

RAPPORT DEFINITIF DE CONTRÔLE

N° 2014-005 Avril 2016

Office Public de l'Habitat de l'Isère

Grenoble (38)



FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF N° 2014-005 OPH DE L'ISERE – 38

Présidente : Sandrine Martin-Grand
Directrice générale : Isabelle Rueff
Adresse : 47, avenue Marie Reynoard
38035 Grenoble Cedex 2

Nombre de logements familiaux gérés : 24 644

Nombre de logements familiaux en propriété : 24 416

Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : 1 210

Indicateurs ¹	Organisme	Réf. nat.	Réf. région
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	1.2	1.17	1.04
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	46.5	46.7	48
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn.(%)	1.5	nc	nc
Loyers mensuels (€/m ² de surface corrigée)	nc	3.2	3.13
Loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	5.7		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	3.7		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	4.45	4.18	
	Quartile : 3		
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	3.1	12.94	
	Quartile : 1		
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	15	13.42	
	Quartile : 3		

Présentation générale de l'organisme Fin 2013, l'Opac 38 dispose d'un parc relativement ancien de 24 644 logements familiaux, implantés dans plus de 280 communes de l'Isère et du Rhône au marché immobilier contrasté, et de 29 résidences sociales et foyers totalisant 1 210 équivalents logements. 92 % de ses logements sont situés dans des immeubles collectifs, 31 % dans l'agglomération grenobloise et 10 % dans des zones urbaines sensibles. Son organisation est largement déconcentrée autour de huit agences territoriales.

- Points forts**
- Organisation territoriale décentralisée autour de 8 agences ;
 - Implication soutenue dans le logement des ménages prioritaires ;
 - Qualité de service rendu aux locataires ;

¹ Les sources des données de référence et les dates retenues figurent en annexe Sources et sigles

- Maîtrise d'ouvrage performante ;
- Politique très affirmée de développement durable ;
- Politique active de vente de logements.

- Points faibles**
- Niveau élevé des loyers limitant l'accessibilité sociale des logements ;
 - Accroissement de la vacance en secteur rural et dans les zones urbaines sensibles ;
 - Dégradation du montant des impayés ;
 - Patrimoine vieillissant ;
 - Faiblesse et dégradation préoccupante de l'autofinancement ;
 - Importance de l'endettement ;
 - Coûts de gestion très élevés.
 - Situation financière ne permettant pas la réalisation de l'intégralité des investissements prévus dans le PSP.

- Anomalies ou irrégularités particulières**
- Non respect du principe de gratuité du mandat des administrateurs, avec notamment l'affectation d'un véhicule de fonction au président ;
 - Non conformité aux dispositions des articles R. 421-20 et R. 421-20-I du CCH du contrat de droit public et des conditions de rémunération de l'ancien directeur général de l'office ayant conduit au versement indu de fonds publics par l'office ;
 - Dépassement des plafonds de ressources pour l'attribution de 13 logements ;
 - Suivi insuffisant des contrats d'entretien des chaudières individuelles à gaz et des équipements de sécurité.

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

Conclusion

Fin 2013, l'Opac 38 disposait d'un parc relativement ancien de 24 644 logements familiaux, implantés dans plus de 280 communes de l'Isère et du Rhône au marché immobilier contrasté, et de 29 résidences sociales et foyers totalisant 1 210 équivalents logements. 92 % de ses logements sont situés dans des immeubles collectifs, 31 % dans l'agglomération grenobloise et 10 % dans des zones urbaines sensibles. Son organisation est largement déconcentrée autour de huit agences territoriales.

L'office, dont l'accessibilité sociale des logements est limitée par le niveau élevé des loyers, loge moins de ménages disposant de ressources très modestes que la moyenne des bailleurs sociaux isérois. Son implication dans le logement des ménages prioritaires est toutefois très soutenue. L'accroissement de la vacance en secteur rural et dans les zones urbaines sensibles et la dégradation du recouvrement des créances locatives, constatés en 2012 et 2013, nécessitent une grande vigilance, ainsi que la consolidation des plans d'actions mis en place. Le service rendu aux locataires, qui repose sur un dispositif complet d'échange et d'information, est de qualité.

Son plan stratégique de patrimoine actualisé en 2010 est complet et très ambitieux. Sa maîtrise d'ouvrage est performante et sa politique de développement durable très affirmée. Son programme de rénovation urbaine est bien avancé. En moyenne annuelle de ces cinq dernières années, il a produit 221 logements en offre nouvelle, investi 22 M€ dans l'entretien et la maintenance de son parc et vendu 59 logements à l'unité.

La comptabilité de l'office est globalement bien tenue. Sa rentabilité, pénalisée par un endettement important et des coûts de gestion très élevés et insuffisamment maîtrisés, s'est dégradée de manière préoccupante sur la période 2010-2013. Les importantes plus-values réalisées sur les ventes de logements ont permis de maintenir son fonds de roulement à un niveau correct, bien qu'en diminution. Selon l'office, la mise en place du plan d'actions stratégiques 2014-2016 est de nature à améliorer sensiblement les niveaux des risques locatifs et des coûts de gestion. La simulation effectuée montre la nécessité d'une nette progression du résultat d'exploitation et de l'adaptation régulière de la stratégie patrimoniale à la situation financière de l'office et aux évolutions réellement constatées.

L'office doit améliorer la fiabilité de ses données et le suivi régulier du maintien en parfait état de marche de ses chaudières individuelles à gaz et de ses équipements de sécurité. Il doit mettre sans délai un terme aux graves irrégularités constatées dans sa gouvernance (gratuité du mandat de ses administrateurs et rémunération de son ancien directeur général) et dans sa gestion locative (dépassement des plafonds de ressources autorisés).

Inspecteurs-auditeurs Ancols :

Délégué territorial de l'Ancols :

Précédent rapport Miilos : n° 2007-108 de Mai 2008

Contrôle effectué du 27 Janvier 2014 au 24 Novembre 2014

Diffusion du rapport définitif :

RAPPORT DE CONTROLE N° 2014-005

OPH DE L'ISÈRE – 38

SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE.....	2
2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE.....	2
2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME	2
2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT.....	3
2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE.....	8
3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE	9
3.1 OCCUPATION DU PARC	9
3.2 ACCES AU LOGEMENT	10
3.3 LOYERS ET CHARGES.....	12
3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES	14
3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES	15
3.6 CONCLUSION SUR L'ÉVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE	16
4. PATRIMOINE.....	16
4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE	16
4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE	16
4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE	18
4.4 MAINTENANCE DU PARC	19
4.5 RENOVATION URBAINE	21
4.6 VENTE DE PATRIMOINE	21
4.7 AUTRES ACTIVITES.....	22
4.8 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE.....	22
5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE.....	23
5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE.....	23
5.2 ANALYSE FINANCIERE.....	24
5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE	31
5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE	32
6. CONCLUSION	34
7. LISTE DES ANNEXES.....	35

1. PRÉAMBULE

L'Ancols exerce le contrôle de l'office public de l'habitat de l'Isère (OPH 38), dont l'appellation commerciale est « Opac 38 », en application de l'article L. 342-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Le dernier rapport de la Miilos (n° 2007-108 de mai 2008), présenté au conseil d'administration (CA) le 24 juin 2008, constatait l'irrégularité du bénéfice pour les administrateurs d'avantages contraires au principe de gratuité de leur mandat, notamment l'usage d'un véhicule de fonction par le président. Il faisait état du rôle actif joué par l'office dans l'accueil des populations les plus fragiles. Son organisation et sa présence de proximité lui permettaient d'offrir un service de qualité à ses locataires et les opérations de construction étaient développées avec une préoccupation de maîtrise des charges. La faiblesse de l'offre à bas loyers était toutefois relevée, ainsi que des erreurs dans le calcul des plafonds de loyers applicables et de nombreux problèmes d'utilisation d'un progiciel informatique de gestion locative développé localement. La situation financière de l'office demeurait très fragile. Elle ne lui permettait pas de mettre en place son plan de travaux en totalité, alors que son parc accusait un important retard d'entretien. Ses coûts de gestion étaient particulièrement élevés et la qualité de son analyse financière apparaissait inadaptée à ses enjeux financiers.

2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME

L'Opac 38 est le plus important bailleur social isérois. Fin 2013, il dispose en Isère et sur quelques communes du Rhône de près de 26 000 logements et équivalents logements, dont 24 416 logements familiaux en propriété, 1 210 équivalents logements en structures collectives et 228 logements pour le compte de tiers. Le patrimoine de l'Opac 38 représente près du tiers des logements locatifs sociaux de l'Isère.

L'Isère compte 1 206 000 habitants au 1^{er} janvier 2013. C'est le deuxième département le plus peuplé de la région Rhône-Alpes et un territoire attractif dont la population est jeune et a crû de 12 % entre 1999 et 2010 à la fois par excédent naturel et par solde migratoire positif. Cette croissance devrait se poursuivre au cours des prochaines années, pour atteindre 1 343 000 habitants en 2020¹.

Les secteurs les plus dynamiques démographiquement se situent entre les métropoles de Lyon et de Grenoble (Portes de l'Isère : Bourgoin-Jallieu, L'Isle d'Abeau, Pays Voironnais) et entre les pôles urbains de Grenoble et de Chambéry (vallée du Grésivaudan). Les zones périurbaines et les espaces interstitiels entre les aires urbaines connaissent les croissances démographiques les plus fortes. Les ouvriers et les employés sont plus fortement présents dans le nord du département et le sud de la vallée du Grésivaudan. Le département de l'Isère compte 80 817 logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2013, soit 68 logements pour 1 000 habitants (Rhône-Alpes : 71,5 logements pour 1 000 habitants)².

Les loyers privés varient de 8,2 € au m² de surface habitable dans la communauté de communes de l'Oisans à 12,6 € à Meylan (Grenoble : 12,5 €)³.

¹ données Insee Rhône-Alpes

² source : DREAL Rhône-Alpes

³ source Clameur Août 2013

La communauté d'agglomération Grenoble Alpes Métropole regroupe 49 communes et compte 405 664 habitants en 2013. Elle a connu une croissance démographique annuelle de 0,2 % entre 1999 et 2009, malgré un déficit migratoire durant la même période. L'aire urbaine grenobloise se caractérise par un niveau de revenus globalement élevé par rapport à la moyenne nationale, avec une forte proportion d'emplois qualifiés. La présence de ménages à hauts revenus et forte mobilité, ainsi que l'importance de la population estudiantine, contribuent à tirer le marché du logement vers le haut. Les valeurs immobilières et foncières constatées sont en conséquence très élevées. Début 2014, les prix atteignent jusqu'à 3 509 €/m² de surface habitable pour un appartement neuf (prix moyen 2 306 €). Le prix d'une maison ancienne s'élève en moyenne à 331 k€ et peut atteindre 450 k€ dans certaines communes. Ces tensions éloignent du territoire un grand nombre de familles. Entre 2006 et 2011, 60 % des familles originaires de l'agglomération ayant acquis une maison et 70 % de ces mêmes familles ayant acheté un terrain à bâtir l'ont fait en dehors de ce territoire⁴. Le marquage social y est très élevé : les cadres et les catégories sociales les plus aisées se concentrent au nord de la ville-centre et de l'agglomération, les ouvriers et employés dans les quartiers sud de Grenoble et les communes de Fontaine, Echirolles, Pont-de-Claix et Saint-Martin-d'Hères.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Gouvernance

Le département de l'Isère est la collectivité territoriale de rattachement de l'OPH. L'office était présidé depuis février 2001 par Pierre Ribeaud, conseiller général du canton de Saint-Égrève. Sandrine Martin-Grand, conseillère départementale, lui a succédé dans ces fonctions par délibération du CA de juillet 2015.

Le CA comprend 23 membres. 13 sont issus du conseil général et des autres collectivités locales (communes et conseil régional), 4 sont élus par les locataires, 2 représentent les organisations syndicales et 1 le collecteur d'Action logement Amallia. L'union départementale des associations familiales (Udaf), la caisse d'allocations familiales (Caf) et une association d'insertion disposent également d'un siège. Le détail est présenté en annexe 1.1.

Le conseil se réunit en moyenne cinq fois par an. L'information transmise aux administrateurs est précise et détaillée. Les comptes rendus rendent bien la teneur des débats et proposent un relevé exhaustif des décisions.

Un bureau a été créé. Il se réunit mensuellement. Il est composé du président, du vice-président et de cinq administrateurs, dont un représentant des locataires. Il dispose d'une large délégation sur les questions financières (CA du 5 juillet 2011), foncières et contentieuses relatives au lancement ou à l'abandon d'opérations de développement. Leurs procès-verbaux sont portés à connaissance du CA.

De janvier 2009 à décembre 2013, cinq administrateurs de l'office n'ont pas assisté à trois réunions successives du conseil d'administration. Cette situation a pu nuire au bon fonctionnement de l'office. Parmi ces cinq administrateurs, l'un d'entre eux n'a assisté à aucune réunion postérieure au 5 juillet 2011. Il n'a de surcroît participé à aucune réunion du conseil de concertation locative principal en sa qualité d'administrateur élu. Le renouvellement partiel du CA suite à la tenue des élections départementales doit être l'occasion de rappeler à l'ensemble des membres qu'en application de l'article L. 421-13 du CCH, tout membre du CA qui, sans motifs reconnus légitimes, ne s'est pas rendu à trois convocations successives peut, après avoir été mis en mesure de présenter ses observations, être déclaré démissionnaire par le préfet.

L'office verse des indemnités aux administrateurs pour des motifs autres que ceux énoncés à l'article R. 421-56 du CCH. En particulier, en 2013, 36 indemnités de 68,61 € ont été allouées à l'occasion de diverses inaugurations. Des frais kilométriques ont également été remboursés pour

⁴ source : Agence d'urbanisme de la région grenobloise

un déplacement de 2 550 km dont l'itinéraire ne compte que 1 640 km (congrès USH de Lille).

Par ailleurs, un véhicule de fonction est attribué au président selon une disposition irrégulière entérinée par le règlement intérieur du conseil d'administration du 5 juillet 2011. Les frais connexes à l'utilisation de ce véhicule sont également payés par l'office. Cet avantage en nature irrégulier n'a fait l'objet d'aucune déclaration auprès de l'administration fiscale. Cette situation, déjà relevée dans le précédent rapport de la mission, perdure. Dans sa réponse au rapport provisoire, l'office estime que cette disposition, en vigueur depuis 1989, « constitue une solution réaliste, équilibrée, et peu mobilisatrice de ressources publiques » au regard de la réalité des fonctions de représentation du président d'un organisme qui couvre un vaste territoire, et en simplifie la gestion administrative. L'ancien président, dans le cadre d'une procédure contradictoire, a répondu dans les mêmes termes au constat de l'agence.

Ces réponses ne sont pas admissibles, car de telles pratiques constituent des manquements graves à la gratuité du mandat d'administrateur, contraires à l'article R. 421-10 du code de la construction et de l'habitation. Celui-ci stipule en effet que « les membres du conseil d'administration ne peuvent en aucun cas prêter leur concours à titre onéreux à l'établissement, ni recevoir de celui-ci des avantages directs ou indirects, sous quelque forme que ce soit, du fait de leurs fonctions ». Il est en conséquence impossible pour le ou la présidente de l'office de bénéficier d'un véhicule de fonction. L'office doit mettre un terme définitif à ces irrégularités.

2.2.2 Organisation et management

2.2.2.1 Stratégie globale

La stratégie de l'office, réaffirmée par le CA lors de sa séance du 16 octobre 2013, s'articule autour des valeurs que sont le développement durable et la lutte contre les pauvretés. Elle est déclinée selon trois axes :

- faire face aux évolutions sociales et économiques qui touchent les habitants pour favoriser les parcours résidentiels, garantir des loyers adaptés, personnaliser des services en fonction des souhaits de la population et, surtout accompagner les locataires ;
- insérer durablement et harmonieusement l'habitat dans chaque territoire pour garantir une offre nouvelle de logements, adapter l'habitat aux besoins, favoriser son accessibilité, participer aux projets de renouvellement urbain, renforcer l'attractivité du patrimoine et poursuivre la politique de conversion énergétique ;
- garantir la gestion performante de l'entreprise et mesurer son impact environnemental, développer les compétences du personnel au service des habitants et des collectivités, mettre en oeuvre une nouvelle gouvernance partagée.

Depuis 2002, l'office s'est doté d'un agenda 21 qui définit 95 actions de prévention et de préservation dans les domaines du bâtiment, de la gestion du logement et du fonctionnement de l'organisme. Ces actions font l'objet d'un suivi régulier par un groupe d'évaluation participative. Cette démarche a été la première de ce type initiée par un organisme de logement social en France.

2.2.2.2 Organisation générale et effectifs

En plus de la direction générale, l'organigramme présenté en annexe 1.3 s'articule autour de trois pôles : « métiers de l'habitat » (développement de l'offre, patrimoine, marchés), « territoires et solidarités » (action commerciale, action sociale) et « ressources » (finances, ressources humaines, questions juridiques et informatiques). Une chargée de mission « innovation stratégie », responsable également de la communication, est rattachée à la direction générale. Le maillage territorial de proximité est assuré par huit agences déconcentrées (Charvieu-Chavanieux 2 821 logements, Villefontaine 2 558 logements, Bourgoin-Jallieu 2 889 logements, Roussillon 3 197 logements, Voiron 2 768 logements, Echirolles 3 278 logements,

Saint Martin d'Hères 4 148 logements, Fontaine 2 985 logements), au sein desquelles sont affectés les deux tiers du personnel de l'office.

Au 31 décembre 2013, l'office comptait un effectif salarié de 518 agents, représentant 507,23 équivalents temps plein (ETP). Le ratio pour 1 000 logements s'élevait à 20,6 ETP, ce qui situe l'office dans la moyenne des OPH (20,2 ETP pour 1 000 logements en 2010). L'examen des différents indicateurs du bilan social de la société n'appelle pas de remarque particulière. On notera toutefois que l'ensemble du personnel est désormais sous statut OPH. L'âge moyen des salariés est de 44 ans et 4 mois et l'ancienneté moyenne dans l'organisme de 14 ans et 4 mois. La répartition du personnel par catégorie et son évolution sont données en annexe 1.5.

Un accord d'aménagement et de réduction du temps de travail a été conclu dans le cadre de la loi n° 98-461 du 13 juin 1998. Celui-ci organise le temps plein des salariés (33 h et 18 mn hebdomadaires) sur quatre jours, le jour d'absence pouvant être le lundi, le mercredi ou le vendredi. Cet aménagement hebdomadaire s'inscrit dans un cadre plus large de congés annuels et de récupérations de crédits d'heures. Même si plusieurs témoignages d'agents font état de leur satisfaction individuelle, cela crée des difficultés aux niveaux de l'organisation du travail et des relations avec les partenaires. Une réflexion collective sur l'amélioration de l'organisation du travail apparaît souhaitable.

De nombreux indicateurs et tableaux de bords, déclinés à partir de cinq axes stratégiques, sont renseignés par les services dans le cadre du système qualité, qui est facilement accessible aux agents par le réseau informatique.

2.2.2.3 Direction générale

En qualité d'agent contractuel de droit public, le directeur général d'un OPH est soumis aux dispositions générales de droit public prévues par le décret n° 88-145 du 15 février 1988 relatif aux agents non titulaires de la fonction publique territoriale et par les dispositions du CCH relatives au statut des DG d'OPH. Le contrat d'un DG d'OPH est un contrat de droit public en vertu d'une jurisprudence constante (cf. notamment Conseil d'Etat, 14 juin 2004, *Leplatre c/Opac de Dreux*, n° 250695).

2.2.2.3.1 Situation de la directrice générale

Isabelle Rueff a été nommée directrice générale de l'office public de l'Isère le 18 février 2013. Ses fonctions sont régies par un contrat de directeur général d'OPH en date du 16 janvier 2013 et un avenant du 21 janvier 2015 (délibérations respectives du CA du 12 décembre 2012 et du bureau du 20 janvier 2015).

Les critères définis par le conseil d'administration pour déterminer la part variable de sa rémunération ainsi que ses modalités d'approbation sont conformes aux dispositions de l'article R. 421-20-III du CCH. Le premier versement effectué au titre de l'exercice 2013 avait cependant été calculé, à tort, sur la base d'une année entière, alors que Isabelle Rueff a pris ses fonctions le 18 février 2013. La régularisation a été effectuée par la directrice générale en cours de contrôle.

Par ailleurs, certaines clauses irrégulières du contrat avaient subsisté dans l'avenant du 21 janvier 2015. Elles ont été mises en conformité avec le CCH en cours de contrôle par un nouvel avenant approuvé par le conseil d'administration du 19 mai 2015.

2.2.2.3.2 Situation de l'ancien directeur général de l'office

Dominique Gaillard a exercé les fonctions de directeur général de l'office public de l'habitat de l'Isère du 1^{er} mars 1995 au 31 décembre 2012. Ses fonctions étaient régies par un contrat de directeur général d'Opac en date du 1^{er} mars 1995 (délibération du CA du 28 février 1995), modifié par un avenant du 15 décembre 2009 (délibération du CA du même jour - visant à le faire bénéficier des nouvelles dispositions du décret n° 2009-1218

du 12 octobre 2009 relatif aux DG des OPH.

Le contrat de droit public et les conditions de rémunération de l'ancien directeur général de l'office n'étaient pas conformes aux dispositions réglementaires (articles R. 421-20 et R. 421-20-I du CCH).

L'équipe de contrôle relève en premier lieu une application anticipée au 1^{er} janvier 2009 des dispositions du décret du 12 octobre 2009. Or, le décret n° 2009-1218 du 12 octobre 2009, publié au JORF du 13 octobre 2009 et entré en vigueur le 14 octobre 2009, ne comporte aucune disposition prévoyant une application rétroactive des nouvelles modalités de rémunération des DG d'OPH. Ces dispositions d'ordre public font que, ni les parties au contrat de droit public (le DG et le président), ni le CA ne pouvaient décider d'en faire une application rétroactive pour une période antérieure à son entrée en vigueur, allant du 1^{er} janvier 2009 au 13 octobre 2009.

Pour la part forfaitaire de la rémunération, l'équipe de contrôle relève la prise en compte la première année d'un nombre d'équivalents logements erroné (au lieu de 23 485, il fallait retenir 23 652, correspondant à 22 864 logements en propriété, 587 équivalents logements-foyers et 201 logements gérés pour le compte de tiers). Elle constate également l'absence d'indication dans l'avenant du montant de la part forfaitaire (110 684,95 €), ce qui a pu faire obstacle à l'exercice du contrôle de légalité en toute connaissance par le préfet. Elle relève enfin que l'article 5.1 de l'avenant du 15 décembre 2009 au contrat du DG prévoyait que « *cette rémunération sera révisée annuellement en fonction de l'évolution des salaires octroyée par l'administration aux dirigeants d'entreprises publiques et, chaque 31 décembre, selon le nombre d'équivalents logements gérés par l'office* ». Or seule l'augmentation découlant de la revalorisation des rémunérations des dirigeants des entreprises publiques était de plein droit. Toute augmentation en fonction du nombre de logements locatifs gérés nécessitait par contre un avenant soumis à l'autorisation du CA. Les augmentations de la part forfaitaire, intervenues à ce titre sans avenant en 2010, 2011 et 2012, sont donc irrégulières.

Les modalités d'approbation et de versement de la part variable de la rémunération n'appellent pas d'autre remarque de la mission, en dehors des conséquences sur le montant de la part variable des irrégularités mentionnées ci-avant.

Enfin, l'article 8.10 de l'avenant du 15 décembre 2009 a laissé subsister la possibilité du versement d'une indemnité de fin de carrière qui constitue un avantage irrégulier au regard des règles applicables aux DG d'OPH. L'article R. 421-20-I du CCH dispose en effet que la rémunération d'un DG d'OPH est exclusive de tous avantages annexes en espèces ou en nature autres que ceux mentionnés à l'article R. 421-20-1, dont ne fait pas partie le versement d'une indemnité de fin de carrière. En conséquence, l'indemnité de fin de carrière, qui a été versée à Dominique Gaillard à sa cessation d'activité en décembre 2012, était irrégulière.

