

OPH Habitat Drouais

DREUX (28)



RAPPORT DE CONTRÔLE

N° 2017-074

RAPPORT DE CONTRÔLE
N° 2017-074
OPH Habitat Drouais

Dreux (28)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2017-074

OPH Habitat Drouais – (28)

N° SIREN : 393448881
Raison sociale (qui se rapporte au N° SIREN) : Habitat Drouais Office Public de l'Habitat
Président : M. Gérard HAMEL
Directeur général : M. Daniel CATALAN
Adresse : 32 avenue J.F. Kennedy, 28109 DREUX
Collectivité de rattachement : Communauté d'agglomération du pays de Dreux

AU 31 DÉCEMBRE 2017

Nombre de logement familiaux gérés	5 363	Nombre de logements familiaux en propriété:	5 354	Nombre d'équivalents logements (logements foyers...) :	204
---------------------------------------	-------	--	-------	--	-----

Indicateurs au 31/12/2016	Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source
PATRIMOINE				
Logements vacants	4,33%	4,80%	3,00%	(2)
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacance technique)	1,50%	2,90%	1,50%	(2)
Taux de rotation annuel	8,10%	12,30%	9,80%	(2)
Evolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	0,90%	0,90%	1,50%	
Âge moyen du parc (en années)	41			
POPULATIONS LOGÉES				
(1)				
Locataires dont les ressources sont :				
- < 20 % des plafonds	28,32%	25,72%	21,21%	
- < 60 % des plafonds	72,18%	61,33%	59,44%	
- > 100 % des plafonds	5,36%	10,85%	11,23%	
Bénéficiaires d'aide au logement	68,4%	42,93%	47,36%	
Familles monoparentales	24,53%	20,69%	20,79%	
Personnes isolées	29,80%	42,45%	38,54%	(1)
GESTION LOCATIVE				
Loyers moyens mensuels (€/m ² de surface habitable)	5,04	5,5	5,7	(2)
Taux de créances inscrit au bilan (% des loyers et charges)	16,46%	14,20%	14,50%	(3)
STRUCTURE FINANCIERE ET RENTABILITE				
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	9,35	NC	NC	
Fonds de roulements net global (mois de dépenses)	12,11	4,4	4,4	
Autofinancement net / chiffre d'affaires	10,38%	12,24%	12,39%	

(1) Enquête OPS 2016

(2) RPLS au 1/1/2016

(3) Bolero 2015 : ensemble des offices

POINTS FORTS :

- ▶ Gestion sociale performante.
- ▶ Prise en compte du vieillissement des locataires.
- ▶ Bon entretien général du patrimoine.
- ▶ Bonne situation financière.

POINTS FAIBLES :

- ▶ Dégradation du taux d'impayés liée à un suivi non satisfaisant avec cependant une stabilisation à compter de 2015
- ▶ Besoins importants de maintenance, notamment en matière d'amélioration thermique du patrimoine
- ▶ Contrôle de gestion peu performant
- ▶ Absence de gestion prévisionnelle de la trésorerie

IRRÉGULARITÉS :

- ▶ Jusqu'en 2015, récupération à 75 % des charges inhérentes aux tâches effectuées par les gardiens alors que ceux-ci n'effectuaient qu'une seule tâche (décret n° 87-713 du 26 août 1987 modifié par le décret n° 2013-1296 du 27 décembre 2013).
- ▶ Quatre attributions irrégulières de logements à des locataires dont les ressources dépassent les plafonds autorisés et deux dossiers incomplets.
- ▶ Absence de l'indication du loyer maximum du logement sur chaque quittance (article R. 442-2-1 du CCH).
- ▶ Non réalisation des diagnostics amiante pour les parties privatives (DAPP) (article R. 1334-16 du code de la santé publique).

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

Inspecteurs-auditeurs ANCOLS :

Directeur territorial :

Précédent rapport de contrôle : RD 2011-104

Contrôle effectué du 5 septembre 2017 au 17 avril 2018

RAPPORT DE CONTRÔLE : septembre 2018

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2017-074

OPH Habitat Drouais – 28

Synthèse	5
1. Préambule	7
2. Présentation générale de l'organisme	8
2.1 Contexte socio-économique	8
2.2 Gouvernance et management	9
2.2.1 Évaluation de la gouvernance	9
2.2.2 Évaluation de l'organisation et du management	10
2.2.3 Commande publique	11
2.3 conclusion	12
3. Patrimoine	13
3.1 Caractéristiques du patrimoine	13
3.1.1 Description et localisation du parc au 31 décembre 2017	13
3.1.2 Données sur la vacance et la rotation	13
3.2 Accessibilité économique du parc	14
3.2.1 Loyers	14
3.2.2 Aide personnalisée au logement	15
3.2.3 Supplément de loyer de solidarité (SLS)	15
3.2.4 Charges locatives	15
3.3 Conclusion	17
4. Politique sociale et gestion locative	18
4.1 Caractéristiques des populations logées	18
4.2 Accès au logement	18
4.2.1 Connaissance de la demande	18
4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme	18
4.2.3 Gestion des attributions	19
4.2.4 Location des logements	20
4.3 Qualité du service rendu aux locataires	21
4.3.1 Gestion de proximité	21
4.3.2 Politique en faveur des personnes âgées	21
4.3.3 Concertation locative	22

4.3.4	Enquêtes de satisfaction.....	22
4.4	Traitement des impayés	23
4.5	Conclusion	25
5.	Stratégie patrimoniale.....	26
5.1	Analyse de la politique patrimoniale.....	26
5.2	Évolution du patrimoine.....	27
5.2.1	Offre nouvelle	27
5.2.2	Réhabilitations.....	27
5.3	Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage	27
5.3.1	Analyse d'opérations de construction neuve.....	28
5.4	Maintenance du parc.....	29
5.4.1	Entretien du patrimoine	29
5.4.2	Sécurité dans le parc.....	30
5.5	Ventes de patrimoine à l'unité.....	30
5.6	Conclusion	31
6.	Tenue de la comptabilité et analyse financière.....	32
6.1	Tenue de la comptabilité	32
6.2	Analyse financière	33
6.2.1	Analyse de l'exploitation	33
6.2.2	Gestion de la dette	36
6.2.3	Résultats comptables.....	36
6.2.4	Structure financière	37
6.3	Analyse prévisionnelle.....	40
6.4	Conclusion	42
7.	Annexes.....	43
7.1	Informations générales	43
7.2	Tableau récapitulatif des irrégularités relevées.....	44
7.3	Analyse des hypothèses sociales et économiques	45
7.4	Sigles utilisés.....	46

SYNTHESE

L'office public de l'habitat (OPH) Habitat Drouais est rattaché à la communauté d'agglomération du pays de Dreux depuis le 1^{er} janvier 2017. Celle-ci dispose d'un programme local de l'habitat (PLH) intercommunal qui prévoit la production de 600 logements locatifs sociaux sur 7 ans.

L'office est propriétaire de 5 354 logements familiaux à la fin 2017. La majorité du patrimoine se trouve sur les communes de Dreux et Vernouillet classées parmi les communes les plus pauvres de France. Le patrimoine de l'office a 81% de ses logements classés en quartiers prioritaires de la ville (QPV).

Le conseil d'administration (CA) délibère régulièrement sur tous les points qui intéressent la gestion de l'office. L'organisation de l'office n'est pas encore stabilisée : les postes d'encadrement notamment techniques sont difficiles à pourvoir, le contrôle de gestion n'est pas satisfaisant, les outils de gestion notamment des impayés sont peu performants et les missions des gardiens ne sont pas harmonisées.

Le contrôle de la commande publique n'appelle pas de remarque particulière ; les dossiers sont bien tenus.

Le rôle social de l'office est avéré. Le patrimoine est accessible avec des niveaux de loyers dans la moyenne du département (5 €/m² de surface habitable) et des charges locatives globalement maîtrisées.

Cependant, l'office devra veiller à mieux gérer les attributions en termes de respect des plafonds de ressources des ménages par rapport au financement d'origine du logement. Ainsi, quatre logements PLAI ont été attribués avec des dépassements de plafonds de ressources variant de 17 à 76 %.

Dans son ensemble, la gestion de proximité est satisfaisante et la problématique du vieillissement des locataires est bien prise en compte.

L'ANCOLS attire l'attention de l'office sur la gestion des impayés dont le taux est encore trop élevé : 17,3 % en moyenne sur la période de contrôle.

La visite de patrimoine a permis de constater le bon état d'entretien général du parc de logements.

Si une importante partie du patrimoine (près de 1 400 logements) a été réhabilitée, l'office doit continuer à assurer une maintenance soutenue, notamment pour l'amélioration thermique des immeubles. Il doit également procéder à la réalisation des diagnostics amiante pour les parties privatives dans le respect des dispositions de l'article 1334-16 du code de la santé publique.

L'office a procédé à la clôture du protocole de redressement CGLLS en 2013. Les aides apportées dans ce cadre lui ont permis de retrouver une bonne situation financière. Engagé dans un processus de rénovation urbaine en 2003 sur les quartiers Dunant, Kennedy, les Rochelles à Dreux et sur le quartier des Vauvettes à Vernouillet, il a pu ainsi mener à bien le projet. L'avenant de clôture de la convention avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) doit intervenir d'ici la fin 2018, avec la réalisation de deux dernières opérations. Un nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) sur le quartier Bâtes-Tabellionne (677 logements) est en cours d'étude. Le protocole de préfiguration a été signé le 16 novembre 2016. Les objectifs de construction (moins important que les démolitions) et de réhabilitation ont été revus à la baisse pour tenir compte de l'impact sur la situation financière de l'office.

Durant la période de contrôle 2012-2017, la structure financière reste équilibrée avec des indicateurs positifs (endettement, autonomie financière et capacité d'autofinancement permettant une large couverture du remboursement des emprunts). Cependant, une attention particulière devra être portée sur la dégradation de la situation financière avec l'engagement dans le NPNRU. L'autofinancement net, d'un bon niveau en 2016 (10,64 %), baisse de façon continue, pour atteindre 3 % en 2025. Cette diminution résulte d'un produit de loyers quasiment stable sur la durée du plan mais avec une annuité locative, des frais de personnel et des frais de gestion en hausse. Une nouvelle analyse financière prévisionnelle sera engagée par l'office afin d'évaluer l'impact de la nouvelle réglementation sur la baisse des loyers (réduction de loyer de solidarité).

Le directeur général

Pascal MARTIN-GOUSSET



1. PREAMBULE

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

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

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

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

Le précédent contrôle effectué par la MIILOS sur la période 2006-2011 (rapport n° 2010-055) relevait une situation financière satisfaisante, avec le respect des engagements pris dans le cadre du protocole de redressement CGLLS (clôture du protocole en juin 2013).

Le contrôle notait un bon niveau de qualité de service et une maîtrise d'ouvrage suffisamment dimensionnée pour mener à bien le projet de rénovation urbaine initiée en 2004 sur les quartiers Dunant, Kennedy, les Rochelles à Dreux et sur le quartier des Vauvettes à Vernouillet. L'office assurait de façon satisfaisante l'accueil de ménages très sociaux. Cependant, des points d'amélioration étaient attendus sur la réduction du stock des impayés et sur une maîtrise des coûts de gestion. Enfin, des irrégularités avaient été constatées concernant le contrat de travail du directeur général (DG), des dépassements de loyers ainsi que des locations à des personnes morales non autorisées par la réglementation.

Le contrôle de l'ANCOLS porte sur la période 2012-2017, et sur la période 2012-2016 pour la partie comptable et financière.

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

L'OPH Habitat Drouais est rattaché, depuis le 1er janvier 2017, à la communauté d'agglomération du pays de Dreux¹. Elle regroupe 78 communes, et plus de 110 000 habitants (INSEE – population 2014).

L'action de l'office s'inscrit dans le cadre du schéma de cohérence territoriale (SCOT) en cours, et du PLH de l'agglomération du pays de Dreux qui a été établi en février 2016 pour la période 2017-2023. Il est prévu un objectif de construction de 600 logements locatifs sociaux sur 7 ans.

La presque totalité du patrimoine de l'office se trouve dans les villes de Dreux et de Vernouillet. Elles sont situées au carrefour de l'Île-de-France, de la région Centre Val-de-Loire et de la Normandie. Dreux et Vernouillet sont des villes accessibles à 1h de Paris par la route nationale 12, ou par la liaison ferrée Paris-Granville. Elles comptent respectivement 31 191 et 12 546 habitants (INSEE – population 2014).

Dreux et Vernouillet sont classées parmi les communes les plus pauvres de France, avec des taux de chômage de 23,2 % et 21,8 %, plus de deux fois supérieurs à la moyenne nationale de 10 % (INSEE – 2014). Un tiers des habitants du noyau urbain Dreux-Vernouillet ont des ressources annuelles qui se situent entre 7 600 et 10 100 euros.

Fin 2017, 4 343 logements familiaux sur les 5 354 dont est propriétaire l'office (soit 81 % du parc), ont été classés en QPV².

Malgré le relatif éloignement géographique de ces communes par rapport à l'Île-de-France, le secteur du logement social est moyennement tendu, particulièrement pour les logements T2 et T3.

Le 10 mars 2015, l'office a signé un douzième avenant, dit « de sortie de convention » à la convention ANRU de 2004, fixant les dates limite de demande des subventions pour l'ensemble des opérations.

Le quartier Bâtes-Tabellionne (667 logements) fera l'objet d'une requalification urbaine dans le cadre du NPNRU (période 2018-2024).

¹ Au 1^{er} janvier 2014, fusion de la Communauté de Communes de Val-d'Eure-et-Vesgre, de Dreux agglomération, et des communautés de communes du Val d'Avre, du Plateau de Brezolles, du Thymerais et des Villages du Drouais.

² Décret n° 2014-1750 du 30 décembre 2014 pris en application de la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 24 février 2014.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Évaluation de la gouvernance

Le CA de l'OPH a été renouvelé en mai 2014, suite aux élections municipales. Le nombre d'administrateurs a été maintenu à 23.

Il est présidé par Monsieur Gérard Hamel depuis 1985 ; celui-ci est également maire de la ville de Dreux et Président de la communauté d'agglomération du pays de Dreux.

