d'emprunts locatifs	-4 050	-4 035	-4 061	-5 010	-5 368
AUTOFINANCEMENT NET	-665	429	1 388	818	1 079
<i>Soit en % du chiffre d'affaires</i>	<i>-4,26 %</i>	<i>2,68 %</i>	<i>7,68 %</i>	<i>4,65 %</i>	<i>5,67 %</i>

La rentabilité d'exploitation moyenne sur 5 ans est inférieure de moitié à la médiane²¹ malgré un taux de vacance faible. Elle reste toutefois au-dessus du seuil d'alerte fixé depuis 2014 par le CCH (3 %), avec 6 % sur les 3 derniers exercices. L'autofinancement était inférieur à ce seuil en 2011 (négatif) et en 2012. Les événements suivants ont impacté ces exercices :

- en 2011 : flux financiers impactés par la soulte versée pour le réaménagement d'un swap ;
- en 2012 : remontée ponctuelle du taux du livret A impactant les intérêts des emprunts non swapés.

Il est constaté en 2015 une dégradation des flux financiers du fait de la baisse du taux du livret A impactant l'échange de taux pour la dette swapée.

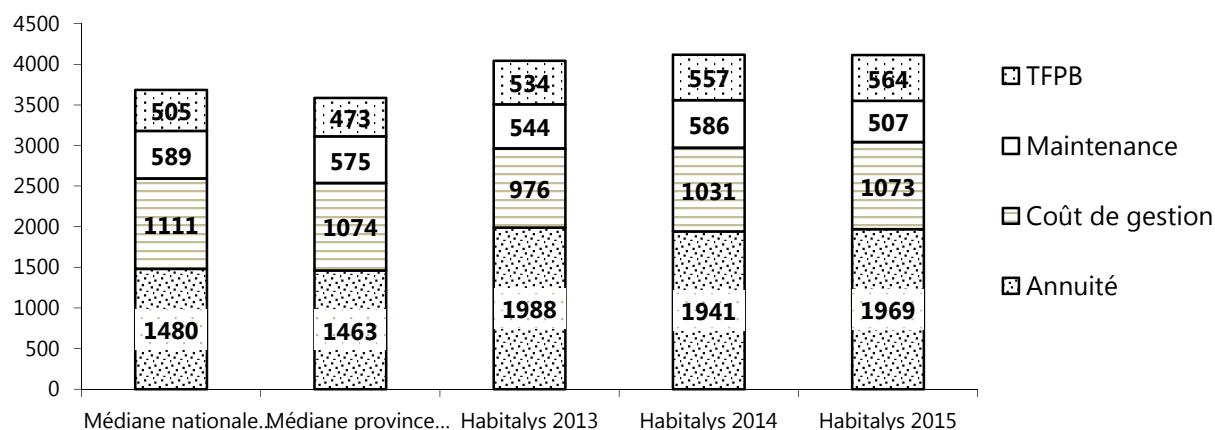
Le niveau des produits appelle peu de remarques (niveau des loyers, vacance, récupération des charges), l'origine de la faiblesse de la rentabilité étant à rechercher dans les dépenses.

Niveau et évolution des catégories de coûts (ratios par logement²²)

²⁰ L'autofinancement net est la mesure des ressources tirées de l'activité d'exploitation dans un exercice (excédents des produits encaissables sur les charges décaissables) disponibles après remboursement des emprunts (hors remboursements anticipés)

²¹ 12,6 % pour l'ensemble des OPH en 2014, source Bolero

²² Coût de gestion calculé sur le nombre de logements hors foyers



Le poids de la TFPB, déjà élevé en 2013, continue d'augmenter (11 % au-dessus de la médiane en 2015).

Les dépenses de maintenance sont faibles. Elles diminuent en 2015 mais restent suffisantes (cf. § 5.4.1).

Le coût de gestion est proche de la médiane et la part des charges de personnel dans le chiffre d'affaires a diminué de 3 % sur les 5 dernières années attestant d'une volonté de contrainte budgétaire. L'analyse de la comptabilisation des coûts internes imputables à la maîtrise d'ouvrage et à la commercialisation (cf. § 6.1.2) indique que les coûts transférables au bilan ne le sont que partiellement, ce qui majore le coût de gestion de 7 à 10 % environ. Le coût effectif des dépenses de gestion ressort ainsi un peu inférieur à 1 000 € par logement, soit un niveau modéré.

L'origine principale de la faible rentabilité réside dans le niveau élevé de la charge financière.

Au regard de la médiane des OPH (1 480 € 2014), le poids des annuités est très élevé, avec 1 969 € en 2015 et 1 966 € en moyenne sur 3 ans. Il représente près de 43 % des loyers pour une médiane de 37 %, soit une charge supplémentaire de l'ordre d'1 M€ par an divisant par 2 l'autofinancement annuel moyen.