Au total, Dominique Gaillard a perçu une rémunération brute indue de 152 586,43 € qui se décompose de la manière suivante :

- au titre de la part forfaitaire de sa rémunération, un montant indu brut de 10 185,50 € (9 450,50 € en raison de la rétroactivité, 735 € en raison des augmentations irrégulières du nombre de logements pris en compte) ;
- au titre de la part variable de sa rémunération, un montant indu brut de 13 119,53 € (13 009,27 € en raison de l'application irrégulière de la rétroactivité et 110,26 € en raison des augmentations irrégulières du nombre de logements pris en compte) ;
- au titre d'une indemnité de fin de carrière, un montant indu brut de 129 281,40 €.

Ces montants indus constituent des versements irréguliers de fonds publics par l'OPH. L'ancien directeur général de l'OPH n'a pas répondu dans les délais impartis à l'agence qui lui avait transmis, par courrier recommandé avec accusé de réception, les éléments correspondants du rapport provisoire dans le cadre de la procédure contradictoire.

Dans sa réponse au rapport provisoire, l'office ne conteste pas les constats de l'agence. Il indique toutefois qu'en dehors de l'attribution de l'indemnité de fin de carrière les montants

versés indûment ne peuvent plus être recouverts du fait de leur prescription, intervenue au plus tard début 2014, soit avant l'ouverture du contrôle effectuée le 27 janvier 2014.

Pour l'indemnité de fin de carrière, il appartient à l'office de prendre toutes mesures utiles pour procéder à leur recouvrement. A cet effet, l'office a pris les dispositions nécessaires pour éviter l'invocation du délai de prescription. Sans attendre le rapport provisoire du contrôle, il a pour cela demandé en temps voulu à l'ancien directeur général le remboursement de cette somme, puis engagé une action indemnitaire devant le tribunal administratif de Grenoble en vue de son recouvrement.

2.2.3 Dispositif d'information

2.2.3.1 L'outil informatique

L'office utilise depuis 1989 des logiciels développés par une société pour la gestion locative (impayés, quittancement, réclamation, vie du dossier locataire...). Le premier logiciel utilisé dans ce cadre a fait, depuis sa mise en place, l'objet de nombreuses critiques en raison de son manque d'ergonomie et des difficultés d'appropriation par le personnel.

Dès 2003, un marché de prestations de services relatives à la maintenance et à l'évolution d'un progiciel de gestion immobilière de l'Opac 38 a été conclu avec cette société. Le périmètre de ce marché consistait en une bascule de l'ancien logiciel vers un nouveau

Les résultats n'ont pas porté les fruits attendus : son développement, laborieux, a nécessité six années avant son introduction dans l'office. Les premiers modules ont été installés début 2009 après deux années de reports successifs. Les dysfonctionnements inhérents à la jeunesse du produit n'ont pas été traités avec la célérité requise et l'office a pâti d'une situation de dépendance anormale pour résoudre certains problèmes générés par l'utilisation du logiciel. Celle-ci avait d'ailleurs fait l'objet d'une observation numérotée dans le précédent rapport n° 2007-108 de mai 2008 de la Miilos, invitant l'office à clarifier ses relations avec la société.

Face à cette situation, le comité d'entreprise de l'office a décidé le 14 février 2013 d'engager une procédure d'alerte, conformément aux dispositions des articles L. 2323-78 et suivants du Code du travail, et a désigné un cabinet d'expertise pour l'assister dans l'analyse des enjeux opérationnels, mais aussi économiques et financiers résultant de la situation actuelle du fournisseur, l'éditeur informatique. Sur cette base, l'office a décidé début 2014 d'abandonner le logiciel et de lancer une consultation de dialogue compétitif en vue de son remplacement. Cela a conduit le CA à choisir le logiciel d'un autre éditeur en octobre 2014.

2.2.3.2 Les bases de données

L'équipe de contrôle a constaté des incohérences de données selon les sources utilisées. Ainsi le nombre total de logements gérés par l'office varie entre les annexes comptables réglementaires, les rapports annuels d'activité et les tableaux de synthèse. En outre, les extractions sollicitées en matière de loyers et d'attributions ont révélé diverses anomalies qui ont nécessité un retraitement dossier par dossier. Les services d'un organisme de près de 26 000 équivalents logements ne devraient pas être contraints de rechercher des informations dans les dossiers « papiers » des locataires, ni de tenir des états en parallèle sous tableurs, avec les risques inhérents aux doubles saisies. Il en va de même pour les simulations financières qui doivent relever d'un exercice concerté entre les différents services et la direction générale (voir ci-après § 5.3).

Pour y répondre, l'office indique que la nouvelle application choisie (cf. ci-avant) est mise en œuvre dans le cadre d'un nouveau schéma directeur informatique. L'office est actuellement dans une phase de paramétrages et de tests. Ce nouvel outil doit permettre l'amélioration nécessaire de la fiabilisation des données.

2.2.4 Politique d'achat

La direction des achats au sein du pôle « métiers de l'habitat » est le référent pour l'ensemble de l'office. Elle est composée de neuf agents et est garante du formalisme de la procédure et de la sécurité juridique des marchés passés par l'OPH : visa de la fiche navette, mise en ligne et suivi des fiches de procédures sur  intranet de l'office

Suite à l'adoption de la loi n° 2011-525 du 17 mai 2011 qui soumet les marchés passés par les OPH aux dispositions de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005, le CA de l'office a, lors de sa séance du 19 juin 2012 décidé de maintenir une commission à vocation consultative chargée d'examiner les marchés passés par l'office selon la procédure formalisée. Cette dernière a pris le nom de commission des achats et s'est dotée d'un règlement intérieur validé le 19 septembre 2012 et modifié en septembre 2013 afin de simplifier la gestion des avenants (validation par le CA du 16 octobre 2013).

La procédure mise en oeuvre est conforme aux dispositions de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics et au décret 2005-1742 du 30 décembre 2005 modifié. Elle s'applique aux marchés de fournitures et services, aux marchés de travaux, aux contrats d'entretien. Les modalités de mise en concurrence varient en fonction de différents seuils d'intervention :

- de 0 à 15 000 € pour les achats non récurrents : consultation écrite de trois entreprises au minimum, mise en concurrence laissée à l'appréciation du service (courrier, publicité possible dans la presse, mise en ligne possible sur le site internet), analyse et attribution par le service concerné ;
- de 15 000 € à 207 000 € (services) ou 5 186 000 € (travaux) : procédure adaptée, publicité dans un journal d'annonces légales (Dauphiné Libéré, l'Essor, le Moniteur), négociation possible, analyse et proposition d'attribution par le service concerné ;
- au delà des seuils réglementaires, procédure formalisée en conformité avec la réglementation, publicité systématique au JOUE⁵, passage en commission des achats.

L'équipe de contrôle a procédé à l'examen de trois marchés récents de l'office (travaux, services et maîtrise d'œuvre) :

- un marché de travaux passé selon la procédure adaptée (article 10 du décret n° 2005-1742 du 30 décembre 2005) pour la construction de six logements locatifs à Villemoirieu, lancé le 2 septembre 2013 (12 lots séparés) ;
- le marché d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la gestion et la contractualisation des achats du service Système d'Informations Intégrées de novembre 2013 ;
- un marché de maîtrise d'œuvre négocié avec mise en concurrence, relatif à la construction de 35 logements et de 20 garages à Seyssinet et passé selon la procédure adaptée ouverte des articles 33-1-2 et 41-2 du décret précité.

Les dossiers étudiés n'appellent pas de remarque particulière. Ils comportent l'ensemble des pièces réglementaires relatives à la consultation des entreprises, les offres des soumissionnaires, les rapports d'analyse des offres et le procès verbal de la commission des achats.

2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

Avec un parc de 25 854 équivalents logements fin 2013 représentant près du tiers des logements locatifs sociaux de l'Isère, l'Opac 38 est le premier bailleur social isérois. Il est présent sur plus de 280 communes du département et dans quelques communes limitrophes du Rhône. Il intervient dans des marchés immobiliers contrastés, de très détendu dans certains secteurs

⁵ Journal officiel de l'Union Européenne

ruraux à très tendu dans les aires urbaines grenobloise et lyonnaise. Son organisation est largement déconcentrée autour de huit agences territoriales. Son changement de fournisseur d'applications informatiques devrait permettre l'amélioration de la fiabilité de ses données qui est nécessaire. L'office doit mettre sans délai un terme aux graves irrégularités constatées dans sa gouvernance, notamment à l'attribution récurrente d'un véhicule de fonction à son président, et procéder au recouvrement des fonds publics indûment versés à son ancien directeur général.

3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

3.1 OCCUPATION DU PARC

Les résultats de l'enquête « occupation du parc social » (OPS) 2012 montrent que l'Opac 38 loge moins de ménages disposant de ressources très modestes que la moyenne des bailleurs sociaux isérois. Les résultats présentent des écarts significatifs concernant les ressources des populations logées. Une différence de trois points par rapport à la moyenne iséroise est constatée pour les ménages disposant de ressources inférieures à 20 % des plafonds. Elle est de 4,6 points pour les ménages sous 60 % des plafonds. A l'inverse, au-delà de 100 % des plafonds, les ménages logés à l'Opac 38 sont légèrement sur représentés par rapport à l'ensemble des ménages logés par les bailleurs sociaux en Isère.

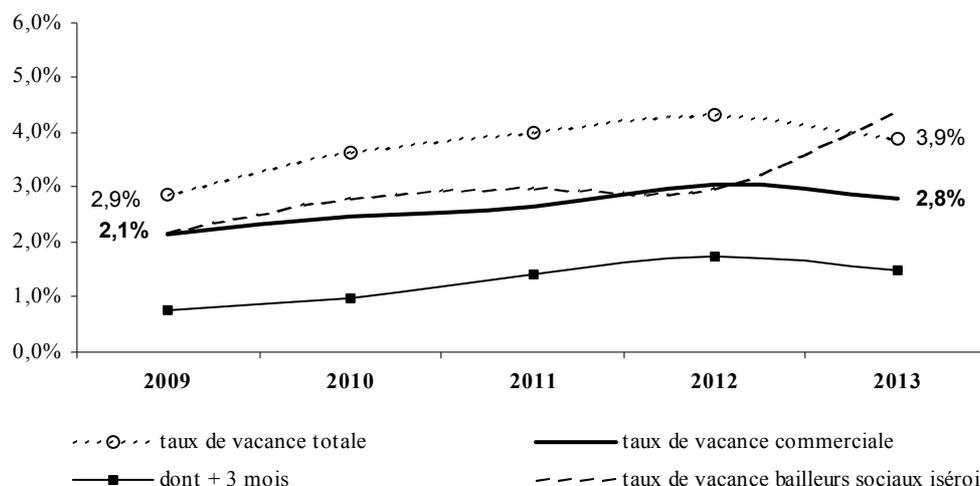
Enquête OPS 2012	Ressources < 20 % du plafond	Ressources entre 20 % et 40 % du plafond	Ressources < 60 % du plafond	Ressources > 100 % du plafond	Part d'APL	Familles mono parentales
Ensemble des ménages						
OPH 38 parc isérois 2012	16,0 %	17,6 %	55,4 %	12,5 %	46,5 %	19,2 %
Moyenne Isère 2012	19,0 %	18,6 %	60,0 %	9,1 %	51,2 %	19,8 %

L'office estime que cela ne résulte en aucun cas d'une politique délibérée qui favoriserait une catégorie de ménages par rapport à d'autres, mais plutôt de la médiocrité de son taux de réponse à l'enquête 2012 d'occupation du parc social, avec sur représentation des ménages disposant de ressources plus conséquentes.

Tout en rappelant l'office à ses obligations de résultats en matière de taux de réponse aux enquêtes réglementaires, l'agence ne peut que confirmer son constat. Celui-ci est en effet conforté par l'analyse des attributions réalisées par l'office depuis 2009, notamment des revenus de ses nouveaux locataires. La part des ménages sous 60 % des plafonds a connu une baisse continue, passant de 78 % fin 2009 à 72 % fin 2013. A l'inverse, celle des ménages disposant de ressources comprises entre 60 % et 100 % des plafonds a augmenté de 6 points sur la même période. On notera par ailleurs un volant d'attributions quasi constant (3 %) au profit de ménages dépassant les plafonds (cf. § 3.2.3).

Après avoir connu une hausse constante de 2008 jusqu'en 2012, préoccupante sur le plan financier (cf. ci-après § 5.2.1.5), la vacance a sensiblement baissé en 2013 : la vacance commerciale a diminué de 8,2 % de fin 2012 à fin 2013 et la vacance de plus de trois mois de plus de 16 %. Cette évolution encourageante, inverse de la tendance observée dans le parc des autres bailleurs isérois, est à consolider et à amplifier.

Evolution de la vacance (au 31/12/N)



La vacance est la plus importante dans les secteurs ruraux éloignés des agglomérations au marché immobilier détendu et au sein des secteurs urbains « politique de la ville ». Les logements les plus exposés à la vacance sont ceux de petite taille et les très grands logements. Le phénomène varie selon les territoires. La vacance dépasse 5 % dans les secteurs du Trièves (5,3 %) et de la Matheysine (5,1 %).

L'augmentation de la vacance s'est traduite par une augmentation du délai de relocation des logements qui est passée de 73 jours en moyenne en 2010 à 110 en 2013. Pour leur relocation, les logements vacants de plus de trois mois font l'objet de 2,7 propositions en moyenne et jusqu'à 4,9 pour les logements situés en Zus, contre seulement 1,7 sur le reste du patrimoine.

La rotation est forte dans les Zus, avec un taux de 14,5 % contre 12,2 % sur l'ensemble du patrimoine.

Devant ce constat, l'organisme a mis en œuvre un plan de lutte contre la vacance, considéré depuis 2010 comme une priorité stratégique de l'organisme, avec le recrutement de trois assistants commerciaux et l'ouverture d'une nouvelle agence (Fontaine en 2012). Le budget de la direction du patrimoine a été réorienté vers les agences avec l'affectation de crédits spécifiques à la remise en état des logements (1 500 € par logement) ; cette mesure nécessaire reste insuffisante en termes budgétaires, au vu de l'état de certains logements vacants (cf. § 4.4). Une remise commerciale a été décidée pour certaines catégories de logements vacants de plus de trois mois et les logements PLS. Enfin, l'office a fortement développé les petites annonces sur internet et généralisé la visite du logement susceptible d'être proposé avant passage en commission d'attribution des logements.

3.2 ACCES AU LOGEMENT

3.2.1 Connaissance de la demande

A l'exception de quelques communes pour lesquelles l'OPH enregistre les demandes de logements, les mairies, les collecteurs d'Action Logement et une vingtaine de comités locaux de l'habitat (CLH) sont les guichets d'enregistrement des demandes. La création de la base départementale de la demande en 2008, avec la mise en place du dispositif « étoil/péléas »⁶ piloté par le conseil général de l'Isère, a permis aux bailleurs d'améliorer la connaissance et le traitement de la demande locative sociale sur le département. Globalement, le nombre de demandes externes au parc social a sensiblement diminué (cf. tableau ci-après).

⁶ dispositif d'enregistrement des demandes de logement social en Isère

Évolution de la demande de logements	2009	2010	2011	2012	2013
demandes enregistrées	26 000	25 900	26 100	25 888	24 379
part des demandes de mutation	30,0 %	30,5 %	32,6 %	39,3 %	41,2 %

3.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

Les orientations de la politique d'attribution ont été réaffirmées par le CA au cours de sa séance du 16 octobre 2013. Il y est indiqué que l'office se doit d'assurer pleinement sa mission de bailleur social dans un contexte de montée des fragilités sociales. Le rôle social de l'office est bien mis en avant et des objectifs particuliers sont énoncés : « *au-delà de favoriser l'accès de chaque demandeur à un logement adapté, la mission sociale exige de détecter et d'accompagner les plus fragiles (...). C'est aussi apporter une réponse adaptée aux événements de la vie : adapter les logements pour favoriser le maintien dans les lieux, favoriser les parcours résidentiels (...). Il faut également veiller à la bonne occupation des logements en réduisant la vacance, en assurant la tranquillité et en favorisant les mutations dans le cadre d'une politique d'attribution volontariste* ».

Le contingent de logements réservés représente plus de 88 % du parc dont une très forte proportion au profit des communes et autres collectivités (cf. tableau ci-après).

Réservataire	État	Collecteurs ou employeurs	Collectivités	Non réservé
Logements	3 652	2 510	15 556	2 873
Pourcentage du parc	14,9 %	10,2 %	63,2 %	11,7 %

L'implication de l'office dans le logement des ménages prioritaires est très satisfaisante (cf. tableau ci-après).

Logement des ménages prioritaires	2010	2011	2012	2013	Moyenne par an
Au titre des accords collectifs PDALPD	176	177	164	145	166
Au titre du Dalo (identifiés commission médiation)	47	35	15*	35	33
Ménages bénéficiant du FSL	571	642	537	566	579
Ménages bénéficiant d'un Locapass	496	544	502	545	530

* sur 29 propositions de logements au total, 14 refus par les demandeurs

L'office dépasse très largement chaque année les objectifs prévus par les accords collectifs départementaux dans le logement des publics prioritaires. En Isère, l'Opac 38 doit accueillir 80 ménages par an : 71 ménages prioritaires et 9 dans le cadre des dispositifs d'accueil des demandeurs d'asile (sortie de CADA et AUDA⁷). Dans le Rhône, il doit accueillir 4 ménages (1 sortant de CHRS⁸ et 3 de CADA). L'office mène un travail partenarial avec diverses associations ayant en charge un public fragilisé ou simplement ciblé. Il propose des logements en bail glissant en identifiant le logement le mieux adapté à la situation du demandeur concerné. Près de 250 logements familiaux ont fait l'objet d'une telle procédure en partenariat avec des associations

caritatives et divers CCAS. Des rencontres régulières entre le service location de l'office et les associations concernées permettent un suivi personnalisé des dossiers.

L'office loge en moyenne 33 ménages par an dans le cadre du Dalo. Le pourcentage d'attributions Dalo est légèrement inférieur aux engagements contractualisés par l'office dans la Cus (en moyenne 1,2 % dont 0,1 % en Zus pour un engagement de 1,4 % dont 0,1 % en Zus, soit environ 42 logements au total). De surcroît, le taux de refus par les demandeurs des logements proposés est élevé (près de 50 % en 2012) ; un meilleur accompagnement social des ménages concernés serait de nature à accroître le taux d'acceptation des propositions.

⁷ Centre d'accueil pour demandeurs d'asile et Accueil d'urgence pour demandeurs d'asile

⁸ Centre d'hébergement et de réinsertion sociale

3.2.3 Gestion des attributions

La commission d'attribution des logements (Cal) se réunit en moyenne une fois par semaine, selon un calendrier établi en début d'année. Sa composition est conforme aux dispositions des articles L. 441-2 et R. 441-9 du CCH. Elle est dotée d'un règlement intérieur approuvé lors du CA du 5 juillet 2011.

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

Les attributions de logements	2009	2010	2011	2012	2013
Nombre de dossiers étudiés en Cal	3 332	4 129	4 288	4 039	4 357
Nombre d'entrées dans le parc	2 998	2 952	3 037	2 914	3 239
Taux de rotation	11,9 %	12,5 %	12,5 %	12,2 %	12,3 %
Part de ménages aux ressources stables	68 %	60 %	54 %	51 %	65 %

Un rapport annuel des attributions particulièrement complet est présenté au CA, en conformité avec les dispositions du CCH.

Dans le cadre de la convention globale de patrimoine (CGP) signée le 3 octobre 2008, l'office bénéficie de prérogatives de dérogation aux plafonds de ressources : « *L'Etat autorise l'Opac 38 à déroger aux plafonds de ressources pour les groupes situés en Zus ou ZRR, ou les groupes présentant une fragilité sociale établie (groupes de plus de 10 logements dont + 65 % des locataires bénéficient de l'APL)* » (article 1-2, alinéa 2). De 2011 à 2013, 77 logements ont été attribués dans ce cadre à des ménages dépassant les plafonds de ressources.

Sur la même période, 13 attributions (sur 9 190 pour la période étudiée, soit 0,14 %) ont été effectuées en dépassement des plafonds de ressources autorisés (de 2 à 88 %), en dehors de tout dispositif dérogatoire autorisé par l'Etat. 3 de ces attributions portent sur des logements très sociaux, manquement particulièrement regrettable au regard de la faiblesse relative du parc de logements à bas loyer (cf. § 3.3.1). 9 de ces attributions concernent des territoires ruraux peu attractifs et 4 des quartiers entrant dans la politique de la ville. L'office indique avoir agi pour maintenir ses recettes locatives et réduire la vacance. L'agence rappelle fermement à l'office que ces considérations ne l'exonèrent en aucune façon d'appliquer strictement la réglementation et que seul le préfet peut lui accorder les dérogations qui lui paraissent souhaitables. L'office s'engage pour l'avenir à soumettre à l'Etat, au cas par cas, les éventuelles dérogations nécessaires. L'agence en prend acte, en appelant son attention sur la nécessité de tenir strictement cet engagement.

L'examen des 145 dossiers de la Cal du 5 décembre 2013 n'appelle pas de commentaire particulier, tant au niveau de leur composition que des ressources des ménages auxquels un logement a été attribué. Les diagnostics de performance énergétique (DPE) des logements sont bien annexés aux baux des locataires conformément aux dispositions de l'article L. 134-3 du CCH, ainsi que les états des risques naturels et technologiques dans les zones mentionnées au I de l'article 125-5 du code de l'environnement.

3.3 LOYERS ET CHARGES

3.3.1 Les loyers

A l'occasion du nouveau conventionnement expérimenté par l'OPH avec un autre bailleur du département en 1998, le patrimoine a été classé en cinq catégories tenant compte de la qualité du service rendu. Ces classes ont été actualisées lors du conventionnement global du parc intervenu le 3 octobre 2008.

56,5 % du parc est situé en zone 2 de loyers. La structure des tarifs mensuels pratiqués pour les logements conventionnés de l'office⁹ (au m² de surface habitable, hors loyers accessoires) est comparée dans le tableau ci-après à l'ensemble des bailleurs sociaux.

Comparaison des loyers 2013 (en € au m² de surface habitable) avec les valeurs de référence *		1^{er} quartile	médiane	3^e quartile	moyenne
Organisme :	Opac 38	5,0	5,7	6,3	5,7
Agglomération :	Grenoble	5,1	5,8	6,7	6,0
Département :	Isère	5,0	5,8	6,6	5,9
Région :	Rhône-Alpes	4,6	5,4	6,2	5,5
	France continentale	4,6	5,4	6,2	5,6

* Référence : SOeS, RPLS au 01/01/2013

Le loyer moyen pratiqué par l'office est inférieur de 3,4 % à la moyenne des loyers des bailleurs sociaux en Isère et de 5 % à celle des loyers sociaux de l'agglomération grenobloise.

11,4 % des logements ont un loyer inférieur à 4,6 € par m² de surface habitable et 1,8 % à 4 €/m². Cette offre limitée (3 221 logements) en bas loyers ne facilite pas l'accès au logement des ménages aux faibles ressources.

En termes d'accessibilité pour les ménages les plus modestes, 64 % des logements de l'office ont un loyer supérieur au loyer maximum APL (contre 39 % en France continentale), ce qui limite la solvabilisation des ménages par l'aide personnalisée au logement (cf. annexe 1.6). La part relativement faible des locataires disposant de ressources inférieures à 60 % des plafonds Plus (cf. § 3.1) en est la traduction concrète.

A l'exception de l'année 2009, les hausses de loyer votées par le CA ont été conformes aux recommandations gouvernementales et, depuis 2011, aux dispositions de la loi 2010-1657 du 29 décembre 2010.