Des commissions ont été mises en place par le CA : la commission d'attributions de logement (CAL), la commission d'appel d'offres (CAO), la commission consultative d'adaptation des logements, et la commission de pré-affectation des pavillons mis en vente. Il a également installé un conseil de concertation locative (CCL).

Le CA se réunit 4 à 5 fois par an. Il délibère sur la politique stratégique de l'office ; les documents y afférents sont validés chaque année : plan stratégique de patrimoine (PSP) et convention d'utilité sociale (CUS). De même, il autorise annuellement les augmentations de loyers, valide le rapport annuel d'activité, les comptes de l'année écoulée et le budget prévisionnel, et prend connaissance du rapport annuel des attributions et des procès-verbaux de la CAO. Il débat sur les orientations budgétaires deux mois avant le vote du budget. La lecture des procès-verbaux, détaillés, montre que les administrateurs disposent d'informations suffisantes pour prendre les décisions ; une information plus précise quant à la gestion des impayés est toutefois conseillée (cf. § 4.4).

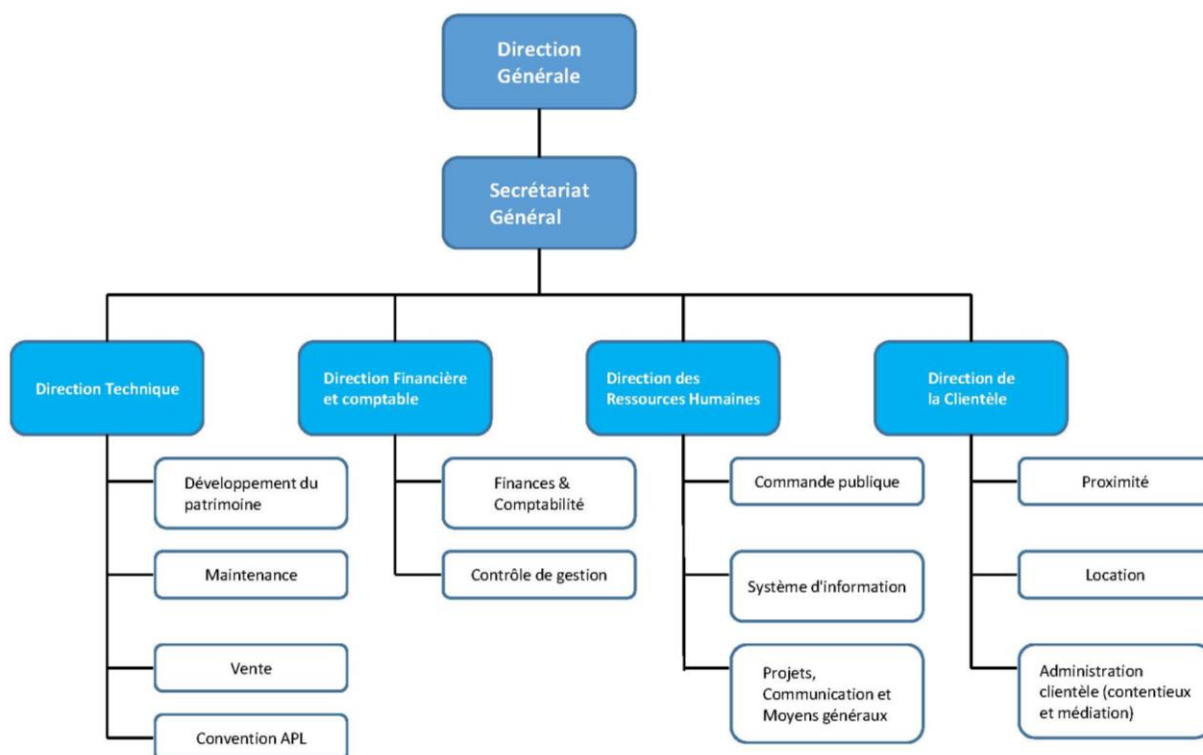
Monsieur Philippe Drujon a été DG de l'office de décembre 2006 à mi-2013. Le départ de celui-ci a fait suite à une décision du CA du 22 avril 2013, et a donné lieu à un protocole d'accord qui ne soulève pas d'observation.

Monsieur Daniel Catalan a pris ses fonctions de nouveau DG en septembre 2013 (nomination par le CA du 27 juin 2013).

Pour la période de janvier 2016 à décembre 2018, le calcul de la part variable (fixée à 15 % de la part forfaitaire) est effectué sur la base de critères patrimoniaux (production de logements neufs, réhabilitations et gros entretien), financiers (autofinancement net et maîtrise des dépenses d'exploitation), et en fonction de l'avancement du projet d'entreprise (cf. § 2.2.2).

La CUS a été signée en juin 2011. Elle porte sur la période 2011-2016, et reprend les objectifs développés dans le PSP dont la dernière actualisation couvre la période 2017-2026. Elle inscrit la volonté de l'office de développer son patrimoine en diversifiant les financements, d'améliorer sa qualité de service, d'adapter son parc au vieillissement de la population, et de s'engager dans le développement durable. Elle a fait l'objet de deux évaluations, en 2014 et en 2017 (cf. § 5.1).

2.2.2 Évaluation de l'organisation et du management



Fin 2017, l'office emploie 106 salariés (soit 101,65 équivalents temps plein), dont 11 fonctionnaires. Le nombre de salariés est resté assez stable sur la période étudiée.

Le ratio global de 19,2 agents pour 1 000 logements se situe un peu en dessous de la médiane de 20,3 agents pour 1 000 logements³. L'office diminue progressivement le nombre d'ouvriers affectés à la régie : ils ne sont plus que 3 fin 2017, dont un en longue maladie, contre 5 en début de période. Fin 2018, il ne restera qu'un ouvrier suite au départ à la retraite d'un salarié. La régie a vocation à disparaître.

L'office est organisé en 4 directions : financière, ressources humaines, technique et clientèle ; cette dernière comprend trois services : administration clientèle (contentieux), gestion locative et gestion de proximité. La communication, le contrôle de gestion, et l'informatique sont directement rattachés à la direction générale.

Son organisation n'est pas encore tout à fait stabilisée. Ainsi, certains postes d'encadrement sont difficiles à pourvoir :

- le directeur technique, parti en octobre 2017 n'est toujours pas remplacé faute de candidature ;
- le poste de directeur de la clientèle a subi de longues périodes de vacance depuis septembre 2014⁴. Recruté en septembre 2015, soit un an après le départ du précédent directeur, le nouveau directeur a donné sa démission en mars 2017. Une nouvelle directrice a pris ses fonctions courant mars 2018, après un an de vacance de poste.

³ Source : DIS 2016.

⁴ En septembre 2014, le directeur de la clientèle, salarié de l'office depuis plus de 10 ans, a été licencié. Cette décision a donné lieu à un contentieux où l'office a gagné en première instance ; cependant, une provision de 200 k€ a été constituée, dans l'attente de l'arrêt de la Cour d'appel qui devrait être rendu en mai 2018 prochain.

La direction de la clientèle, composée de trois services, éprouve également des difficultés dans son organisation et sa gestion :

- service de la gestion locative : au cours de la période 2012-2016, le personnel a été soumis à des pressions extérieures anormales (agressions physiques de la part de certains locataires, de demandeurs pour l'obtention d'un logement...) qui ont nécessité un renforcement de la sécurité (par exemple : présence d'un vigile à l'accueil du bâtiment de l'office) et ont conduit à son entier renouvellement courant 2016. Début 2018, le personnel doit encore gérer des situations atypiques (locataires qui donnent congé mais qui ne partent pas, demandes diverses réitérées accompagnées de menaces...), mais la situation tend à se normaliser ;
- service de l'administration de la clientèle : en l'absence d'un suivi satisfaisant et d'outils performants, les impayés se sont dégradés (cf. § 4.4) ;
- service de la gestion de proximité : il est organisé en 4 secteurs avec un responsable par secteur encadrant de 7 à 10 gardiens (ils sont 36 au total). Il n'y a plus de loges, mais des points d'accueil informatisés avec des permanences.

L'office dispose d'un contrôleur de gestion ; cependant, ses missions sont insuffisantes et n'apportent pas une aide aux décisions stratégiques de l'office (cf. § 6.1).

Début 2017, l'office a mis en place un projet d'entreprise en associant l'ensemble du personnel, et en s'appuyant sur un prestataire externe. L'objectif est de formaliser les procédures, fédérer les équipes et harmoniser les méthodes de travail. Ce projet, dont la durée est estimée à 5 années, est en cours au moment du contrôle. Il permettra notamment de stabiliser l'organisation de l'office et de redéfinir les relations transversales entre services (par exemple : le suivi des réclamations ou des remises en état des logements au départ des locataires, qui implique la direction de la clientèle et la direction technique).

2.2.3 Commande publique

Depuis juillet 2016, la responsable des achats est secondée par une assistante. Avec la collaboration de la direction technique et du patrimoine et de l'ensemble des services acheteurs de l'office, elle détermine le besoin, le mode de passation des marchés, l'analyse des offres. Elle gère également le suivi administratif des contrats.

Le règlement intérieur des achats a été révisé en septembre 2015 afin de soumettre l'office à l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015. A ce jour, un nouveau guide interne de la commande publique est en cours d'élaboration dans le cadre du projet d'entreprise. Il prendra en compte les nouvelles dispositions du décret n° 2016-360 du 25 mars 2016.

L'ANCOLS a procédé au contrôle de 8 marchés⁵ sur la période 2015-2017. Globalement, les dossiers administratifs afférents aux marchés sont bien tenus avec des rapports d'analyse des offres circonstanciées. Pour les candidats évincés, une lettre dûment motivée et détaillée leur est notifiée évitant ainsi tout contentieux ultérieur.

⁵ Marchés n° 2015/01, 2015/27, 2015/38, 2016/04, 2016/35, 2016/58, 2017/02, 2017/35.

2.3 CONCLUSION

Le CA se réunit régulièrement et délibère sur les orientations stratégiques de la société. L'organisation de l'office n'est pas encore stabilisée avec des postes d'encadrement vacant (directeur technique notamment). La vacance de poste de la direction de la clientèle a eu un impact négatif sur le service de gestion locative et sur la gestion des impayés. Le contrôle interne reste à améliorer. Un projet d'entreprise se met en place qui conduit à une forte implication du personnel. Il doit permettre l'amélioration de l'organisation de l'office.

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

3.1.1 Description et localisation du parc au 31 décembre 2017

	Logements familiaux	Unités autonomes Foyers	Total
Nombre de logements en propriété gérés par l'organisme	5 354	204	5 558
Logements gérés pour le compte de la ville de Villemeux	9		9
Total	5 363	204	5 567

Fin 2017, le patrimoine de l'office est composé de 5 354 logements familiaux dont 639 logements individuels (12 %). Tous les logements sont conventionnés. 4 343 logements sont situés en QPV (81 %).

L'office détient également 2 370 garages ou places de stationnement, 4 foyers ou résidences (un foyer pour jeunes travailleurs, une résidence sociale médicalisée, une résidence pour personnes âgées et un foyer pour migrants), confiées en gestion et totalisant 204 équivalents logements.

Le patrimoine se situe principalement sur les communes de Dreux avec 4 238 logements (76 % du parc) et de Vernouillet avec 1 015 logements (18 % du parc). Il est constitué, à 55 %, par de grands ensembles de plus de 100 logements.

L'essentiel du parc a été construit dans les années 1948 à 1980, et l'âge moyen du parc est de 41 ans (moyenne pour les offices : 39 ans). 81 % du patrimoine a bénéficié de financements HLMO et PLA. Les deux tiers des logements construits après 1980 ont été financés par des financements très sociaux (PLAI).

Typologie des logements

Typologie du logement	T1	T2	T3	T4	T5 et plus	Total
En nombre	166	924	1 955	1 730	579	5 354
En pourcentage	3,1 %	17,3 %	36,5 %	32,3 %	10,8 %	100 %

La typologie des logements montre que l'office a privilégié les logements T3 et T4. Cependant les demandes ont évolué ces dernières années, et se tournent majoritairement vers des logements T2 et T3 (séparations, vieillissement des locataires...). Les projets développés par l'office tiennent compte de ces besoins.

3.1.2 Données sur la vacance et la rotation

Taux de vacance sur la période 2012-2016

	2012	2013	2014	2015	2016
Global	5,05%	5,07%	5,36%	4,22%	4,33%
dont vacance technique	3,89%	1,91%	1,84%	0,98%	1,33%
dont vacance à plus de 3 mois hors technique	0,24%	1,16%	1,59%	0,98%	1,5%

En 2016, le taux de vacance de 4,33 % est légèrement supérieur au taux moyen de 3,9 % constaté sur le département (Source SOES-RPLS au 1^{er} janvier 2017). Fin 2017, 200 logements étaient vacants (taux de 3,7 %), et les délais de relocation sont encore trop longs (plus de 30 jours).

Taux de rotation sur la période 2012-2016

	2012	2013	2014	2015	2016
Externe	7,39%	6,27%	6,67%	6,43%	6,36%
Interne	5,26%	5,00%	3,32%	2,16%	1,74%
Global	12,65%	11,27%	9,99%	8,59%	8,10%

Le taux de rotation a fortement diminué sur la période. En 2016, il est de 8,10 %, et se situe en deçà du taux départemental de 10,8 %⁶.

Cette baisse concerne surtout le taux de rotation interne, car l'office a décidé de refuser les demandes de mutation qui n'ont pas un caractère prioritaire.

3.2 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

3.2.1 Loyers

Jusqu'en 2013, les hausses annuelles des loyers pratiqués décidées par le CA étaient de 2 % en cohérence avec les engagements pris dans le protocole CGLLS. Ensuite, les augmentations correspondent au taux de l'IRL.

Hausses de loyer	2012	2013	2014	2015	2016	2017
IRL du 3 ^e trimestre de l'année n-1	1,90%	2,15%	0,90%	0,47%	0,02%	0%*
Avenant n°2 protocole CGLLS	2%	2%				
Habitat Drouais	1,93%	1,74%	0,90%	0,45%	0,02%	0%

*IRL du 2^e trimestre de l'année n-1

En 2016, le loyer moyen mensuel de 5€/m² de SH est du même niveau que le loyer pratiqué par les bailleurs sociaux du département (5,04 €/m² de SH), et demeure très inférieur au loyer du secteur privé (9,7 €/m² sur Dreux⁷).