L'analyse de la dette fait ressortir trois causes principales à l'endettement élevé :

- les montants limités de fonds propres apportés traditionnellement par l'office dans le financement de ses opérations de construction avec 9 % pour les opérations récentes et 30 % pour les remplacements de composants,
- la majoration des taux payés par les contrats de swaps souscrits sur la moitié de la dette,
- la conservation des emprunts finançant les immobilisations vendues, pratique à la fois irrégulière et économiquement pénalisante pour l'office qui biaise la lecture de la situation financière (cf. § 6.2.3).

Ces coûts financiers élevés fragilisent l'exploitation, impactent le niveau d'entretien des logements et contraignent l'office à dégager des plus-values suffisantes sur la vente de logements locatifs.

Dans sa réponse, l'office indique que la part des fonds propres dans les plans de financement qui atteint 12 % dans les opérations livrées en 2016 sera portée à 15 % en 2017 afin de limiter son endettement. Il s'engage également à effectuer en juin 2017 le remboursement de 925 k€ de capitaux dus relatifs à des logements vendus.

6.2.2 Résultats comptables

Les résultats comptables ont évolué comme suit :

	2011	2012	2013	2014	2015	Total 5 ans
Résultats comptables	1 690	1 146	2 773	3 911	3 250	12 770
part due aux plus-values de cessions	1 082	822	1 264	1 533	1 858	6 559
soit en % des résultats	64 %	72 %	46 %	39 %	57 %	51 %

C'est grâce aux plus-values de cession qui représentent en moyenne 51 % des résultats comptables que l'office conforte une rentabilité courante affaiblie par le coût des Swaps. Les marges comptables par logement (55 k€ en moyenne) sont ramenées à 51 k€ après la prise en compte de certains coûts externes (c/678 : diagnostics, métrés, ...) et internes (commercialisation), évalués entre 7 et 8 %.

6.2.3 Structure financière

L'analyse de la structure financière et de son évolution est réalisée à travers les bilans fonctionnels établis en fin d'exercice.

En k€	2 011	2 012	2 013	2 014	2 015
Capitaux propres	36 927	39 229	41 989	46 796	50 329
Provisions risques et charges	2 165	2 482	2 963	2 041	2 536
<i>dont PGR</i>	2 107	1 851	1 720	871	1 500
Amortissements et provisions d'actifs immobilisés	69 690	73 669	77 807	82 047	86 125
Dettes financières	95 749	97 859	103 796	101 283	104 124
Actif immobilisé brut	-197 749	-207 293	-215 722	-222 607	-227 150
Fonds de Roulement Net Global (FRNG)	6 782	5 948	10 834	9 562	15 965
<i>F.R.N.G. à terminaison des opérations²³</i>					14 734
Stocks accession	3 309	4 636	4 317	4 351	2 542
Actifs d'exploitation et créances diverses	4 298	3 993	4 028	3 596	3 873
Provisions d'actif circulant	-1 193	-1 185	-1 264	-1 437	-1 716
Dettes d'exploitation et diverses	-7 095	-9 774	-7 878	-8 264	-5 831
Besoin (+) ou Ressource (-) en Fonds de Roulement (BFR)	-680	-2 329	-796	-1 754	-1 132
Trésorerie nette	7 463	8 277	11 631	11 316	17 097
Concours bancaires (C/519)	1 600	2 501	0	2 000	2 001
Trésorerie du Bilan	9 063	10 778	11 631	13 316	19 098

Entre 2014 et 2015, la croissance du FRNG (+6,5 M€) a un caractère exceptionnel dû au déblocage massif de financements au 1^{er} semestre 2015 par la CDC pour plusieurs opérations qui avaient été préfinancées intégralement sur les fonds propres de l'office. Cette anomalie, liée à des difficultés de communication entre l'office et la CDC en 2014 est à relier aux longs délais qui ont été nécessaires pour parvenir à la signature du protocole de partenariat sur le financement pluriannuel des investissements.

Avec 16 M€ fin 2015, le FRNG représente 7,2 mois de dépenses pour une médiane de 4,2 mois (ensemble des OPH en 2014). Le ratio d'indépendance financière (ressources internes/capitaux permanents) progresse de 29 % à 34 % mais reste inférieur à la médiane (37 %).

En liaison avec ce haut niveau de FRNG, et renforcé par 1,1 M€ de ressources à court terme (BFR), la trésorerie atteint 17,1 M€. Elle représente, hors concours bancaires, 7,7 mois de dépenses, soit plus du double de la médiane (3,5 mois) malgré 2,5 M€ de stocks accession financés par seulement 372 k€ d'emprunts dédiés.