Hausse des loyers des logements (en %)	2009	2010	2011*	2012*	2013*
Opac 38 ensemble du parc	2,46 %	0,00 %	1,10 %	1,90 %	1,50 %
Recommandations gouvernementales	2,38 %	1,00 %	1,10 %	1,90 %	2,15 %

* obligation légale

Le supplément loyer de solidarité (SLS) est mis en place conformément à la réglementation. L'office utilise le barème de droit commun prévu à l'article R. 441-21 du CCH. En 2013, 723 familles ont été concernées pour un montant mensuel de 26 161 €, ce qui représente un SLS moyen de 36,18 €.

3.3.2 Les charges

L'examen de la régularisation des charges 2012 intervenue en juin 2013 montre un excédent de provision de 2,4 %, qui n'appelle pas de remarque particulière. Sur la période 2009 – 2013, les charges locatives ont progressé de 17,7 % en valeur absolue, soit en moyenne de 4,4 % par an. Par nature, le premier poste concerne le nettoyage et l'entretien des immeubles (29,4 %), le deuxième le chauffage collectif (26,5 %) et la troisième les charges générales.

L'examen des charges de chauffage du parc chauffé collectivement (59 % du parc de l'OPH) donne un coût qui se situe dans la moyenne dans la zone climatique concernée (observatoire USH des charges locatives 2012). Cinq exploitants sont chargés de l'exploitation des installations (chaufferie collective gaz, fioul ou mixte bois) selon une répartition par secteurs géographiques, sur la base de contrats avec garantie totale. Le tableau ci-après présente la dispersion du parc en fonction du coût annuel au m² de surface chauffée¹⁰ : près de 79 % des logements concernés ont un coût de chauffage inférieur à 10,8 € par m².

⁹ Pour les logements dont le loyer est connu, hors cas particuliers

¹⁰ L'analyse ne porte pas sur les logements mis en service au cours de l'année considérée

Coût du chauffage collectif en 2012 (m ² de surface chauffée)	% des logements < 8,1€/m ²	% des logements 8,1 à 10,8 €/m ²	% des logements 10,8 à 13,5 €/m ²	% des logements > 13,5 €/m ²	Coût moyen
14 302 logements concernés	45,8 %	32,8 %	14,9 %	6,5 %	10,8 €

Cinq groupes représentant 94 logements présentent cependant un niveau de charges de chauffage particulièrement élevé (supérieur à 17,5 € par m²), nécessitant une action de l'office pour en limiter le coût (cf. tableau ci-après).

code programme	nombre de logements	commune	coût au m ²	coût au logement
161	9	Eclose	20,8 €	1 854,6 €
241	56	St Pierre d'Allevard	23,7 €	1 681,0 €
276	10	Pajay	17,5 €	1 549,3 €
278	10	Commelle	19,7 €	1 746,9 €
855	9	La Batie Montgascon	20,8 €	1 501,1 €

3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

L'office est confronté depuis 2012 à une dégradation du recouvrement de ses créances locatives qui nécessite le renforcement de sa vigilance et la consolidation du plan d'actions mis en place. Dans sa réponse au rapport provisoire, l'office affiche une forte priorité donnée au traitement des impayés et sa traduction par une modification d'organisation et l'affectation de moyens supplémentaires, notamment humains, à cette activité.

Fin 2009, le stock des impayés locatifs bruts (y compris le terme échu de décembre) ressortait à 13,3 % du quittance annuel, niveau comparable à la médiane des offices de province (13,2 %). La situation s'est fortement dégradée depuis 2012. Fin 2013, le stock des impayés de l'office représente 15 % du quittance annuel (13,3 % pour les offices de province en 2012).

Le tableau ci-après permet d'apprécier cette évolution sur cinq ans :

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Loyers et charges quittancés	128 869	131 507	133 208	140 291	144 534
Créances locataires (cpt 411)	9 666	9 795	9 500	10 025	10 398
Créances douteuses (cpt 416)	7 014	7 312	8 147	8 864	9 803
Pertes sur créances irrécouvrables (cpt 654)	510	1 016	609	947	1 438
Total des créances locataires	17 189	18 123	18 256	19 836	21 639
Impayés / quittance OPH 38	13,3 %	13,8 %	13,7 %	14,1 %	15,0 %

La dégradation émane des créances tant sur les locataires présents que sur les locataires partis, qui représentent plus de la moitié de l'ensemble (52,6 % en 2013).

Les pertes sur créances irrécouvrables sont très fluctuantes. L'attention de l'office a été attirée sur le fait que cet enregistrement devait résulter d'une décision au moins annuelle du CA, après définition des règles, ce qui n'était pas le cas au moment du contrôle. Dans sa réponse, l'office indique avoir redéfini sa politique de passage en pertes irrécouvrables et prévu de la soumettre à son conseil d'administration. Il précise que la réalité des pertes irrécouvrables se situe depuis plusieurs années autour du million d'euros, sans toutefois avoir systématiquement été actée dans les comptes depuis 2009. L'augmentation du passage en perte en 2013 résulte d'un processus, démarré cette année-là et pour plusieurs années, d'apurement des arriérés irrécouvrables qui n'avaient pas été traités les années précédentes.

Les orientations stratégiques 2014 – 2016 prévoient une réorganisation des ressources ainsi qu'une adaptation des procédures de traitement de l'impayé. L'accent est mis sur le besoin d'une plus grande précocité du diagnostic afin de prévenir l'ensemble des fragilités (sociales et économiques notamment). Des partenariats sont développés (conseil général, communes, CAF,...) en matière d'impayés et d'action sociale sur le terrain et un plan de prévention des impayés est élaboré. La territorialisation est renforcée avec l'affectation en agences de six chefs de projet cohésion sociale et urbaine (CSU), de huit conseillers en économie sociale et familiale

(CESF), dont quatre en contrat de professionnalisation, et l'expérimentation de cinq postes d'assistants contentieux également en agences. Par ailleurs, l'offre aux locataires de différents modes de paiement est en cours de développement.

La gestion des créances des locataires « partis », qui manquait d'efficacité, nécessitait une modification du dispositif. Pendant la période de contrôle, des axes d'amélioration étaient envisagés par l'office et des échanges étaient organisés dans le cadre de l'externalisation du recouvrement à un mandataire. Dans sa réponse, l'office précise que la refonte de la stratégie sur le traitement des impayés des locataires partis est en cours, et qu'elle s'est traduite par la création d'une équipe dédiée et centralisée.

Parallèlement, l'office a mis en œuvre un suivi des ménages vulnérables dès les premiers impayés pour éviter une aggravation de la situation et le déclenchement de procédures contentieuses. En 2013, 3 527 rendez-vous ont été fixés et 2 558 tenus, soit un taux de succès de 72,5 % en progression constante. Actuellement, 992 ménages sont suivis. Les protocoles de cohésion sociale (dits Borloo) sont passés de 124 en 2012 à 147 en 2013. Les dettes apurées avec le concours des conseillers ont progressé de 25 % avec 252 situations réglées. Les demandes de résiliation de bail ont diminué (de 592 en 2012 à 491 fin 2013), ainsi que les procédures de surendettement (329 contre 382 en 2012). 153 procédures de rétablissement personnel ont été initiées, entraînant un effacement de dette de 412 k€.

Enfin, le précédent rapport de la Miilos faisait état d'une insuffisance de suivi des créances des « institutionnels » (gendarmeries, service d'incendie et de secours, hôpitaux, certaines associations) et des baux commerciaux. Peu d'améliorations avaient été constatées pendant le contrôle en ce domaine. Dans sa réponse, l'office indique qu'une équipe spécialisée est désormais chargée du suivi des créances des institutionnels et des baux commerciaux. Une territorialisation de ce type de créanciers a également été initiée au début de l'année 2014.

La nouvelle organisation mise en place devra être consolidée avec une vigilance accrue sur les taux de recouvrement qui devront être améliorés.

3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

Depuis 2003, l'office réalise une enquête triennale pour mesurer la satisfaction et les attentes de ses locataires. La dernière a été effectuée en 2011. Un échantillon de 1 020 locataires de l'Opac 38 a été enquêté par téléphone. Les résultats montrent un taux de satisfaction en hausse avec 82 % des locataires globalement satisfaits. Les appréciations du fonctionnement des équipements sont toutes en hausse par rapport à 2007, même les moins bien évaluées (état des revêtements au sol, état des volets et stores). La relation client ressort également comme un point fort de l'Opac 38 et est en progression pour les contacts avec l'organisme (89,2 % contre 74,4 % en 2007). Les pistes d'amélioration souhaitées concernent essentiellement la qualité de traitement des réclamations.

L'office dispose d'une communication efficace. Les supports d'information destinés aux partenaires ou aux locataires (site Internet, guides, brochures et journal Infopac) sont clairs et complets. Une quarantaine de permanences permettent d'accueillir les locataires de une à deux fois par semaine, et un numéro d'appel d'urgence leur permet de joindre un interlocuteur en dehors des heures d'ouverture des agences.

Le conseil de concertation locative se réunit en moyenne quatre fois par an. Il évoque les problématiques de réhabilitation et donne des informations sur les chantiers envisagés et en cours. Son fonctionnement n'appelle pas de remarque particulière.

Des comités de résidence sont mis en place dans les ensembles immobiliers pour faciliter l'appropriation par les habitants des équipements techniques particuliers installés dans leur logement. Les comités de résidence se réunissent régulièrement pendant les deux premières années, période jugée nécessaire pour que les habitants soient en mesure d'utiliser correctement les équipements visés par les labels Très Haute Performance Énergétique (THPE), Haute Performance Énergétique (HPE), Bâtiment Basse Consommation (BBC), Haute Qualité

Environnementale (HQE). Ces comités sont généralement composés de prestataires de services, de représentants de l'Opac 38 (chargé d'opération et chef de projet Cohésion Sociale et Urbaine, assistant de résidence, chargé de secteur ou responsable de territoire) et d'habitants. En 2012, 17 comités de résidence ont été animés dans des groupes neufs ou réhabilités.

3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE

L'office, dont l'accessibilité sociale des logements est limitée par le niveau globalement élevé de ses loyers, loge moins de ménages disposant de ressources très modestes que la moyenne des bailleurs sociaux de l'Isère. Son implication dans le logement des ménages prioritaires est toutefois très soutenue.

L'accroissement de la vacance en secteur rural et dans les zones urbaines sensibles et la dégradation du recouvrement des créances locatives, constatées en 2012 et 2013, nécessitent une grande vigilance, ainsi que la consolidation des plans d'actions mis en place. L'office doit veiller au strict respect des plafonds de ressources des nouveaux entrants. Le service rendu aux locataires, qui repose sur un dispositif complet d'échange et d'information, est de qualité et porte une attention particulière à l'appropriation des équipements de maîtrise des dépenses énergétiques des logements.

4. PATRIMOINE

4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2013, le patrimoine de l'Opac 38 était constitué de 24 416 logements familiaux auxquels s'ajoutaient 228 logements gérés pour le compte de tiers. L'âge moyen du parc est de 38 ans et 56 % des logements ont été construits avant 1970. Le parc est fortement implanté dans l'agglomération grenobloise (31 %), principalement en dehors de la ville centre où se situent seulement 306 logements. Le reste du patrimoine se répartit sur plus de 280 communes du département. 3,5 % du parc est localisé dans le Rhône (860 logements). La proportion de logements collectifs (91,6 %) est très importante. L'organisme est également propriétaire de 29 résidences sociales et foyers totalisant 1 506 places qui représentent 1 210 équivalents-logements.

La moitié des logements a bénéficié d'anciens financements :

Répartition des logements au 31/12/2013	Non conventionnés	Anciens financements	PLA/ PLUS ¹¹	PLAI ¹²	PLS ¹³	Autres
%	0,9 %	49,6 %	44,9 %	2,2 %	1,0 %	1,4 %

2 335 logements sont situés en zone urbaine sensible (Zus) et 167 en zone de revitalisation rurale (ZRR).

4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE

4.2.1 Le plan stratégique de patrimoine

Initié en 2004, le plan stratégique de patrimoine (PSP) a fait l'objet d'une révision globale en 2009/2010, ayant notamment pris en considération les dispositions législatives et réglementaires du Grenelle de l'Environnement, mais également l'aménagement des espaces intermédiaires (voiries, cheminements, entrées d'immeubles...), la poursuite des travaux d'accessibilité des logements et le lancement d'une démarche spécifique sur les établissements

¹¹ Prêt Locatif Aidé (neuf ou acquisition - amélioration) ou Prêt Locatif à Usage Social

¹² PLA à Loyer Inférieur : « Très Social », « à Loyer Minoré », « d'Intégration »

¹³ Prêt Locatif Social

recevant du public (ERP) pour les foyers. Ce plan porte sur la période 2011-2020, et prévoit un budget d'investissement de 663 M€ sur 10 ans qui se décompose en :

- 430 M€ pour le développement de l'offre nouvelle (construction neuve, acquisition-amélioration : 300 logements par an) ;
- 233 M€ pour l'entretien-amélioration du patrimoine existant (208 M€ au titre des travaux liés au Grenelle de l'Environnement et 25 M€ à celui des travaux courants).

Le PSP prend en compte un objectif de vente de 80 logements HLM par an, avec une plus-value de 4 M€ annuels.

Le cadre de financement prévisionnel vise un taux d'endettement moyen limité à moins de 45 % des loyers, un résultat moyen de 7 M€ par an et un niveau moyen d'autofinancement courant de l'ordre de 5 M€ par an.

Le PSP a été adopté par le CA en juin 2010, sous réserve d'un suivi et d'une adaptation régulière des objectifs, des projets d'investissement et des montages financiers. La décision d'injecter au maximum 15 000 € de fonds propres par logement financé (contre 10 000 € auparavant), dans le cadre d'une enveloppe annuelle maximum de 3 M€, limite de fait le développement envisagé à 200 logements par an. Une actualisation du plan s'avère nécessaire, en rapport avec les perspectives financières très contraintes de l'office dès 2016 (cf. § 5.3).

4.2.2 La politique de développement durable

C'est l'un des axes forts de la politique générale de l'office qui entend mettre en oeuvre une démarche « bâtiment durable », tant dans les projets de construction que dans les opérations d'amélioration des immeubles. A ces fins, l'office a créé en 1998 une commission Energie environnement (C3E) qui a pour mission d'orienter la politique de développement durable de l'Opac 38 et notamment sa déclinaison énergétique. Cette commission impulse dans l'organisme une approche respectueuse de l'environnement pour les projets de construction et l'amélioration du patrimoine et ce, avec l'aide de financements européens. Elle a notamment participé aux projets européens E2ReBuild ou Ice Wish¹⁴.

Outre l'objectif de protection de l'environnement, cette politique vise la maîtrise du couple loyer/charges par des actions générant des économies d'énergie ou d'eau ou une utilisation plus rationnelle de l'énergie. Ainsi, dans le cadre de la maintenance de son patrimoine, l'office s'est engagé dans la modernisation de ces équipements de chauffage, avec le développement de recours aux énergies renouvelables : 16 chaufferies bois, 40 sites équipés de dispositifs d'eau chaude solaire et 11 de panneaux photovoltaïques. Il étudie également l'opportunité d'installer du petit éolien à Chasse-sur-Rhône, La Mure, Roussillon, Saint-Jean-de-Bournay et Villefontaine. Deux programmes d'envergure ont été lancés en 2002 : Atar et Prométhée (respectivement conversion chauffage électrique et éradication des logements sans chauffage structuré). Un bilan est présenté en annexe 1.8.

L'office est signataire de conventions de partenariat avec l'agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (Ademe), la région Rhône-Alpes et le conseil général de l'Isère, notamment avec l'association pour une gestion durable de l'énergie (Ageden) et l'agence locale de l'énergie et du climat pour le suivi et l'optimisation de la performance énergétique des installations d'énergie renouvelable.

Dans le domaine de la construction neuve, l'Opac 38 s'est inscrit dans le dispositif Qualité Environnementale des Bâtiments (QEB) financé par la région Rhône-Alpes et l'Ademe. Deux premiers bâtiments basse consommation (BBC), présentant une consommation totale d'énergie inférieure à 60 kWh/m²/an, ont été livrés sur les communes de Revel et du Cheylas en 2010. L'Opac 38 s'est par ailleurs engagé, en tant que signataire du plan climat, à systématiser les opérations au niveau BBC sur le territoire de Grenoble Alpes Métropole dès 2010.

¹⁴ Projets européens pour « Le Stendhal » à Voiron (reconstruction énergie efficiente) et « Les Salvias » à Saint-Quentin-Fallavier (Demonstrating through Intelligent Control, Energy and Water wastage reductions In European Social Housing)

Dans le cadre de l'appel à projet Energy Efficient Building 2010, l'Opac 38 a proposé une opération de réhabilitation BBC du bâtiment « Le Stendhal » à Voiron qui a été retenue par la Commission Européenne. Ce projet porte sur une réhabilitation très performante de l'ensemble immobilier, actuellement classé E dans le diagnostic de performance énergétique (DPE). Le contrat a été signé en 2010 pour un démarrage du projet le 1er février 2011. D'autres projets BBC rénovation sont en cours : « Les Ardillais » à Crolles (114 logements) et « Le David » à Alleverd (30 logements) visant l'amélioration thermique de l'enveloppe et la création de chaufferies au bois.

L'office valorise ses certificats d'économie d'énergie (CEE). Il a réalisé sa première vente en 2010, générant une recette de 360 k€. Les engagements de l'Opac 38 en matière de performance énergétique des bâtiments ont été récompensés par la Fédération Nationale des Collectivités Concédantes et Régies avec la remise du 1er prix «bâtiment» en 2011.

4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

4.3.1 Rythme de construction depuis les cinq dernières années et objectifs de production

L'accroissement de la production de logements locatifs (hors foyers et hors acquisitions en bloc) au cours des cinq dernières années est illustré dans le tableau ci-après. 221 logements ont été mis en service, dont en moyenne annuelle seulement 13 % de PLAI destinés aux ménages les plus modestes. Ce taux est largement inférieur aux moyennes nationale de métropole (24 % en 2013, 20,4 % en 2011) et régionale (23,8 % en 2011).

Mises en service	2009	2010	2011	2012	2013	total	moyenne annuelle
logements familiaux	173	257	276	105	295	1 106	221
<i>dont PLAI</i>	11	14	33	18	62	138	28
<i>dont Plus</i>	143	194	243	77	233	890	178
<i>dont PLS</i>	19	49	0	10	0	78	15

Hors achats en bloc (910 logements de 2009 à 2013, soit 182 par an), le parc a ainsi crû en moyenne de 0,56 % par an grâce à la production propre de la société. Si l'on intègre la croissance externe, le taux de croissance annuel du parc s'est élevé à 1,36 % sur la période.

Les objectifs de production annuels inscrits dans le PSP et repris dans la convention globale de patrimoine (CGP) valant convention d'utilité sociale (Cus) s'élèvent à 300 par an. Ces chiffres apparaissent trop ambitieux au regard la capacité financière de l'organisme (cf. § 5.3).

4.3.2 Capacité de l'organisme à construire ou acquérir des logements

Le montage et les suivis (administratif, technique, juridique et financier) de toute opération nouvelle de construction ou d'acquisition de logements sont assurés par la direction promotion-construction, située au sein du pôle « Métiers de l'Habitat ». Ce service est composé d'un directeur, d'une assistante, de huit concepteurs d'opérations, assistés de quatre gestionnaires et d'une responsable du développement foncier en charge de la prospection foncière.

La recherche foncière s'inscrit dans un contexte de concurrence accrue entre bailleurs sociaux dans les secteurs tendus. Des analyses de territoires croisées avec les programmes d'actions des programmes locaux de l'habitat (PLH) permettent de cibler les communes à fort potentiel de développement. Les sollicitations émanent quelquefois spontanément de ces communes. L'office est cependant souvent obligé de mener une politique volontariste de recherche de terrains en sollicitant directement les élus (programme de rencontres communales établi annuellement). Après validation par le comité d'engagement qui comprend la directrice générale, l'ensemble des directeurs et les chefs d'agence, les projets sont soumis pour approbation au bureau du CA.

Tous les projets font l'objet d'une pré étude foncière puis d'une étude financière. L'apport éventuel de fonds propres est défini afin d'assurer l'équilibre de l'opération à l'horizon

de 40 ans dans la limite d'une enveloppe annuelle de 3 M€. Le suivi financier des dossiers est actuellement assuré au moyen d'un logiciel qui oblige les concepteurs d'opérations à effectuer une double saisie sur tableur avec les risques d'erreurs inhérents à cette pratique. Un logiciel plus adapté serait assurément de nature à faciliter le travail des équipes de développement et à accroître la fiabilité des données.

L'équilibre financier est étudié au moyen d'un tableur

qui n'a pas été mise à jour récemment et souffre d'un manque d'ergonomie manifeste. Il apparaît de surcroît que les paramètres utilisés pour le calcul d'équilibre des opérations ne sont pas tous conformes à la circulaire du 29 mai 1997 et à la note technique complémentaire en vigueur. Ainsi, l'office retient des hypothèses d'évolution plus prudentielles de la taxe foncière sur les propriétés bâties variant entre 2,5 % et 3 % (circulaire : 2,2 %) et des frais de gestion et d'entretien de 2,5 % (circulaire : 2,2 %). Par ailleurs, il prend en compte des coûts de gestion de 723 € par logement dans les simulations, bien inférieurs aux coûts réels (1 303 € en 2011 et 1 398 € en 2012. Une telle sous-estimation des coûts de gestion (- 48 % en 2012) conduit à un déséquilibre des opérations.

Dans sa réponse au rapport provisoire, l'office précise que les coûts de gestion retenus étaient déterminés dans leur montant et leur évolution par les règles de calcul de ses différents partenaires financiers (dont la CDC) et ses instances de tutelles (la fédération). Pour autant, il s'engage à appliquer dorénavant les instructions de la note technique du 15 avril 2014 du Ministère du logement relatif aux hypothèses économiques concernant la vérification des équilibres des opérations.

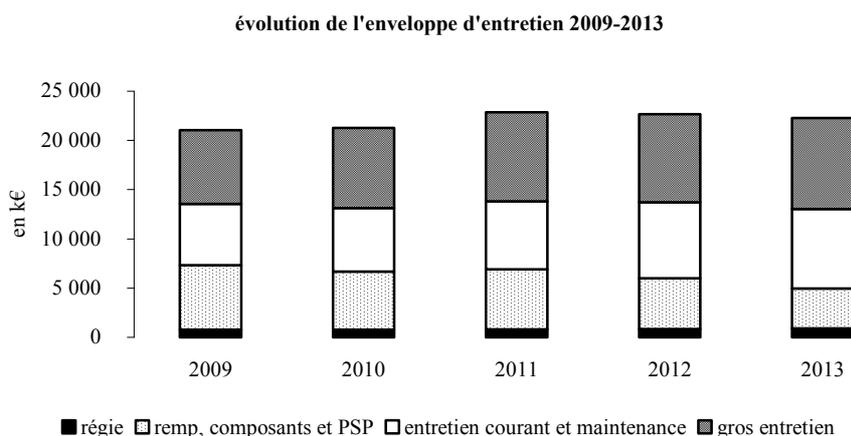
Les coûts de construction sont suivis par la direction du développement au moyen de tableaux de bord mis à jour à chaque stade du projet.

Afin de diversifier le développement de son offre nouvelle, l'office s'est engagé dans une expérience d'usufruit locatif social (ULS) sur deux opérations de la commune de Meylan : 19 logements pour la deuxième tranche de l'opération Arboretum (7 Plus, 2 PLAI et 10 PLS) et 41 pour l'opération Chemin des Sources (41 PLS). L'ULS consiste en une dissociation temporaire du droit de propriété : le droit sur le patrimoine (la nue propriété) est acquis par des investisseurs qui bénéficient d'avantages fiscaux et du taux de TVA réduit ; le droit d'usage (l'usufruit) est acquis par le bailleur qui perçoit l'intégralité des loyers pour une durée contractuelle minimum de 15 ans. Cette pratique permet au bailleur social d'acquérir par le biais des financements traditionnels (Plus, PLAI ou PLS) des logements en secteurs tendus à 40 % de leur valeur et de réduire en conséquence la consommation de fonds propres. A l'issue de la durée contractuelle, les propriétaires récupéreront la pleine propriété du bien et le bailleur sera tenu de proposer à l'occupant un logement correspondant à sa situation familiale. Ce montage devrait toutefois rester marginal dans la production neuve de l'Opac 38. L'office l'envisage dans les zones très tendues où le coût de construction ne permet pas un montage d'opération classique.