Structure des loyers

Année 2017	Nombre de logements	Loyer mensuel en € par m ² de surface habitable		
		1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^e quartile
OPH Habitat Drouais	5 357	4,54	5,04	5,63
Références locales (Département)		4,36	4,87	5,49
Références locales (Région)		4,43	5,11	6,4
Références France métropole		4,79	5,54	6,4

⁶ Source : RPLS 1^{er} janvier 2016.

⁷ Source : Clameur – niveau des loyers de marché 2018.

3.2.2 Aide personnalisée au logement

En 2016, 68,43 % des locataires ont perçu l'APL, alors que le taux départemental de bénéficiaires est de 43,8 % (source : enquête OPS 2016). Le montant mensuel moyen perçu s'est élevé à 259 €, soit 60 % des quittances (loyers plus charges) de ces locataires.

3.2.3 Supplément de loyer de solidarité (SLS)

L'office applique le barème national pour le calcul du SLS. Le PLH de la communauté d'agglomération ne mentionne pas de spécification particulière en la matière. L'enquête sur les ressources des locataires a porté sur le parc situé hors QPV. En 2016, le SLS calculé ne concerne que 14 locataires, pour un montant moyen mensuel de 24 € (24 locataires en 2014 et 19 locataires en 2015).

3.2.4 Charges locatives

La liquidation de la provision pour charges récupérables a lieu en début d'année N et la régularisation à proprement dite intervient en avril de l'année N+1. Afin d'ajuster au mieux la provision pour charges récupérables de chaque locataire (hormis le chauffage), cette dernière est réévaluée en mai de l'année courante en fonction de l'évolution des indices et de la consommation des années précédentes. Concernant, le chauffage collectif urbain fourni par la ville de Dreux, la provision est réévaluée deux fois par an pour tenir compte des aléas climatiques. D'une manière générale, l'office a une bonne maîtrise des charges hormis 7 groupes immobiliers (voir tableau ci-dessous).

L'office est confronté à une difficulté de gestion des gardiens. A l'origine, les gardiens avaient pour mission principale d'assurer la sécurité dans les quartiers difficiles. La nouvelle direction générale a souhaité que ceux-ci réalisent, en plus des tâches de sorties des containers, l'entretien ménager des parties communes afin de justifier la récupération des charges auprès des locataires à 75 % (cf. § 3.2.4). Cependant, l'office s'est vu opposer un refus de tous les anciens gardiens. Ce n'est qu'à l'occasion des nouveaux recrutements, depuis 2015, que le contrat de travail prévoit explicitement les tâches attendues du gardien dont l'entretien ménager (mais des pressions de la part des anciens gardiens sur les nouveaux recrutés demeurent afin qu'ils ne fassent pas le ménage des parties communes).

L'office a récupéré indûment auprès des locataires les charges inhérentes aux tâches effectuées par les gardiens prévues par le décret n° 87-713 du 26 août 1987 modifié par le décret n° 2013-1296 du 27 décembre 2013.

Jusqu'en 2015, la récupération des charges de gardiens par l'office était de 75 % alors que ceux-ci n'effectuaient pas à la fois l'entretien ménager des parties communes et la sortie des containers (cf. § 2.2.2), mais assuraient pour mission principale la sécurité des quartiers. Afin de se mettre en conformité avec la réglementation, l'office a procédé à la diminution du taux de récupération à 40 % ce qui a eu pour conséquence une hausse du coût de la masse salariale (cf. § 6.2.1.3.2).

L'office gère 100 programmes immobiliers et a un sous-provisionnement global de 4 %.

3.2.4.1 Sur/sous-provisionnements de certains groupes en 2016 (à titre d'exemple)

CODE	Groupes	Nombre logements	Ratio provisions/ charges réelles totales
2127	Les Terrasses du Square	29	149 %
3142	Croix-Tiénac Résidence Mers	44	143 %
1101	16 Logts Sangnier	16	134 %
4117	28 Vauvettes	28	133 %
1066	Refuges	58	75%
1024	1ERE Nécessité	10	75%
2034	Cadres	5	72%

L'analyse par groupe est la suivante :

- Groupe 2127 : il s'agit de la première année de mise en service ; l'office ne dispose pas assez de recul ou d'éléments comparables pour fixer le niveau de la provision. Ainsi, la TEOM n'a pas été facturée en 2016 et le contrat de robinetterie sera effectif en 2017.
- Groupe 3142 : il s'agit également de la première année de mise en service ; les contrats pour les espaces verts seront facturés en 2017 et les provisions d'une manière générale seront revues à la baisse de 25 €.
- Groupe 1101 : il y a eu une baisse très significative de la facture gaz du chauffage par rapport à 2015. En conséquence, la provision sera diminuée de 5 €.
- Groupe 4117 : les prestations communes ont été surestimées ; un nouveau contrat pour les espaces verts, arrivé à terme en juillet 2016, a été conclu à une tarification inférieure.
- Groupes 1066 – 1024 – 2034 : la provision étant calculée sur les charges récupérables, la vacance partielle de ces 3 immeubles a généré des écarts lors de la liquidation des charges constatées.

Conformément au décret n° 2016-382 du 30 mars 2016 fixant les modalités d'établissement de l'état des lieux et de prise en compte de la vétusté des logements, une grille de vétusté, adossée à un bordereau pour indemnités locatives cosignée avec le CCL, a été révisée et rendue opérationnelle à compter du 29 juin 2016.

L'ANCOLS a vérifié la bonne imputation des charges récupérables/non récupérables prévue dans le décret n° 82-955 du 9 novembre 1982 modifié sur les avis de régularisation adressés aux locataires en avril 2016. Aucune anomalie n'a été constatée.

Le coût moyen annuel des charges au m² de SH est de 11 € tous logements confondus. Il est largement inférieur à la médiane publiée par l'observatoire des charges locatives 2015 de l'USH (25 €/m²). Cependant, des programmes ont des coûts par poste (chauffage collectif, entretien espaces extérieurs et ascenseurs) très supérieurs à la médiane tels que l'indiquent les tableaux ci-dessous.

3.2.4.2 Chauffage collectif

CODE	Nom du programme	Coût/m ² SH	Réf. USH
2087	SAINT DENIS	11,91	9,49
2038	VAL TRANCHOT 90	14,99	« «
2040	VAL TRANCHOT 20	15,65	« «

L'office va installer prochainement des répartiteurs sur les immeubles collectifs en prévoyant une facturation en fonction des consommations. Ce nouveau dispositif réduira ostensiblement le coût des chaufferies collectives.

3.2.4.3 Entretien des espaces extérieurs

CODE	Nom du programme	Nombre de logements	Coût/m ² SH	Réf. USH
2121	CLOS FAUGERES	21	1,07	0,69
2087	SAINT DENIS	8	1,36	« «
2008	CAPUCINS	18	1,36	« «
2126	CLOS MAILLARS	15	1,17	« «
1010	PREFABRIQUES	12	1,09	« «

Les surcoûts de ces 5 programmes s'expliquent par des surfaces d'espaces verts très importantes par rapport au faible nombre de logements.

3.2.4.4 Ascenseurs

CODE	Nom du programme	Coût/m ² SH	Réf. USH
4110	TABELLIONNE	1,53	0,71
3077	LES ORIELS	0,96	« «
2126	CLOS MAILLARD	1,09	« «

L'analyse par groupe est la suivante :

Groupe 4110 : il s'agit d'immeubles avec de nombreux étages dont les appareils anciens sont fortement sollicités.

Groupe 3077 et 2016 : le nombre de logements par immeubles est plus faible et le coût au logement est plus élevé (pas d'économie d'échelle).

Il est à noter que l'office dispose d'un observatoire des charges locatives.

3.3 CONCLUSION

Le parc de l'office présente une diversité de typologies des logements, majoritairement financés avec des anciens financements (81 %), et pour deux tiers des nouveaux logements, en PLAI. Le niveau des loyers correspond à la moyenne locale. Les charges locatives sont globalement bien maîtrisées hormis quelques programmes qui demandent d'être mieux ajustés.

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

En %	Pers. Isolées	Ménages 3 enfants et +	Familles mono- parentales	Revenu <20 %	Revenu <60 %	Revenu >100 %	Bénéficiaires d'APL + AL	Bénéficiaires minima sociaux
Enquête OPS 2014	28,40	14,36	20,22	28,32	72,14	6,41	65,15	nc
Enquête OPS 2016	29,80	14,17	24,53	28,32	72,18	5,36	68,43	nc
Région 2016	42,45	9,27	20,69	25,72	61,33	10,85	42,93	nc

Le taux de réponse aux enquêtes est de 85 %, ce qui le situe dans la moyenne du département.

L'analyse du tableau montre, qu'avec un nombre de bénéficiaires de l'APL de 68,43 %, et de locataires aux ressources inférieures à 60 % des plafonds de ressources de 72,18 %, l'office loge une population aux caractéristiques très sociales.

Le taux des familles monoparentales augmente de 4 points, en 2016 par rapport à 2014 : il passe de 20,22 % à 24,53 %, ce qui représente près d'un quart de la population logée.

4.2 ACCES AU LOGEMENT

4.2.1 Connaissance de la demande

L'enregistrement des demandes de logement social dans le système national d'enregistrement (SNE), est effectué par l'office. La mairie de Dreux n'enregistre pas les demandes ; il n'existe pas de bureau logement.

Le fichier SNE comportait 2 505 demandes au 30 novembre 2017, portant majoritairement sur des logements type 4 (829), 3 (640), et 2 (631).

L'ancienneté des demandes se situe entre un an et trois ans. Les dossiers les plus anciens concernent souvent des demandes particulières (pavillon, logement neuf...). Chaque année, l'office est saisi de 2 000 nouvelles demandes.

Au cours de l'année 2017, 54 % des demandeurs inscrits sur le fichier SNE ont refusé ou n'ont pas répondu aux propositions de l'office (sur 3 150 propositions avant CAL, l'office a enregistré 878 refus et 819 non réponses). Depuis 2018, afin d'améliorer l'organisation du service et de mieux cibler les demandeurs, de nouvelles procédures sont en cours.

4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

L'office a publié les orientations relatives à sa politique d'attribution (définies par le CA du 9 février 2017), comme l'impose l'article R. 441-9 du CCH. Elles se situent exclusivement dans le cadre réglementaire, et précisent de façon détaillée les critères d'attribution.

La CAL étudie entre 2 et 3 demandes pour un même logement⁸.

⁸ L'ANCOLS a assisté à la CAL du 12 avril 2018.

Les refus d'attribution d'un logement par l'office sont toujours motivés. Les raisons invoquées sont généralement un reste à vivre insuffisant, un dossier incomplet ou des ressources dépassant les plafonds.

Depuis octobre 2017, l'office ne propose plus de visite du logement avant le passage en CAL. Cette procédure n'avait pas conduit à diminuer le nombre de refus des logements après CAL, et allongeait les délais de gestion des dossiers.

4.2.3 Gestion des attributions

4.2.3.1 Analyse de la gestion des attributions

1 418 attributions ont été effectuées sur les années 2014-2016.

Répartition des attributions 2014/2016 par réservataire

	Action logement	Préfecture	Habitat Drouais	Total
Nombre de logements	78	210	1 130	1 418
pourcentage	5,5%	14,8%	79,7%	100,0%

Quatre attributions irrégulières de logements à des locataires dont les ressources dépassent les plafonds autorisés ont été constatées et, deux dossiers sont incomplets (cf. annexe 7.2).

Il s'agit de logements situés dans l'opération « les terrasses de la fontaine » 1^{ère} et 2^{ème} tranche, de 29 et 24 logements. Les dépassements de plafonds de ressources concernent des logements PLAI : ils varient de 17 % à 76 %. Les ressources de ces locataires se situent sous les plafonds PLUS, pris en compte par la CAL pour les attributions. Pour rendre la décision d'attribution, celle-ci ne disposait pas de l'information sur le financement d'origine du logement en PLAI. En conséquence, le plafond de ressources pris en compte était erroné.

Par ailleurs, le contrôle a relevé l'absence d'avis d'imposition n-2 dans deux dossiers.

Au vu de cette situation, l'office a pris des mesures correctives :

- les membres de la commission d'attribution disposent dorénavant de toutes les informations relatives au financement du logement, aux ressources des candidats et aux plafonds de ressources réglementaires ;
- l'information de la catégorie du logement est mise à jour et bien renseignée dans la base du progiciel ;
- les chargées de clientèle nouvellement recrutées bénéficieront dès septembre de formations ciblées sur la gestion locative.

4.2.3.2 Gestion des contingents

Contingents de logements

Année 2016	Préfecture	Action Logement	Office	Total logements
Nombre de logements	1 776	443	3 114	5 333
En pourcentage	33,3%	8,30%	58,4%	100%

La gestion des contingents d'Action Logement et du préfet est réalisée en flux.

Les logements réservés « Mairie », non identifiés, sont gérés par l'office sans formalisation au travers d'une convention avec chacune des villes concernées (article R. 441-5 du CCH). L'office va se rapprocher des communes concernées, afin de formaliser la gestion de leurs réservations.

4.2.3.3 Droit au logement opposable (DALO)

L'office gère en flux tous les dossiers Dalo qui lui sont soumis par la commission de médiation. Au cours des années 2013-2016, il a été saisi de 25 demandes par an en moyenne (60 % ont été acceptées⁹).

Les refus concernent essentiellement des dossiers incomplets.

Département 28	Nombre de dossiers de candidats DALO reçus	Acceptés	Refusés
Année 2012	6	6	0
Année 2013	34	26	8
Année 2014	26	11	15
Année 2015	22	8	14
Année 2016	18	13	5
TOTAL	106	64	42

4.2.3.4 Accords collectifs départementaux (ACD)

Les attributions réalisées dans le cadre des ACD sont également gérées en flux. Les objectifs ne sont pas atteints faute de candidats présentés dans ce cadre.