Le niveau élevé du fonds de roulement et de la trésorerie résulte, à hauteur de 20 % environ, des emprunts irrégulièrement conservés à l'issue des ventes de patrimoine et non affectés. Ces fonds qui atteignent 3,4 M€ fin 2015 ne financent aucune immobilisation productive et génèrent une annuité de 664 k€ dont 125 k€ d'intérêts.

Cette pratique qui gonfle le fonds de roulement en augmentant l'endettement de l'office, déjà excessif, est en outre irrégulière dans la mesure où les termes des contrats d'emprunt ne sont pas respectés (« *le montant des capitaux*

²³ Fonds de roulement net global à terminaison : mesure de l'excédent en fin d'exercices des ressources stables de l'organisme (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts, ...) sur ses emplois stables (immobilisations corporelles et financières essentiellement) en se plaçant comme si les opérations engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant réglées et toutes les recettes étant encaissées.

restant dus sur le présent prêt est immédiatement exigible en cas d'aliénation de l'immeuble financé à l'aide du présent prêt²⁴, ...) ».

Aucune demande de maintien de la garantie n'a été en outre formulée auprès du conseil départemental, garant de ces emprunts.

L'office annonce en réponse un désendettement sur 3 années, et le remboursement d'un tiers environ de ces fonds dès juin 2017.

Compte tenu des financements à mobiliser et des dépenses prévues sur les opérations non soldées fin 2015, le FRNG peut être ainsi évalué à terminaison de ces investissements²⁵ :

Evaluation du FRNG à terminaison (k€)	FRNG fin 2015	Dépenses restant à comptabiliser	Financements externes à comptabiliser	Impact sur le bilan à terminaison	FRNG à terminaison
Constructions en cours et non soldées		7 022	5 669	-1 353	
Travaux en cours et non soldés		1 701	1 823	122	
Total	15 965	8 723	7 492	- 1 231	14 734

Le décalage entre dépenses et recettes est faible en raison d'une politique de mobilisation progressive des emprunts. Le FRNG à terminaison des opérations engagées est évalué à 14,7 M€ (11,3 M€ en tenant compte du nécessaire remboursement des emprunts anormalement conservés après les ventes de patrimoine), niveau toujours très élevé au regard de l'activité puis qu'équivalent à 6,6 mois de dépenses (5 mois après les remboursements d'emprunts).

Variations du FRNG

La variation du fonds de roulement entre 2010 et 2015 s'explique comme suit :

En k€	Flux de trésorerie	Fonds de roulement
Fonds de roulement fin 2011		6 782
Autofinancement de 2012 à 2015	4 182	
Solde de trésorerie des investissements	-360	
Remboursements anticipés d'emprunts locatifs	-370	
Cessions d'actifs	8 548	
Divers (remb autres emprunts, autres ressources)	-2 817	
Evolution des fonds propres après investissement	9 183	
Fonds de roulement fin 2015		15 965

La forte augmentation du FRNG résulte de l'accumulation des résultats de gestion et, plus encore, des plus-values de cession, sans remboursement des capitaux restant dus sur les emprunts correspondants (cf. ci-dessus).

Ces ressources ont été peu réemployées du fait du niveau de l'activité d'investissement et des faibles apports en fonds propres dans leur financement (cf. § 6.2.3.2).

6.2.3.1 Gestion de la dette

L'encours d'emprunt qui représente 103 M€ fin 2015 est pour 91 % adossé au taux du livret A, pour 2,6 % à taux fixe, pour 5,3 % indexé (Euribor, TAM, TEC10) et pour 1,4 % (1,4 M€) à taux structuré (classés 3B dans la charte Gissler). Pour ces derniers emprunts, d'une durée résiduelle de 2 ans, un franchissement du seuil n'est pas anticipé²⁶.

Pour l'ensemble de la dette, le taux moyen acquitté en 2015 représente 1,92 %.

²⁴ Exemple : extrait du contrat CDC n° 424707 du 14/12/1993 article 10.2.2; opération de Brax.

²⁵ Hors remboursement des capitaux restant dus des emprunts conservés après les ventes locatives

²⁶ Seuil = <0,55 % entre le CMS 20 ans et le CMS 2 ans

L'importance de l'encours d'emprunts faisant l'objet d'un échange de taux (swap) renchérit fortement le coût de la dette de l'office : après avoir souscrit 7 contrats d'échanges de taux (swaps) entre 2000 et 2011, l'office a encore aujourd'hui quatre contrats en cours pour un total de 44,5 M€ soit 43 % de la dette totale et 48 % de la dette indexée sur le livret A.

Ils sont constitués de :

- un contrat de 15,6 M€ (Gissler 3B) à échéance 2020,
- deux contrats de 6,9 M€ et 6 M€ (Gissler 1B) à échéance 2030,
- un contrat de 16 M€ (Gissler 2D) à échéance 2025. Il fait l'objet d'une provision pour risque de 947 k€.