4.4 MAINTENANCE DU PARC

La politique de maintenance s'appuie sur le PSP décliné dans un plan d'entretien glissant. Les besoins de travaux d'entretien importants non planifiés sont recensés au niveau des agences, puis synthétisés par le service patrimoine et classés par priorité.

L'évolution des crédits afférents est retracée dans le graphique ci-après.



L'effort de maintenance demeure à un niveau élevé (635 € par logement en 2013). Sur toute la période, le coût de maintenance immobilière au logement, prenant en compte les dépenses non récupérables de gros entretien, d'entretien et de réparations courants (dépenses en régie incluses), reste largement supérieur à la médiane des offices de province¹⁵.

Les diagnostics de performance énergétique ont été réalisés pour l'ensemble du parc, dont 84 % est classé en catégorie C ou D. Le détail est présenté dans le tableau ci-après :

Classes DPE	A	B	C	D	E	F	G
pourcentage du parc	0,8 %	2,3 %	28,1 %	41,5 %	24,5 %	2,7 %	0 %

L'organisme mène une politique volontariste en matière d'accessibilité des immeubles aux personnes à mobilité réduite pour répondre, entre autres, au vieillissement de la population. Un profil a été établi pour chaque site, identifiant les capacités d'accueil et de maintien à domicile de ces personnes, y compris au niveau de ses aménagements extérieurs ; l'ensemble du patrimoine a été évalué et classé. Cette cotation, mise en regard des caractéristiques démographiques de l'occupation des logements, permet de déterminer les priorités dans la programmation de travaux.

Les diagnostics amiante (DTA) ont été réalisés. Ils sont actualisés tous les trois ans et consultables sur demande. Ils sont tenus à la disposition des entreprises appelées à intervenir dans les bâtiments et des locataires qui en font la demande. Les DTA sur parties privatives sont réalisés à hauteur de 70 %. L'office est actuellement en phase de réflexion sur la structuration de la base de données DTA, l'organisation de l'information à destination des entreprises et des locataires.

Le parc d'ascenseurs de l'office comporte 355 machines fin 2013. Leur contrôle technique a été réalisé en conformité avec la réglementation et les contrats d'entretien, sectorisés par agence, ont été renouvelés à partir de 2009. Quatre ascensoristes interviennent sur la base de contrats P2/P3. Conformément au décret 2004-964 du 9 septembre 2004 (articles R. 125-1-2 à R. 125-1-4 du CCH), la mise aux normes des ascenseurs a été réalisée pour l'échéance 2010 sur l'ensemble des appareils.

Plus de 6 500 chaudières individuelles gaz équipent le parc de logements de l'office. L'intégralité fait l'objet d'un contrat d'entretien conclu avec différents prestataires (six selon répartition géographique). Le cahier des clauses administratives et techniques particulières prévoit une procédure de visite particulièrement élaborée pour aboutir à un taux de pénétration des logements optimal (procédure de relance des locataires qui ne donnent pas suite à la demande de rendez-vous). Il apparaît toutefois au vu des statistiques réalisées par le service maintenance que le taux moyen de pénétration s'est seulement élevé à 76,6 % en 2013 (résultats

¹⁵ Ratio B8 Boléro médiane des OPH de province 530 € au logement en 2011.

partiels) Il ressort de cette analyse qu'environ 1 534 appareils n'ont pas fait l'objet de la visite annuelle obligatoire. Le défaut annuel d'entretien des appareils à gaz fait courir un risque pour la sécurité des personnes et des biens et engage la responsabilité des dirigeants de l'office. Face à ce constat, l'office a lancé une réflexion pour augmenter le taux de pénétration et de contrôle de ses équipements, basée sur une refonte des contrats de maintenance pour en limiter le nombre et augmenter la qualité du suivi, et sur une adaptation de l'organisation des agences pour optimiser le pilotage des contrats de maintenance et d'entretien.

Le suivi des équipements de sécurité (dispositifs de désenfumage, extincteurs dans les parkings souterrains, BAES¹⁶) doit impérativement être amélioré. Ces dispositifs doivent être maintenus en état opérationnel. La visite des groupes « Les Ruires, Condorcet et Matinaux », « le Galilée » a montré des équipements de sécurité hors d'usage (extincteurs vandalisés, « tirez-lachez » détériorés). La mise en place du contrôle de ces équipements via l'outil de mobilité (fiche de contrôle sur tablette ou smartphone) devrait permettre d'augmenter significativement le taux de contrôle par les agences et de simplifier le travail des services dans une optique de meilleure réactivité.

L'Agence rappelle toutefois à l'office la nécessité d'assurer un suivi régulier du maintien en parfait état de marche de ces équipements destinés à la sécurité des personnes.

La visite de patrimoine effectuée sur un échantillon représentatif (logements neufs, en acquisition-amélioration, anciens en secteur urbain et rural) de quatre agences (Charvieu-Chavagneux, Echirolles, Fontaine et Villefontaine) a montré un parc diversifié globalement vieillissant et, dans certains groupes, un retard d'entretien caractérisé (« Maison Rey » à La Mure, « Pierre Sémard » à Echirolles). Certains logements vacants ont montré un état très dégradé qui nécessite assurément des travaux de remise en état d'un montant bien supérieur aux crédits traditionnellement alloués aux agences pour ces opérations. De surcroît, un meilleur suivi des travaux s'impose : des malfaçons grossières ont en effet été observées dans un appartement refait de l'opération Les Sablières à La Mure (peinture) et dans le groupe mis en service récemment « Le Galilée » (pierres de parement extérieures descellées, fuite d'eau dans les communs dégradant les murs, peintures des portes palières anormalement usées, parking souterrain mal entretenu et porte de garage forcée...).

4.5 RENOVATION URBAINE

L'office est fortement impliqué dans les quatre programmes de rénovation urbaine isérois contractualisés avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (Anru). Le détail des opérations est présenté en annexe 1.9. L'avancement des différents programmes est satisfaisant, à l'exception du programme de Champfleuri à Bourgoin-Jallieu qui a connu un retard lié aux opérations de désamiantage préalables à la démolition.

Outre les opérations avec l'Anru, l'office participe aux volets habitat des différents contrats urbains de cohésion sociale. Il a identifié dans ce cadre des opérations de requalification urbaine emblématiques qui font l'objet d'une procédure lourde en raison de problématiques de démolition et/ou de relogement des ménages. L'état d'avancement de ces opérations est variable, certaines ayant commencé très récemment (Voiron, Volouise, Petit-Clos, Moirans).

4.6 VENTE DE PATRIMOINE

L'office a initié la vente de logements HLM à ses locataires dès 1988. Depuis cette date, près de 900 logements ont été vendus (à fin 2013). Cette politique a été accrue en 2009 lors de l'actualisation du PSP qui a porté à 80 l'objectif de ventes annuelles et maintenu une offre minimale de 400 logements ouverts à la vente (486 à fin 2012).

Les avis des maires et du préfet sont requis ainsi que l'estimation du bien par France-Domaine.

¹⁶ bloc autonome d'éclairage de sécurité

L'information des locataires concernant les ventes est satisfaisante (affichage réglementaire au siège, dans les halls d'immeubles, site internet). Les logements vacants, à défaut d'acquéreur prioritaire après un délai de deux mois, sont proposés à tout autre acheteur potentiel. Les offres sont publiées dans deux journaux locaux d'annonces légales : « Le Dauphiné Libéré » et « Les Affiches du Dauphiné ».

En conformité avec les dispositions de l'article L. 443-7 du CCH, le CA délibère chaque année sur la politique de ventes. A cette occasion, le bilan des ventes réalisées est présenté, ainsi que les nouveaux groupes ouverts à la vente. Les actes de vente comportent tous une clause de sécurisation qui prévoit le rachat et le relogement dans les huit ans suivant l'acquisition en cas d'accident de la vie, ainsi qu'une clause anti spéculative limitant les possibilités de revente ou location durant cinq ans.

Fin mai 2014, 23 compromis de vente avaient été conclus depuis le début de l'année. 13 d'entre eux concernaient d'anciens locataires de logements sociaux.

Le bilan des ventes effectuées est récapitulé dans le tableau ci-dessous :

Ventes HLM	2009	2010	2011	2012	2013	moyenne/an
Nombre de logements vendus	44	72	46	70	64	59
Chiffre d'affaires des ventes (en k€)	4 663	9 459	5 282	7 893	6 544	6 768
Prix moyen au logement (en k€)	106,0	131,4	114,8	112,8	102,3	113
Marge nette globale (en k€)	3 517	4 442	3 401	5 844	5 239	4 489
Marge nette au logement (en k€)	79,9	61,7	73,9	83,5	81,9	76

L'analyse des ventes réalisées au cours des trois dernières années montre que 60 % des acquéreurs sont d'anciens locataires HLM (dont 40 % locataires Opac 38). Une majorité d'entre eux est âgée de 30 à 40 ans et les deux tiers disposent d'un revenu mensuel inférieur à 2 300 €/mois. Près de 45 % des logements ont été vendus à un prix inférieur de 15 à 25 % à l'estimation de France-Domaine.

Les ventes de trois logements à des agents de l'office en avril 2010, décembre 2011 et juillet 2012 n'ont pas été autorisées par le conseil d'administration en méconnaissance des dispositions réglementaires.

Si la vente d'un logement à un agent de l'office, locataire occupant ou non, est possible, elle nécessite l'autorisation préalable du conseil d'administration. En effet, l'article L. 423-10 du CCH précise que : « Toute convention, conclue directement ou par personne interposée entre un des organismes mentionnés à l'article L. 411-2 et un de ses dirigeants, un de ses salariés, (...) est subordonnée à l'autorisation préalable du conseil d'administration ou du conseil de surveillance de l'organisme ».

Dans sa réponse au rapport provisoire, l'office a indiqué respecter désormais cette procédure.

4.7 AUTRES ACTIVITES

Outre sa mission de bailleur social, l'Opac 38 commercialise des locaux d'activité. Deux locaux commerciaux neufs ont été vendus en 2012.

L'office exerce également une mission de syndic. Il gère 30 copropriétés (dont 10 conseils syndicaux) comportant des lots de l'Opac 38 et représentant 900 lots. 174 copropriétés ou associations syndicales dans lesquelles l'Opac 38 est copropriétaire sont gérées par des syndics extérieurs.

4.8 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

L'Opac 38 dispose d'un parc globalement vieillissant, très majoritairement constitué de logements collectifs, implanté à 31 % dans l'agglomération grenobloise et à 10 % en zones urbaines sensibles. Son plan stratégique de patrimoine actualisé en 2010 décline ses différentes

politiques (développement, entretien et réhabilitations, démolitions, ventes) avec des objectifs chiffrés très ambitieux. Il nécessite d'être actualisé au vu de sa situation financière.

Sa maîtrise d'ouvrage est performante et sa politique de développement durable très affirmée. Ces cinq dernières années, les mises en service annuelles de logements ont atteint 221 unités dont 13 % de Plai et l'effort de maintenance du parc a été soutenu et ciblé sur l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et la maîtrise des charges énergétiques. Le programme de rénovation urbaine est bien avancé. La politique de vente aux locataires est active (59 logements vendus en moyenne annuelle).

L'office doit améliorer le suivi régulier du maintien en parfait état de marche de ses chaudières individuelles à gaz et de ses équipements de sécurité.

5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

Deux cabinets assurent simultanément les missions de commissariat aux comptes (CAC). La dernière reconduction des missions pour une durée de six ans a été décidée lors de l'assemblée générale ordinaire du 17 octobre 2012, après consultation conforme aux dispositions réglementaires.

Les rapports sur les comptes annuels ont été établis sans observation particulière sur l'ensemble de la période étudiée. L'analyse des documents comptables de synthèse n'appelle aucune remarque de nature à remettre en cause la régularité ou la sincérité des comptes.

Si la comptabilité de l'office est globalement bien tenue, il doit être remédié à plusieurs anomalies.

- les imputations comptables manquent de rigueur : sur un échantillon de 32 factures, 3 n'étaient pas correctement imputées (ex : prestation de nettoyage des locaux dans le cadre d'un marché comptabilisée au compte 6257 « réceptions ») ; par ailleurs, les recouvrements sur créances admises en non valeurs sont imputés à tort au compte 7788 et non au compte 7714, ce qui nuit à l'analyse des impayés ; les indemnités de fin de carrière et d'incitation au départ, versées dans le cadre d'un contrat d'assurances, sont imputées à tort au compte 616 et non au compte 64, biaisant l'analyse des frais de personnel ; ces données ont été retraitées par l'ANCOLS ; pour y remédier, l'office s'engage à demander à son service comptabilité de proposer des axes d'amélioration permettant de respecter les règles et principes en la matière ;
- le passage en pertes sur créances irrécouvrables ne résulte pas, à tort, d'une décision du CA (cf. § 3.4) ; l'office en a pris note ;
- le mode de comptabilisation des charges locatives récupérables n'est pas conforme à l'instruction comptable¹⁷ (voir développement des comptes 418, 4195 et 703) ; en particulier, des pertes d'exploitation futures (non récupération des charges locatives des logements vacants) ne peuvent pas faire l'objet de provision ; pour y remédier, l'office indique qu'il se rapprochera de ses commissaires aux comptes ;
- les modalités de comptabilisation des intérêts compensateurs ne respectent pas les préconisations de l'instruction comptable. Le précédent rapport de contrôle signalait la non conformité du maintien en charges à répartir d'intérêts compensateurs (IC) ayant fait l'objet d'une capitalisation. L'observation n'a pas été suivie d'effet. L'article 38 de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat autorise expressément la constatation en charges différées du montant des IC. Cependant la capitalisation des IC ne respecte pas le cadre juridique qui permet cette dérogation. Une capitalisation d'IC s'analyse comme un

¹⁷ Instruction comptable n° 95-7 (et ses avenants) applicable aux OPAC soumis aux règles applicables aux entreprises de commerce

paiement de charge concomitant à une réalisation d'emprunt (cf. annexe 1.10). Or, l'office n'a pas constaté la charge et continue à l'étaler. Au 31 décembre 2013, elle s'élevait à 15,2 M€. Par ailleurs, la comptabilisation des « véritables » intérêts compensateurs est également erronée sur l'ensemble de la période étudiée, sans pour autant que la méthode utilisée ne fausse les masses du bilan et le solde global des charges d'intérêt (cf. annexe 1.10) ; dans sa réponse au rapport provisoire, l'office précise que les intérêts compensateurs s'élèvent au global à 19 155,74 k€, qu'ils ont été recapitalisés lors de la renégociation de la dette en 2004 et font l'objet d'un amortissement annuel selon le profil de remboursement des financements mobilisés (dont une diminution de 675 k€ sur l'exercice 2014) ; il admet qu'ils constituaient bien une charge financière de l'exercice ; il explique avoir procédé à ce mode erroné de comptabilisation, en concertation et accord avec les commissaires aux comptes, pour éviter un fort impact sur le résultat comptable et la structure financière.

- le libellé des pièces comptabilisées doit être plus explicite afin d'assurer une meilleure transparence des opérations et de permettre une analyse plus fine des données ; en réponse, l'office indique qu'il proposera une amélioration de la codification actuelle.

5.2 ANALYSE FINANCIERE

5.2.1 Rentabilité

La dégradation de l'autofinancement net de l'office est préoccupante.

En 2010, l'autofinancement net de l'office s'établissait à 13,6 % du chiffre d'affaires hors charges récupérées, ce qui le positionnait à un niveau comparable à la médiane des offices de province (13,1 %). Il s'est ensuite considérablement réduit pour ne plus représenter que 3,1 % du chiffre d'affaires en 2013. Par ailleurs, le résultat de l'office n'a été maintenu à un niveau satisfaisant jusqu'en 2012 que grâce aux résultats exceptionnels et financiers, les résultats d'exploitation étant en baisse. Plusieurs facteurs décrits ci-après ont contribué à cette évolution.

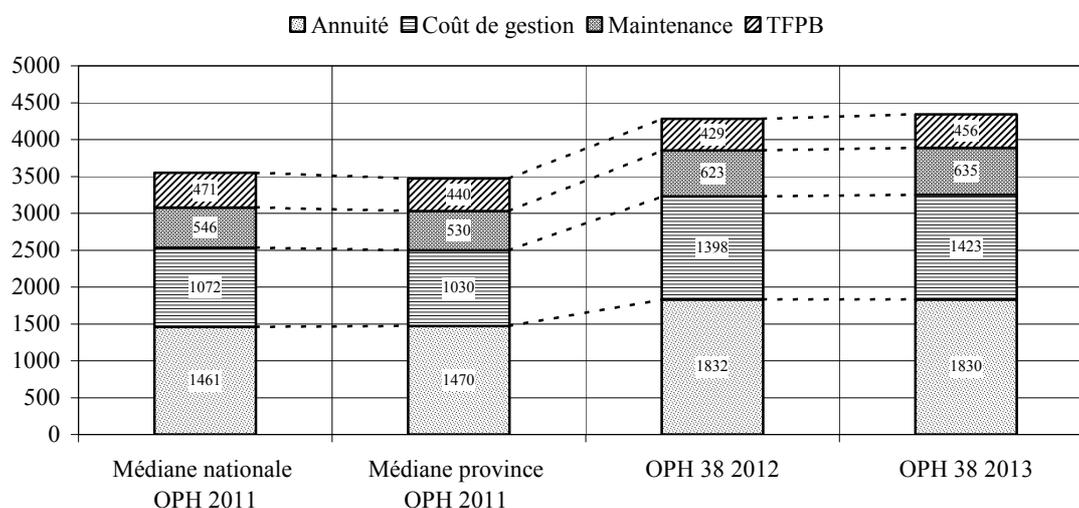
Le niveau de l'autofinancement résulte des éléments ci-après :

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Marge sur accession	7	- 106	84	7	24
Loyers	101 415	102 597	104 782	109 446	112 138
Coût de gestion hors entretien	- 28 075	- 28 645	- 31 735	- 34 263	- 35 060
Entretien courant	- 4 465	- 4 731	- 5 011	- 6 042	- 5 919
GE	- 8 117	- 8 550	- 9 361	- 9 237	- 9 718
TFPB	- 10 328	- 10 249	- 10 115	- 10 523	- 11 229
Flux financier	2 471	874	1 584	3 485	1 835
Flux exceptionnel	- 923	- 1 350	272	39	- 2 915
Autres produits d'exploitation	737	406	1 361	965	422
Pertes créances irrécouvrables	- 510	- 1 016	- 609	- 947	- 1 438
Intérêts opérations locatives	- 24 853	- 15 431	- 18 704	- 22 402	- 20 435
Remboursements d'emprunts locatifs	- 14 679	- 19 717	- 21 256	- 22 338	- 24 210
Autofinancement net¹⁸	12 680	14 083	11 292	8 190	3 496
% du chiffre d'affaires	12,46 %	13,61 %	10,65 %	7,38 %	3,10 %

Les loyers représentent l'essentiel du chiffre d'affaires (plus de 99 %). Entre 2009 et 2013, le montant appelé a progressé de 10,6 % tandis que le nombre de logements a augmenté de 5,1 %. Le niveau général des loyers des logements seuls (4 291 € par logement géré en 2013) se situe très nettement au-dessus de la médiane nationale (3 430 € en 2011).

¹⁸ 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).

Les principales charges venant en déduction des ressources d'autofinancement de l'organisme apparaissent sur le graphique ci-après (postes de charges en euros par logement) qui situe l'office au regard des médianes des offices. Le détail de ces charges est développé dans les paragraphes suivants.



Dans sa réponse au rapport provisoire, l'office souligne l'importance de l'augmentation du remboursement en capital des emprunts locatifs (+ 4 493 k€) et des reprises sur amortissements et provisions (+ 4 552 k€) dans la dégradation de l'autofinancement constatée de 2010 à 2013 (- 9 184 k€). Il précise que, depuis la période de contrôle, les mesures prises pour améliorer la maîtrise des impayés, de la vacance commerciale et des coûts de gestion ont permis à l'autofinancement net de repartir légèrement à la hausse en 2014 à 5 786 k€, soit 4,96 % du chiffre d'affaires.

5.2.1.1 Endettement

L'évolution des annuités locatives est présentée dans le tableau ci-après.

Exercice	2009	2010	2011	2012	2013
Annuités locatives / loyers	39,1 %	34,4 %	40,2 %	41,0 %	40,2 %
Annuités locatives / logt géré OPH 38	1 691 €	1 498 €	1 731 €	1 832 €	1 829 €
Annuités locatives / logt géré médiane OPH province	1 423 €	1 380 €	1 470 €	Nc	Nc

Le poids de la dette de l'office est relativement constant sur la période étudiée, hormis l'année 2010 qui reflète la tendance baissière du taux du livret A amorcée en 2009.

Le montant de l'annuité locative rapporté au logement géré est supérieur aux standards habituels. Fin 2013, les annuités d'emprunts locatifs atteignent 45,1 M€, soit 1 829 € par logement géré. A titre de comparaison, la médiane des offices de province s'élevait à 1 470 € en 2011.

L'office a entamé une démarche de renégociation de sa dette en 2007 avec son principal partenaire bancaire, la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC). Le réaménagement de l'encours souscrit et le compactage d'une partie de la dette ont pris effet le 1^{er} janvier 2008. Aucune démarche analogue n'a été entreprise depuis.

Plus récemment, l'office a engagé avec la CDC une démarche d'analyse prospective de ses résultats, intégrant la réalisation d'investissements immobiliers d'un montant de 30,5 M€ pour la période d'avril 2013 à octobre 2014. Sur cette base, la CDC a apporté son concours financier en reconduisant une offre globale de financement pour cette période et une garantie unique a été accordée par le conseil communautaire de la Communauté d'agglomération Grenoble-Alpes Métropole.

Au 31 décembre 2013, l'encours global est constitué de 77 % d'emprunts adossés au livret A, 13 % d'emprunts à taux fixe et de 10 % à taux variable (indice des prix à la consommation hors tabac en France et Euribor). Le principal partenaire bancaire de l'OPH est la CDC avec 85 % de l'encours. Aucun support exposé aux risques financiers n'a été contracté.

5.2.1.2 Coût de gestion

Les coûts de gestion, très élevés et en augmentation, doivent être mieux maîtrisés.

L'évolution synthétique du coût de gestion locatif hors entretien est présentée dans le tableau ci-après et détaillée en annexe 1.11.

Exercice	2009	2010	2011	2012	2013
Coût de gestion hors EC / loyers	27,7 %	27,9 %	30,3 %	31,3 %	31,3 %
Coût de gestion hors EC / nb log. gérés OPH 38	1 197 €	1 215 €	1 303 €	1 398 €	1 423 €
Coût de gestion hors EC / nb log. gérés médiane OPH province	891 €	940 €	1 030 €	Nc	Nc

Le précédent rapport de la Miilos avait relevé le montant élevé des charges de structure. Celui-ci demeure nettement supérieur à la médiane observée dans les offices HLM de province (1 303 € par logement contre 1 030 € en 2011). Il a poursuivi en outre sa hausse en 2013 où il atteint 1 423 € par logement, soit 31,3 % des loyers. La progression s'est élevée à 18,9 % sur la période étudiée. Cette évolution résulte de celle des frais généraux et, de manière plus significative, de celle des charges de personnel. Des initiatives concrètes doivent être prises afin d'en amorcer une diminution substantielle.

Dans sa réponse au rapport provisoire, l'office précise que le niveau élevé de ses coûts de gestion résulte en partie de son choix d'une organisation territorialisée et d'une offre importante de services de proximité. Il reconnaît toutefois la nécessité d'une recherche de rationalisation de ces coûts.