	2012	2013	2014	2015	2016
Objectif	203	181	160	136	130
Réalisation	137	164	77	67	66

4.2.4 Location des logements

Depuis l'entrée en vigueur des dispositions réglementaires prises en application de la loi ALUR, un dossier de diagnostic technique (diagnostic de performance énergétique, constat du risque d'exposition au plomb), ainsi qu'un décompte de la surface corrigée sont systématiquement annexés au contrat de location lors de sa signature.

L'article 6 des conditions générales des contrats de location contient une disposition abusive.

L'article 6 – « Obligations du locataire » prévoit : « *il (le locataire) devra garnir les lieux loués et les tenir constamment garnis de meubles et effets mobiliers, en quantité et valeur suffisantes pour répondre du paiement du loyer conformément aux dispositions l'article 1752 du code civil* ».

Une telle clause, compte tenu de l'exigence systématique d'un dépôt de garantie, est abusive en ce qu'elle fait double emploi avec les dispositions de l'article 1752 du code civil (cf. recommandation n° 00-01, au III A/21 de la commission des clauses abusives).

Cette clause est dorénavant supprimée des nouveaux contrats de location, à partir du 1^{er} septembre 2018, et est réputée non écrite pour ceux signés antérieurement.

⁹ La CUS prévoyait 4 % d'attributions de logements à des ménages reconnus prioritaires par la commission de médiation tant en ZUS que hors ZUS (indicateur F III).

L'obligation de mentionner le loyer maximum du logement sur chaque quittance n'est pas respectée (article R. 442-2-1 du CCH).

L'examen des dossiers de locataires (attributions 2017) montre que les quittances ne mentionnent pas le loyer maximum. Cette observation avait déjà été formulée lors du précédent contrôle¹⁰. L'office s'engage à effectuer cet ajout sur les quittances à partir d'octobre 2018.

4.3 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

4.3.1 Gestion de proximité

Les gardiens, outre les tâches de sortie des containers, réalisent l'entretien des parties extérieures des immeubles, des caves, ainsi que les visites des logements et les états des lieux d'entrée. Comme indiqué précédemment (§ 2.2.2), seuls les gardiens nouvellement recrutés effectuent l'entretien ménager des parties communes.

Les réclamations des locataires sont également enregistrées par les gardiens (chaque point d'accueil est informatisé) ou réceptionnées directement au siège de l'office notamment par l'assistante de proximité (poste créé en janvier 2018). Leur gestion est satisfaisante, avec un délai moyen de 2 à 3 semaines pour leur traitement.

4.3.2 Politique en faveur des personnes âgées

La problématique liée au handicap et au vieillissement des locataires (30 % ont plus de 60 ans, et 8 % ont plus de 75 ans) est traitée par l'office. Un projet de maison intergénérationnelle est notamment en cours sur la ville de Tremblay.

Cette politique comprend différentes phases :

- 1) Connaissance du patrimoine adapté ou adaptable au handicap.

En 2007, un recensement des logements adaptés ou adaptables au handicap a été effectué. Il est régulièrement mis à jour. Fin 2016, 12 % des logements (principalement situé au rez-de-chaussée) sont adaptés aux personnes circulant en fauteuil roulant, et 27 %, des logements sont accessibles aux personnes se déplaçant difficilement. Après travaux, 37 % du patrimoine pourrait être accessible aux personnes en fauteuil.

Les programmes neufs intègrent systématiquement au rez-de-chaussée des logements adaptés aux personnes à mobilité réduite.

- 2) Sensibilisation des locataires et détection des problématiques.

Depuis plus de 10 ans, l'office informe régulièrement ses locataires, par courrier ou sur son journal, des possibilités d'adaptation des logements.

En 2014, un agent a été spécialement dédié à la gestion de la problématique des personnes âgées. A partir d'un listing de locataires de plus de 65 ans, un courrier a été envoyé, et les locataires qui ont répondu ont tous été visités à domicile. Le cas échéant, ils ont été aidés, soit pour envoyer une demande d'adaptation du logement au service patrimoine de l'office, soit par une prise de contact avec les services sociaux (maintien

¹⁰ L'office n'avait pas indiqué vouloir modifier en conséquence les quittances de loyer.

à domicile, demande de curatelle, déménagement dans une maison de retraite..), soit (plus rarement) par une prise de contact avec la famille.

Depuis 2015, ce poste ayant été supprimé, la détection des problématiques liées au vieillissement et au handicap est effectuée par le service de proximité. Les gardiens ont notamment pour mission d'être particulièrement vigilants et de signaler les locataires concernés. Une visite à domicile est alors effectuée par le responsable de secteur afin d'aider le locataire à effectuer une demande en fonction de ses besoins, ou bien un contact est pris directement avec le service social.

3) Traitement des demandes d'adaptation des logements

Le service technique se charge de la prise en compte des demandes pour l'adaptation des logements, en lien avec le service locatif lorsqu'une mutation est envisagée (logement non adaptable). Un agent traite spécifiquement ces demandes.

Pour pouvoir répondre de façon adaptée et efficace aux besoins des personnes âgées ou handicapées l'office a passé un marché avec un ergothérapeute.

Ainsi, lorsqu'un courrier de demande d'adaptation d'un logement lui parvient, l'office envoie au demandeur un document CNIL lui permettant d'utiliser ses données personnelles, et après acceptation, il envoie un ergothérapeute sur place. Celui-ci expose ses préconisations. Si besoin est, il contacte l'entreprise de plomberie ou de menuiserie par exemple, et envoie à l'office une proposition chiffrée. Celle-ci est ensuite présentée à la commission d'adaptation des logements pour acceptation.

Au cours de l'année 2016, 28 dossiers d'adaptation de logement pour personnes à mobilité réduite ont été présentés à la commission, et 15 ont été retenus. Le montant moyen des travaux engagés s'élève à 3 818 € par logement.

L'agent en charge de cette problématique se voit proposer des formations professionnelles sur la politique à adopter face au vieillissement des locataires, et sur les financements qu'il est possible de solliciter.

L'office bénéficie d'aides financières : exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) du montant des travaux liés à l'adaptation des logements au handicap, aides du conseil départemental (maison départementale de l'autonomie), conventions avec les caisses de retraite et les mutuelles.

4.3.3 Concertation locative

Un plan de concertation locative a été adopté par le CA du 4 mars 2010, d'une durée de trois ans renouvelable. Les réunions du CCL se tiennent régulièrement, et les conclusions sont intégrées dans le rapport de gestion depuis 2016.

L'office s'appuie sur le réseau des amicales de locataires avec des réunions organisées en fonction des sujets à traiter plusieurs fois par an.

4.3.4 Enquêtes de satisfaction

Les enquêtes de satisfaction sont réalisées tous les trois ans.

L'enquête 2016 a fait apparaître un taux de satisfaction de 6,6/10 (il était de 6,5 en 2013), en deçà des moyennes de la région Centre-Val de Loire (7,6).

Les notes relatives aux délais des interventions réalisées dans les parties communes et sur les espaces extérieurs, et à la propreté des espaces extérieurs, qui constituaient les points faibles de l'office, s'améliorent

entre 2013 et 2016. Elles passent respectivement de 5,6 à 6,5, et de 5,6 à 6,2 mais restent en dessous des moyennes de la région. Il faut remarquer que la localisation du logement influe fortement sur l'appréciation des locataires : l'insatisfaction est plus forte lorsque le logement est situé dans les quartiers sensibles (81% des logements de l'office sont situés en QPV). L'office communique régulièrement auprès des locataires, en particulier au travers de son journal mensuel « Au cœur d'Habitat Drouais », pour signaler les points d'amélioration ou les travaux engagés par ses services mais également pour rappeler que les locataires doivent respecter certaines règles d'occupation et lutter ainsi contre les incivilités.

4.4 TRAITEMENT DES IMPAYÉS

Le service contentieux intégré dans la direction de la clientèle est composé de 8 personnes dont un responsable de service, une assistante, 4 chargés du pré et post contentieux ainsi que de 2 agents dédiés à la médiation et la tranquillité publique. L'office a mis en œuvre une nouvelle sectorisation en créant 4 sites (Centre-Ville, Les Bates, Oriels-Croix Tiénac et Tabellionne-Vauvettes) dont l'ensemble du portefeuille locataires Entrés/Partis a été équitablement réparti entre les 4 chargés du contentieux.

Concernant la phase précontentieuse, une réunion mensuelle examine, au cas par cas, les comptes des locataires présents en situation d'impayés et décide des modalités de la procédure (mobilisation du Loca-Pass, saisine du FSL et de la CAF etc.). Le service agit dans la prévention des impayés et des expulsions dans le cadre de la commission départementale de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX). L'objectif est de trouver des solutions afin d'éviter les expulsions locatives. Quant au recouvrement contentieux, les procédures classiques sont utilisées à savoir la résiliation de bail, l'élaboration d'échéancier pour étaler le paiement, l'expulsion avec ou sans concours de la force publique et le dépôt de dossier de surendettement auprès de la Banque de France. Le recouvrement auprès des locataires partis, qui était précédemment confié à un prestataire extérieur (redressement judiciaire de l'entreprise prononcé en 2016), a été internalisé au sein de l'office.

Le taux d'impayés sur la période contrôlée est en moyenne de 17,33 % du produit des loyers, soit environ 3 points supérieurs à la médiane 2015 des offices (14,20 %). Cependant, l'office est confronté à une occupation socialement très marquée qui génère des impayés plus importants (58 % des ménages ont des revenus inférieurs à 40 % des plafonds de ressources PLUS et 28,3 % de foyers très précaires avec des revenus inférieurs à 20 % des revenus – cf. § 4.1).

Concernant les locaux professionnels ou commerciaux (45 au 31 décembre 2016), le taux d'impayés est pratiquement nul et la gestion du recouvrement des loyers n'appelle aucune remarque particulière.

Evolution du taux d'impayés

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Locataires simples (c/4111)	1 469	1 475	1 450	1 516	1 390
Créances douteuses (c/416)	3 080	3 352	3 467	2 602 ¹¹	2 906
Admission en non-valeur (c/654)	0	0	108	115	122
Montant des impayés (c/4111+c/416+c/654-c/7714)	4 549	4 827	5 025	4 232	4 418
En % des loyers et charges	17,30	17,88	19,02	16,03	16,46

¹¹ La baisse importante du montant des créances douteuses en 2015 résulte de la comptabilisation des créances irrécouvrables des locataires sortis pour un montant de 822 k€.

A compter de l'exercice clos le 31 décembre 2016, en conformité avec le décret n° 2014-1738 du 29 décembre 2014 et de l'article 214-25 du règlement n° 2014-03 de l'autorité des normes comptables (ANC), les taux de dépréciation sont appliqués aux créances douteuses. L'antériorité conditionnant le taux de dépréciation est déterminée d'après les créances nettes d'APL et le quittance moyen de l'exercice.

Taux de dépréciation en fonction de l'antériorité de la créance

En k€	2015	2016
Créances douteuses inférieures à 3 mois de loyers et charges nettes d'APL	0 %	6 %
entre 3 et 6 mois	25 %	32 %
entre 6 et 12 mois	50 %	50 %
supérieures à 12 mois	100 %	100 %

Depuis le dernier contrôle, le taux d'impayés s'est encore dégradé : 16,46 % en 2016 (le taux moyen sur la période 2007-2010 était de 12,82 %) nonobstant une stabilisation à compter de 2015

En l'absence d'un suivi satisfaisant et d'outils performants, l'amélioration du taux d'impayés n'a pu être obtenue. En effet, les tableaux de bord du suivi des impayés sont établis par le service informatique et le responsable du contentieux. Or, ces derniers ne font pas état de la structure des impayés, du profil des logements concernés, de l'évolution du taux de recouvrement par secteur sur une période donnée (de 3 à 5 ans), de comparaison (interne et régionale) entre les différents secteurs ainsi que de commentaires pour orienter ou éclairer les actions contentieuses à prendre. Par ailleurs, aucune statistique n'est produite sur le nombre et la nature de procédures contentieuses à l'encontre des débiteurs pour informer le CA et lui permettre d'apprécier leur pertinence et coût. L'ANCOLS prend note que l'office s'engage à produire à compter de 2018 une information plus complète et régulière au CA.