Depuis 2011, ces contrats ne génèrent que des pertes. En 2015, le taux moyen de la dette a ainsi été porté par ces échanges de 1,92 % (cf. ci-dessus) à 3,06 % avec un coût pour l'office de 1,2 M€, minorant ainsi son autofinancement de plus de la moitié.

Selon l'office, le coût maximal des swaps serait intervenu en 2016.

6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

L'office ne dispose pas d'une étude prévisionnelle véritablement opérationnelle.

La dernière simulation prévisionnelle réalisée par l'office a été présentée au CA du 18 septembre 2014. Elle a servi de support à la projection réalisée par la CDC dans le cadre du protocole de financement signé en 2015.

La dernière actualisation de cette projection par la CDC sur la base des comptes 2015 a été examinée ci-après. Du fait d'une actualisation seulement partielle, elle présente des écarts importants dès l'exercice 2016 avec le budget actualisé en septembre 2016.

Le niveau de l'autofinancement reste cependant proche (autour de 0,5 M€) par le jeu de compensations telles que la surévaluation des loyers (0,8 M€) et la sous-évaluation des produits de ventes (0,5 k€).

L'évolution des modalités de financement des investissements liée au désengagement récent des collectivités locales est prise en compte.

Le taux du livret A est considéré stable en 2015 et 2016 puis croissant de 0,25 point par an ensuite. Cette hypothèse amène à anticiper une réduction significative du surcoût lié aux swaps qui passerait progressivement de 848 k€ en 2015 à 279 k€ en 2020. Ce n'est toutefois qu'à partir de 2020, avec l'arrivée à échéance de l'un de ces swaps, que l'allègement financier peut être anticipé avec certitude. Les hypothèses économiques retenues impactent également les hausses annuelles de loyer prises en compte (+1,3 % jusqu'à 2018, puis 1,4 % en 2019 et 1,5 % en 2020).

L'absence de scénario alternatif sur des bases économiques différentes et les écarts constatés avec le budget 2016 conjugués à l'absence de maîtrise en interne de l'outil prévisionnel sont autant de fragilités alors que les tensions budgétaires présentes et potentielles sont importantes.

Evolution prévisionnelle de l'exploitation et de la structure financière

en k€	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Total des produits courants	16 389	17 375	18 323	19 078	19 795	20 540
Total annuités emprunts locatifs	-7 411	-7 654	-8 555	-8 028	-7 998	-8 205
TFPB	-2 122	-2 262	-2 337	-2 395	-2 455	-2 542
Total Maintenance	-2 090	-2 259	-2 132	-2 800	-2 897	-2 985
Total coût gestion	-3 753	-4 403	-4 586	-4 747	-4 875	-5 016
Coût des impayés (irréouvrables)	-178	-227	-240	-248	-255	-263
Total des charges courantes	-15 554	-16 805	-17 850	-18 218	-18 480	-19 011
Autofinancement courant	835	570	473	860	1 315	1 529
solde des exceptionnels	246	-94	26	189	182	238
autofinancement net	1 081	476	499	1 049	1 497	1 767
Produits nets de cession des actifs	1 858	1 113	1 113	1 113	1 113	1 113
rembt KRD/ventes antérieures et futures	0	0	-1 151	-1 151	-1 151	-1 151
FDR net fin d'exercice	15 882	14 312	11 756	10 283	9 198	8 360
Autofinancement courant (% CA)	5,1	3,3	2,6	4,5	6,6	7,4
Fond de roulement (mois de dépenses)	7,2	5,7	4,7	4,1	3,7	3,3

Selon les hypothèses retenues, l'exploitation traverse une période de grande fragilité jusqu'à 2017-2018, puis se redresse progressivement par une baisse du niveau d'endettement.

Le ratio d'autofinancement courant rapporté au chiffre d'affaires dépasse 7 % en fin de période, soit un niveau inférieur à la médiane actuelle des OPH (12 %) mais suffisant pour assurer la pérennité de la structure.

Ce retournement de tendance pourrait cependant être freiné par les coûts potentiels, directs ou indirects, liés au passage à la comptabilité de commerce envisagé que l'office n'a pas évalué à ce jour.

La structure financière se dégrade en raison de la faible rentabilité et des besoins d'investissement retenus. L'absence de PSP et de CUS pour la période concernée constitue un obstacle sérieux supplémentaire à la solidité des prévisions. Cette dégradation est accentuée par le nécessaire apurement des financements non affectés à l'issue des ventes de patrimoine.

Fin 2020, le fonds de roulement résiduel serait toutefois encore suffisant, avec 8,4 M€ soit l'équivalent de 3,3 mois de dépenses. L'office doit cependant impérativement s'employer à inverser cette tendance, au risque de fragiliser excessivement son bilan à terme. L'arrivée à échéance d'un premier swap mi-2018 pourrait y concourir.