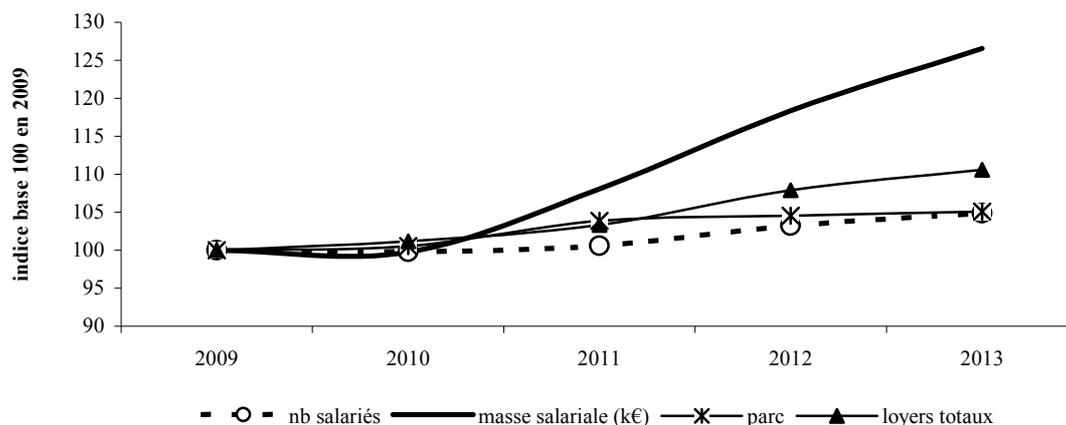
5.2.1.2.1 Frais généraux

En 2013, les frais généraux s'élèvent à 8 624 k€. Sur l'ensemble de la période, ils ont augmenté de 1,2 M€, soit de 16,2 %. Ils représentent environ 28 % du coût de gestion hors entretien. En masse, ce sont les « autres services extérieurs » qui en constituent la principale composante (2,3 M€ en 2013, soit à eux seuls plus de 25,5 % des frais généraux). Ils ont en outre fortement progressé (52 % entre 2009 et 2013). On y trouve en particulier les frais d'études et de recherche, les frais postaux et de télécommunications et les honoraires de syndic. Une vigilance particulière doit y être apportée. Les autres postes importants sont les primes d'assurances (voir ci-après), les approvisionnements en matières premières et fournitures, les autres travaux d'entretien et les redevances. Fin 2013, l'office détient 168 véhicules, en pleine propriété ou en location. Cette même année, 134 véhicules ont été utilisés par le personnel de l'office pour leurs trajets domicile / travail, avec déclaration en avantages en nature. L'office doit entreprendre une analyse de la gestion de son parc motorisé afin de rationaliser les coûts de gestion induits. Enfin, l'examen d'un échantillon de factures (32) a révélé la prise en charge par l'office d'une manifestation organisée à l'occasion du départ en retraite d'un de ses salariés (2 642 €).

5.2.1.2.2 Coûts salariaux

Les dépenses de personnel non récupérables ont sensiblement progressé sur la période étudiée (+ 26,6 %). En 2013, elles se chiffrent à 26 060 k€, soit 23,2 % des loyers et 74,5 % du coût de gestion. Hors charges du personnel de régie, ce montant s'élève à 25 356 k€, soit 1 029 € par logement, nettement au-dessus de la médiane des offices HLM de province (720 € en 2011) pour un effectif moyen comparable (cf. § 2.2.2.1).

Evolutions comparées de la croissance du parc, du personnel et de la masse salariale



En 2010, les charges de personnel étaient déjà supérieures à celles constatées dans les autres offices. La progression est devenue préoccupante à compter de 2011 (cf. graphique ci-dessus). Plusieurs facteurs expliquent cette évolution.

Les effectifs ont augmenté de manière continue depuis 2010. En outre, la création récente du pôle « territoires et solidarités » a généré la mise en place de deux postes de direction. Enfin, l'office a connu une croissance importante des cessations d'activité de ses salariés. Celles-ci ont généré des indemnités de départ et un accès automatique au niveau supérieur ou à la catégorie supérieure un an avant le départ effectif, en application d'un accord collectif très favorable au personnel qui a été rapporté par avenant du 5 septembre 2013.

Les coûts salariaux unitaires sont élevés, valorisant des compétences reconnues, mais aussi de très nombreux avantages qui ont été institués. Par exemple, entre 2009 et 2013, l'office a cotisé à hauteur de 5,7 M€ pour un contrat relatif au régime de retraite des agents. Ce contrat à prestations définies (art. n° 39 du CGI¹⁹) est progressivement remplacé par un régime à cotisations définies (art. n° 83 du CGI) qui sera moins coûteux pour l'office. Par ailleurs, outre ces coûts salariaux enregistrés comme tels en comptabilité, des indemnités de fin de carrière et d'incitation au départ font l'objet de contrats d'assurance dont les primes se sont globalement élevées à près de 2,7 M€ sur la même période. En 2013, en intégrant ces cotisations (610 k€), le coût salarial rapporté au logement est porté à 1 082 €.

L'accord collectif pénalise financièrement l'office. Conclu en 1994, il a fait l'objet de 14 avenants. De nombreuses dispositions sont aujourd'hui obsolètes et l'accumulation d'avenants amène à des superpositions de mesures. Cela nécessite une analyse et une réécriture globales.

Dans sa réponse au rapport provisoire, l'office estime que sa masse salariale est désormais maîtrisée grâce à la fin, au 31 décembre 2013, d'un dispositif de retraite surcomplémentaire entièrement à la charge de l'office et, à un degré moindre, à un recours important aux emplois aidés depuis octobre 2013, notamment dans le cadre de remplacement de salariés ayant fait valoir leurs droits à la retraite. Il indique que cette évolution devrait se poursuivre avec l'utilisation d'outils informatiques plus performants (cf. § 2.2.3.1) permettant d'accroître à brève échéance la productivité.

5.2.1.2.3 Perspectives

L'office précise dans sa réponse que la baisse des coûts de gestion fait l'objet d'une action spécifique depuis 2014 dans le cadre des orientations stratégiques 2014-2016, avec un objectif d'économie budgétaire annuelle de 300 k€.

¹⁹ CGI : code général des impôts

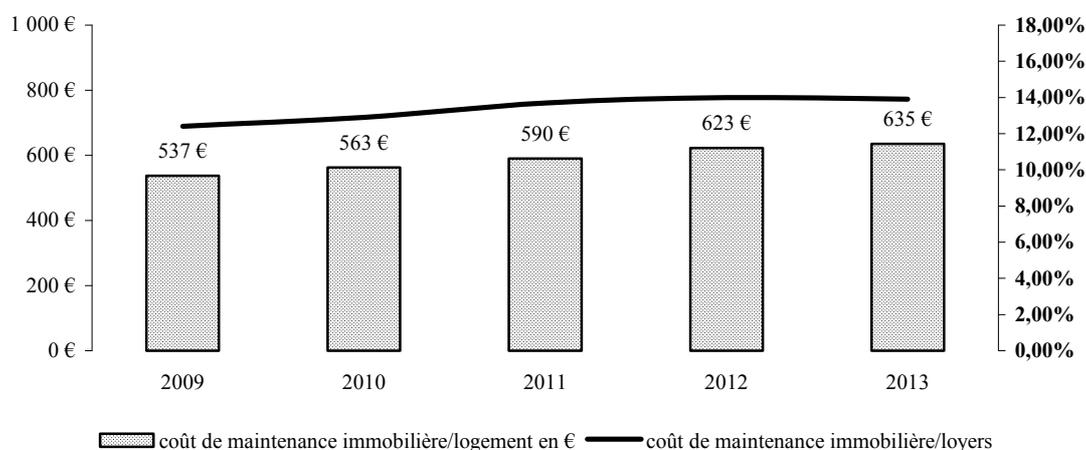
En 2014, le coût de gestion a été ramené à 1 389 €/logement (1 423€ /logement en 2013), soit une diminution de 945 k€. Celle-ci a été essentiellement obtenue sur les redevances et cotisations, les primes d'assurance des immeubles (amélioration du taux de sinistralité - multirisque), les études et les honoraires avec un recours moindre à des prestataires extérieurs et les frais postaux (dématérialisation, renégociation des frais postaux).

Une économie supplémentaire de 221 k€ est prévue en 2015, portant notamment sur la rationalisation de la gestion du parc automobile : nouveau marché d'assurance, politique d'achat du carburant et des pneumatiques, recadrage de l'attribution des badges d'autoroute, tenue d'un appel d'offres pour les années 2015-2017 pour l'acquisition et la location longue durée de véhicules neufs, simplification et harmonisation des critères d'attribution des véhicules, modernisation de la gestion du parc et de son utilisation (boîtiers électroniques interactifs, mutualisation et partage des véhicules, modulation des avantages en nature selon l'éloignement géographique domicile-travail, développement de solutions alternatives à la voiture), optimisation économique et écologique du parc (développement de la location longue durée et du crédit-bail, électrification et hybridation).

5.2.1.3 Maintenance

Sur la période étudiée, l'effort s'est situé au-dessus des ratios habituels. En 2013, les dépenses correspondantes s'élèvent à 15,6 M€, portant le ratio au logement à 635 € contre 530 € en 2011 dans les offices de province. Cet effort est nécessaire pour améliorer l'attractivité du patrimoine dans le cadre de la lutte contre la vacance, notamment lors de la remise en état des logements à la relocation.

évolution de la maintenance immobilière



5.2.1.4 Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)

En 2013, cette taxe s'élève à 11,2 M€. Avec un coût de 456 € au logement géré, la TFPB est comparable à la médiane des offices de province (440 € en 2011). Sur la période étudiée, cette taxe a absorbé en moyenne 9,9 % des loyers quittancés. Ce poste a légèrement augmenté en 2013 avec celle du nombre de logements assujettis.

5.2.1.5 Autres produits et charges

Les produits financiers participent régulièrement, mais de manière très partielle, à la rentabilité de l'office. Sur l'ensemble de la période, ils se sont élevés en moyenne à 2 098 k€ par an, représentant 2 % des loyers et 87 € au logement. Ils sont plus importants que ce qui est habituellement constaté dans les offices de province (1,4 % des loyers et 50 € au logement en 2011).

Les risques locatifs réduisent a contrario sensiblement l'autofinancement. D'une part les pertes sur créances irrécouvrables (cf. § 3.4) se sont amplifiées sur la période et notamment en 2013 pour atteindre 1,4 M€. D'autre part les pertes liées à la vacance sont estimées fin 2013 à 8 563 k€ (contre 5 539 k€ en 2010). Ce coût englobe les loyers et les charges non quittancés des logements vacants ainsi que ceux des garages et commerces.

Enfin l'impact du flux exceptionnel sur la composition de l'autofinancement est fluctuant. En 2011 et 2012, l'incidence des opérations de démolition conduites dans le cadre de l'Anru (cf. § 4.5) a dégagé un résultat exceptionnel positif résultant du financement par l'Anru du remboursement du capital restant dû sur les emprunts et des pertes d'autofinancement. A contrario, en 2010 et surtout 2013, avec un solde négatif de 2,9 M€, le flux exceptionnel a amoindri sensiblement l'autofinancement en raison notamment de la démolition, sans reconstruction, des 99 logements du groupe « Le Chopin » à Bourgoin-Jallieu.

5.2.1.6 *Résultat net*

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Résultat d'exploitation	4 026	11 512	7 323	4 648	5 130
Résultat financier	2 471	870	1 588	3 485	1 835
Résultat exceptionnel	2 642	903	2 939	5 515	990
Participation des salariés et impôt sur les bénéfices	- 618	- 726	- 1 005	- 1 006	- 909
Résultat de l'exercice	8 535	12 565	10 851	12 642	7 047

Le résultat exceptionnel, outre les flux exposés ci-avant entrant dans la composition de l'autofinancement, est également constitué des plus-values des ventes de logements et des dotations aux provisions exceptionnelles. Ces plus-values ont été relativement conséquentes les trois derniers exercices (3,4 M€ en 2011, 5,7 M€ en 2012 et 5,4 M€ en 2013). En 2011 et 2012, les résultats financiers et exceptionnels ont compensé la chute du résultat d'exploitation.

En revanche, en 2013, le résultat net de l'office a connu une baisse sensible. En effet, les provisions supplémentaires pour charges accrues liées à la vacance et au désamiantage de l'immeuble « Le Chopin » ont amoindri le résultat exceptionnel qui n'a pas abondé le résultat net de manière significative.

5.2.2 **Structure financière**

Le bilan fonctionnel (détaillé en annexe 1.12) fait apparaître le fonds de roulement constaté à la fin de chaque exercice et permet d'apprécier le niveau et l'évolution de la situation financière de l'office.

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Capitaux propres	161 926	181 677	196 790	212 779	222 459
Provisions pour risques et charges	11 798	15 706	17 952	16 819	18 263
<i>Dont PGE</i>	7 057	8 573	8 563	8 982	9 528
Amortissements, et provisions (actifs immobilisés)	413 096	431 499	455 186	480 318	504 978
Dettes financières	625 639	652 646	705 129	716 885	720 993
Actif immobilisé brut	- 1 126 575	- 1 161 514	- 1 242 128	- 1 298 486	- 1 351 434
Fonds de Roulement Net Global	85 884	120 014	132 928	128 315	115 258
<i>En nombre de mois de dépenses mensuelles moyennes</i>	<i>6,08</i>	<i>8,39</i>	<i>7,34</i>	<i>4,50</i>	<i>4,45</i>
FRNG à terminaison des opérations²⁰					94 609
Stocks (toutes natures)	1 668	1 352	1 770	1 184	952
<i>Dont accession</i>	<i>1 494</i>	<i>1 182</i>	<i>1 613</i>	<i>1 044</i>	<i>819</i>
Autres actifs d'exploitation	45 729	43 173	42 547	42 396	41 059
Provisions d'actif circulant	- 6 701	- 7 068	- 7 674	- 8 253	- 8 959
Dettes d'exploitation	- 11 969	- 13 226	- 13 801	- 17 907	- 16 457
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	28 727	24 230	22 842	17 420	16 595
Créances diverses	2 783	2 395	3 477	3 627	4 647
Dettes diverses	- 14 392	- 10 540	- 13 336	- 16 855	- 13 429
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR hors exploitation	- 11 610	- 8 145	- 9 859	- 13 228	- 8 782
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	17 118	16 085	12 983	4 192	7 813
Trésorerie nette	68 766	103 929	119 945	124 123	107 445

5.2.2.1 Evolution du fonds de roulement net global

Entre 2010 et 2013, le fonds de roulement net global (FRNG) a globalement diminué. Exprimé en nombre de mois de dépenses moyennes, il s'est réduit beaucoup plus fortement puisque les dépenses moyennes ont considérablement augmenté. Fin 2013, il représente 4,4 mois de dépenses contre 8,4 en 2010. A titre de comparaison, la médiane des offices de province s'établissait à 3,9 mois de dépenses en 2011.

Les capitaux propres se sont renforcés sur l'ensemble de la période grâce aux résultats bénéficiaires. Ces résultats émanent grandement des plus-values nettes réalisées sur les ventes de logements évoquées ci-avant. Les subventions d'investissement liées à l'activité de l'office s'y sont ajoutées.

Le montant des provisions pour risques et charges a sensiblement augmenté sur la période (+ 55 %). Elles sont constituées pour un peu plus de la moitié de provisions pour gros entretien (PGE), calculées sur un plan pluriannuel de travaux de trois ans. En 2013, le ratio déterminant le montant de la PGE rapporté aux loyers s'élève à 387 € par logement, à un niveau comparable à la médiane des offices de province. D'autres provisions sont constatées, soit pour litiges, soit pour pertes sur logements vacants (cf. § 5.1), soit surtout pour dettes sociales (congés payés, comptes épargne temps, retraites complémentaires).

La mobilisation d'emprunts nouveaux, plus restreinte en 2013, a participé favorablement mais dans une moindre mesure à l'évolution du FRNG. Le ratio d'indépendance financière (part des ressources internes sur les capitaux permanents) est en légère progression sur la période. Il n'atteint néanmoins que 25,1 % en 2013, niveau nettement inférieur à la médiane des offices de province (36 % en 2011) traduisant le fort endettement de l'office de l'Isère.

L'évolution de l'actif immobilisé reflète l'activité de l'office (constructions et réhabilitations mais aussi ventes et démolitions). Sur l'ensemble de la période, l'actif immobilisé net des amortissements a progressé de 19 %.

L'ensemble des ressources stables dégage fin 2013 un FRNG de 115,3 M€, montant en diminution depuis 2011 alors que le parc n'a augmenté que de 1,2 % sur cette même période.

²⁰ 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) en se plaçant comme si les opérations engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant réglées et toutes les recettes étant encaissées.

Compte tenu des dépenses prévues et des recettes attendues, les fiches de situation financières et comptables (FSFC) transmises par l'organisme permettent d'estimer le FRNG à terminaison des opérations à 94,6 M€, soit 3,7 mois de dépenses moyennes. La mise croissante de fonds propres dans les investissements d'amélioration du patrimoine a en effet un impact sur la structure financière qu'elle dégrade partiellement à terminaison.

La tenue de la comptabilité d'investissement avait fait l'objet d'une observation lors du précédent contrôle de la Mission. Des améliorations notables y ont été apportées. L'outil utilisé demeure cependant inadapté et nécessite divers retraitements chronophages et sources d'erreurs. Une comptabilité de programmes performante doit permettre à l'office de surveiller l'équilibre financier de ses investissements considérés individuellement et globalement par un double suivi des investissements et de leur financement.

5.2.2.2 *Besoin en fonds de roulement*

Le cycle d'exploitation a généré un besoin de financement sur l'ensemble de la période, toutefois en réduction. Quatre facteurs expliquent pour l'essentiel ce phénomène : la diminution des stocks (essentiellement les commerces, achevés et vendus), la réduction du montant des subventions en attente de versement, l'augmentation du provisionnement pour créances douteuses résultant de l'évolution des risques d'impayés (cf. § 3.4) et la comptabilisation depuis 2011 de dettes sociales (primes et comptes épargne temps) en charges à payer afin d'affecter la charge à l'exercice de référence.

Hors exploitation, le cycle a connu des fluctuations tout au long de la période étudiée, générant néanmoins toujours des ressources. Globalement, le besoin de financement dégagé s'est réduit sur l'ensemble de la période.

5.2.2.3 *Trésorerie*

Le niveau de la trésorerie était important en 2010, représentant 7,3 mois de dépenses, alors que la médiane des offices s'établissait à 3,7 mois à la même date. Les disponibilités se sont ensuite réduites pour atteindre 107 M€ en 2013, soit 4,1 mois de dépenses. La baisse du FRNG observée en 2011 a obéré le niveau de la trésorerie nette malgré la réduction du besoin de financement.

Fin 2013, le portefeuille est composé de placements sur livrets (67 %), comptes à terme (22 %) et Sicav obligataires (11 %). Aucun placement exposé aux risques financiers n'a été constaté.

5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

Le cadre de financement du PSP pour la période 2011 – 2020 a été validé par le CA du 29 juin 2010.

L'office effectue des simulations financières à l'aide d'un tableur En cours de contrôle, trois études successives ont été présentées à l'équipe d'inspection, traduisant une carence en termes de fiabilisation des données et une absence de concertation entre les acteurs (cf. § 2.2.3.2).

La projection financière repose sur les bases patrimoniales et comptables arrêtées fin 2013 et sur les budgets 2014 et 2015. Elle s'étend jusqu'à l'horizon 2023.

Les hypothèses économiques d'évolution des loyers, de l'inflation, de l'ICC et du taux de livret A apparaissent cohérentes au moment de l'élaboration de la prévision. Les hypothèses de réduction des pertes liées à la vacance (objectif d'un taux de pertes de 3,92 % en 2013, ramené à 2,70 % en 2023), de maîtrise des impayés (coût maintenu à 1,20 % des loyers sur l'ensemble de la période) et des coûts de gestion (évolution limitée à l'inflation) correspondent à des ruptures de tendance importantes, non acquises à ce jour, par rapport aux évolutions constatées ces dernières années.

La situation financière de l'office ne permet pas la réalisation de l'intégralité des investissements prévus dans le plan stratégique de patrimoine. Il est en outre nécessaire que le CA adapte régulièrement sa stratégie patrimoniale à sa situation financière et aux évolutions réellement constatées, notamment dans la maîtrise des risques locatifs, du coût de gestion et des ventes de logements.

La prévision prend en compte des orientations stratégiques qui s'écartent notablement de celles du PSP (augmentation de la production d'offre nouvelle à partir de 2017 et forte diminution de la politique de ventes, cf. § 4.2.1) :

- une offre nouvelle de 863 logements locatifs identifiés jusqu'en 2015 au prix de revient moyen unitaire de 105 k€, de 300 logements non identifiés en 2016 et de 400 chacune des sept années suivantes au coût moyen unitaire de 139 k€, soit un total de 522 M€ ;
- des renouvellements de composants estimés à 23 k€ chaque année, soit 230 M€ sur l'ensemble de la période ;
- la cession de 45 logements par an avec une plus-value annuelle de 3,4 M€.

Les résultats de la simulation financière de l'office sont présentés dans le tableau ci-après et détaillés en annexe 1.13.

En k€	2013	2015	2017	2019	2021	2023
Loyers	112 138	117 501	122 465	127 881	133 646	139 682
Annuités emprunts locatifs	45 290	49 379	50 092	53 413	57 100	62 335
<i>En % des loyers</i>	<i>40,39 %</i>	<i>42,02 %</i>	<i>40,90 %</i>	<i>41,77 %</i>	<i>42,72 %</i>	<i>44,63 %</i>
Autofinancement courant	3 116	7 062	6 332	5 286	4 082	1 458
<i>En % des loyers</i>	<i>2,78 %</i>	<i>6,01 %</i>	<i>5,17 %</i>	<i>4,13 %</i>	<i>3,05 %</i>	<i>1,04 %</i>
Résultat comptable	7 047	7 669	8 937	7 202	5 996	3 371
FRNG à long terme	74 960	87 269	90 602	91 397	88 939	82 222

Les annuités d'emprunts locatifs augmentent et atteignent en fin de période 44,6 % des loyers. Le résultat comptable se réduit à compter de 2018. L'autofinancement suit la même tendance à compter de 2016 et n'atteint plus que 1 % des loyers en 2023. Il ne permet pas de financer l'ensemble des travaux d'investissement et de maintenance du patrimoine existant. La trésorerie dégagée sur les ventes ne suffit pas à compléter le financement de ces besoins et du développement. Le besoin de financement non couvert réduit en conséquence le fonds de roulement de manière continue à compter de 2020.

Sur la base des hypothèses posées, la simulation effectuée montre que la situation financière de l'office ne permet pas la réalisation de l'intégralité des investissements prévus. Elle fait ressortir également la forte dépendance des perspectives financières à l'évolution de certains paramètres (niveau de développement, risques locatifs, coûts de gestion, ventes de logements notamment).

Dans sa réponse au rapport provisoire, l'office indique que l'exercice 2014, non connu lors de l'établissement du rapport provisoire, fait apparaître une amélioration des indicateurs financiers. Il précise que la baisse du taux du livret A a permis une forte diminution des frais financiers et un accroissement du remboursement du capital. Il ajoute que le résultat 2014 lui a permis d'accroître ses réserves et d'offrir plus de lisibilité quant aux consommations prévisionnelles de fonds propres nécessaires à la mise en place du PSP 2015-2020.

L'agence prend note des résultats 2014 affichés qui ne préjugent toutefois pas de la pérennité d'une situation financière saine permettant la réalisation de l'intégralité des investissements prévus dans le plan stratégique de patrimoine.

5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

La comptabilité de l'office est bien tenue même s'il doit être remédié à des anomalies en partie récurrentes. La rentabilité s'est dégradée de manière préoccupante en raison d'un endettement important et surtout de coûts de gestion particulièrement élevés qu'il est nécessaire de mieux maîtriser. Le fonds de roulement a globalement diminué entre 2010 et 2013. A terminaison des

opérations engagées, il demeure satisfaisant grâce aux importantes plus-values réalisées sur les ventes de logements.