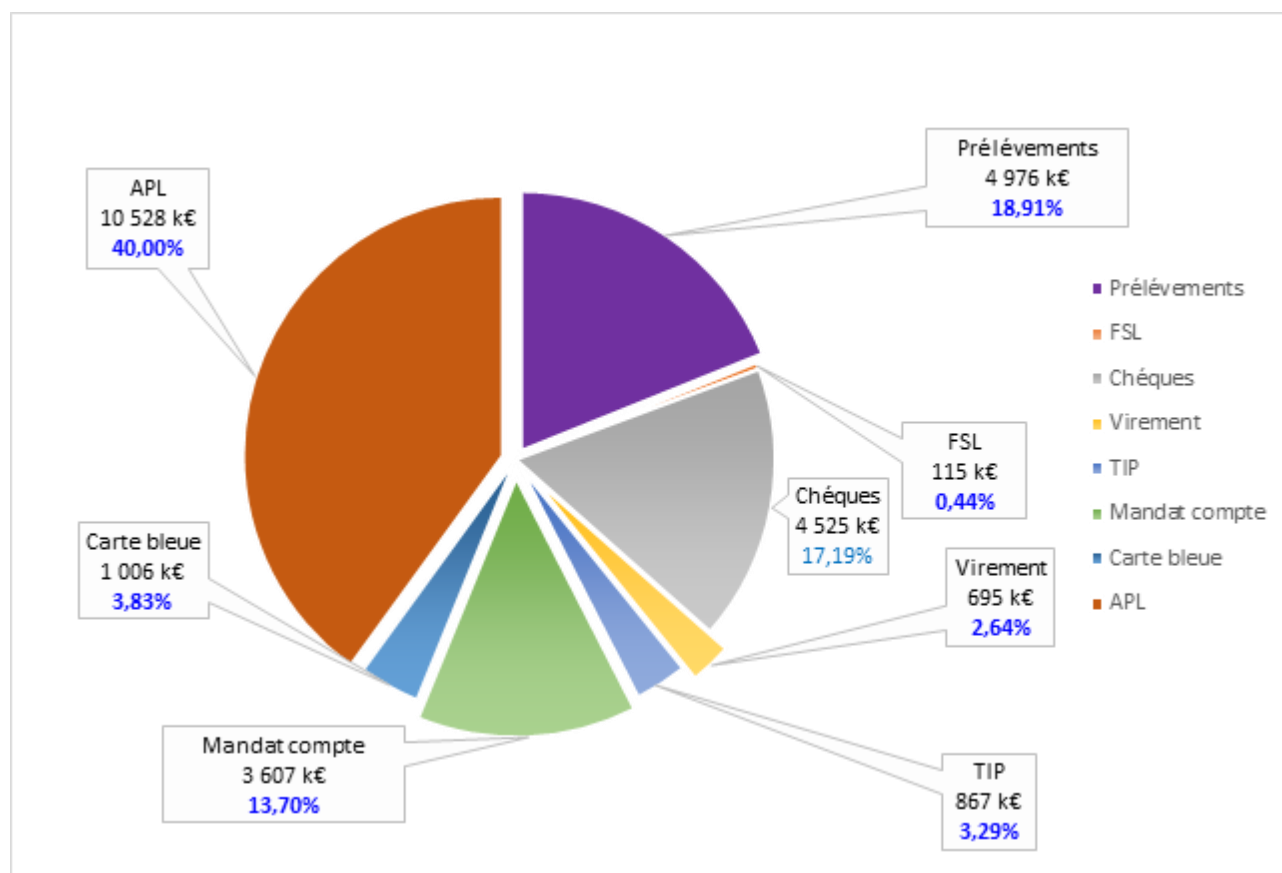
Depuis 2014, l'office comptabilise des créances en admission en non-valeur (ANV) pour un montant moyen de 110 k€/an. En 2017, il devra ajouter une créance irrécouvrable de 125 k€ représentant la dette de locataires sortis, déclarée à titre non privilégié. Cette dernière est consécutive à la procédure de redressement judiciaire prononcé à l'encontre de la société de recouvrement.

Les ANV sont présentées au fil de l'eau avec des pièces justificatives jointes et validées par le CA. L'office passera plus régulièrement, tous les deux ans, en irrécouvrable au compte « 6717-Créances devenues irrécouvrables dans l'exercice » les locataires provisionnés à 100% et dont les chances de recouvrement sont devenues inexistantes.

Nombre de procédures d'exécutions mises en œuvre sur les 3 dernières années

	2014	2015	2016
Nombre de résiliations de bail pour impayés obtenues	80	67	48
Nombre d'expulsions	32	29	14

Pour l'année 2016, les modalités de paiement ainsi que les montants des encaissements sont les suivantes :



4.5 CONCLUSION

L'office loge une population aux caractéristiques très sociales, et se soucie d'adapter son patrimoine au vieillissement et au handicap de ses locataires. La gestion des dossiers d'attribution doit être améliorée afin d'éviter des attributions irrégulières de logement. Le service rendu aux locataires est de bonne qualité, notamment le traitement des réclamations dont l'informatisation a permis d'en améliorer le suivi. L'office a mis en place un conseil de concertation locative qui joue un rôle actif. Un suivi plus important des impayés est nécessaire afin de réduire leur montant.

5. STRATEGIE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

La convention ANRU de 2004 a fait l'objet de 12 avenants, dont le dernier date de mars 2015. Les objectifs fixés sont entièrement atteints. L'office a effectué la démolition de 917 logements, la reconstruction de 684 logements et la réhabilitation de 1 367 logements. Au moment du contrôle, il reste encore à réceptionner 25 logements situés boulevard Pasteur à Dreux, et 15 logements ZAC des Fenêts. Ces deux opérations accusent plus de 6 mois de retard du fait d'une défaillance grave d'une entreprise (un contentieux est en cours, il porte sur le gros œuvre).

Le quartier Bâtes-Tabellionne va faire l'objet d'une requalification urbaine dans le cadre du NPNRU ; il couvrira la période 2018-2024. Un protocole de préfiguration a été signé le 16 novembre 2016 et s'achèvera en mai 2018. Dans ce cadre, l'office a fait appel à un prestataire pour une assistance à la définition stratégique du projet. L'étude est en cours. Le projet est toutefois tributaire des évolutions de la situation financière de l'office, liées à l'application de la nouvelle réglementation sur la baisse des loyers et à la péréquation entre organismes, dont l'analyse prévisionnelle ne prend pas encore en compte les conséquences (cf. § 6.3).

La CUS signée pour la période 2011-2016 a fait l'objet d'une évaluation en novembre 2017. Celle-ci acte que tous les objectifs en matière de politique sociale, de qualité de service à apporter aux locataires, de vente de patrimoine, et de développement durable (les DPE sont réalisés sur l'ensemble du patrimoine) ont été atteints ou dépassés. Pour le développement de l'offre hors projet de rénovation urbaine, aucun objectif n'avait été fixé.

Le CA a approuvé, en octobre 2017, un nouveau PSP pour la période 2017-2026. Celui-ci relève principalement :

- une fragilité sociale moyenne ou forte pour 81 % du patrimoine ;
- sur les 3 165 logements (59 % du parc) qui présentent un risque d'obsolescence du fait d'une mauvaise conception, 966 logements (18 % du parc) sont, de plus, mal situés. Ils se trouvent principalement dans la ZAC des Bâtes, qui est inscrite dans le NPNRU et dans le quartier Refuges où des démolitions sont à l'étude ;
- 5 % des logements sont de bonne conception, mais à rénover ;
- 95 % des logements sont chauffés au gaz : 14 % des logements présentent des étiquettes énergétiques E, F, et G.

Compte tenu des besoins de rénovation du parc existant, la maintenance devrait continuer à être soutenue : l'office estime les besoins de travaux à 10 ans à 88,5 M€, dont 61 % en gros entretien et 39 % en remplacement de composants. Ils devraient porter surtout sur les parties privatives, et l'enveloppe des bâtiments.

L'office envisage également des investissements conséquents en termes de développement de l'offre avec environ 400 logements en bâtiments basse consommation (BBC) à construire pour compenser les démolitions à venir dans le cadre du NPNRU.

5.2 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

5.2.1 Offre nouvelle

Evolution du parc de logements de 2012 à 2016

	Parc au 1er janvier	Construction	VEFA	Acquisition amélioration	Vente	Transformation d'usage	Démolition	Parc au 31 décembre	Evolution
2012	5 180	60	41	72	6			5 347	3,22%
2013	5 347	149			7		144	5 345	-0,04%
2014	5 345			1	9		1	5 336	-0,17%
2015	5 336	29		44	1		74	5 334	-0,04%
2016	5 334			2	3			5 333	-0,02%
Total		238	41	119	26	-	219		2,95%

En 2017, l'office a mis en service deux opérations à Dreux : la deuxième tranche de l'opération (ANRU) « les terrasses de la Fontaine », soit 24 logements neufs (la première tranche de 29 logements a été livrée en 2015), et une résidence sociale pour malades psychiques stabilisés de 21 logements (hors ANRU).

En 2018, l'office prévoit de livrer :

- 6 logements individuels situés à St Rémy-sur-Avre ;
- Les deux dernières opérations ANRU : 15 logements collectifs « les Fenêts », situés en zone nord de la ville sur l'emplacement d'une friche industrielle récemment démolie, et 24 logements situés 25 boulevard Pasteur.

Par ailleurs, divers projets sont en cours :

- Acquisition de 22 logements en Vefa (ZAC du square à Dreux) ;
- Construction de 40 logements à Dreux réalisée en maîtrise d'ouvrage directe, et 8 logements PSLA en maîtrise d'ouvrage déléguée ;
- 300 logements correspondant à la reconstitution de l'offre (démolition de 332 logements) ;
- Acquisition amélioration d'une maison médicale...

5.2.2 Réhabilitations

1 367 logements ont été réhabilités entre 2005 et 2011 dans le projet rénovation urbaine.

La prochaine réhabilitation programmée est celle de 180 logements Val Tranchot. Les opérations de réhabilitation à réaliser dans le cadre du NPNRU ainsi que dans le cadre de l'amélioration thermique des immeubles sont à l'étude.

5.3 EXERCICE DE LA FONCTION MAITRISE D'OUVRAGE

Les opérations de construction neuves sont présentées et soumises pour accord à la délibération du CA, qui donne tous pouvoirs au DG pour signer les actes notariés et les contrats de financement.

La maîtrise d'ouvrage est assurée au sein de la direction technique par le service du développement, qui comprend 4 agents (une responsable et une assistante, 2 monteurs d'opération). Le suivi des chantiers est satisfaisant. Comme déjà indiqué, le poste de directeur est vacant depuis octobre 2017.

Les programmes neufs construits au cours de la période 2012-2017, en maîtrise d'ouvrage directe, ont tous bénéficié du label haute qualité environnementale (HQE), ou du label bâtiment basse consommation (BBC).

5.3.1 Analyse d'opérations de construction neuve

Au cours de la période 2013-2017, l'office a réalisé une opération de 84 logements, et 3 opérations de 50, 15 et 29 logements collectifs, soit 178 logements familiaux au total. Chacune des opérations comprend 2/3 de logements très sociaux (PLAI), et un tiers de logements PLUS.

L'office a également construit une résidence sociale de 20 logements (financée en PLAI).

Ces opérations ont toutes été financées dans le cadre de l'ANRU, et présentent toutes une exploitation équilibrée. Elles ont bénéficié d'une charge foncière très faible et de subventions importantes (environ 50 % du coût de l'opération).

Elles présentent des coûts maîtrisés, de 1 325 € HT à 1 712 € HT le m² de SH. Ces coûts sont nettement en dessous des coûts moyens relevés au niveau régional (2 071 € HT/m²).

Concernant l'opération Clos Maillard de 15 logements, Le délai contractuel du chantier a été nettement dépassé : 19 mois au lieu des 13 mois prévus, du fait de défaillances de l'architecte.

Analyse de la première tranche de l'opération de 53 logements « les terrasses de la fontaine »

Cette opération est une des dernières opérations de construction neuve locative, initiées par l'avenant n° 10 (rédigé en 2011) de la convention ANRU. Elle est réalisée en deux tranches.

La réalisation de la première tranche de 29 logements (22 PLAI et 7 PLUS) a été validée par le CA du 7 mars 2013. La charge foncière représentait moins de 7 % du montant total de l'opération.

Le financement se décompose en emprunts (49 %), subventions (46,4 %), et fonds propres (4,6 %).

L'opération présente un double label BBC et de certification Cerqual 2012.

Le marché de travaux a été publié en août 2013 et passé en groupement d'entreprises selon la procédure adaptée. Le prix de revient final HT est de 1 738 € au m² de SH.

La mise en location des logements a connu un retard de 8 mois, conséquence d'une mauvaise organisation du coordonnateur des entreprises (pilote) et de la défaillance de quelques sous-traitants. L'office a appliqué des pénalités de retard équivalentes à la perte des loyers pendant 6 mois.

5.4 MAINTENANCE DU PARC

5.4.1 Entretien du patrimoine

Au sein de la direction technique, le suivi de la maintenance du parc est réalisé par :

- 3 agents chargés du suivi des travaux de gros entretien identifiés dans le plan pluriannuel d'entretien.
- 9 agents chargés du suivi de l'entretien technique et de la sécurité des immeubles, ainsi que de la remise en état des logements.

Ce service prend appui sur les gardiens pour signaler les détériorations et les problèmes rencontrés sur le patrimoine. Les ouvriers de la régie réalisent les petits travaux d'entretien courant dans les parties communes. Comme indiqué précédemment (cf. § 2.2.2), la régie a vocation à disparaître.

Coût de la maintenance

k€	2012	2013	2014	2015	2016
Entretien et réparations courants (EC)	2 089	1 517	1 704	2 561	1 790
Dont remise en état des logements (REL)	779	449	362	877	490
Dont entretien courant net de REL	1 310	1 068	1 342	1 684	1 300
Gros entretien (GE)	1 108	2 595	2 640	1 567	2 219
Dont REL	509	1 493	1 635	565	1 496
Dont GE net de REL	599	1 102	1 005	1 002	723
Total EC+GE	3 197	4 112	4 344	4 128	4 009

L'entretien courant (hors remise en état des logements) de 1 341 k€ en moyenne sur la période représente 247 € par logement.

La réparation des dommages dus aux sinistres, comptabilisée en entretien courant, est majoritairement le fait d'actes de vandalisme qui ont fortement augmenté : de 40 en 2015, il en est dénombré 79 en 2017 ; sur l'exercice 2016, cela a représenté une dépense de 72 316 €.

Les travaux de gros entretien sont réalisés en fonction de la programmation pluriannuelle. Au total, ils sont de 886 k€ en moyenne par an soit 166 € par logement (hors remise en état des logements).

La visite du patrimoine a permis de constater un bon état d'entretien général des immeubles (espaces extérieurs, parties communes).

Coût de la remise en état des logements (REL)

	2012	2013	2014	2015	2016
Coût des travaux en k€	1 288	1 942	1 997	1 442	1 986
Nombre de logements concernés	627	614	547	439	439
Ratio coût/logt en euros	2 054	3 163	3 651	3 285	4 524

Le montant des travaux de REL avant relocation est élevé et représente près de la moitié des dépenses de maintenance chaque année. Ce ratio a doublé sur la période 2012-2016. Il traduit un effort important de l'office pour rénover les logements, souvent anciens avec des équipements obsolètes. Des montants aussi élevés pourraient conduire l'office à étudier l'engagement de travaux généralisés sur les équipements des logements, et de réaliser ainsi des économies d'échelle.

Les délais de relocation doivent être améliorés grâce à une meilleure coordination des travaux dans les logements (recours à un groupement d'entreprises) : de 21 jours maximum contre 30 à 40 jours actuellement. Des procédures sont en cours de finalisation pour améliorer la circulation d'informations avec le service de gestion locative, afin de réduire ces délais.