L'office a indiqué qu'il présentera au CA plusieurs scénarios prévisionnels à l'automne 2017, en cohérence avec le PSP qui lui aura été soumis en juin, et avec la CUS à adopter en octobre.

6.4 CONCLUSION

L'impact des swaps massivement souscrits, la conservation anormale des emprunts à rembourser à l'issue des ventes de logements locatifs, et le fort endettement dans les opérations de construction concourent à sur endetter l'office, à générer un équilibre budgétaire fragile, et procurent une trésorerie en partie illusoire.

La procédure de prévision montre de nombreuses fragilités. Outre le défaut d'actualisation exhaustif des données, elle repose largement sur des hypothèses de croissance de l'inflation impactant positivement le coût des swaps et ne peut s'appuyer sur un projet stratégique et de maintenance formalisé. L'office doit se doter d'un prévisionnel maîtrisé et réaliser des scénarios alternatifs afin d'évaluer les risques potentiels dans des contextes d'évolution économique différenciés.

En tout état de cause, la structure financière va se réduire dans les prochaines années compte tenu des faibles résultats attendus, des fonds propres à affecter à l'investissement au rythme d'activité envisagé et des remboursements nécessaires des emprunts non affectés.

7. ANNEXES

7.1 INFORMATIONS GENERALES

RAISON SOCIALE :	Office Public de l'Habitat de Lot et Garonne – HABITALYS
-------------------------	---

SIEGE SOCIAL :			
Adresse du siège :	36 bis Boulevard Scaliger – BP 58	Téléphone :	05-53-77-05-66
Code postal :	47003	Télécopie :	05-53-77-05-67
Ville :	AGEN CEDEX		

DIRECTEUR GÉNÉRAL :	Jean-Pierre GAILLARD puis Bruno GUINANDIE (010/07/2016)
----------------------------	---

COLLECTIVITÉ DE RATTACHEMENT :	Conseil départemental de Lot-et-Garonne
---------------------------------------	--