L'amélioration des indicateurs financiers constatée depuis la mise en place du plan d'actions stratégiques 2014-2016 est à poursuivre. L'analyse prévisionnelle effectuée montre la nécessité d'une amélioration nette du résultat d'exploitation et de l'adaptation régulière de la stratégie patrimoniale à la situation financière de l'office et aux évolutions réellement constatées, notamment aux niveaux des risques locatifs (vacance et impayés), du coût de gestion et des ventes de logements.

6. CONCLUSION

Fin 2013, l'Opac 38 disposait d'un parc relativement ancien de 24 644 logements familiaux, implantés dans plus de 280 communes de l'Isère et du Rhône au marché immobilier contrasté, et de 29 résidences sociales et foyers totalisant 1 210 équivalents logements. 92 % de ses logements sont situés dans des immeubles collectifs, 31 % dans l'agglomération grenobloise et 10 % dans des zones urbaines sensibles. Son organisation est largement déconcentrée autour de huit agences territoriales.

L'office, dont l'accessibilité sociale des logements est limitée par le niveau élevé des loyers, loge moins de ménages disposant de ressources très modestes que la moyenne des bailleurs sociaux isérois. Son implication dans le logement des ménages prioritaires est toutefois très soutenue. L'accroissement de la vacance en secteur rural et dans les zones urbaines sensibles et la dégradation du recouvrement des créances locatives, constatés en 2012 et 2013, nécessitent une grande vigilance, ainsi que la consolidation des plans d'actions mis en place. Le service rendu aux locataires, qui repose sur un dispositif complet d'échange et d'information, est de qualité.

Son plan stratégique de patrimoine actualisé en 2010 est complet et très ambitieux. Sa maîtrise d'ouvrage est performante et sa politique de développement durable très affirmée. Son programme de rénovation urbaine est bien avancé. En moyenne annuelle de ces cinq dernières années, il a produit 221 logements en offre nouvelle, investi 22 M€ dans l'entretien et la maintenance de son parc et vendu 59 logements à l'unité.

La comptabilité de l'office est globalement bien tenue. Sa rentabilité, pénalisée par un endettement important et des coûts de gestion très élevés et insuffisamment maîtrisés, s'est dégradée de manière préoccupante sur la période 2010-2013. Les importantes plus-values réalisées sur les ventes de logements ont permis de maintenir son fonds de roulement à un niveau correct, bien qu'en diminution. Selon l'office, la mise en place du plan d'actions stratégiques 2014-2016 est de nature à améliorer sensiblement les niveaux des risques locatifs et des coûts de gestion. La simulation effectuée montre la nécessité d'une nette progression du résultat d'exploitation et de l'adaptation régulière de la stratégie patrimoniale à la situation financière de l'office et aux évolutions réellement constatées.

L'office doit améliorer la fiabilité de ses données et le suivi régulier du maintien en parfait état de marche de ses chaudières individuelles à gaz et de ses équipements de sécurité. Il doit mettre sans délai un terme aux graves irrégularités constatées dans sa gouvernance (gratuité du mandat de ses administrateurs et rémunération de son ancien directeur général) et dans sa gestion locative (dépassement des plafonds de ressources autorisés).

Le Directeur général,

Pascal Martin Gousset.

RAPPORT DE CONTROLE N° 2014-005

OPH DE L'ISERE – 38

7. LISTE DES ANNEXES

1. ANNEXES AU RAPPORT

- 1.1 Informations générales
- 1.2 Gestion locative et patrimoine
- 1.3 Organigramme général de l'organisme et carte des agences
- 1.4 Délibération du CA concernant l'ancien directeur général
- 1.5 Effectifs de l'organisme
- 1.6 Comparaison des loyers avec les loyers plafonds CAF
- 1.7 Implantation du patrimoine
- 1.8 Bilan des programmes ATAR et PROMETHEE
- 1.9 Les opérations de renouvellement urbain
- 1.10 Intérêts compensateurs
- 1.11 Coûts de gestion
- 1.12 Bilan fonctionnel
- 1.13 Simulation financière
- 1.14 Sources et sigles utilisés

RAPPORT DE CONTROLE N° 2014-005 OPH DE L'ISERE – 38

1. ANNEXES AU RAPPORT

INFORMATIONS GENERALES SUR L'OFFICE

RAISON SOCIALE : OPH de l'Isère « Opac 38 »

SIÈGE SOCIAL :		
Adresse du siège :	47, avenue Marie Reynoard	Téléphone : 04 76 20 50 50
Code postal :	38035	
Ville :	Grenoble cedex 2	Télécopie : 04 76 09 43 46

PRÉSIDENT : M. Pierre Ribeaud

DIRECTRICE GÉNÉRALE : Mme Isabelle Rueff

COLLECTIVITÉ DE RATTACHEMENT : Département de l'Isère

N° SIRET : 77953712500022

Composition du CA au 1^{er} janvier 2014

nom	date de 1ère entrée en fonction	fonction	désigné par
Ribeaud Pierre	02/07/2001	C. Général - Président CA	Conseil Général 38
Binet Erwann	07/05/2011	C. Général	Conseil Général 38
Peyrin Jean-Claude	07/05/2011	C. Général	Conseil Général 38
Bonnet Bernard	21/10/2008	Représentant UDAF	UDAF
Bich Charles	02/07/2001	C. Général - Maire - Vice Pdt	Conseil Général 38
Rochas Sylvette	07/05/2011	C.Général - 1er Adjointe	Conseil Général 38
Rouault Michel	27/04/2010	Représentant Caisse Epargne	Caisse épargne
Bachasson Marcel	02/07/2001	C. Général - Maire	Conseil Général 38
Ferradou Lucile	09/07/2004	Maire	Conseil Général 38
Ballain René	21/10/2008	Président de observ asso logt	Asso. logement
Granier Guy	09/07/2004	Retraité	Commune
Giraud Eliane	02/07/2001	Vice-Présidente du Conseil Régional	Conseil Régional
Laporte Bernard	02/07/2001	Conseiller Municipal	Conseil Général 38
Sorrel Robert	23/05/2002	Représente AMALLIA	Amallia
Billet Jean	02/07/2001	Ancien Président de l'UDAF	Préfet
Pochiero Paul	10/12/2002	Représentant CNL	Locataires
Boiron Daniel	07/12/2006	Représentant CLCV	Locataires
Domingues Amando	24/12/1989	Représentant CSF	Locataires
Mergersteinmetz Nicole	24/10/2001	Administrateur CAF	CAF
Gutierrez Jean-François	09/07/2004	Représentant CGT	Syndicat
Hofmann Bernard	08/03/1989	Représentant CFDT	Syndicat
Bourdier Jean	21/10/2008	Inspecteur des Douanes	Commune
Stefanini Jérôme	22/02/2011	Rep. INDECOSA - CGT	Locataires

EFFECTIF au : 31/12/2013	Cadres	142	Total administratif et technique :363 EFFECTIF TOTAL :518 (507,23 ETP)
	Employés/Maîtrise	221	
	Ouvriers	37	
	Gardiens	118	

GESTION LOCATIVE ET PATRIMOINE

Gestion locative et politique sociale

Occupation du parc au 31/12/2012 (part des ménages en %)

	ressources inférieures à 20% des plafonds	ressources comprises entre 20 et 60%	ressources supérieures à 100%	bénéficiaires d'une aide au logement	bénéficiaires des minima sociaux	familles mono-parentales	familles de 3 enfants et +
organisme	16	39.4	12.5	46.5	9	17.9	nc
moyenne nationale	20.4	46	6.2	46.7	14.3	19.2	10.4
moyenne régionale	19.2	45.3	7.3	48	12.4	18.3	11.4

Contingent de réservation (logements familiaux gérés)

% de logements réservés par le préfet	% de logements réservés par les collectivités	% de logements réservés par le 1% Logement
14.82	63.12	10.19

Vacance et mobilité (en %)	moyenne nationale	moyenne régionale	2013	2012	2011
taux de rotation externe	-	-	12.26	12.17	12.47
taux de vacance global	4.4	4.4	3.9	4.3	4
taux de vacance >3 mois hors vacance technique	nc	nc	1.5	1.7	1.4

Loyers	moyenne nationale	moyenne régionale	2013	2012	2011
taux d'augmentation (logements sociaux) (%)	-	-	1.5	1.9	1.1
taux d'augmentation recommandé (HLM) (%)	-	-	nc	1.9	1.1
loyer mensuel moyen à la surface corrigée (€/m ² SC)	3.2	3.13	nc	nc	nc

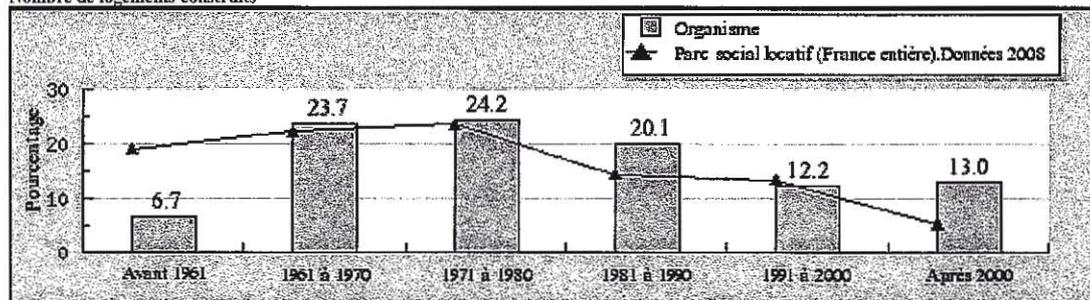
Impayés	médiane nationale	2013	2012	2011
Taux d'impayés inscrit au bilan en % des loyers et charges	13.42	15	14.1	13.7
Evolution des impayés (%)	0.85	1.9	1.6	.9

Patrimoine

Caractéristiques du parc au 31/12/2013 (Logements familiaux et équivalents-logements en propriété)

nombre de logements familiaux	nombre de places en foyers (en équivalents logements)	% logements collectifs	% logements conventionnés	zone prépondérante	% grands logements (4p. et +)	% logements en ZUS	Age moyen du parc
24644	1210	90.93	99.12	zone III	38.42	9.56	38 ans

Nombre de logements construits

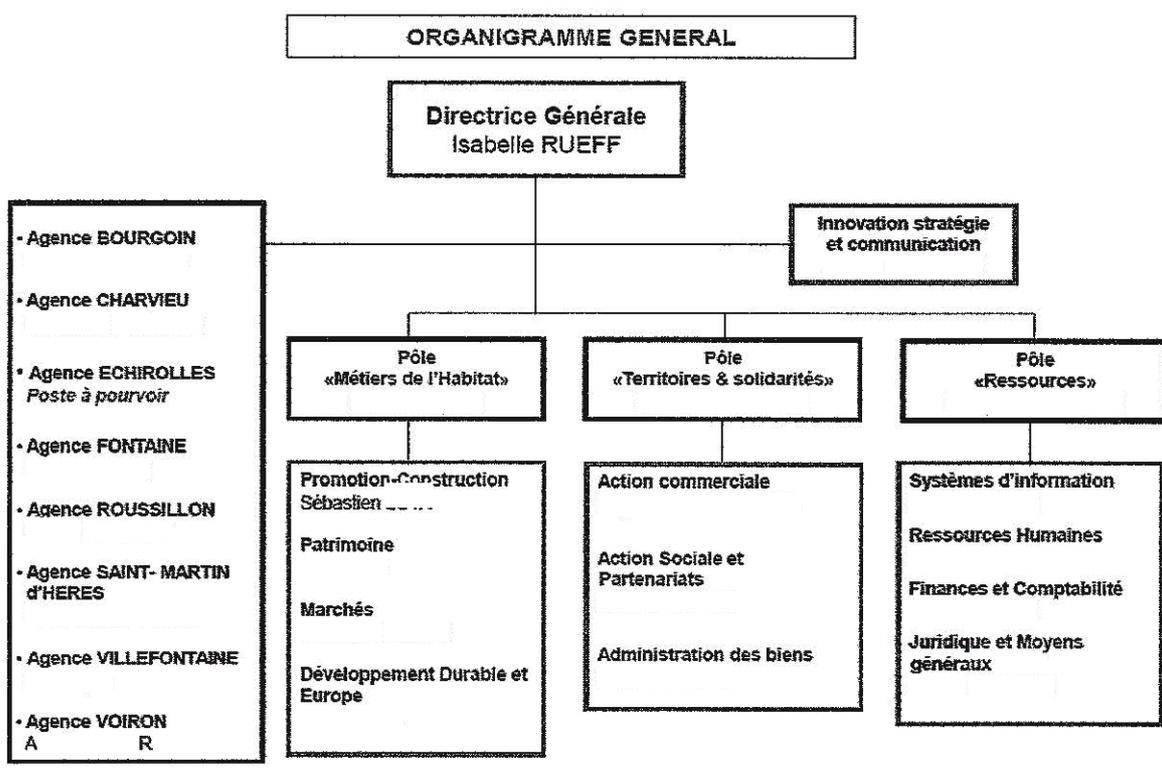


Stratégie patrimoniale (activités au cours des 5 dernières années)

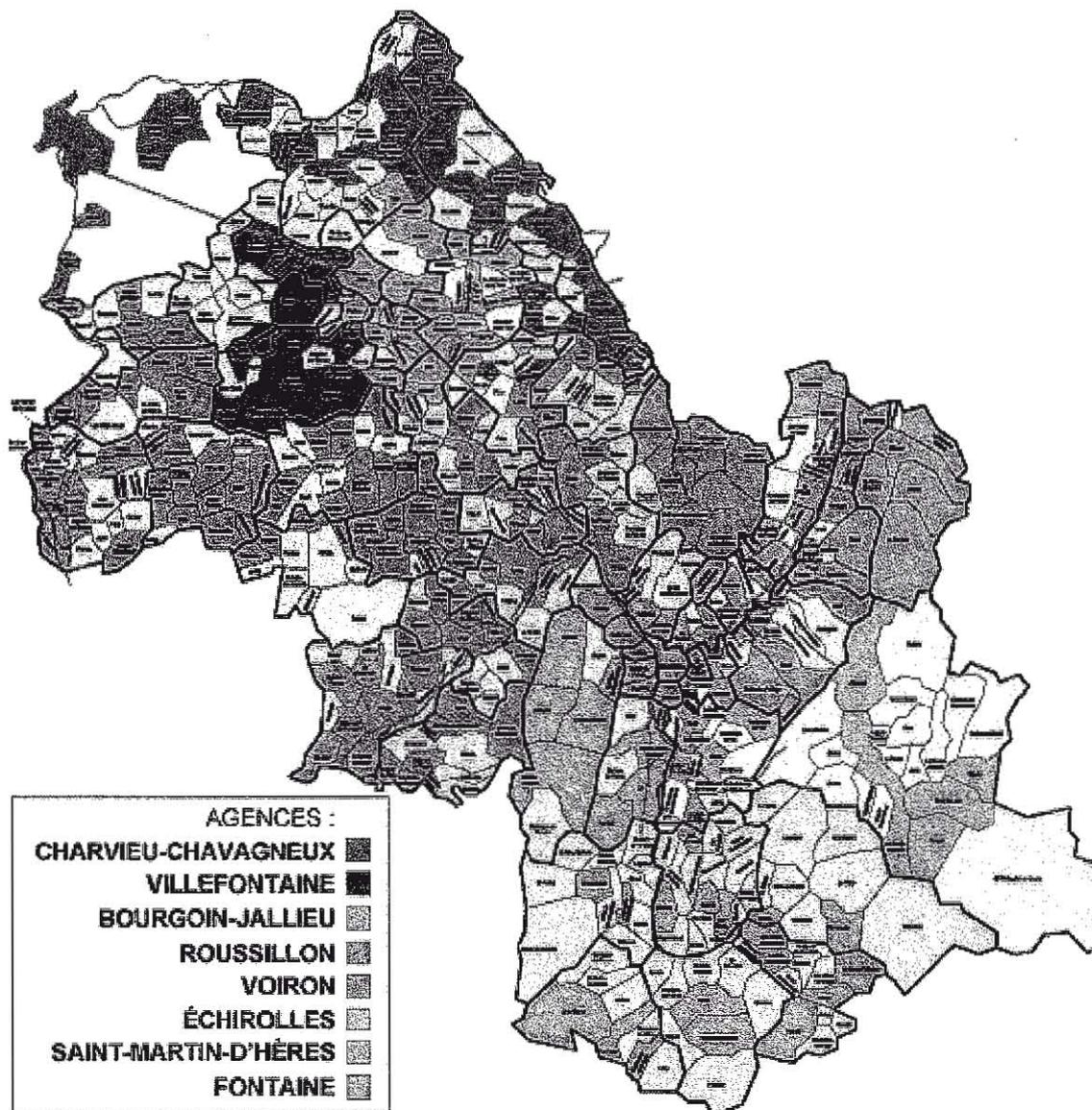
date approbation PSP par le CA	Durée du PSP	constructions nouvelles	achats	réhabilitations	ventes à l'unité	ventes en bloc	démolitions	changement d'usage
27/04/2010	10 ans	221	184	920	59	0	36	0

Maintenance du parc	médiane nationale	2013	2012
Coût de maintenance au logement (€/logement)	530	635	623

Organigramme de l'office



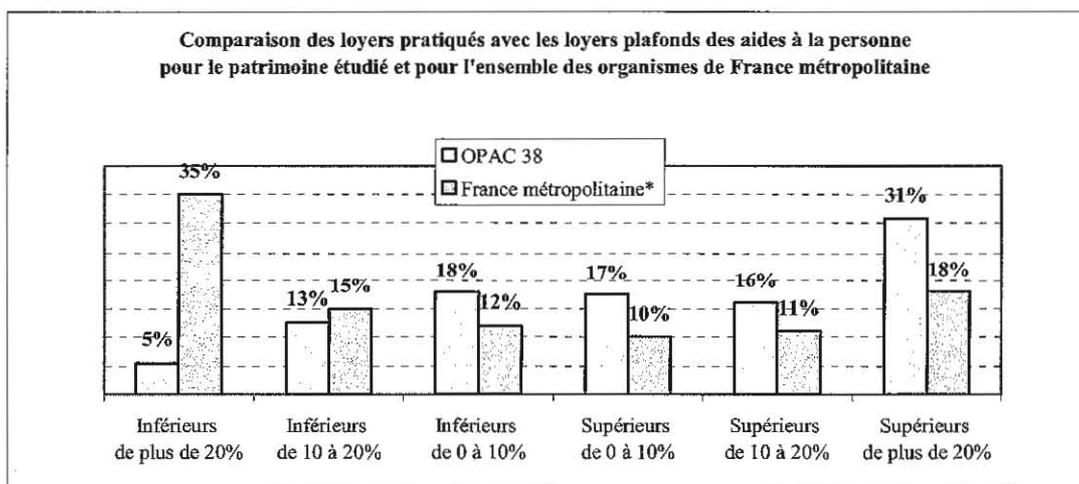
Territoires d'intervention des agences



Evolution des effectifs dans l'organisme

Effectifs	2009	2010	2011	2012	2013	part relative 2013	évolution 2009-2013
Cadres supérieurs	20	21	21	21	24	4,6 %	20,0 %
Cadres	104	111	121	123	118	22,8 %	13,5 %
Maîtrises	205	200	200	213	220	42,5 %	7,3 %
Employés administratifs	1	1	1	1	1	0,2 %	0,0 %
Ouvriers	40	39	38	38	37	7,1 %	-7,5 %
Assistants de résidence	124	121	116	114	118	22,8 %	-4,8 %
Total Général	494	493	497	510	518		
ETP	480,7	481,26	486,54	499,88	507,23		

Comparaison loyers pratiqués/loyers plafonds CAF



*source des références : "Haut Comité pour le logement des personnes défavorisées"

Répartition du patrimoine et du nombre de salariés au 1er Janvier 2013



 CHARVIEU-CHAVAGNEUX
2 829 logements - 38 salariés

 VILFONTAINE
2 514 logements - 37 salariés

 BOURGOIN-JALLIEU
2 939 logements - 50 salariés

 ROUSSILLON
3 079 logements - 43 salariés

 VOIRON
2 760 logements - 37 salariés

 ÉCHIROLLES
3 221 logements - 45 salariés

 SAINT-MARTIN-D'HÈRES
4 127 logements - 41 salariés

 FONTAINE
2 996 logements - 39 salariés

 GRENOBLE
siège social - 180 salariés

Bilan des programmes ATAR et PROMETHEE

ATAR : Conversion chauffage électrique

Objectif initial (2002): 2940 logements

2940 logements ont été identifiés plus particulièrement parmi plus de 6000 logements chauffés à l'électricité :

- les groupes construits avant 1982 et qui n'ont pas connu de réhabilitation thermique avant cette date
- sites chauffés en base + appoint notamment en montagne
- sites pour lesquels une amélioration thermique est programmée, on intègre alors les travaux de conversion au programme

A fin 2013 : 956 logements restent à traiter

Années	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Nombre de logements traités	158	77	0	4	80	0

PROMETHEE : Eradication des logements non équipés d'un chauffage structuré

Objectif initial (2002) : 884 logements

A fin 2013 143 logements restent à traiter (tous en chantier ou études opérationnelles)

Années	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Nombre de logements traités	78	0	40	57	0	322

Les opérations de renouvellement urbain concernant l'Opac 38

1/ Opérations dans le cadre de l'Anru :

« Champfleuri » à Bourgoin-Jallieu

Présentation du quartier

Avec ses 5 674 habitants, Champfleuri représente ¼ de la population de Bourgoin-Jallieu, la moitié du parc HLM de la ville et le plus grand quartier d'habitat social du Contrat de Ville Nord Isère (64% d'habitat social).

Ce quartier présente des dysfonctionnements sociaux, urbains et économiques

- 1 405 logements locatifs sociaux (64%) répartis en 3 bailleurs (OPAC 38, PLURALIS, SEMCODA)
- Faible attractivité, taux de vacance et de rotation élevés
- Une population très fragilisée, de nombreux conflits de voisinage, des actes de délinquance et des incivilités répétées.

Des difficultés principalement concentrées sur le secteur de la dalle au nord (PLURALIS) et le secteur du Chopin au sud (OPAC 38).

Dysfonctionnements urbains et économiques

- Quartier isolé du reste de la ville par 2 coupures, l'autoroute A43, la rivière de la Bourbre
- Organisation urbaine et un bâti très hétérogène sans cohérence, de type grand ensemble des années 1970
- Pas de centralité
- Une activité commerciale en déclin
- Un parc difficilement accessible

Enjeux, objectifs et contenu du projet urbain de Champfleuri

Intégrer le quartier à la ville en restructurant l'espace public (voiries) :

Traiter l'entrée de quartier

- Réaménager les voiries du secteur nord (rue Buffon, bouclage rue Saint Honoré, prolongation rue H.Fabre) et réaliser deux petites places Piscine et Parc
- Aménager les espaces du secteur Sud (Martin Luther King, V.Scotto et A Messenger)
- Créer un cœur de quartier autour d'un centre commercial recomposé et d'une offre nouvelle de logements

Afin de redynamiser l'activité commerciale, la rendre attractive et fédérer les deux quartiers nord et sud, il sera créé :

- une place de 5 500m² (compris stationnements)
- 167 logements en bordure de la place en R+4 comportant une surface commerciale en rez-de-chaussée.

Trois équipements renforceront la centralité :

- le nouvel équipement petite enfance
- le supermarché NORMA et son nouvel espace de stationnement
- une pharmacie

Diversifier l'habitat et recomposer le patrimoine social avec la démolition-reconstruction dans deux secteurs

Pour réaliser une réelle mixité d'habitat et assurer un changement d'image tout en préservant le nombre de logements sociaux, l'enjeu est de recomposer l'offre de logements dans deux secteurs.

Au nord, le secteur de la dalle (PLURALIS)

- la démolition des 4 tours du groupe Champfleuri 1, soit 116 logements et 100 garages
- la reconstitution de l'offre locative sociale à hauteur de 1 pour sur site 35 logements (20 PLUS et 15 PLUSCD) et hors site 81 logements (17 PLUS et 64 PLUSCD)
- la diversification de l'offre avec un potentiel de construction de 215 logements en accession et locatif intermédiaire.