Les efforts conséquents de l'office pour entretenir son patrimoine, surtout à partir de 2013 (+1 M€ par rapport à 2012) ont peu concerné l'amélioration thermique des immeubles. En conséquence, des travaux de réhabilitation importants sont prévus pour traiter le patrimoine le plus énergivore¹², et leur planification sera effectuée au cours du premier semestre 2018 lors de la révision du PSP (qui tiendra compte des nouvelles contraintes financières).

5.4.2 Sécurité dans le parc

5.4.2.1 Diagnostics techniques

L'office a réalisé l'ensemble des obligations de bailleur en ce qui concerne les diagnostics techniques permettant l'information des nouveaux locataires, à l'exception des DAPP.

L'office réalise les DAPP lorsque le logement est remis en location, contrairement aux dispositions réglementaires qui prévoient leur réalisation avant le 5 février 2012 (article 1334-16 du code de la santé publique). L'organisme indique qu'un marché à bon de commandes vient d'être passé afin de pouvoir programmer la réalisation de DAPP par secteur et par résidence à partir du deuxième semestre 2018.

Toutes les parties communes des immeubles ont fait l'objet du diagnostic technique amiante.

5.4.2.2 Entretien des ascenseurs

Sur l'ensemble du patrimoine, l'office a respecté les échéances réglementaires concernant la mise aux normes des 50 ascenseurs. Les contrôles n'ont révélé aucun manquement.

5.5 VENTES DE PATRIMOINE A L'UNITE

L'office s'est doté d'une politique de vente dans le cadre de son PSP. Ainsi, chaque année, le CA délibère conformément à l'article L. 443-7 du CCH sur une liste de programmes bien identifiés. Les ventes se concentrent principalement sur des pavillons anciens situés dans les quartiers des Rochelles et Saint Eve.

Les critères de choix retenus pour la sélection des candidats ont été la solvabilité, la composition familiale, le respect des obligations locatives, l'ancienneté dans le parc et une acquisition pour occupation à titre de résidence principale.

Conformément à la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 et à l'article L. 443-12 du CCH, le prix de vente est fixé par l'office, après avis du maire de la commune d'implantation du logement vendu. Par ailleurs, il applique un prix de vente qui peut être inférieur ou supérieur à 35 % à l'évaluation faite par France Domaine, en prenant pour base le prix d'un logement comparable libre d'occupation, dans le cas d'un acquéreur personne physique.

¹² En 2016, 3 154 logements, soit 59% du parc, relèvent de la catégorie D, contre un taux de 40 % pour l'ensemble des logements sociaux en France ; en revanche, 777 logements (14 % du parc) relèvent des catégories E, F, et G, pour lesquels le taux est moindre que le taux moyen de 23 % relevé pour l'ensemble des logements sociaux en France (Source SOES-RPLS 1^{er} janvier 2017).

Sur la période 2010-2016, l'office a vendu 57 lots dont 47 pavillons et 8 terrains pour une valeur de 4 744 k€ avec une plus-value de 3 348 k€ (dont 1 995 k€ relatifs aux logements). Il est à noter que les ventes diminuent à compter de 2015.

Caractéristiques des 11 dossiers de ventes contrôlés

Programme	LOT	Date de vente	Estimation de FD	Prix de vente	Acquéreur
CONDORCET	Terrain	23/02/2010	34 500€	33 604€	SEM
VAUVETTES	Terrain	09/12/2010	67 400€	1€	Collectivité locale
LES CADRES	Pavillon	25/03/2011	122 000€	96 000€	Locataire
AUBEPINES	Pavillon	27/04/2011	96 000€	65 000€	Locataire
BAS LOYERS	Pavillon	20/05/2011	70 000€	75 000€	Locataire
BAS LOYERS	Pavillon	24/11/2011	70 000€	86 000€	Locataire
BEAUNIEE	Pavillon	20/12/2012	100 000€	105 000€	Tiers acquéreur
AUBEPINES	Pavillon	27/03/2013	90 000€	80 000€	Tiers acquéreur
FOCH	Pavillon	27/01/2015	70 000€	78 000€	Locataire
ROCHELLES	Pavillon	08/11/2016	64 400€	75 000€	Locataire
ROCHELLES	Pavillon	18/07/2017	69 000€	70 000€	Descendant

5.6 CONCLUSION

L'office a mené à bien le projet de rénovation urbaine initié en 2004. Les objectifs fixés dans la CUS ont dans leur ensemble été atteints. Son parc vieillissant nécessite encore un effort de maintenance soutenu, particulièrement au niveau de l'amélioration thermique. Sa politique d'investissement et de développement à venir portera principalement sur la requalification urbaine du quartier Bâtes-Tabellionne, objet du NPNRU. Le contrôle des dossiers de ventes n'appelle aucune remarque particulière.

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

La direction financière et comptable est composée d'un directeur administratif et financier et de 9 collaborateurs. Au sein de cette structure, 3 comptables sont dédiés au suivi de la comptabilité générale jusqu'au bilan, une trésorière en charge de l'adéquation des flux d'encaissement aux flux de décaissements, 3 personnes affectées à la régularisation des charges, une chargée de missions comptables dont la tâche principale est de faciliter les « opérations tiroirs » dans le cadre du PRU et un contrôleur de gestion.

Le protocole a été clos par la CGLLS en juin 2013. L'office a ainsi retrouvé une stabilité financière satisfaisante avec un taux de rentabilité proche du secteur.

Le contrôleur de gestion n'assume que très partiellement les missions pour lesquelles il a été recruté, et ne permet pas à la direction générale et au CA de disposer d'une bonne visibilité financière et stratégique.

Les missions confiées sont de plusieurs natures mais ne correspondent que très partiellement à ce qui peut être attendu du rôle d'un contrôleur de gestion : analyse de la vacance, des écarts entre les réalisations et les objectifs fixés par la CUS, montage de dossier en collaboration avec un prestataire extérieur pour obtenir des exonérations de taxe foncière, résolution de litiges sur facturation et présentation de l'analyse financière devant le CA.

Or, à titre indicatif, les missions principales d'un contrôleur de gestion consistent à :

- mesurer, contrôler et prévoir les résultats opérationnels de l'entreprise (indicateur de gestion, contrôle des risques financiers et écarts avec les prévisions) ;
- harmoniser les procédures comptables et financières dans l'entreprise et superviser la clôture des comptes ;
- assurer le reporting des résultats au comité de direction (analyses mensuelles, réalisation d'études économiques et financières, synthèses d'activité, etc.) ;
- appuyer les opérationnels dans le cadre d'analyse, assurer la performance de l'activité économique et des instruments de pilotage (système d'information, tableaux de bord, etc.) ;

Le commissaire aux comptes (CAC) a, sur la période étudiée, certifié que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de l'office à la fin de l'exercice. Concernant les conventions réglementées et conformément à l'article L. 423-10 du CCH, le CAC a été informé de leurs exécutions au cours des exercices antérieurs, de l'année écoulée sans avoir à se prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions.

Les fiches de situation financière et comptable (FSFC) sont bien tenues et sont en cohérence avec les informations contenues dans les états réglementaires. Par ailleurs, le CA est régulièrement informé des clôtures financières des programmes immobiliers exécutés en totalité.

En conformité avec le règlement n° 2015-04 du 4 juin 2015 de l'ANC, la méthode de calcul pour les travaux de gros entretien a été modifiée. Ainsi, pour l'office, la provision pour gros entretien a été évaluée sur la base d'un

plan pluriannuel d'entretien sur 5 ans avec une baisse de 25 k€ sur l'année 2015 par rapport à l'année précédente. Par ailleurs, le report à nouveau (RAN) a subi une augmentation de 503 k€.

6.2 ANALYSE FINANCIERE

6.2.1 Analyse de l'exploitation

Evolution de l'autofinancement net

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Loyers	19659	20023	20220	20348	20775
Coût de gestion hors entretien	-5582	-5934	-6024	-6358	-7058
Entretien courant	-2089	-1517	-1704	-2560	-1790
GE	-1108	-2595	-2640	-1567	-2219
TFPB	-2265	-2323	-2312	-2350	-2319
Flux financier	509	412	270	279	249
Flux exceptionnel	-1014	-797	-179	1462	-27
Autres produits d'exploitation	649	655	591	443	415
Pertes créances irrécouvrables	0	0	-108	-115	-122
Intérêts opérations locatives	-2741	-2513	-1963	-1635	-1375
Remboursements d'emprunts locatifs	-3520	-3678	-4143	-4203	-4315
Autofinancement net ¹³	2 497	1 732	2 008	3 743	2 213
% du chiffre d'affaires	12,70%	8,65%	9,93%	18,39%	10,65%

Le taux d'autofinancement net est en moyenne de 12,06% sur la période 2012-2016, inférieur à la médiane des offices 2015 (12,24 %) ¹⁴.

6.2.1.1 Les produits

a) Loyers

Les loyers quittancés progressent en moyenne de 1,38 % par an. Les principaux produits sont les loyers du parc conventionné, des locaux commerciaux, des garages/parkings/jardins/terrasses, des résidences foyers, les indemnités d'occupation et le SLS.

Les loyers au logement augmentent de 3 688 € en 2015 à 3 752 € en 2016 et se situent au même niveau que le ratio afférent à la médiane des offices 2015 (3 705 €) ¹⁵.

b) Autres produits d'exploitation

¹³ L'autofinancement net est la mesure, pour un organisme, des ressources tirées de son activité d'exploitation au cours d'un exercice (excédents des produits encaissables sur les charges décaissables) restant à sa disposition après remboursement des emprunts liés à l'activité locative (à l'exclusion des remboursements anticipés) hors opérations démolies, cédées ou sorties de composants. À partir de 2014, tous les emprunts locatifs sont pris en compte mais les remboursements anticipés sont toujours exclus.

¹⁴ Les ratios de l'office sont comparés aux référents Boléro-DGALN « valeur 2015 » des offices de province.

¹⁵ Ratio B9 : loyers des logements/nombre de logements gérés

Ils diminuent régulièrement sur la période de contrôle (de 649 k€ en 2012 à 415 k€ en 2016). Les principaux produits concernés sont les produits d'activités annexe (location de locaux et participation à la résidentialisation ainsi que les subventions diverses accordées par les collectivités locales).

6.2.1.2 Flux financiers et exceptionnels

a) Flux financiers

Les flux financiers sont en baisse constante sur la période étudiée et représentent en moyenne 343 k€ par an. Cette dégradation résulte principalement des taux rémunérateurs en forte baisse (hormis le dépôt à terme) sur le marché financier. Les placements s'effectuent sur des comptes à terme, des Livrets A et assimilés, proviennent de rémunérations sur compte courant ainsi que du dépôt de garantie afférent à la carte de paiement.

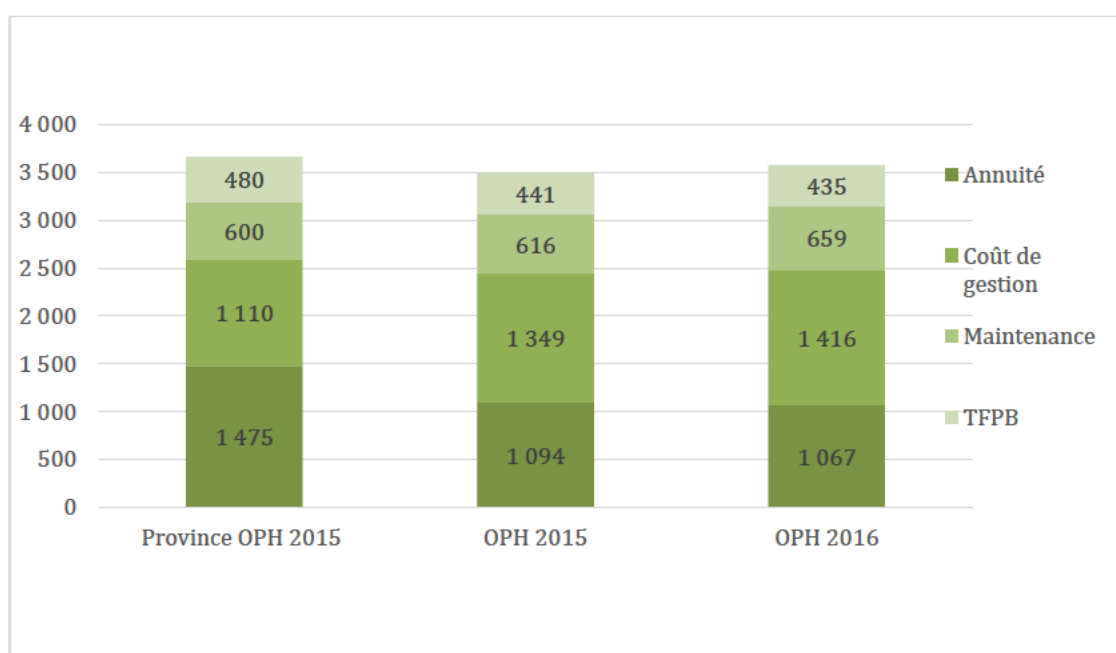
b) Flux exceptionnels

Les flux exceptionnels concernent essentiellement les sinistres et les indemnités d'assurance y afférentes, les créances effacées de la Banque de France et les frais de démolitions. L'impact négatif est très variable sur la période étudiée. Ainsi, la subvention sur démolition, d'un montant de 2 070 k€, versée en 2015, a impacté très fortement ce poste.

6.2.1.3 Les dépenses

Principaux postes de dépenses

En €/logement	Province OPH 2015	OPH 2015	OPH 2016
Annuité	1 475	1 094	1 067
Coût de gestion	1 110	1 349	1 416
Maintenance	600	616	659
TFPB	480	441	435



6.2.1.3.1 L'annuité locative

Rapporté au logement, le ratio « Annuité locative/Loyers de l'office » est stable (1 094 €/logt en 2015 et 1 067 €/logt en 2016) et inférieure en moyenne de 27 % à la médiane (1 475 €/logt). Le patrimoine âgé de 41 ans est en grande partie amorti induisant un poids de l'annuité moindre.