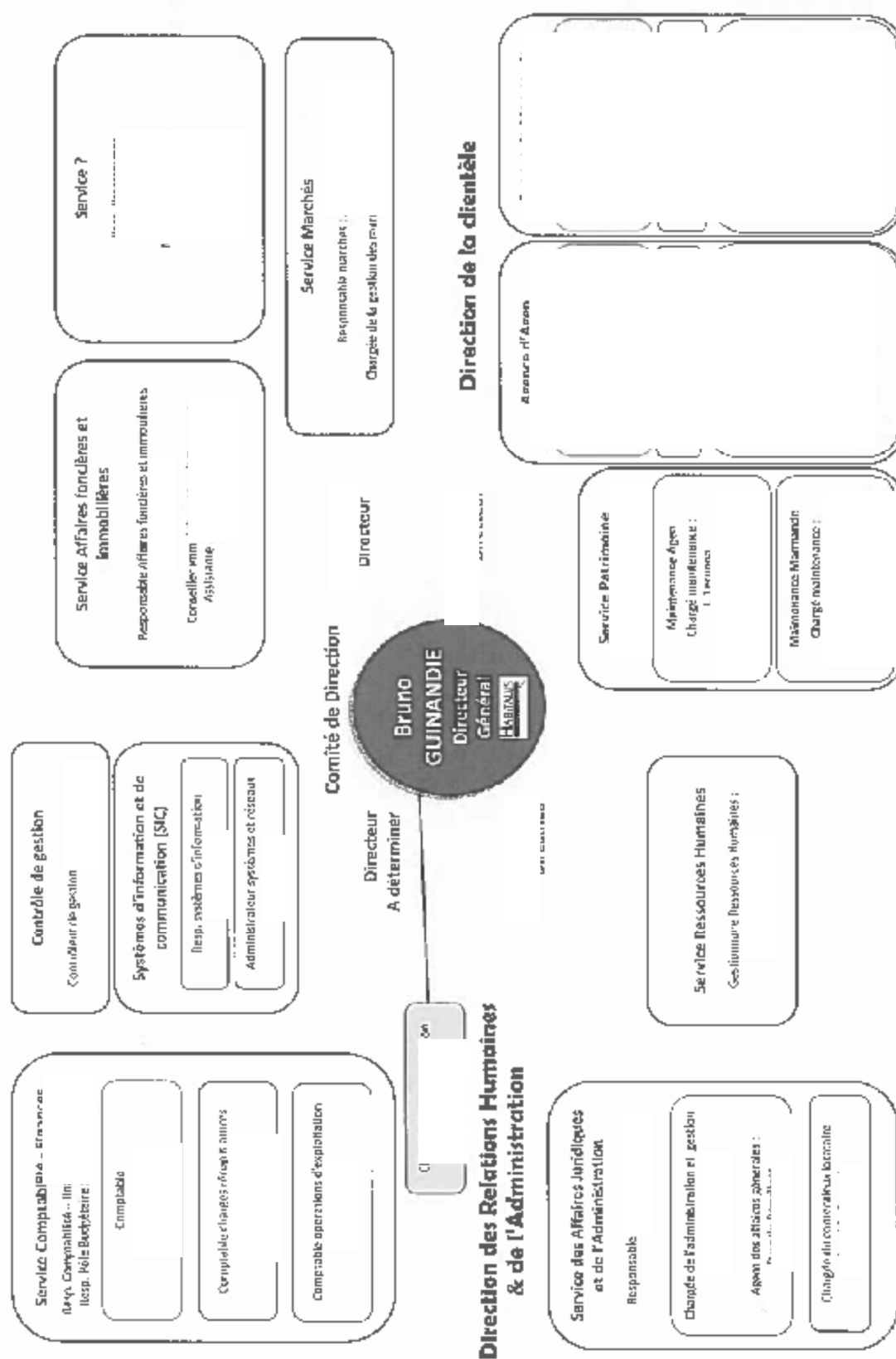
CONSEIL D'ADMINISTRATION au 31/12/2015

Nombre de membres	23		
	Membres	Désignés par :	Professions
Présidente	SALLES Marie-France	Elue Conseil Départemental	Maître de conférences
Vice-président		Elu Conseil Départemental	Vétérinaire
Administrateur		Elu Conseil Départemental	Retraité
Administrateur		Elu Conseil Départemental	Agriculteur
Administrateur		Elu Conseil Départemental	Retraité
Administratrice		Elue Conseil Départemental	Infirmière
	Membres	Personnes qualifiées :	Professions
Administrateur		Conseil Départemental	Retraité
Administrateur	C	Conseil Départemental	Médiateur
Administrateur		Conseil Départemental	Retraité
Administratrice		Conseil Départemental	Retraitee
Administrateur		Conseil Départemental	Retraité
Administratrice	P	Conseil Départemental	Retraitee
Administratrice		Conseil Départemental	Assistante Service Social
Administratrice		Conseil Départemental	Directrice SOLINCITE
Administratrice		Caisse d'Allocations Familiales	Retraitee
Administratrice		U.D.A.F. Lot et Garonne	Retraitee
Administrateur		Associés des collecteurs du 1% logement	Directeur Groupe CILGERE
Administratrice		Syndicat C.G.T.	Retraitee
Administratrice		Syndicat C.F.D.T.	Conseillère d'emploi
Représentants des locataires		Elue C.N.L.	Retraitee
		Elu C.S.F.	Retraité
		Elue C.N.L.	Retraitee
		Elu C.S.F.	Retraité

Commissaire du Gouvernement :	
-------------------------------	--

EFFECTIFS DU PERSONNEL au : 31/12/2015		nombre	ETP	Total administratif et technique : 53 (ETP : 52,02) Effectif total : 80 (31/12/2015)
	Cadres :	16	16	
	Maîtrise :	24	23,82	
	Employés :	40	35,87	
	Gardiens :	3	3	
	Employés d'immeuble	18	14,67	
	Régie	6	6	