Au sud, le secteur du Chopin (OPAC 38) :

Sur cet emplacement, le projet propose :

- la démolition de 99 logements
- la construction de nouveaux logements tournés vers l'accession et le locatif privé.
- la redéfinition du maillage viaire et des espaces publics de proximité,
- la création d'un parc public.
- la résidentialisation douce des groupes environnants.
- Le secteur Sud présente un potentiel de construction de 190 logements, la reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux ne se fera que partiellement sur site (36 PLUS CD) afin d'assurer la nécessaire diversification des statuts d'occupation du quartier.

Réhabiliter l'existant, sécuriser et aménager les espaces par la résidentialisation

• Au Nord (PLURALIS) :

Plusieurs interventions sont prévues sur les 13 bâtiments conservés du groupe Champfleuri 1 : la restructuration des RDC, la réhabilitation de 228 logements et la résidentialisation des 5 îlots de bâtiments.

• Au Sud (OPAC 38) :

- la réhabilitation et la résidentialisation des Musiciens (160 logements)
- la résidentialisation de 5 barres d'immeubles Faure, Strauss, Bizet, Ravel, Mozart (160 logements)

Renforcer les équipements existants

- Réalisation de l'équipement petite enfance et démolition de la halte-garderie et bureau de police
- Extension du centre social

Déclinaison d'une charte locale contractualisée Ville/bailleurs/Etat dont les objectifs sont de :

- répondre aux attentes des habitants en renforçant la présence institutionnelle dans les immeubles en soirée par l'embauche de personnel d'entretien
- traiter les conflits de voisinage
- valoriser le tri sélectif.

Coût total du projet : 62 millions d'euros
dont volet habitat : 42 millions d'euros (68 %)
dont volet urbain : 20 millions d'euros

« Bastille » à Fontaine

La Ville de Fontaine s'inscrit activement dans la politique de la Ville depuis 1994 et dans le Pic Urban depuis 2001. Elle développe, en ce sens, un ensemble d'actions pour lutter contre les exclusions et la ségrégation. Le quartier Bastille-Néron est ainsi l'objet d'un projet de renouvellement urbain. Assimilé ZUS par l'article 6 de la loi d'orientation et de programmation pour la Ville et la rénovation urbaine du 1er août 2003, il est éligible aux financements de l'ANRU.

Présentation du quartier

Construit au cours des années 1960 au grès d'opportunités foncières, le tissu du quartier se présente sans cohérence. Encadré à l'est par le Drac et à l'ouest par le boulevard Joliot Curie, Bastille-Néron est, en outre, un quartier enclavé.

Diagnostic

L'enclavement du quartier est aggravé par un contexte urbain et une situation sociale difficiles :

- Une population particulièrement défavorisée et issue largement de l'immigration caractérise le quartier : 49% des ménages ne paient pas l'impôt sur le revenu.
- Le parc de logement est dégradé : les copropriétés représentant 60% du parc et le locatif social représentant 20% du parc sont vieillissants. Les logements sociaux, au nombre de 124 – 84 gérés par l'OPAC38 et 40 par la SCIC Habitat Rhône-Alpes – ne répondent plus aux normes de confort.
- Les activités commerciales et industrielles périlclitent
- Les friches industrielles, notamment la friche Air Liquide et les nappes de parkings renvoient une image peu attrayante.

Dysfonctionnements et atouts

Faiblesses

- Tissus urbain hétérogène et déqualifié
- Fonctionnement autarcique, pas de lien avec la ville centre et les quartiers voisins
- Espaces publics peu valorisés et peu valorisants (friches, présence automobile)
- Logements sociaux en mauvais état
- Fragilité des commerces de proximité, faiblesse de l'activité économique
- Précarisation de la population

Forces

- Population jeune
- Proche desserte transport en commun

Menaces

- Marginalisation croissante des territoires
- Précarisation croissante de la population
- Accentuation de la ségrégation sociale et spatiale, déclin du quartier

Potentialités

- Disponibilités foncières offertes par les friches
- Equipements publics existants
- Proximité de l'axe structurant du bd J. Curie
- Une mixité déjà présente à l'échelle du quartier (copropriétés+pavillons+collectifs sociaux) à améliorer et conforter
- Présence du Drac à valoriser, Parc Villon à ouvrir sur le quartier

Le projet de renouvellement urbain du quartier Bastille-Néron s'intègre dans le programme de renouvellement urbain de l'agglomération grenobloise. Il est soutenu par la Communauté d'Agglomération de Grenoble Alpes Métropole. Le projet a été lancé dès 2003. Une mission de définition de projet a été confiée, courant 2004, aux Pressés de la Cité. La concertation avec les habitants a été engagée en parallèle : les débats des ateliers, menés par Arpenteurs, portant sur l'environnement, les déplacements, l'habitat et l'animation, sont venus enrichir le projet.

Le projet poursuit trois objectifs :

Améliorer l'offre de logements pour la rendre conforme aux souhaits des habitants

- Renouveler l'offre de logements par la démolition des 124 logements sociaux (totalité du parc locatif social), et par la reconstruction de 212 logements (126 locatifs sociaux, 49 locatifs libres, 37 accession à la propriété). Il s'agit de construire de petites unités d'habitations à caractère résidentiel
- Intervenir sur les copropriétés

Mieux intégrer le quartier en renforçant ses liens avec le reste de la commune

- Réaménager le boulevard Joliot Curie (création d'une place au pied du centre social Romain Roland et d'espaces commerciaux et de services le long du boulevard)
- Requalifier et réorganiser le réseau des dessertes à l'intérieur du quartier (mise en place de sens unique et de plantations)
- Renforcer les relations avec les pôles d'attractions existants (réaménagement des berges du Drac, sécurisation des traversées piétonnes et embellissement des axes de liaison)

Améliorer le lien social dans le quartier

- Créer de nouvelles surfaces commerciales et de services en pied d'immeuble ainsi que la huitième agence locale de l'OPAC 38
- Créer de nouvelles surfaces pour les équipements collectifs : salle de quartier de la Place de la Bastille et locaux associatifs
- Réaménager le parc Villon

- Réaménager le centre social Romain Rolland
- Mise en place d'une démarche de GUSP

Coût total du projet : 29 millions d'euros - dont volet habitat : 23 M€ (79 %).

L'Opac 38 démolit les 84 logements de La Saulne et reconstruit 55 logements sur la ZAC Bastille. Le programme de l'ASP Jean Jaurès, également situé sur la commune, comprend 41 logements dont 12 seront destinés au relogement des habitants de la Saulne.

Le chantier de la démolition, stoppé par des contraintes techniques liées à l'amiante, a repris en septembre 2012. Ces difficultés n'ont pas empêché la mise en route de la chaufferie bois communale en octobre 2012 et le démarrage du chantier de Dauphilogis en novembre 2012.

Parallèlement, le bâtiment « La Ganterie » deuxième tranche a été livré en mai 2012 accompagné par un comité de résidence.

Le quartier Saint-Bonnet à Villefontaine

Présentation du quartier

Villefontaine : 17 766 habitants (RGP 1999), 77 % de logements sociaux

La ZUS de Villefontaine : 6081 habitants, 2763 logements sociaux, 89 % de logements sociaux

Saint-Bonnet : 1058 logements sociaux,

Les Roches : 854 logements sociaux

Servenoble ; 720 logements sociaux

Le contexte :

Le projet ANRU de Villefontaine s'inscrit dans le contexte de la Ville Nouvelle de L'Isle d'Abeau. Un premier contrat de Ville 2000 – 2006 a permis d'engager des actions qui contribuent à l'amélioration du cadre de vie et de la gestion de proximité, dans lesquelles se sont fortement investis les 15 bailleurs sociaux qui interviennent sur ce territoire.

La ville de Villefontaine comprend une ZUS unique, comprenant 3 quartiers prioritaires : Saint-Bonnet, Servenoble, Les Roches.

Le quartier de Saint-Bonnet constitue le centre-ville de Villefontaine. C'est un quartier difficile d'accès et qui manque de lisibilité. Il est confronté à des problématiques importantes sur les usages (stationnement, domanialités, etc.).

Le quartier des Roches, construit dès 1977, a été le premier quartier de Villefontaine et de la Ville Nouvelle, il a longtemps assuré une fonction centrale. La création du quartier de Saint-Bonnet a par la suite fait évoluer cette fonction.

Construit en 1981, le quartier de Servenoble se situe à proximité du centre-ville.

Le projet de renouvellement urbain :

Les objectifs du projet de renouvellement urbain sont les suivants :

- Structurer le centre-ville de Villefontaine autour d'un pôle de centralité (quartier de St-Bonnet)
- Développer de nouveaux produits logements pour une plus grande mixité sociale

- Améliorer l'accès aux services et aux équipements publics en repositionnant un certain nombre d'équipements
- Dynamiser le centre-ville par la création d'une nouvelle animation commerciale

Ces interventions pourraient nécessiter la démolition d'une partie du parc de logements sociaux. Cette étape du projet n'est pas à ce jour stabilisée.

L'intervention de l'Opac38 se concentre autour de ses plus importants ensembles immobiliers :

- les Portiques, qui font l'objet d'une réhabilitation et d'une résidentialisation (réorganisation des pieds d'immeuble, du stationnement, de la place centrale),
- la Comète, qui fera également l'objet d'une résidentialisation : restructuration de la cours intérieure, des cheminements et des espaces privés.

Coût du projet : 2,9 M €

Grand Projet de Ville (GPV) (St Martin d'Hères)

Territoire du GPV Grenoble - Saint-Martin-d'Hères :

- 28 000 habitants
- 11 400 logements dont 4 528 logements sociaux et 1 060 logements en copropriétés fragiles
- 2 ZUS - La ZUS Teisseire - Abbaye - Jouhaux - Châtelet est située sur la commune de Grenoble. La ZUS Renaudie - La Plaine - Chamberton est située sur la commune de Saint-Martin-d'Hères.

Contexte et territoires :

Le territoire du GPV intercommunal Grenoble – Saint-Martin d'Hères regroupe une dizaine de quartiers et compte 28 000 habitants. Il compte également 2 ZUS, ainsi que des quartiers hors ZUS, qui ont fait l'objet d'une dérogation au titre de l'article 6 de la Loi du 1er août 2003. Le programme opérationnel du GPV est mis en œuvre depuis 2001. Le projet ANRU s'inscrit dans la continuité avec les interventions précédentes.

Le projet de renouvellement du GPV

La convention ANRU a été signée le 30 janvier 2006.

Sur le GPV, la transformation des quartiers est à l'œuvre. Le projet urbain est clairement défini et validé par les élus. Des équipements ont été implantés sur le site ; l'aménagement des voiries et des espaces extérieurs a été important. Le site du GPV dispose d'un fort potentiel foncier au cœur de l'agglomération, et constitue donc un enjeu majeur pour la construction de logements. La troisième ligne de tramway va encore accentuer le désenclavement.

Les collectivités locales souhaitent poursuivre dans cette voie, en donnant également une ampleur, grâce à l'ANRU, au volet habitat qui s'était jusqu'à présent plutôt concentré sur Teisseire. En plus de permettre la poursuite du projet Teisseire, le dossier ANRU vise donc à accélérer les réalisations de restructuration du parc sur d'autres quartiers comme Abbaye-Léon Jouhaux ou Châtelet à Grenoble et Renaudie ou Malfangeat à Saint-Martin-d'Hères.

Ainsi le changement d'image, déjà constaté sur Teisseire, pourra s'étendre au reste du territoire.

Les quartiers concernés à Saint-Martin-d'Hères

- Renaudie – 366 logements sociaux
- La Plaine – 88 logements sociaux
- Henri Wallon – 354 logements sociaux
- Chamberton – Copropriété sensible de 352 logements
- ZAC Centre et Quartier Langevin – 30 hectares de réserves foncières

Démolition reconstruction et diversification de l'offre

- Démolition de 108 logements à Teisseire, 88 logements à La Plaine, 352 logements à Chamberton
- Reconstitution de la totalité de l'offre de 225 logements sociaux démolie, dont 176 sur les sites et 49 hors sites ANRU.

La réappropriation de friches, les démolitions et reconstructions prévues, la présence de La Foncière, et l'investissement des bailleurs sur le logement intermédiaire et l'accession sociale contribueront à une diversification forte de l'offre de logements.

Les contreparties à l'Association Foncière Logement représentent un total de 105 logements situés entièrement sur le site du GPV en ZUS :

- sur Grenoble : environ 45 logements en lisière du quartier Teisseire, sur le quartier Léon Jouhaux,
- sur Saint-Martin-d'Hères : environ 60 logements à l'intérieur des périmètres démolis (Chamberton et la Plaine).

Diversification fonctionnelle

Sur le GPV, la diversification a déjà été engagée depuis 1998 par la réalisation du pôle tertiaire (immeuble de services) au cœur du quartier Teisseire, par le maintien sur site après une modernisation importante de certains équipements de services et par la création de nouvelles surfaces dédiées pour le renforcement de l'attractivité commerciale et de services (aménagement de la place Perrot-Cocat).

Sur l'ensemble du territoire GPV, une étude sur la « dynamisation du commerce, des activités et de l'artisanat » prévoit un diagnostic par pôles de quartiers pour examiner les possibilités de développement.

Sur la ZAC Centre de Saint-Martin-d'Hères, implantation d'activités économiques (notamment déplacement du centre de rééducation de Rocheplane). Sur la barre commerciale Chopin, la Ville envisage une requalification des commerces par une démolition-reconstruction.

Gestion urbaine de proximité

La tradition d'un travail continu sur la Gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP) est bien ancrée dans l'agglomération grenobloise, aussi bien chez les bailleurs que chez les principales communes de l'agglomération. Elle s'est traduite par la signature par tous les

partenaires d'une convention de gestion urbaine de proximité au niveau de l'agglomération en avril 2003. Cette convention permet de dégager des moyens pour accompagner les communes et les bailleurs dans des actions de proximité en terme d'entretien et de maintenance renforcés, de sécurisation active ou passive des parties communes, d'aménagement des pieds d'immeuble, pour contribuer à une amélioration de l'environnement et de la vie des locataires. Ce travail a poussé les communes et les bailleurs à redéfinir le statut des espaces pour une plus grande clarté d'intervention.

Projet foncier

Sur le GPV, dans le quartier Teisseire, la résidentialisation bien engagée et qui donne déjà des résultats en terme d'attractivité, se poursuivra. La commune de Grenoble a l'habitude de rétrocéder les résidences après y avoir réalisé, donc pris en charge, l'essentiel des aménagements.

Sur Saint-Martin-d'Hères, la privatisation des jardins a permis une réappropriation des espaces par les habitants sur le quartier de Renaudie. Le rachat par l'Opac 38 du patrimoine de la SEM de Saint-Martin-d'Hères permettra la mise à niveau du patrimoine locatif social dans son ensemble. Parallèlement, une mission d'accompagnement vise à redynamiser l'association des copropriétaires sur Renaudie, préalable à la création d'une OPAH, en 2007.

Le projet de Chamberton, copropriété dégradée, rachetée par 2 bailleurs sociaux (SDH et Actis), prévoit la démolition de 352 logements et la reconstruction sur site de 190 logements sociaux et 60 logements Foncière.

Réhabilitation

Le projet de réhabilitation de Teisseire est largement réalisé. La poursuite de ces réhabilitations est prévue dans le dossier. L'objectif est bien d'appeler de la mixité sociale et donc d'amener des nouveaux produits et aménagements. Sur Saint-Martin-d'Hères, la réhabilitation d'Henri Wallon par l'Opac 38 a fait appel à des fonds européens pour un projet très ambitieux. La réhabilitation des Etoiles de Renaudie doit intégrer des problèmes techniques liés à l'architecture particulière du site (fuites sur les multiples terrasses paysagées).

Résidentialisation

Sur Teisseire, la poursuite de la résidentialisation va se faire en restant sur le même niveau de qualité. Sur Henri Wallon, la résidentialisation prévue sera complétée par des aménagements extérieurs pris en charge par la Ville de Saint-Martin-d'Hères. Les aménagements ambitieux prévus sur la ZAC Centre, à proximité, bénéficieront au site Henri Wallon.

Equipements publics

En dehors des équipements de quartier traditionnels (Maison de l'enfance et relogements des associations hébergées dans les immeubles démolis), un équipement d'agglomération est intégré dans le projet. Il s'agit de la Cité des Métiers, dont la réalisation était inscrite dans la convention GPV d'origine et qui représente la dimension sociale et éducative du projet

urbain. Permettant d'accroître les liens entre le territoire GPV et le reste de la ville, il touchera en priorité les habitants du GPV, qui a une population scolaire dense.

Coût total du projet de renouvellement urbain : 162 900 000 euros

L'avancement des travaux concernant l'Opac 38 :

— « **Renaudie** »

Les travaux de réhabilitation du bâti se sont poursuivis ainsi que l'action de fleurissement des terrasses afin de contribuer à l'amélioration du cadre de vie.

Une large réflexion sur les espaces extérieurs a été engagée en partenariat avec la ville et les partenaires institutionnels pour un démarrage des travaux sur le secteur Étienne Grappe en 2013.

— « **La Plaine** »

À la suite de la reconstruction sur site du premier bâtiment « Le Cyrano », un comité de résidence a été mis en place. En septembre 2012, la construction du bâtiment « Le Bergerac » a démarré.

2/ Opérations hors Anru

Pays Voironnais

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain impulsé par la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais portant sur les quatre principaux quartiers de son territoire, les conventions tripartites, villes, bailleurs et Pays Voironnais ont été signées le 19 octobre engageant les partenaires pour 12 années.

Pour « Les Fleurs » à Moirans et « La Brunetière » à Voiron, les projets prévoient une réhabilitation des bâtiments, une démolition partielle, une amélioration de l'accessibilité, un réaménagement des espaces extérieurs et une diversification de l'habitat.

Les grands axes d'intervention sont :

- la réhabilitation de 164 logements (création partielle d'ascenseurs, reprise de l'isolation par l'extérieur, mise en accessibilité des bâtiments, extension des balcons...) (2014)
- la démolition d'un bâtiment de 30 logements (2016),
- la construction de 45 logements hors site,
- la résidentialisation avec le réaménagement des espaces extérieurs
- l'implantation à l'entrée du site d'équipements publics, construction de logements en accession sociale.

Financement de l'opération Brunetière

- Ville de Voiron : 2,77 M€
- Bailleurs (Opac et Pluralis) : 11,66 M€
- Pays Voironnais : 5,07 M€
- Total : 19,50 M€

« Le Rochefort » à Varcès-Allières-et-Risset

Un projet de renouvellement urbain pour désenclaver un site, améliorer le cadre de vie de ses habitants et apporter une diversité urbaine et sociale .

Les grands axes d'intervention sont :

- la réhabilitation en 2 phases de 2 bâtiments soit 58 logements avec la conversion énergétique et la création d'une chaufferie collective gaz,
- la démolition d'un bâtiment de 20 logements,
- la construction de 28 logements dont 10 sur le site et 18 sur une nouvelle parcelle des Tanneries,
- la résidentialisation avec le réaménagement des espaces extérieurs et la création de nouvelles voiries traversantes et cheminements doux.

La deuxième tranche de la réhabilitation est achevée. La troisième tranche de travaux qui concerne la résidentialisation se fera à la fin de tous les travaux après la démolition du bâtiment de 20 logements et la reconstruction sur site de 12. Le relogement des familles est en cours.

Coût du projet : 6 M €

« La Cité Viscose » à Échirolles

Renouvellement urbain et développement durable au cœur d'un quartier historique.

Les grands axes d'intervention sont :

- la conversion énergétique de 280 logements vers le chauffage urbain,
- la construction de 59 logements HQE au cœur du quartier, accompagnée d'une opération de résidentialisation,
- la requalification des espaces extérieurs , projet qui intègre des axes d'intervention sur l'éclairage, le stationnement, la circulation, le cheminement piétonnier,
- l'accompagnement social sur les jardins ouvriers.

Coût du projet : 14 M €

« Les Essarts » à Échirolles

Le projet urbain, piloté par la ville d'Échirolles et associant les bailleurs présents sur ce site, suit son cours. De grands principes ont pu être posés, préfigurant des hypothèses d'intervention sur le quartier (amélioration du confort, vente, changement d'usage, démolition, construction neuve). Un dossier a été déposé conjointement par les villes de Grenoble et d'Échirolles au mois d'avril auprès des services de l'État, dans l'optique d'un futur Plan National de Renouvellement Urbain (PNRU 2) concernant les deux « Villeneuve ». Parallèlement, des actions menées en partenariat avec le réseau d'acteurs sur le quartier ont permis d'avancer sur des thématiques ciblées (propreté, tri des déchets).

À ce titre, des fiches-actions ont été déposées dans le cadre des CUCS sur la restructuration des locaux de stockage des déchets sur le site de « La Convention » et sur la mise en place d'un poste d'agent technique salarié d'une association d'insertion (tri des déchets, maintenance des parties communes).

« Le Petit Clos » à Pont-en-Royans

En 2010, l'Opac38, en partenariat avec la commune de Pont-en-Royans et la Communauté de Communes de la Bourne de l'Isère, a initié un projet de renouvellement urbain du site « Le Petit Clos » à Pont-en-Royans.

Le projet prévoit la réhabilitation thermique de 116 logements en 2014, la conversion énergétique par la création d'une chaufferie bois, la démolition de 35 logements ainsi que le réaménagement des espaces intermédiaires.

L'année 2012 a été consacrée au relogement des familles ainsi qu'à la réalisation des différents diagnostics techniques nécessaires à la finalisation du projet.

Le Cheylas - Le quartier des Meyannes

Les 2 volets d'intervention sont :

- la démolition de 22 logements du bâtiment Les Meyannes 1, accompagnée du déplacement de la chaufferie vers le bâtiment Les Meyannes 2 (conversion énergétique),
- la construction de 46 logements sur le site de la ZAC Belledonne, dont 14 logements destinés au relogement des familles des Meyannes 1.

Le programme de construction intègre la réalisation du premier bâtiment labellisé "BBC" sur le parc de l'Opac38.

Coût du projet : 6,5 M €

3 / Tableau de synthèse :

	Démol. logt	Const. logt	Réhab. logt	Résid. logt	Aménagt. extérieurs	Coût prév. (k€)	FP (k€)	Etat d'avancement
opérations Anru								
Fontaine - Bastille	84	55	0	0	0	12 592	2 551	80 %
St Martin d'Hères - GPV	88	89	633	676	25	33 558	4 841	92 %
Bourgoin - Champfleuri	99	99	160	340	0	21 988	2 846	62 %
Villefontaine - St Bonnet	0	0	179	297	0	3 068	664	83 %
opérations isolées								
Echirolles - Viscose	16	89	280	362	0	17 081	3 448	87 %
Varces - Rochefort	20	10	116	58	0	6 068	1 149	70 %
Moirans - Les Fleurs	28	42	56	0	56	9 285	2 100	20 %
Voiron	30	45	185	0	0	17 927	5 748	18 %
Voreppe - Volouise	0	25	116	0	116	2 681	1 840	13 %
Pont en Royan - Petit Clos	35	0	81	0	81	2 719	2 557	57 %
La Mure - Les Sablières	34	0	56	0	0	3 330	3 045	50 %
Pont de Claix - Olympiades	147	0	0	0	147	1 274	1 164	70 %
Fontaine - Nouveau Mail	0	12	0	0	157	4 703	3 039	60 %

INTERETS COMPENSATEURS

1. CAPITALISATION DES INTERETS COMPENSATEURS :

L'OPH a renégocié auprès de la Caisse des dépôts et consignations une partie de sa dette en 2004 puis en 2008. Les emprunts faisant partie de cette renégociation comportaient un stock d'intérêts compensateurs qui ont été intégrés dans la nouvelle dette par capitalisation.

L'organisme, après accord du commissaire aux comptes par lettre du 1^{er} décembre 2004, a conservé l'étalement des anciens intérêts compensateurs au compte 4813. Or ces derniers ne figurent plus au compte 16883 mais sont intégrés à juste titre au compte 164. L'équilibre bilantiel est ainsi respecté avec la création d'un compte spécifiquement créé à cet effet (compte 48131 cité plus haut).