6.2.1.3.2 Le coût de gestion

Le coût de gestion est en moyenne de 1 382 €/logt soit légèrement supérieur à la médiane (1 110 €/logt). L'office maîtrise globalement les frais de structure.

a) Frais de personnel

Evolution des frais de personnel

	2012	2013	2014	2015	2016	Evolution %
Frais de personnel	4 154	4 228	4 325	4 324	4 828	4 %
Effectif	108	108	104	111	103	3,95 %

Les frais de personnel par rapport aux loyers de l'office (en moyenne de 819 €/logt) sont supérieurs à la médiane (770 €/logt). Le ratio de 2016 était de 905 €/logt soit 17,5% au-dessus de la médiane. Cet écart résulte en grande partie de la faiblesse des loyers.

La décomposition de l'évolution de la masse salariale en volume et en prix révèle nettement que la rémunération augmente plus que proportionnellement par rapport à l'effectif recensé dans l'Office. Cependant, la forte augmentation relevée en 2016 résulte de l'imputation, à la charge de l'office, d'une partie du salaire des gardiens non récupérée du fait de l'application d'un taux de 40 % et non de 75 % (absence de la réalisation de l'entretien ménager des parties commune). Cela représente environ 400 k€ ou 70 €/logt (cf. § 3.2.4). Ces tâches de ménage sont confiées à un prestataire extérieur.

Le DIS 2015 indique que le coût salarial moyen annuel par personne de 2013 à 2015 (29 434 €) est supérieur à la médiane (100 à 299 personnes) de 28 230 €¹⁶.

b) Frais généraux

Ils progressent en moyenne de 10 % sur la période 2012-2016.

Evolution des principaux postes de frais généraux

En k€	2012	2013	2014	2015	2016	Evolution %
Assurances multirisques	236	292	295	276	350	10 %
Honoraires NR	284	221	270	251	376	7 %
Autres services extérieurs	437	520	477	688	721	13 %
Dont mutualisation	0	0	0	201	166	ND

Il est à noter que les services extérieurs ont été impactés par la mutualisation HLM en 2015 (201 k€) et en 2016 (166 k€).

¹⁶ Référence de la branche 27 767 €.

6.2.1.3.3 Maintenance

Le ratio moyen de la maintenance (637 €/logt) est légèrement supérieur à la médiane (600 €/logt). Le patrimoine est dans son ensemble bien entretenu. Comme indiqué précédemment (cf. § 5.4.1), les efforts de l'office dans la REL sont importants. Il est à noter, qu'une partie des REL est comptabilisée en entretien courant (C/ 6251) contrairement aux règles comptables de la M 31 qui prévoient leur enregistrement en gros entretien (C/ 6252) hors provision.

La régie

La régie dispose d'une comptabilité des stocks.

Coût des dépenses de la régie

	2012	2013	2014	2015	2016
Nombre de personnes (ETP)	4,5	4	5	5	5,83
Frais de personnel (en k€)	190	168	184	173	215
Consommation	142	85	96	64	71
Amortissement et frais généraux	57	31	35	105	45

La présence de l'amiante dans les bâtiments qui a entravé (de ce fait en sous-activité) l'intervention des ouvriers et le choix de l'office de ne plus faire fonctionner la régie font qu'un seul ouvrier est en activité en 2018. Elle sera supprimée fin 2019.

6.2.1.3.4 Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)

Le ratio moyen de la TFPB (438€/logt) est inférieur à la médiane (480 €/logt). La différence résulte d'une valeur cadastrale moindre des propriétés foncières. Par ailleurs, un abattement de 30 % est appliqué sur les logements sociaux situés dans les QPV (30 % sur les logements anciennement situés en ZUS).

6.2.2 Gestion de la dette

Au 31 décembre 2016, la dette financière est composée à hauteur de 83,50 % d'emprunts à taux indexé Livret A (137 contrats), à taux fixe (16,50 %) pour 93 contrats et un contrat multi-options à taux indexé Euribor. Le taux actuariel moyen pour la totalité des emprunts contractés est de 1,38 %, la durée résiduelle de 24 ans 5 mois et la marge moyenne de 0,53 %.

En 2016, les emprunts fixes dont les taux se situaient à plus de 3% ont été remboursés de manière anticipée. Il n'existe pas de produits structurés. La politique d'endettement de l'office consiste à trouver les emprunts les moins onéreux (la plupart auprès de la Caisse des dépôts et consignations et accessoirement auprès d'Action Logement) et à obtenir auprès des banques une baisse du taux de progressivité des annuités compte tenu des taux bancaires très bas.

6.2.3 Résultats comptables

Evolution des résultats comptables

En k €	2012	2013	2014	2015	2016
Résultats comptables	2 626	6 008	4 085	2 592	1 762
- Dont part des plus-values de cessions en %	12%	4%	16%	2%	8%

Le nombre très faible de logements mis en vente par l'office ne génère pas de plus-values importantes. En conséquence, le pourcentage par rapport au résultat est faible (comprise entre 2 et 16 %) et a tendance à diminuer fortement à compter de 2015.

6.2.4 Structure financière

Bilans fonctionnels

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Capitaux propres	74 502	79 022	81 891	86 033	88 498
Provisions pour risques et charges	11 460	6 260	4 440	5 015	4 547
- Dont PGE	4 400	4 108	3 821	3 796	3 195
Amortissements et provisions (actifs immobilisés)	91 813	95 506	102 406	107 827	114 722
Dettes financières	102 596	98 758	94 047	92 986	92 227
Actif immobilisé brut	248 557	253 569	258 413	265 678	269 112
Fonds de Roulement Net Global	31 814	25 977	24 371	26 183	30 882
FRNG à terminaison des opérations¹⁷					23 838
Stocks (toutes natures)	80	77	77	76	65
Autres actifs d'exploitation	18 807	16 535	12 104	11 456	10 452
Provisions d'actif circulant	2 987	2 949	3 052	2 223	2 430
Dettes d'exploitation	4 685	4 677	4 318	4 058	3 230
Besoin en FR d'exploitation	11 217	8 986	4 811	5 251	4 857
Créances diverses (+)	415	151	151	879	133
Dettes diverses (-)	3 735	2 945	2 131	2 962	2 182
Ressource (-) en FR Hors exploitation	-3 319	-2 794	-1 980	-2 083	-2 049
Besoin (+) en FR	7 897	6 193	2 830	3 168	2 808
Trésorerie nette	23 917	19 784	21 540	23 015	28 075

6.2.4.1 Indépendance financière

Elle est mesurée à travers le ratio « Capitaux propres corrigés/Ressources permanentes » (intégrant les ressources acquises au titre de l'amortissement du patrimoine).

¹⁷ Fonds de roulement net global à terminaison : mesure de l'excédent en fin d'exercice des ressources stables de l'organisme (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts...) sur ses emplois stables (immobilisations corporelles et financières essentiellement) y compris les amortissements courus non échus (ACNE) en se plaçant comme si les opérations engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant réglées et toutes les recettes étant encaissées.

6.2.4.1.1 Evolution des composantes du ratio

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Capitaux propres	74 502	79 022	81 891	86 033	88 498
+Provisions pour risques et charges	11 460	6 260	4 440	5 015	4 547
+Amortissement des immobilisations corporelles	91 608	95 282	102 143	107 451	114 190
= Capitaux propres corrigés	177 570	180 564	188 474	198 499	207 235
+Dettes financières	102 596	98 758	84 047	92 986	92 227
= Ressources permanentes	280 166	279 322	282 521	291 485	299 462
Ratio	63,4 %	64,6 %	66,7 %	68,1 %	69,2 %

Sur la période contrôlée, le ratio est en moyenne de 66,41 % et se situe dans la fourchette haute du secteur. L'office est peu dépendant de ses prêteurs.

Compte tenu du patrimoine relativement ancien (41 ans d'âge moyen pour les logements familiaux) et de la progression constante des capitaux propres, le ratio s'améliore d'une année sur l'autre.

6.2.4.1.2 Evolution de la capacité de remboursement (mesure du risque de solvabilité)

En k€	2014	2015	2016
Endettement net au 31/12/N (A)	95 309	94 051	93 137
Capacité d'autofinancement (PCG) (B)	6 339	8 208	6 657
Ratio A/B (en années)	15	11	14

Avec un ratio moyen de 13,33, l'office ne présente aucun risque.

6.2.4.2 Fonds de roulement net global et à terminaison

Le ratio « FRNG/Dépenses mensuelles » est en moyenne de 9 mois soit 4,6 mois de plus que la médiane (4,4 mois). Compte tenu des résultats bénéficiaires (cf. § 6.2.3) et d'un développement du patrimoine quasiment stable (en moyenne 80 logements par an) sur la période étudiée, les ressources longues excédentaires sont d'un niveau trop élevé immobilisant inutilement des fonds disponibles. Ces derniers auraient pu être mobilisés dans des investissements immobiliers (notamment la réhabilitation du parc).

6.2.4.3 Variations du fonds de roulement net global (FRNG)

Variation du fonds de roulement

En k€	Flux de trésorerie	Fonds de roulement
Fonds de roulement début 2013		31 814
Autofinancement de 2013 à 2016	9 696	
Dépenses d'investissement	-29 390	
Financements comptabilisés	16 824	
Autofinancement disponible après investissements	-2 870	
Remboursement anticipé d'emprunts locatifs	-1 290	
Cessions d'actifs	2 633	
Remboursement anticipé d'emprunts (démolitions...)	0	
Autres ressources (+) ou emplois (-)	-595	
Flux de trésorerie disponible	-932	
Fonds de roulement fin 2016		30 882

L'autofinancement disponible après investissements est négatif (-2 870 k€) sur la période 2013-2016 révélant ainsi que l'autofinancement généré par l'exploitation augmenté des financements (emprunts, subventions) ne suffisent pas à couvrir les investissements immobiliers. Le solde du flux de trésorerie disponible (plus-values de cessions et diverses ressources après remboursement des emprunts) est également déficitaire. L'office a prélevé une partie sur son fonds de roulement initial (-932 k€) mais ce dernier est encore très confortable pour envisager de nouveaux projets immobiliers.

6.2.4.4 Besoins ou ressources en fonds de roulement (BFR)

Le BFR en exploitation est positif mais en constante diminution sur la période 2012/2016. Cette baisse est consécutive à la réduction des subventions à recevoir.

A contrario, le BFR en hors exploitation est négatif et dégage des ressources courtes. Ces dernières proviennent essentiellement des dettes de fournisseurs à court terme.

6.2.4.5 Trésorerie et sa gestion

La gestion de la trésorerie consiste à effectuer les rapprochements bancaires (ARKEA, Banque Postale et Caisse d'Épargne), établir des situations de trésorerie journalières et débloquer les fonds à la demande du service technique au fur et à mesure de l'état d'avancement des travaux.

Le niveau de trésorerie très conséquent de l'office ne doit pas l'exonérer d'élaborer *a minima* un plan prévisionnel annuel des dépenses ainsi que des recettes d'investissement et de fonctionnement.

En effet, une gestion optimale de trésorerie repose sur des prévisions ajustées de flux financiers afin d'éviter des ruptures ou une immobilisation inutile de ressources financières. Par ailleurs, la forte mobilisation de capitaux envisagée dans le NPNRU sur une période très longue obligera l'office à affiner ses prévisions financières. L'ANCOLS prend acte que l'office a élaboré un plan prévisionnel de trésorerie en 2018.

Le ratio « Trésorerie nette/Dépenses mensuelles » est en moyenne de 7 mois pour une médiane de 3,7 mois. L'office dispose ainsi d'une trésorerie excédentaire nettement supérieure aux charges mensuelles. Aucune ligne de trésorerie n'a été contractée sur la période étudiée.

6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

L'office a établi sa prévisionnelle pour la période 2016-2025 en octobre 2017 sans prise en compte des conséquences de l'application de la nouvelle réglementation sur la baisse des loyers (réduction du loyer de solidarité).

Elle tient compte des objectifs fixés par le protocole de préfiguration du NPNRU et par le PSP 2017-2026. Après analyse des hypothèses économiques (cf. annexe 7.3), l'ANCOLS considère qu'elles sont fiables et ne comportent pas d'incohérence mettant en cause la simulation de la gestion prévisionnelle.

Le scénario retenu correspond à une diminution des réhabilitations en secteur QPV (885 logements au lieu de 1 480) et hors QPV (252 logements étiquette E et F au lieu de 332 logements).

Les interventions sur le patrimoine, hors réhabilitation, concernant l'entretien courant, le gros entretien et le remplacement des composants seront limités (entretien courant de 3,9 M€ sur 10 ans financés à 60 % sur fonds propres et 40 % par emprunts prêt amélioration (PAM), gros entretien de 1,6 M€).

Par ailleurs, les démolitions seront moins importantes (408 logements) et le développement (224 logements) prévus jusqu'en 2031 se concentrera sur les logements démolis dans le secteur QPV.

Enfin, le nombre de logements vendus serait de 98 (soit environ 10 par an) dans le périmètre hors QPV

Cette simulation prend acte que la règle du « 1 logement reconstruit pour 1 logement démoli » ne serait pas respectée.

Les nouvelles constructions (224 logements) ne compensent pas le nombre de cessions (56 logements) et de démolitions (408 logements). Ainsi, le patrimoine passera de 5 676 en 2016 à 5 436 logements en 2025, soit une diminution de 240 unités.

Les derniers ordres de services doivent intervenir avant la fin de l'année 2024.

Compte tenu de la baisse du produit des loyers et des charges incompressibles (TFPB et maintenance locative) ainsi que d'une annuité locative en hausse, la marge locative directe diminue progressivement sur la durée du plan (-859 k€).

L'autofinancement net, d'un bon niveau en 2016 (10,64 %), baisse de façon continue pour descendre en dessous de 5 % des loyers¹⁸ en 2022 (4,89 %) et atteint le seuil de 3 % en fin de période (seuil d'alerte réglementaire). Cette diminution résulte d'un produit de loyers quasiment stable sur la durée du plan mais avec une annuité locative, des frais de personnel et des frais de gestion en hausse. Ces derniers devront être surveillés et ajustés de manière à limiter l'impact sur l'autofinancement.

¹⁸ Seuil de vigilance de la fédération des offices.