7.2 ORGANIGRAMME EN SEPTEMBRE 2016



7.3 DEPASSEMENT DES PLAFONDS DE RESSOURCES

code groupe	Nom groupe	identifiant logement	Commune	financement d'origine	n° unique du demandeur	date de la CAL	date de signature du bail	% de dépassement du plafond de ressources	loyer mensuel	observation
99	LA GASCONNE		MARMANDE	PLA		08/01/2015	09/02/2015	19,79%	402,85 €	accord préfet
322	CHAMPAGNE II		LE PASSAGE	PLAI	3	07/02/2013	27/02/2013	10,87%	275,23 €	accord direction
91	LE ROC		MARMANDE	PLA		01/06/2015	22/06/2015	0,79%	363,87 €	accord préfet
196	LES TILLEULS II		COLAYRAC-SAINT-CIRQ	PLAI		05/09/2013	23/10/2013	1,77%	324,16 €	accord direction
241	HAMEAU DE LA ROSE	9	BRAX	PLA		03/10/2013	02/12/2013	9,64%	517,34 €	
30	CH. DE RONDE		CASTELMORON-SUR-LOT	HLM		07/12/2015	14/12/2015	21,22%	310,90 €	
288	LAMOLIE		ARGENTON	PLUS	absence n° unique	06/01/2014	27/01/2014	22,73%	471,17 €	accord préfet
65	PICADOU II		BEAUVILLE	PLA		06/02/2014	25/04/2014	6,08%	489,32 €	accord direction
88	LALANNE		AIGUILLON	PLA		04/05/2015	13/05/2015	6,25%	347,09 €	accord préfet
268	BOURDELEROT E I		ROQUEFORT	PLAI		05/06/2014	20/06/2014	20,48%	240,07 €	accord direction
304	TUQUE DE GRABIAI		FOULAYRONNES	PLUS		03/07/2014	02/09/2014	19,73%	395,84 €	accord direction
250	LIRAC		CASTELJALOUX	PLAI		01/09/2014	15/09/2014	6,40%	293,03 €	
273	Simone COMBEAUD	3	MIRAMONT-DE-GUYENNE	PLUS		01/09/2014	03/10/2014	24,52%	418,92 €	accord préfet
94	PLAINE DU LEVANT	1	BON-ENCONTRE	PLA	absence n° unique	02/10/2014	13/10/2014	21,24%	371,75 €	accord direction
56	CHATEAU D'EAU		MARMANDE	HLM		06/10/2014	28/01/2015	1,36%	335,11 €	
12	TARIDON		CASTELJALOUX	HLM	0	01/12/2014	09/12/2014	12,02%	317,82 €	
129	LE LAC		PUYMIROL	PLA		08/01/2015	06/02/2015	11,05%	385,06 €	accord direction
94	PLAINE DU LEVANT		BON-ENCONTRE	PLA		02/04/2015	12/05/2015	12,12%	461,13 €	accord direction
191	PACHOU		SAINT-SIXTE	PLAI		02/07/2015	09/07/2015	7,37%	308,40 €	accord direction
258	PAOUZADOU		BON-ENCONTRE	PLUS	3	02/07/2015	18/08/2015	0,60%	435,71 €	accord direction
191	PACHOU	9	SAINT-SIXTE	PLA		10/08/2015	24/08/2015	2,64%	388,05 €	accord direction
298	LA RENAISSANCE I	0	VILLENEUVE-SUR-LOT	PLUS	0	01/10/2015	23/10/2015	16,94%	469,40 €	accord direction
160	M. PREVOST	5	AIGUILLON	PLA		02/11/2015	18/11/2015	4,79%	408,67 €	accord préfet
333	COCHINCHINE		SAINTE-LIVRADE-SUR-LOT	PLAI		02/11/2015	10/11/2015	15,15%	348,94 €	accord direction
107	COUCHANT CARPETE		MARMANDE	PLA		07/12/2015	29/12/2015	6,44%	372,60 €	accord préfet

7.4 SWAPS EN COURS (EXTRAIT DE L'ANNEXE VIII DU COMPTE FINANCIER DE L'OFFICE)

Caractéristiques de l'instrument dérivé										31/12/2015					
Niveau de risque	Type d'instrument financier	Nom de la contrepartie	Notionnel initial	Formule de calcul du taux	Taux minimum	Taux maximum	Date de début du contrat	Date d'échéance du contrat	Charge d'intérêt d'emprunt avant couverture	Résultat de l'instrument financier		Charge nette après couverture	Taux d'intérêt net après couverture	Provision comptable	Coût de sortie de l'instrument
										Charges	Produits				
3B	SWAP DE TAUX	CACIB	15 600 000	Reçu Livret A calculé, payé : 5,69%-(3,74% x prorata jours où CMS30ans>=CMS10ans et CMS5ans>=CMS2ans)	1,95	5,69	25/04/2005	01/08/2020	392 110	304 200	3 250	693 060	4,44%		2 162 159
2D	SWAP DE TAUX	CACIB	16 000 000	Reçu Livret A calculé, payé : 3,91% si inflationEUR>=-1,50% et <=5% sinon 3,91%+2x écarts bornes inflation	3,91	sans	06/10/2011	01/08/2025	504 313	634 289	3 333	1 135 269	7,10%	947 295	5 158 611
1B	SWAP DE TAUX	CACIB	6 900 000	Reçu Livret A calculé, payé : 2,65% si cms10ans <= 6,50% sinon cms10ans	2,65	cms 10 ans	09/10/2009	01/08/2030	143 084	185 390	1 438	327 036	4,74%		1 570 194
1B	SWAP DE TAUX	CACIB	6 000 000	Reçu Livret A calculé, payé : 1,77% si Euribor3mois <= 4,75% sinon Euribor3mois + 0,50%	0,00	Euribor3m +0,50%	06/10/2011	01/08/2030	78 454	107 675	1 250	184 879	3,08%		816 600
			44 500 000						1 117 961	1 231 553	9 271	2 340 244			