Depuis 2004 ce compte fonctionne, chaque année, comme celui des intérêts compensateurs réellement existants. Il fait l'objet d'un amortissement par un compte 68128 en principe dédié aux charges d'exploitation alors qu'il s'agit d'une charge financière.

L'étalement de cette nature de charges, en droit, n'est pas autorisé par le plan comptable général puisqu'il ne respecte pas le cadre juridique de l'article 38 de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 qui définit cette dérogation.

2. COMPTABILISATION DES « VERITABLES » INTERETS COMPENSATEURS :

Le compte 661123 présente à tort, chaque année, un solde créditeur.

Or, l'instruction comptable propose le schéma d'écriture suivant :

- constatation de la charge existante pour le montant du stock existant :

Débit compte 661123 « charges d'intérêts – intérêts compensateurs »

Crédit compte 16883 « intérêts compensateurs »

Et transfert de cette charge :

Débit compte 4813 « charges différées – intérêts compensateurs »

Crédit compte 7963 « transfert de charges financières – intérêts compensateurs »

- pendant la période de différé des intérêts (c'est-à-dire tant que le montant des intérêts compensateurs augmente), les mêmes opérations sont passées pour le montant de la variation constatée d'une année sur l'autre ;

- à partir de l'année où le montant des intérêts compensateurs diminue :
Débit compte 6863 « dotation aux amortissements des intérêts compensateurs à répartir »
Crédit compte 4813 « charges différées – intérêts compensateurs »

Et paiement de l'exercice :

- Débit compte 16 pour le capital
- Débit compte 16883 « intérêts compensateurs »
- Débit compte 661.. « charges d'intérêts »
- Crédit compte 5.. « banque »

En fin de contrat, les comptes 4813 « charges différées – intérêts compensateurs » et 16883 « intérêts compensateurs » sont soldés.

COUT DE FONCTIONNEMENT DE 2009 à 2013						
Opac 38						
COMPTES	POSTES DE CHARGES NON RECUPERABLES	2009	2010	2011	2012	2013
	FRAIS GENERAUX					
602	Achats stockés approvisionnements	420 874	377 095	389 287	341 717	351 115
6032	Variation de stocks approvisionnements	162	4 558	12 225	17 572	6 791
606	Achats non stockés de matières et fournitures	1 173 527	1 374 926	1 397 669	1 614 767	1 521 808
F.Maintenance	Moins consommations de la Régie	-392 580	-346 655	-338 976	-315 127	-337 599
	Moins amort. et frais généraux Régie	-193 651	-142 566	-132 655	-151 134	-94 222
614-628	Travaux relatifs à l'exploitation	222 769	218 989	305 294	167 187	217 752
612	Crédit bail mobilier et immobilier	31 620	49 862	45 721	49 257	47 208
6155/56/58	Autres travaux d'entretien (biens mobiliers, informatiques)	975 284	1 025 091	1 023 743	1 003 098	883 490
616	Primes d'assurances	1 692 994	1 830 732	1 938 553	1 844 593	1 919 140
622	Rémunération d'intermédiaires et honoraires	829 442	690 261	869 638	953 099	827 565
623	Publicité, publications, relations publiques	394 357	414 615	278 412	297 092	346 642
625	Déplacements missions et réceptions	232 448	206 155	252 999	237 179	266 128
6286	Redevances (SA)	789 245	876 032	1 341 095	1 323 135	1 083 882
Autres 61-62	Autres services extérieurs	1 508 798	1 954 430	2 259 476	2 359 488	2 290 604
Autres 722	Moins Autres productions immobilisées	-443 360	-661 742	-593 962	-336 149	-872 672
Ecart de récup.	Ecart. de Récupération des Charges récupérables (+/-)	108 122	37 697	101 166	65 118	30 021
	TOTAL FRAIS GENERAUX	7 330 052	7 909 480	9 149 685	9 470 892	8 487 653
	IMPOTS ET TAXES					
Autres 625/638	Impôts (hors TFPB et hors taxes sur salaires)	91 893	87 004	96 419	127 704	135 905
	TOTAL IMPOTS TAXES (Hors TFPB et Taxes sur salaires)	91 893	87 004	96 419	127 704	135 905
	CHARGES DE PERSONNEL					
621	Personnel extérieur à la société	1 086 877	1 029 366	1 242 967	878 724	1 041 738
641-648-6481	Rémunérations	11 926 779	11 779 921	12 795 233	14 122 938	15 162 463
645-647-6485	Charges sociales	5 426 938	5 571 832	5 938 346	6 766 627	7 224 641
631-633	Sur rémunérations	1 547 361	1 533 925	1 498 811	1 768 093	1 697 039
69	Participation des salariés	601 664	620 718	773 392	838 117	934 157
F.Maintenance	Moins total charges de personnel de la Régie	-655 855	-602 445	-603 737	-641 715	-703 486
	TOTAL DES CHARGES DE PERSONNEL	19 933 764	19 933 317	21 645 012	23 732 784	25 356 452
	Ajouter charges régie amélioration et divers non affectables	79 990	48 470	37 101	47 590	71 171
A	COUT DE GESTION HORS ENTRETIEN	27 435 699	27 978 271	30 928 217	33 378 970	34 051 181
	ENTRETIEN COURANT					
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers	3 350 209	3 739 321	4 046 301	5 073 096	4 948 059
F.Maintenance	Dépenses assimilables à l'entretien courant	639 395	666 649	806 711	884 276	1 008 341
F.Maintenance	Plus charges de la régie affectables à l'entretien courant	1 114 773	991 233	964 389	969 320	1 697 236
B	TOTAL ENTRETIEN COURANT	5 104 377	5 397 203	5 817 401	6 926 692	6 927 636
A + B	COUT DE GESTION AVEC ENTRETIEN (LOLA) (FG + IMPOTS + PERSONNEL + ENTRETIEN COURANT)	32 540 076	33 375 474	36 745 618	40 305 662	40 978 817
	EFFORT DE MAINTENANCE GE + GR					
6152	Gros entretien sur biens immobiliers	8 069 667	8 497 891	9 287 386	9 146 421	9 625 268
F.Maintenance	Plus charges de la régie affectables au GE	47 323	51 963	73 878	91 066	92 900
F. Maintenance	Dépenses assimilables au GE	0	0	0	0	0
C	TOTAL GE + GR	8 116 990	8 549 854	9 361 264	9 237 487	9 718 168
A + B + C	COUT DE FONCTIONNEMENT hors TFPB (FG + IMPOTS + PERSONNEL + EC + GE + GR + Régie)	40 657 066	41 925 328	46 106 882	49 543 149	50 696 985
	TAXES FONCIERES					
63512	Taxes Foncières sur les Propriétés Bâties	10 328 352	10 248 898	10 114 641	10 522 568	11 228 878
D	TOTAL TFPB	10 328 352	10 248 898	10 114 641	10 522 568	11 228 878
A + B + C + D	COUT DE FONCTIONNEMENT TOTAL avec TFPB	50 985 418	52 174 226	56 221 523	60 065 717	61 925 863

N° COMPTES	BILAN FONCTIONNEL					
	Opac 38	2009	2010	2011	2012	2013
10	Dotations et réserves (CP)	36 877 806	42 619 128	50 370 793	56 406 291	63 819 883
11	Rapport-à-nouveau	8 150 913	11 061 532	16 175 738	20 961 244	26 520 129
12	Résultat de l'exercice	8 534 828	12 585 470	10 851 008	12 842 453	7 046 883
	Situation nette	53 363 545	66 246 530	77 397 538	90 039 988	97 386 855
13	Subventions d'investissement	108 561 980	115 430 278	119 292 050	122 739 360	125 071 861
14	Provisions réglementées	0	0	0	0	0
	Capitaux propres	161 925 531	181 676 808	196 789 589	212 779 378	222 458 716
15	Provisions pour risques et charges	11 798 206	15 705 905	17 951 975	16 916 815	18 282 931
28_Actif	Amort. et Provisions pour dépréciation de l'actif immobilisé	413 095 984	431 458 793	455 186 159	480 318 429	504 977 608
161-162-163-164	Emprunts et dettes financières (hors L.C.N.E., Intérêts compensateurs et dépréciés) comptes emprunts accession	582 147 142	620 882 815	674 411 900	687 359 849	602 548 707
165	Dépôts et cautionnements reçus	5 931 593	6 184 112	6 442 440	6 740 342	7 080 754
220	Droits sur immobilisations	0	0	0	0	0
16 et RDP	Emprunts et dettes financières diverses (Hors ICNE)	22 435 256	21 155 216	20 630 249	19 717 846	18 918 858
16883	Intérêts compensateurs	5 125 492	4 424 054	3 634 992	3 057 744	2 544 881
	Ressources stables	1 212 459 204	1 281 527 663	1 375 056 304	1 426 801 602	1 466 692 255
20	Immobilisations incorporelles (VB)	22 151 718	21 385 683	22 016 668	22 543 213	23 137 392
21	Immobilisations corporelles (VB)	1 030 804 337	1 073 390 981	1 160 844 550	1 189 324 494	1 254 416 257
22	Immobilies en Location-Vente	0	0	0	0	0
23	Immobilisations corporelles en cours (VB)	46 703 277	37 246 220	31 138 044	49 682 366	50 035 409
	Immobilisations d'exploitation	1 099 759 332	1 132 022 284	1 213 999 202	1 271 550 063	1 327 589 058
26-271-272	Immobilisations financières	3 680 218	7 621 945	7 621 945	7 621 945	5 680 870
270	Prêts accession	0	0	0	0	0
274-275-2761	Autres prêts, dépôts et caution. versés (sans ICNE Actif)	386 419	389 730	405 676	405 675	413 014
	Immobilisations financières	4 074 637	8 012 683	8 027 621	8 027 620	6 093 884
481-169-476-4781	Autres actifs immobilisés (Charges à répartir hors intérêts compensateurs, primes de remboursement, indemnités)	17 815 883	17 054 590	16 486 569	15 850 804	15 206 240
4813	Charges différées: Intérêts compensateurs	5 125 492	4 424 054	3 634 992	3 057 744	2 544 881
	Fonds de roulement net global (FRNG)	85 883 859	120 014 052	132 927 920	128 315 372	115 258 392
3	Stocks d'approvisionnement et autres stocks	1 668 274	1 351 770	1 770 074	1 184 685	951 843
489	Fournisseurs débiteurs	3 288	3 288	3 288	3 288	3 288
411-416	Créances clients et locataires	16 870 259	17 296 614	17 818 831	19 060 050	20 309 078
412-414-415-418-421-431-444-441-2768	Autres créances d'exploitation (avec ICNE Actif)	27 870 235	24 903 236	23 655 837	22 944 012	19 479 089
486 (Retrait.BF)	Charges constatées d'avance d'exploitation	886 191	969 747	1 069 201	1 288 381	1 573 579
47 (Retrait.BF)	Dépenses à classer ou à régulariser d'exploitation	0	0	0	0	0
Total 2 Actif	Provisions d'actif circulant (Hors provisions financières)	-6 701 103	-7 067 964	-7 674 187	-8 252 784	-8 858 266
	Actifs d'exploitation nets	40 696 134	37 456 691	36 643 144	35 327 032	33 051 675
419	Avances et acomptes reçus sur commandes	2 449 634	1 642 228	2 872 342	1 257 450	825 286
401-402-403-408	Dettes sur achats d'exploitation	6 685 145	8 588 376	5 675 317	11 145 602	9 737 128
42-43-44(cauf 4433)	Dettes fiscales et sociales	2 821 584	2 543 741	4 833 491	5 319 765	6 094 219
487 (Retrait.BF)	Produits constatés d'avance d'exploitation	212 312	354 620	120 290	184 220	0
47 (Retrait.BF)	Recettes à classer ou à régulariser d'exploitation	0	0	0	0	0
	Dettes d'exploitation	11 968 675	13 226 375	13 801 350	17 907 037	16 456 613
	Besoin de Fonds de Roulement d'Exploitation	28 727 459	24 230 316	22 841 794	17 419 995	16 594 962
461Actif - 4433Actif	Créances diverses	2 782 670	2 395 172	3 477 257	3 627 080	4 647 293
486 (Retrait.BF)	Charges constatées d'avance hors exploitation	0	0	0	0	0
47 (Retrait.BF)	Dépenses à classer ou à régulariser hors exploitation	0	0	0	0	0
	Créances diverses Hors Exploitation	2 782 670	2 395 172	3 477 257	3 627 080	4 647 293
404-405-409-416	Dettes diverses sur immobilisations	1 710 052	1 694 475	2 371 387	4 416 257	2 674 401
4433-583-451/50-4615	Autres dettes diverses	0	0	0	0	0
1688 sauf 16883	Intérêts courus non échus (sauf compensateurs)	12 082 211	8 853 797	10 440 470	12 438 593	10 587 460
487 (Retrait.BF)	Produits constatés d'avance hors exploitation	0	192 207	524 600	0	187 000
47 (Retrait.BF)	Recettes à classer ou à régulariser hors exploitation	0	0	0	0	0
471-4782	Différences d'indexation Passif	0	0	0	0	0
	Dettes diverses Hors Exploitation	14 392 263	10 540 479	13 336 457	16 854 850	13 428 870
	Besoin de Fonds de Roulement Hors Exploitation	-11 609 593	-8 145 307	-8 859 200	-13 227 770	-8 781 577
	Besoin en Fonds de Roulement	17 117 866	16 085 009	12 982 594	4 192 225	7 813 385
50	Valuers mobili. de placement (Dettes des provis. financières)	34 530 379	38 859 381	53 144 906	31 556 847	27 425 057
51-53-54	Disponibilités (Valeur nette)	37 235 020	73 863 743	66 800 418	92 567 592	89 919 848
	Trésorerie active	68 765 998	103 929 044	119 945 324	124 123 149	107 445 005
519 Passif	Concours bancaires et soldes créditeurs de banque	0	0	0	0	0
	Trésorerie passive	0	0	0	0	0
	Trésorerie nette	68 765 998	103 929 044	119 945 324	124 123 149	107 445 005

Opac 38 30012006- simul 1 n° 4- 2014 à 2023

Etat n°01

en milliers d'euros courants	Rappel	Résultats prévisionnels									
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Loyers patrimoine de référence	109 732	95 946	96 522	97 294	98 072	98 857	99 648	100 445	101 249	102 059	102 875
Effet des cessions et démolitions		-92	-269	-440	-600	-766	-932	-1 098	-1 264	-1 430	-1 595
Impact des travaux immobilisés identifiés		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impact des travaux immobilisés non identifiés		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Loyers des opérations nouvelles		763	1 674	2 998	4 740	6 757	8 806	10 888	13 002	15 149	17 330
Loyers théoriques logements	109 732	98 617	97 927	99 852	102 213	104 849	107 523	110 235	112 987	115 778	118 610
Pertes de loyers / vacants	-4 301	-3 773	-3 807	-3 740	-3 019	-2 980	-2 940	-2 999	-3 060	-3 020	-3 081
Loyers quittancés logements	105 431	92 845	94 120	96 111	99 194	101 869	104 582	107 236	109 927	112 758	115 529
Redevances Foyers	1 531	1 638	1 600	1 600	1 600	1 600	1 600	1 600	1 600	1 600	1 600
Autres loyers	5 176	19 354	20 046	19 908	19 908	19 908	19 908	19 908	19 908	19 908	19 908
Total loyers	112 138	113 837	115 768	117 619	120 702	123 377	126 090	128 744	131 435	134 286	137 037
Production immobilisée	885	390	390	390	390	390	390	390	390	390	390
Autres produits	2 671	5 474	7 391	5 121	5 121	5 121	5 121	5 121	5 121	5 121	5 121
Marges sur autres activités	230	211	208	208	208	208	208	208	208	208	208
Produits financiers	1 836	1 030	900	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
Produits courants	117 960	120 942	124 655	124 338	127 421	130 096	132 809	135 463	138 154	140 985	143 758
Annuités patrimoine de référence	-45 290	-46 300	-46 034	-44 969	-44 120	-43 262	-42 552	-42 398	-40 616	-40 522	-40 557
Effet des cessions et démolitions logts et foyers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Annuités des trx immob. identifiés logts et foyers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Annuités des trx immobilisés non identifiés logts	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Annuités des opérations nouvelles logts et foyers		-1 112	-2 013	-2 011	-3 286	-4 984	-6 688	-8 438	-10 213	-12 016	-13 845
Annuités des renouvellements de composants		0	-403	-812	-1 575	-2 296	-3 042	-3 799	-4 587	-5 347	-6 139
Total annuités emprunts locatifs	-45 290	-47 412	-46 450	-47 792	-48 961	-50 522	-52 282	-54 635	-55 387	-57 885	-60 541
Solde après annuités	72 670	73 529	76 205	76 546	78 460	79 573	80 527	80 828	82 758	83 101	83 215
TFPB	-10 888	-12 158	-12 262	-12 595	-12 937	-13 286	-13 647	-14 016	-14 394	-14 781	-15 178
Solde après annuités et TFPB	61 782	61 371	63 943	63 951	65 522	66 285	66 880	66 812	68 364	68 319	68 036
Maintenance courante	-7 665	-6 997	-7 690	-7 844	-8 000	-8 160	-8 324	-8 490	-8 660	-8 833	-9 010
Gros entretien	-9 625	-10 266	-10 690	-10 848	-11 011	-11 176	-11 344	-11 514	-11 687	-11 862	-12 040
Maintenance du parc (y compris régle)	-17 290	-17 263	-18 380	-18 692	-19 011	-19 337	-19 667	-20 004	-20 347	-20 695	-21 050
Solde après annuités TFPB maintenance	44 492	44 108	45 563	45 259	46 511	46 949	47 212	46 808	48 017	47 624	46 987
Frais de personnel	-22 392	-21 932	-22 513	-23 384	-23 968	-24 568	-25 182	-25 811	-26 457	-27 118	-27 796
Correction régle d'entretien	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Frais de gestion	-9 114	-9 751	-9 550	-9 691	-9 860	-10 031	-10 205	-10 382	-10 561	-10 742	-10 926
Charges non récupérées	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intérêts des autres emprunts	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres charges	-8 524	-5 378	-5 535	-5 437	-5 512	-5 588	-5 665	-5 743	-5 822	-5 902	-5 982
Coût des impayés	-1 346	-1 368	-1 389	-1 411	-1 448	-1 481	-1 513	-1 545	-1 577	-1 611	-1 644
AUTOFINANCEMENT COURANT	3 116	5 691	6 276	5 336	5 722	5 281	4 647	3 327	3 601	2 251	638
en % des loyers	2,78	5,00	5,42	4,54	4,74	4,28	3,69	2,58	2,74	1,68	0,47
Taux moyen de vacance	3,92	3,90	3,88	3,75	2,95	2,84	2,73	2,72	2,71	2,61	2,60

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Potentiel financier début d'exercice		64 170	72 527	74 918	76 216	77 337	77 250	76 449	74 246	72 234	68 788
Autofinancement exploitation courante		5 691	6 276	5 336	5 722	5 281	4 647	3 327	3 601	2 251	638
Éléments exceptionnels d'autofinancement		-1 000	-707	0	0	0	0	0	0	0	0
Affectation à la PGE		204	-675	-10	635	-53	-54	-55	-56	-57	-57
Produits nets de cession des actifs		5 450	4 979	5 053	5 129	5 208	5 284	5 363	5 444	5 525	5 608
Fonds propres investis en locatif		-1 988	-7 483	-9 081	-10 365	-10 521	-10 678	-10 839	-11 001	-11 166	-11 334
Remboursements en capital emprunts non locatifs		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres variations du potentiel financier		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Potentiel financier en fin d'exercice	64 170	72 527	74 918	76 216	77 337	77 250	76 449	74 246	72 234	68 788	63 643

Provision pour gros entretien	3 709	3 505	4 180	4 190	3 555	3 809	3 663	3 718	3 773	3 830	3 888
Dépôts de garantie	7 081	7 184	7 238	7 348	7 501	7 656	7 814	7 973	8 136	8 301	8 466
FONDS DE ROULEMENT LONG TERME	74 960	83 195	86 336	87 754	88 393	88 515	87 925	85 937	84 143	80 918	75 998

Rappel des taux d'évolution	2013	2014	2015	2016 à 2023	SANS l'option pour plafonnement des hausses de loyer
Taux d'inflation		1,00			
Taux d'évolution d'ICC		1,50			
IRL		0,90	0,60	0,80	
Taux livret A	1,25	1,00	1,00	1,25	

SOURCES ET SIGLES UTILISES

REFERENCES DES INDICATEURS DE LA FICHE RECAPITULATIVE ET DE L'ANNEXE 1.4.

Indicateurs	Organisme	Réf. nat. données au :	Réf. Région données au :
Évolution du parc depuis 5 ans (% annuel)	données 2013	01/01/2010 (moy. de l'ensemble des organismes)	01/01/2010 (moy. de l'ensemble des organismes)
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	données 2012	01/01/2009 (moy. de l'ensemble des organismes)	01/01/2009 (moy. de l'ensemble des organismes)
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn. (%)	données 2013	01/01/2010 (moy. de l'ensemble des organismes)	01/01/2010 (moy. de l'ensemble des organismes)
Loyers mensuels (€/ m ² de surface corrigée)	données 2013	01/01/2010 (moy. de l'ensemble des organismes)	01/01/2010 (moy. de l'ensemble des organismes)
Loyers mensuels (€/ m ² de surface habitable)	données 2013		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	données 2013		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	données 2013	31/12/2009 (méd. des OPHLM)	
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	données 2013	31/12/2009 (méd. des OPHLM)	
Taux d'impayés inscrit au bilan en % des loyers et charges	données 2013	31/12/2009 (méd. des OPHLM)	

Sources

- Rapport sur l'occupation du parc locatif social (OPS) et son évolution 2009, MEDAD/DGUHC
- Enquête sur le parc locatif social (EPLS) au 1er janvier 2010, MEEDDAT/CGDD/SOeS/OSLC
- Circulaire loyer HLM pour les taux de loyers recommandés pour 2011, MEEDDAT/DGALN/DHUP
- Référents Boléro 2009, MEEDDTL/DGALN/DHUP

- SIGLES UTILISES

Sigle		Sigle	
AAH	Allocation pour Adultes Handicapés	ORU	Opération de Renouvellement Urbain
ANRU	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine	PALULOS	Prime à l'amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale
APL	Aide Personnalisée au Logement	PLAI	Prêt Locatif Aidé d'Intégration
ASLL	Accompagnement Social Lié au Logement	PLATS	Prêt Locatif Aidé Très Social
CAL	Commission d'Attribution des Logements	PLI	Prêt Locatif Intermédiaire
CCH	Code de la Construction et de l'Habitation	PLR	Programme à Loyer Réduit
CGLLS	Caisse de Garantie du Logement Locatif Social	PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
CHRS	Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale	PSP	Plan Stratégique de Patrimoine
CMP	Code des Marchés Publics	PSR	Programmes Sociaux de Relogement
CUS	Conventions d'Utilité Sociale	RHI	Résorption de l'Habitat Insalubre
DALO	Droit Au Logement Opposable	RMI	Revenu Minimum d'Insertion
DTA	Dossier technique d'amiante	SA d'HLM	Société Anonyme d'HLM
FRNG	Fonds de Roulement Net Global	SCI	Société Civile Immobilière
FSL	Fonds de Solidarité Logement	SCLA	Société Coopérative de Location Attribution
GIE	Groupement d'Intérêt Économique	SCP	Société Coopérative de Production
GPV	Grand Projet de Ville	SEM	Société anonyme d'Economie Mixte
HBM	Habitation à Bon Marché	SRU	Solidarité et Renouvellement Urbain (loi du 13 décembre 2000)
HLM	Habitation à Loyer Modéré	TFPB	Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties
HLMO	Habitation à Loyer Modéré Ordinaire	USH	Union sociale pour l'Habitat (union des différentes fédérations d'organismes d'HLM)
MOUS	Maîtrise d'Ouvrage Urbaine et Sociale	VEFA	Vente en État Futur d'Achèvement
OPH	Office Public de l'Habitat	ZUS	Zone Urbaine Sensible