Evolution de la structure financière

En k€	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Autofinancement net	2 176	2 098	1 894	1 672	1 346	1 125	974	909	639	613
Remboursements emprunts non locatifs	-102	-102	-102	-103	-103	-103	-102	-102	-102	-102
Produits de cessions	0	0	703	704	706	707	708	710	711	713
Fonds propres investis en travaux	-371	-816	-1 506	-2 296	-2 300	-2 305	-2 310	-2 352	-2 013	-2 017
Fonds propres investis en démolitions	0	0	-900	-664	-719	-1 621	-192	0	0	0
Fonds propres investis opérations nouvelles	0	0	0	-628	-629	-630	-632	-633	-634	-635
Autres variations (ACNE et Compensateurs)	2 789	10	10	10	10	10	10	10	0	0
Potentiel Financier à terminaison¹⁹	20 462	21 652	21 751	20 446	18 757	15 940	14 396	12 938	11 539	10 111
Provisions (PGE, IDR)	3 800	3 800	3 800	3 800	3 800	3 800	3 800	3 800	3 810	3 820
Dépôts de garantie	1 399	1 399	1 379	1 363	1 348	1 337	1 345	1 353	1 361	1 370
FDR long terme à terminaison	25 661	26 851	26 930	25 609	23 905	21 077	19 541	18 091	16 710	15 301

Les produits de cessions sont relativement constants sur la période du plan (706 k€) ; cependant ces hypothèses semblent ambitieuses au regard du nombre de vente peu important (274 k€ en moyenne annuelle) réalisé durant la période de contrôle. L'injection de fonds propres dans les opérations de réhabilitations/résidentialisations dans le périmètre ANRU et hors ANRU est à hauteur de 20 % et de 15 % pour les opérations nouvelles. Le potentiel financier d'un niveau très élevé en 2016 (3 725 €/logt) diminue jusqu'en 2025 (1 924 €/logt) au-dessus de la médiane (1 200 €/logt).

Ratios prudentiels

En k€	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Annuités/Loyers en %	27,7 %	27,8 %	28,4 %	28,6 %	29,7 %	30,5 %	31,3 %	31,4 %	32,4 %	32,2 %
Taux de vacance moyen	4,5 %	4,5 %	4,5 %	4,5 %	4,5 %	4,4 %	4,4 %	4,4 %	4,4 %	4,4 %
Autofinancement courant net en % des loyers	10,64 %	10,25 %	9,30 %	8,28 %	6,72 %	5,65 %	4,89 %	4,54 %	3,17 %	3,03 %
FDR long terme €/logt et équivalents logt	4 521	4 730	4 794	4 600	4 367	3 938	3 645	3 359	3 088	2 815

Le ratio « Annuités/Loyers » progresse compte tenu du volume important de réhabilitations et des opérations nouvelles mises en service sur la durée du plan (de 27,7 % en 2016 à 32,2 % en 2025) mais demeure en dessous de la médiane (36,9 %).

Compte tenu des projets de démolition, le taux de la vacance est plus élevé (en moyenne de 4,5 %) et se situe très au-dessus de la médiane (0,8 %).

¹⁹ Le potentiel financier à terminaison en 2015 était de 15 970 k€

6.4 CONCLUSION

Dans la période contrôlée, la structure financière reste équilibrée avec des indicateurs positifs (taux d'endettement, autonomie financière et autofinancement net proche du secteur). *A contrario*, dans l'analyse prévisionnelle, le taux d'autofinancement net courant se rapproche du seuil d'alerte réglementaire de 3 % en fin de plan. Par ailleurs, le parc social n'évolue pas mais régresse légèrement (de 5 676 en 2016 à 5 436 logements en 2025) et ainsi diminue le produit des loyers ainsi que la possibilité d'offrir de nouveaux logements aux locataires. Enfin, la prévision des ventes d'environ 700 k€ paraît peu crédible si l'on s'en réfère au produit des ventes de 274 k€ en moyenne annuelle sur la période précédente 2012-2016.

7. ANNEXES

7.1 INFORMATIONS GENERALES

HABITAT DROUAIS – 28

RAISON SOCIALE : OPH Habitat Drouais			
SIÈGE SOCIAL :			
32 avenue J.F. Kennedy 28109 DREUX Cedex			Téléphone : 02 37 38 60 00 Télécopie :
PRÉSIDENT : Monsieur Gérard HAMEL			
DIRECTEUR GÉNÉRAL : Monsieur Daniel CATALAN			
COLLECTIVITÉ DE RATTACHEMENT : Communauté d'agglomération du pays de Dreux			
CONSEIL D'ADMINISTRATION au 30/03/2018 <i>En application de l'article R. 421-4 du CCH : 17, 23 membres</i>			
	Membres	Désignés par :	Professions
Président	M. Gérard HAMEL	Dreux Agglomération	Maire de Dreux
Vice-président	M. Jean-Michel POISSON	Dreux Agglomération	Architecte
	M. Daniel FRARD	Dreux Agglomération	Maire de Vernouillet
	Mme Fabienne ROMEZIN	Dreux Agglomération	Secrétaire médicale
	Mme Michaele de la GIRODAY	Dreux Agglomération	Directrice maison de retraite
	Mme Lydie GUERIN	Dreux Agglomération	Directrice des soins
	M. Dominique MAISONS	Dreux Agglomération	Retraité
	Mme Mauricette PETIT		Comptable
	M. Dominique RIEUNIER		Retraité
	M. Vincenzo CARNAVALE		Retraité
	M. Pierre BERNARDIN		Retraité
	Mme Audrey BOURDONCLE	Caisse d'Epargne	Gestion bancaire
	Mme Marina MAUCLAIRE	Caisse des Dépôts	Directrice service des prêts
	M. Hubert HERVET BINOIS	Action Logement	Directeur départemental
	Mme Cécile MELAINE	CAF	Exploitante agricole
	Mme Jacqueline RUAULT	UDAF	Retraité
	Mme Samira GUERZA	AFOC 28	Sans
	M. Fouad KHACHLOUF	AFOC 28	Sans
	M. Pierre BARONNET	OS CGT	Retraité
	Mme Andrée LORIEUX	OS Force ouvrière	Retraité
	M. Michel POPOT	Secours catholique	Retraité
Représentants des locataires	M. André GRAILLET	Agir pour le défense des locataires	Retraité
	M. Claude DROMARD	Familles de France	Retraité
Commissaire du Gouvernement : Préfet			

EFFECTIFS DU PERSONNEL au : 31/12/2016	Cadres :	22	Total administratif et technique : 69
	Maîtrise :	31	
	Employés :	16	
	Gardiens :	34	Effectif total : 106
	Employés d'immeuble :		
	Ouvriers régie :	3	

7.2 TABLEAU RECAPITULATIF DES IRREGULARITES RELEVÉES

N° logement	Nom du programme	Financement d'origine	Date de la CAL	Date de signature du bail de location	N° unique départemental	Nature de l'irrégularité	% de dépassement du plafond de ressources	Loyer mensuel (€)
Appart 1104	Terrasse de la Fontaine 1	PLAI	29/10/2015	19/11/2015	0280315030875 10486	Dépassement	+45%	390,36
Appart 2001	Terrasse de la Fontaine 1	PLAI	29/10/2015	30/11/2015	0281112013299 10497	Dépassement	+76%	315,20
Appart 3103	Terrasse de la Fontaine 2	PLAI	11/05/2017	05/07/2017	0280514024807 10522	Dépassement	+44%	250
Appart 3201	Terrasse de la Fontaine 2	PLAI	11/05/2017	07/07/2017	0280915034978 10486	Dépassement	+17%	369,68
Appart N 2001	Terrasse de la Fontaine 2	PLAI	11/05/2017	27/06/17	0281016045624 10486	Absence de ressources n-2	nc	308,18
Appart N 2202	Terrasse de la Fontaine 2	PLAI	11/05/2017	06/07/2017	0280315032774 10486	Absence de ressources n-2	nc	439

7.3 ANALYSE DES HYPOTHESES SOCIALES ET ECONOMIQUES

Patrimoine locatif logts et foyers											
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Livraisons		0	0	0	32	32	32	32	32	32	32
- Ventes et Démolitions		0	0	-59	-82	-126	-153	-23	-7	-7	-7
Patrimoine logts et equiv logts au 31/12	5 676	5 676	5 676	5 617	5 567	5 473	5 352	5 361	5 386	5 411	5 436

Exploitation en k€ courants											
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Loyers patrimoine de référence	20 310	20 344	20 364	20 384	20 405	20 425	20 445	20 466	20 486	20 507	20 527
Theorique logts											
Foyers	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235
Autres	778	778	778	778	778	778	778	778	778	778	778
Impact des Ventes et Démolitions		0	0	-122	-397	-704	-990	-1 135	-1 161	-1 187	-1 213
Impact des Travaux		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Loyers des Opérations nouvelles		0	0	0	62	187	311	436	561	687	813
Perte de loyers / vacance logements	-975	-914	-915	-910	-900	-889	-879	-875	-877	-878	-880
Total loyers quittancés (logts et foyers)	20 348	20 443	20 462	20 365	20 183	20 032	19 900	19 905	20 022	20 142	20 260
Annuités Patrimoine de référence	-5 842	-5 726	-5 734	-5 612	-5 453	-5 361	-5 298	-5 129	-4 865	-4 778	-4 465
Incidence des Ventes et Démolitions sur les annuités		58	57	-138	-247	-353	-379	-376	-369	-367	-360
Annuités des Travaux & Renouvl. de Composants		-3	-10	-36	-77	-171	-265	-473	-681	-891	-1 085
Annuités des Opérations nouvelles		0	0	0	0	-63	-126	-246	-367	-487	-608
Total annuités emprunts locatifs	-5 842	-5 671	-5 687	-5 786	-5 777	-5 948	-6 068	-6 224	-6 282	-6 523	-6 518
TFPB	-2 350	-2 319	-2 424	-2 448	-2 433	-2 395	-2 349	-2 300	-2 315	-2 332	-2 350
Maintenance du parc (y compris régie)	-4 128	-3 395	-3 212	-3 142	-3 149	-3 147	-3 127	-3 095	-3 117	-3 160	-3 202
Charges non récupérées	-250	-234	-235	-233	-231	-228	-225	-224	-225	-225	-226
Coûts des Impayés	-116	-123	-123	-122	-121	-120	-119	-119	-120	-121	-122
Marge Locative directe	7 662	8 701	8 781	8 634	8 472	8 194	8 012	7 943	7 963	7 781	7 842
Marge brute des autres activités	323	322	322	322	322	322	322	322	322	322	322
Personnel (corrige du personnel de régie)	-4 156	-4 220	-4 262	-4 305	-4 348	-4 391	-4 435	-4 480	-4 524	-4 570	-4 615
Frais de gestion, autres charges et intérêts autres emprunts	-1 958	-2 835	-2 862	-2 873	-2 886	-2 887	-2 879	-2 912	-2 949	-2 987	-3 025
Production immobilisée	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Autres produits courants	120	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98
Cotisations et prélèvements CGLLS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Produits financiers	285	285	200	200	200	200	200	200	200	200	200
Autofinancement courant	2 281	2 356	2 282	2 081	1 863	1 541	1 323	1 176	1 115	849	827
Eléments exceptionnels d'autofinancement	1 462	-180	-184	-187	-191	-195	-198	-202	-206	-210	-214
Autofinancement net	3 743	2 176	2 098	1 894	1 672	1 346	1 125	974	909	639	613
	10,64%	10,25%	9,30%	8,28%	6,72%	5,65%	4,89%	4,54%	3,17%	3,03%	

Evolution structure financière en k€ courants											
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Autofinancement net		2 176	2 098	1 894	1 672	1 346	1 125	974	909	639	613
Rembours. emprunts non locatifs		-102	-102	-102	-103	-103	-103	-102	-102	-102	-102
Produits de cessions		0	0	703	704	706	707	708	710	711	713
Fonds propres investis en travaux		-371	-816	-1 506	-2 296	-2 300	-2 305	-2 310	-2 352	-2 013	-2 017
Fonds propres investis en démolitions		0	0	-900	-664	-719	-1 621	-192	0	0	0
Fonds propres investis en opérations nouvelles		0	0	0	-628	-629	-630	-632	-633	-634	-635
Autres var pat. R y compris provisions, dette IComp et ACNE		2 789	10	10	10	10	10	10	10	0	0
Potentiel financier à terminaison ou livraison 31/12	15 970	20 462	21 652	21 751	20 446	18 757	15 940	14 396	12 938	11 539	10 111
Prov (PGE, IDR, SWAP) et dette IComp	3 796	3 800	3 800	3 800	3 800	3 800	3 800	3 800	3 800	3 810	3 820
Dépôts de Garantie	1 399	1 399	1 399	1 379	1 363	1 348	1 337	1 345	1 353	1 361	1 370
FDR long terme à terminaison ou livraison 31/12	21 165	25 660	26 850	26 927	25 608	23 903	21 075	19 540	18 091	16 711	15 301

Ratios											
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Annuités % loyers	-28,7%	-27,7%	-27,8%	-28,4%	-28,6%	-29,7%	-30,5%	-31,3%	-31,4%	-32,4%	-32,2%
Taux de vacance moyen (perte de loyers sur logts vacants)	-4,8%	-4,5%	-4,5%	-4,5%	-4,5%	-4,5%	-4,4%	-4,4%	-4,4%	-4,4%	-4,4%
Autofinancement courant en % des loyers	11,2%	11,5%	11,2%	10,2%	9,2%	7,7%	6,6%	5,9%	5,6%	4,2%	4,1%
FDR long terme en €/logt et equiv logts	3 729	4 521	4 730	4 794	4 600	4 367	3 938	3 645	3 359	3 088	2 815

Hypothèses de la simulation											
	2015	2016	2017	2018 à 2025							
Inflation		0,20	0,20	0,20	Affectation des fonds propres : Livraison Plafonnement des loyers : Oui Prise en compte des ICNE : Oui						
ICC		0,20	0,20	0,20							
IRL		0,02	0,10	0,10							
Livret A	0,75	0,75	0,75	0,75							

7.4 SIGLES UTILISES

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