7.5 ETUDE PREVISIONNELLE

SYNTHESE DES RESULTATS PREVISIONNELS

en k€	Simulation Habitayls - CDC actualisé sur base 2015						Commentaires
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
Total loyers quittancés	17 388	18 210	19 118	19 682	20 132	20 694	Le budget pour 2016 prévoit 0,8 M€ de loyers de moins en 2015: produit inclus dans "autres activités" fin d'i swaps le 1/08/2020; impact hausse annuelle de 0,25 % du livret A à compter de 2017 (hyp CDC) arrivées à échéance importantes
marges autres activités	125	-90	-68	-48	-39	-29	
Marges accession	-43	0	0	0	0	0	
production immobilisée et produits divers	0	356	354	261	264	267	
flux financiers (dont surcoûts swaps)	-1081	-1101	-1081	-817	-562	-392	
total produits divers	-999	-835	-795	-604	-337	-154	
Total des produits courants	16 389	17 375	18 323	19 078	19 795	20 540	
Total annuités emprunts locatifs	-7 411	-7 654	-8 555	-8 028	-7 998	-8 205	
Solde après annuités	8 978	9 721	9 768	11 050	11 797	12 335	
TFPB	-2 122	-2 262	-2 337	-2 395	-2 455	-2 542	
Solde après annuités et TFPB	6 856	7 459	7 431	8 655	9 342	9 793	la hausse entre 2015 et 2016 n'est pas significative, compte tenu des modes de calcul
Maintenance courante (yc partie c611)	-707	-730	-764	-791	-816	-842	
Gros entretien	-1 383	-1 529	-1 368	-2 009	-2 081	-2 143	
Total Maintenance	-2 090	-2 259	-2 132	-2 800	-2 897	-2 985	
Solde après annuités TFPB et maintenance	4 766	5 200	5 299	5 855	6 445	6 808	
Frais de personnel (hors régie)	-2 825	-3 139	-3 265	-3 370	-3 464	-3 564	
Frais gestion, cotis, charges non récup. hors c/611 partie	-928	-1 264	-1 321	-1 377	-1 411	-1 452	
Total coût gestion	-3 753	-4 403	-4 586	-4 747	-4 875	-5 016	
Coût des impayés (irrecouvrables seuls)	-178	-227	-240	-248	-255	-263	
Total des charges courantes	-15 554	-16 805	-17 850	-18 218	-18 480	-19 011	
Autofinancement courant	835	570	473	860	1 315	1 529	le budget pour 2016 prévoit 0,5 M€ de produits de plus
solde des exceptionnels (prévisibles)	246	-94	26	189	182	238	
autofinancement net (hors cessionsd'actifs)	1 081	476	499	1 049	1 497	1 767	
+ Produits nets de cession des actifs	1 858	1 113	1 113	1 113	1 113	1 113	
remboursement des KRd/ventes	0	0	301	301	301	301	
= apports au fonds de roulement	2 939	1 589	1 311	1 861	2 309	2 579	
- Fonds propres investis en construction	1059	1 829	1 423	1 715	1 611	1 638	
- Fonds propres pour travaux (réhab+composants)	997	1 330	1 594	1 619	1 783	1 779	
Impact sur fonds propres (affectés à livraison)	-2056	-3 159	-3 017	-3 334	-3 394	-3 417	
Solde = impact sur fonds de roulement	883	-1 570	-1 706	-1 473	-1 085	-838	
FDR fin d'exercice	15 882	14 312	12 606	11 133	10 048	9 210	Sur la base d'un remboursement étalé à partir de 2017
remboursement des KRd/ventes antérieures	-850	-850	-850	-850	-850	-850	
FDR net corrigé fin d'exercice	15 882	14 312	11 756	10 283	9 198	8 360	
ratio autofi courant (en % du CA)		3,3%	2,6%	4,5%	6,6%	7,4%	
ratio Fonds de roulement (en mois de dépenses)		5,7	4,7	4,1	3,7	3,3	
cout de gestion €/logt	997	1 135	1 142	1 167	1 184	1 203	

7.6 SIGLES UTILISES

ANCOLS	Agence nationale de contrôle du logement social	OPH	Office Public de l'Habitat
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
CAF	Capacité d'Autofinancement	PLATS	Prêt Locatif Aidé Très Social
CAL	Commission d'Attribution des Logements	PLS	Prêt Locatif Social
CCH	Code de la Construction et de l'Habitation	PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
CDC	Caisse des Dépôts et Consignations	PSLA	Prêt social Location-accession
CGLLS	Caisse de Garantie du Logement Locatif Social	PSP	Plan Stratégique de Patrimoine
CHRS	Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale	QPV	Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville
CUS	Convention d'Utilité Sociale	RSA	Revenu de Solidarité Active
DALO	Droit Au Logement Opposable	SRU	Solidarité et Renouvellement Urbain (loi du 13 décembre 2000)
DPE	Diagnostic de Performance Energétique	TFPB	Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties
DTA	Dossier Technique d'Amiante	USH	Union Sociale pour l'Habitat (union des différentes fédérations HLM)
EHPAD	Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes	VEFA	Vente en État Futur d'Achèvement
FRNG	Fonds de Roulement Net Global	ZUS	Zone Urbaine Sensible
FSL	Fonds de Solidarité Logement		
HLM	Habitation à Loyer Modéré		

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

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

